

吉林市住房公积金个人住房贷款管理办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为规范住房公积金个人住房贷款管理，支持住房公积金缴存人购买自住住房，依据国务院《住房公积金管理条例》、中国人民银行《贷款通则》、住房和城乡建设部《住房公积金个人住房贷款业务规范》等法律法规规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 住房公积金个人住房贷款(以下简称“公积金贷款”)是指住房公积金管理中心运用住房公积金，委托受委托贷款银行向申请且经审核符合条件的住房公积金缴存人发放的，用于购买、建造、翻建、大修自住住房的个人住房贷款。

第三条 吉林市住房公积金管理中心(以下简称“管理中心”)为我市公积金贷款的管理机构，负责全市公积金贷款的管理，委托由吉林市住房公积金管理委员会(以下简称“管委会”)确定的商业银行(以下简称“受委托银行”)承办公积金贷款业务。

第四条 办理公积金贷款业务，管理中心应当与受委托银行签订委托协议，明确双方的权利、义务和责任，并对受委托银行承办的受委托业务进行监督和考核。

第二章 贷款条件

第五条 申请公积金贷款应同时符合下列条件：

- （一）具有完全民事行为能力；
- （二）正常、连续、足额缴存公积金达到规定月数；
- （三）具有稳定的经济收入和偿还贷款本息的能力，没有尚未还清的公积金贷款，且信用良好；
- （四）借款申请人应为住房公积金缴存人，且为所购自住住房的房屋所有权人或共有人；
- （五）住房交易行为真实、合法、有效；
- （六）按本办法规定提供担保。

第六条 借款申请人（含共同申请人）申请公积金贷款有下列情形之一的，不予贷款或限制贷款：

- （一）个人信用报告存在信用不良记录的；
- （二）存在提供虚假资料、虚假承诺等情形的；
- （三）因违规提取住房公积金被限制使用公积金的；
- （四）住房公积金账户被依法冻结尚未解冻的；
- （五）存在其他可能影响公积金贷款资金安全情形的。

第七条 借款申请人结清首次公积金贷款后，可再次申请公积金贷款，以家庭为单位累计不能超过两次。

第八条 借款申请人申请个人住房公积金组合贷款（以下简称“组合贷款”），应同时符合本办法及商业银行个人住房贷款（以下简称“商业贷款”）的有关规定。

借款申请人申请组合贷款，商业贷款期限应与公积金贷款期

限相同。

组合贷款借款人不能履行偿还贷款本息义务的，在清偿贷款本息时，公积金贷款应先于商业贷款受偿。

第九条 全国任意地区缴存住房公积金的缴存人（含配偶），在我市购买自住住房的，均可申请公积金异地贷款，与本地缴存人享有同等贷款权益，相关贷款要求，应按我市现行公积金贷款政策执行。

第三章 贷款额度、期限、利率

第十条 借款申请人申请的公积金贷款额度以下列四项计算结果的最低值确定：

（一）贷款额度不得高于经管委会审议通过的最高贷款限额；

（二）贷款额度不得高于按照总购房款的贷款比例确定的贷款限额；

（三）贷款额度不得高于借款申请人（含共同申请人）公积金账户缴存余额的规定倍数；

（四）贷款额度不得高于按照借款申请人（含共同申请人）还款能力确定的贷款限额。

第十一条 公积金贷款期限按整年计算，最长为 30 年，且贷款到期日不超过借款申请人法定退休时间后 5 年，贷款期限不得高于抵押物剩余使用年限。

第十二条 公积金贷款利率按照中国人民银行确定的利率执

行。偿还贷款期间，如遇利率调整，1年期以上的公积金贷款于下年1月1日开始，按相应利率档次执行新的贷款利率。

第十三条 借款申请人在申请办理公积金贷款时，可选择等额本息或者等额本金还款方式。

第四章 贷款担保

第十四条 公积金贷款应提供担保。

贷款担保采取抵押和保证两种方式，具体贷款担保方式由管理中心确定。采用保证担保方式的，保证人资格应通过住房公积金管理中心认可。

第十五条 公积金贷款担保范围包括贷款本金、利息、罚息和为实现债权和抵押权所需的费用等。

第十六条 公积金贷款抵押担保的期限自抵押登记完成之日起至借款人还清全部公积金贷款本息（含本金、利息、罚息等）之日止。

第十七条 采用抵押担保方式的，应使用本次贷款所购住房作为抵押物，依法办理不动产抵押登记手续，并将所购住房价值全额用于贷款抵押。

第十八条 抵押物为期房的，除将所购住房作为抵押物外，房地产开发企业应承担贷款发放至抵押登记完成期间的阶段性保证责任，抵押登记完成后转为抵押担保。

阶段性保证责任期限自发放公积金贷款之日起，至办结不动产抵押登记之日或贷款结清止。

第十九条 借款人不能按借款合同约定偿还公积金贷款，抵押权人有权通过诉讼程序依法处置贷款抵押物，或要求保证人承担偿还贷款本息的连带责任。

第五章 贷款偿还

第二十条 借款人应按借款合同约定按时偿还公积金贷款本息。借款人未按借款合同约定偿还公积金贷款的，应按国家有关法律法规规定及借款合同约定支付罚息。

第二十一条 在偿还贷款期间，借款人可提前偿还部分或全部公积金贷款。借款人办理提前部分还款业务，每次不得低于规定的还款数额。

第二十二条 借款人按借款合同约定清偿全部公积金贷款本息后，应办理抵押登记注销手续，借款合同终止。

第六章 贷后管理

第二十三条 在偿还贷款期间，借款人联系方式等个人信息发生变更的，应及时到管理中心办理变更手续。

第二十四条 在偿还贷款期间，符合变更条件的，借款人可向管理中心申请对原借款合同约定内容进行变更，包括还款账户变更、贷款期限变更等。

第二十五条 在偿还贷款期间，受委托银行应采取有效措施对借款人还贷能力、抵押物状况、保证人担保能力等跟踪管理，及时发现并处理风险，确保公积金贷款资金安全。

第二十六条 在偿还贷款期间，如抵押物价值不足以抵偿其

借款时，借款人应补充新的抵押物作为担保。

第二十七条 公积金贷款本息未全部清偿前，未经管理中心同意，借款人不得将抵押物再次抵押或出租、转让、变卖、馈赠。

第七章 法律责任

第二十八条 借款人死亡、被宣告死亡、被宣告失踪或丧失民事行为能力的，其财产合法继承人、受遗赠人、财产代管人或法定代理人拒绝继续履行借款合同的，应承担相应违约责任。

第二十九条 借款人提供虚假材料而获得的贷款，一经发现，管理中心有权终止借款合同履行，取消其再次贷款资格，并追回已发放的贷款本息。

第三十条 管理中心有权对违规获得公积金贷款的借款人进行信用不良登记，并依法依规向相关管理部门报送信用不良信息。涉嫌犯罪的，依法移送公安机关处理。

第八章 附则

第三十一条 本办法适用于吉林市行政区域内的住房公积金个人住房贷款，并由吉林市住房公积金管理委员会办公室负责解释。

第三十二条 管理中心依据本办法相关内容制定具体的实施细则并组织实施。在实施过程中，国家、省市另有规定的按照相关规定执行。

第三十三条 本办法自 X 年 X 月 X 日起施行，原《吉林市个人住房公积金贷款管理办法》（吉市公积金发〔2013〕26 号）

和《吉林市住房公积金异地贷款管理办法（试行）》（吉市公积金发〔2022〕8号）同时废止。

附件

吉林市住房公积金个人住房贷款管理办法 实施细则

第一章 总则

第一条 为规范吉林市住房公积金个人住房贷款业务管理，防范公积金贷款风险，依据《住房公积金管理条例》《住房公积金个人住房贷款业务规范》《吉林市住房公积金个人住房贷款管理办法》等有关规定，结合实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于吉林市住房公积金管理中心（以下简称“管理中心”）及受委托银行对吉林市行政区域内住房公积金个人住房贷款（以下简称“公积金贷款”）的受理、审批、担保、抵押、发放及贷后管理等工作。

第三条 公积金缴存人可通过管理中心各经办机构服务窗口、12329服务热线、官方网站、官方微信公众号等多种渠道咨询公积金贷款相关业务。

第二章 贷款条件

第四条 申请公积金贷款应同时符合下列条件：

（一）借款申请人应持有有效的身份证明，具有完全民事行为能力，且为所购自住住房的所有权人或共有人；

(二) 借款申请人配偶为共同申请人，共同承担偿还公积金贷款的义务；

(三) 借款申请人(含共同申请人)申请公积金贷款时，从开立住房公积金账户时间计算，须连续、正常、足额缴存住房公积金6个月(含)以上，最后汇缴月距申请日不超过3个月，且申请贷款时公积金账户应处于正常缴存状态；

(四) 借款申请人(含共同申请人)曾经在异地住房公积金中心缴存公积金的，其公积金开户、缴存时间、已转入本地账户的公积金余额可合并计算；

(五) 具有稳定的经济收入和偿还贷款本息的能力，没有尚未还清的公积金贷款，且信用状况良好。

第五条 借款申请人(含共同申请人)结清首次公积金贷款后，可再次申请公积金贷款。贷款次数以家庭为单位累计不能超过两次。

贷款次数以借款申请人(含共同申请人)在全国范围内曾经使用或参与使用公积金贷款记录合计次数为认定标准。

同一借款申请人(含共同申请人)不得对同一套自住住房重复申请公积金贷款。

第六条 管理中心有权依据借款申请人(含共同申请人)签署的授权书向人民银行个人基础信用信息数据库或其他依法设立的征信机构查询其个人信用情况。

第七条 申请公积金贷款，存在以下信用记录认定为信用不

良。

(一) 人民银行个人基础信用信息数据库或其他依法设立的征信机构记录信息存在以下情形:

1. 信用卡(含贷记卡、准贷记卡)近两年内有连续逾期 3 期以上或累计逾期 12 期以上记录,信用卡逾期金额在 100 元以内不纳入逾期记录计算;

2. 信用卡账户状态显示为“止付”“冻结”“呆账”等非正常状态的;

3. 贷款近五年内有连续逾期 3 期以上记录,且贷款被划分为次级、可疑、损失类的;

4. 信贷交易信息中有“担保人代还”“以资抵债”“垫款”“资产处置”等记录以及被迫偿信息的。

5. 《个人信用报告》记录显示或经其他途径证实存在其他失信行为。

(二) 列入人民法院失信被执行人名单,予以信用惩戒的。

(三) 管理中心记录的信用信息存在以下情形:

1. 公积金贷款在还款过程中有连续逾期 6 期以上或近五年内有连续 3 期以上逾期记录的;

2. 被列入管理中心“黑名单”,在限制公积金使用期限内的。

第八条 借款人(含共同借款人)有未结清公积金贷款,离异后原公积金贷款共同借款人单独申请公积金贷款的,需离异满一年,并提供《财产分割协议》,明确未结清公积金贷款所购

房屋的产权及债务归原贷款借款人所有。

借款人在偿还贷款期间离异的，依据生效的法院判决书（裁定书）、调解书或双方所签订的离婚协议书的具体条款确定还款义务人。

第九条 夫妻间现有自住住房交易过户、夫妻双方离婚后原自住住房产权发生变更等无实际购房消费行为的，不予受理其公积金贷款申请。

第十条 在我市购买自住住房的其他城市中心缴存职工和现役军人，可以在管理中心申请办理公积金贷款，与我市缴存职工享受同等贷款政策。

第三章 贷款额度、还款能力、比例、还款方式、 期限、利率、抵押物价值

第十一条 贷款额度

（一）贷款额度不得高于借款申请人（含共同申请人）住房公积金账户余额之和的 15 倍，账户余额之和不足 3 万元的按 3 万元计算。单职工缴存公积金的家庭，最高贷款额度为 50 万元；双职工缴存公积金的家庭，最高贷款额度为 70 万元。

（二）对符合吉林省人才分类定级标准的引进人才或来（留）吉创业就业的高校毕业生毕业后两年内，在吉林市购买自住住房申请公积金贷款的，可不受住房公积金账户余额倍数限制，最高贷款额度可贷至同类型申请人上限。

（三）对生育抚养二孩及以上的多子女家庭，单笔贷款最高

贷款额度可上浮 30%，即单职工缴存住房公积金的多子女家庭最高贷款额度为 65 万元，双职工缴存住房公积金的多子女家庭最高贷款额度为 91 万元。

（四）借款人（含共同申请人）有尚未结清的信用卡账单、商业性贷款或者担保等债务，非按月还本付息的，在按照上述方式计算出最高贷款额度后扣除相应金额。

（五）申请公积金贷款，该套住房的提取金额与贷款金额之和小于等于购房总金额（抵押物价值）。

第十二条 还款能力

公积金贷款月还款额不得高于借款人（含共同申请人）月收入合计的 60%，如借款人（含共同申请人）有尚未结清、按月还本付息的信用卡账单、商业性贷款、分期或者担保等债务的，在测算借款人月还款能力时扣除。

还款能力计算公式：月还款额 \leq 月收入 \times 60%-按月还本付息债务金额

（一）月收入认定标准：

1. 公积金缴存职工以公积金缴存基数认定月收入；
2. 共同申请人已领取社保退休金的，以近 6 个月社保工资卡流水均值认定月收入；
3. 借款人（含共同申请人）为现役军人的，以现役军人所在部队出具的证明认定月收入。

第十三条 合计欠款不超过一万元的，不计入还款能力或贷

款额度计算。

第十四条 贷款比例

借款人购买新建自住住房，申请公积金贷款，贷款比例不得高于抵押物价值的 80%；购买再交易自住住房申请公积金贷款，贷款比例不得高于抵押物价值的 70%。

第十五条 还款方式

借款申请人在申请办理公积金贷款时，可选择等额本息或者等额本金还款方式。

（一）当采用等额本息还款时，借款人每期应以相等的金额（分期还款额）偿还贷款，分期还款额应按下式计算：

$$F = P \times \frac{I \times (1 + I)^N}{(1 + I)^N - 1}$$

式中：F——分期还款额；

P——贷款金额；

I——贷款月利率（‰）；

N——贷款期数。

（二）当采用等额本金还款时，借款人每期应偿还等额的本金，同时付清本期应付的贷款利息，分期还款额应按下式计算：

$$F_t = \frac{P}{N} + P \times \left(1 - \frac{t-1}{N}\right) \times I$$

式中： F_t ——第 t 期分期还款额；

P ——贷款金额；

I ——贷款月利率（‰）；

N ——贷款期数；

t ——当期期数。

（三）贷款发放后，借款合同中已确定的还款方式不得变更。

第十六条 贷款期限

（一）贷款期限应以整年计算，最长贷款期限为 30 年。

（二）最长贷款期限可贷至借款申请人法定退休时间后 5 年（享受女性高职待遇的，需提供任职文件、高级职称证及单位出具的证明）。

（三）贷款期限不得高于抵押物剩余使用年限。

第十七条 贷款利率

公积金贷款利率按照中国人民银行确定的利率执行。

（一）首套公积金贷款 5 年以下（含）年利率 2.35%，5 年以上年利率 2.85%；

（二）第二套公积金贷款 5 年以下（含）年利率 2.775%，5 年以上年利率 3.325%；

（三）偿还贷款期间，如遇利率调整，1 年期以上的公积金贷款于次年 1 月 1 日开始，按相应利率档次执行新的贷款利率；

（四）贷款发放后，如遇中国人民银行调整利率导致每期还款金额变化的，管理中心和受委托银行不另行单独通知借款人，

借款人可通过线上渠道或到管理中心各经办机构查询、打印新的公积金贷款还款计划。

第十八条 利率执行标准

在我市行政区域内首次申请公积金贷款的，执行首套公积金贷款利率；第二次申请公积金贷款且申请时在我市行政区域内没有住房的，执行首套房公积金贷款利率；第二次申请公积金贷款且申请时在我市行政区域内有住房的，执行二套公积金贷款利率。

核定借款申请人（含共同申请人）是否有住房以吉林市不动产和住建部门的住房登记记录为准。

第十九条 抵押物价值

（一）所购住房为新建自住住房的，以备案的《商品房买卖合同》中房屋交易价格作为抵押物价值。

（二）所购住房为再交易自住住房的，以所购住房评估价值、房屋交易价格或法院拍卖《成交确认书》载明成交价格相比较低者作为抵押物价值。

（三）借款申请人为所购自住住房共有权人的，以所占份额价值作为抵押物价值。

第四章 贷款种类

第二十条 公积金贷款

公积金贷款指管理中心运用住房公积金，委托受委托贷款银行向申请且经审核符合条件的住房公积金缴存人发放的，用于购

买、建造、翻建、大修自住住房的个人住房贷款。

（一）新建自住住房贷款（新房贷款）

新建自住住房贷款指管理中心向符合条件的公积金缴存人发放的，用于购买本市行政区域内新建商品住房的个人住房贷款。

借款申请人购买的新建自住住房应是管理中心与开发企业签订的《吉林市个人公积金贷款项目合作协议》中所签约的楼盘，项目开发状态为正常，包括预售商品房和现售商品房。

（二）再交易自住住房贷款（二手房贷款）

再交易自住住房贷款是指管理中心向符合条件的公积金缴存人发放的，用于购买本市行政区域内再交易住房的个人住房贷款。

办理再交易自住住房贷款，应在拟购住房更名过户前申请公积金贷款。

借款申请人购买的再交易自住住房应符合以下条件：

1. 取得《不动产权证书》，权属清晰，可以正常设定抵押权；
2. 未被列入城市改造拆迁计划；
3. 贷款年限与房龄之和不得超过 40 年。

第二十一条 组合贷款

公积金组合贷款指向同一借款人发放，用于购买同一住房，由管理中心发放的公积金贷款和商业银行发放的商业性个人住房贷款（以下简称“商业贷款”）组成的个人住房贷款。

公积金贷款额度与商业贷款额度总额不能超过公积金贷款规定贷款比例，且公积金贷款年限与商业贷款年限、还款方式应相同。

组合贷款中的公积金贷款和商业贷款应采取同一种担保方式，设定同一抵押物。组合贷款在处置抵押物时，公积金贷款优先于商业贷款受偿。

第二十二条 商转公（组合）贷款

商转公（组合）贷款指已在本市办理商业贷款且具备公积金贷款资格的借款人，在正常还款期间，申请将其商业贷款余额转为公积金贷款或公积金贷款和商业贷款的组合贷款。

办理商转公（组合）贷款，除应符合公积金贷款相关条件外，还应符合《吉林市商业性个人住房贷款转公积金贷款管理办法》相关规定。

第五章 贷款流程

第二十三条 贷款流程

（一）借款申请人提出公积金贷款申请。

（二）受理人员对借款申请人（含共同申请人）的住房公积金缴存情况、购房情况、历史贷款情况（含异地公积金贷款）、信用情况、还款能力等进行综合判定，确定贷款金额和贷款期限。管理中心可视情况对公积金贷款申请留件审核，自受理之日起3个工作日作出准予贷款或不准贷款的决定，并通知借款申请人。

（三）受理人员应与借款申请人（含共同申请人）面谈，核

实借款申请人（含共同申请人）身份、甄别购房行为的真实性、梳理贷款申请材料的完整性。

（四）经审查后，对材料齐全、符合贷款条件的，受理人员与借款申请人（含共同申请人）在《借款合同》《抵押合同》及相关单据上签字，并告知有关合同内容、权利义务及其他应注意事项。《借款合同》《抵押合同》及相关单据内容应完整、字迹清晰、没有涂改，合同当事人签名应与提交的身份证明一致。

（五）对于不符合受理条件的贷款申请，应告知借款申请人不予受理的原因及补正方式，并将申请材料退还借款申请人。

（六）管理中心对公积金贷款申请信息、提交的贷款资料进行审批。

（七）管理中心按相关规定落实抵押担保，办理不动产抵押登记手续。

（八）按照《借款合同》约定发放贷款。

第六章 贷款申请资料

第二十四条 借款申请人（含共同申请人）申请办理公积金贷款，应向管理中心贷款经办机构提交下列材料：

（一）申请表；

（二）身份证明：借款申请人（含共同申请人）有效的身份证明，包括身份证、军官证（含士兵证）、港澳居民居住证、外国人永居证、护照等；

（三）户籍证明：借款申请人（含共同申请人）户口簿；

（四）婚姻证明：结婚证、离婚证，经法院判决离婚的应提供已生效的法院判决书或民事调解书；

（五）还款卡：应为符合受委托银行扣划要求的人民币一类借记卡；

（六）借款人（含共同借款人）《个人信用报告》及相关证明材料；

除上述材料外，下列情况还需提供以下材料：

（一）申请新建自住住房贷款的，提供首付款凭证、已备案的商品房买卖合同；

（二）申请再交易自住住房贷款的，提供更名过户后的不动产权证书、税收完税证明、收款人身份证和收款银行卡（与还款卡相同银行的一类借记卡）；

（三）申请“商转公”（组合）贷款的，提供原商业贷款借款合同、不动产权证书。选择先还后贷方式的，另需提供原商贷结清证明和还款凭证；

（四）借款人（含共同借款人）为其他城市中心缴存住房公积金的，提供有效的全国住房公积金公共服务小程序“电子码”；

（五）买、卖双方委托他人办理的，提供经公证的授权委托书及受托人的身份证；

（六）购买法院拍卖自住住房申请公积金贷款，提供法院《执行裁定》和《成交确认书》；

(七) 引进人才: 提供吉林省高层次人才评定证书或相关证明;

(八) 高校毕业生: 提供毕业 2 年以内的全日制大、中专及以上学历的高校毕业证;

(九) 多子女家庭: 提供户口簿、出生证明或其他相关证明;

(十) 现役军人: 提供经现役军人所在部队加盖公章的缴存证明。

(十一) 管理中心需要借款申请人(含共同申请人)补充提供的其他证明材料。

第七章 抵押及贷款发放

第二十五条 抵押落实

借款申请人使用本次贷款所购住房作为抵押物,且应将所购住房价值全额用于贷款抵押。抵押担保范围为借款合同项下的贷款本金、利息、罚息以及实现债权发生的费用;抵押期限与债权存在期限相同,随着债权的消灭而消灭;抵押期间,借款人不得将抵押物进行变卖、转让、赠予、重复抵押、设定居住权、许可使用等。

第二十六条 抵押方式

(一) 抵押加阶段性保证: 借款人购买已经取得商品房预售许可证,但尚未取得不动产权证书的新建自住住房,在未办妥不动产权证书和不动产登记(抵押)证明之前,除将所购自住住房用作抵押物外,开发企业提供阶段性保证责任。在不动产权证书

和不动产登记（抵押）证明办妥并将不动产登记（抵押）证明交由抵押权人保管之后，解除开发企业阶段性保证责任。

（二）抵押：借款人以购买的已取得《不动产权证书》的住房作为公积金贷款抵押物。

第二十七条 贷款发放

新建自住住房贷款按照管理中心与开发企业签订的《项目合作协议》约定，经借款人同意，发放至开发企业银行监管账户；再交易自住住房贷款发放至售房人银行账户或住建部门设立的资金监管账户；“商转公”（组合）贷款发放至原商贷银行指定资金拨付账户（顺位抵押）或借款申请人银行账户（先还后贷）。

第二十八条 贷款发放后，管理中心将《借款合同》及借据等贷款资料交付借款人，其他贷款资料按公积金贷款档案管理要求归档。

第八章 贷款回收

第二十九条 借款人自公积金贷款发放之日的次月起进入还款期，每月还款日为公积金贷款发放日的对应日。

第三十条 借款人应按借款合同约定通过每月还款日从指定账户内代扣的方式按月偿还贷款本息。未按时偿还的，逾期部分按中国人民银行规定计收罚息，还款资金按罚息、逾期利息、逾期本金的顺序回收。

第三十一条 银行还款账户扣划还款

银行还款账户扣划还款是指借款人将还款金额存入在贷款

银行开立的还款账户中，由管理中心在每月还款日从还款账户扣划相应的月还款金额用于偿还公积金贷款。

第三十二条 公积金对冲还款

公积金对冲还款是指借款人（含共同借款人）与管理中心签订对冲还款协议，由管理中心按月从签约人住房公积金缴存账户中足额扣除当月应还款金额，用于偿还其住房公积金借款本息。如缴存账户余额不足以全部偿还当期还款本息，不足部分，借款人应在还款日前将相应还款金额存入还款卡中。

签订对冲还款协议，借款人（含共同借款人）应为管理中心缴存职工，且公积金账户未被人民法院冻结。

第三十三条 提前还款

借款人在公积金贷款发放后第二个工作日即可申请办理提前还款业务。提前还款包括提前部分还款和提前还清全部剩余贷款。

（一）提前还款的偿还资金按罚息、利息、本金的顺序回收。

（二）可以选择以下方式办理提前还款业务：

1. 使用公积金账户余额对冲还款；
2. 使用银行还款账户扣划还款；
3. 同时使用公积金账户余额对冲和银行还款账户扣划还款。

（三）提前部分还款，每次还款额度不得低于当年还款总额。

（四）借款人有逾期未还的，应先偿还逾期贷款。

第三十四条 提前还款办理材料

（一）公积金账户对冲还款

1. 借款人身份证；
2. 配偶代办的提供双方身份证和结婚证；
3. 委托第三方办理需提供《委托公证书》及受托人身份证。

（二）银行卡实时还款

1. 还款人身份证；
2. 配偶代办的提供双方身份证和结婚证；
3. 还款卡。

（三）公积金账户对冲+银行卡还款

1. 还款人身份证；
2. 配偶代办的提供双方身份证和结婚证；
3. 还款卡；
4. 委托第三方办理需提供《委托公证书》及受托人身份证。

第三十五条 按月偿还贷款及提前还款，均可以委托其他联系人使用本人银行卡代为还款，其他联系人代为还款前需先变更《借款合同》中约定的还款账户。

第九章 贷款变更

第三十六条 贷款关联人变更

（一）在偿还贷款期间，可对贷款关联人做以下变更：

1. 增加共同借款人。增加的共同借款人与借款人应为夫妻关系，可签订公积金对冲还款协议、约定提取协议，办理还款账户变更、还款期限变更，提前部分（全部）偿还贷款；共同借款人

应承担偿还公积金贷款的义务以及贷款逾期后相应的法律后果。

2. 增加或变更其他联系人。任何人都可以变更成为其他联系人，其他联系人仅支持使用本人银行卡代借款人偿还公积金贷款；不参与核算贷款额度和还款能力以及贷款次数的计算；不能凭借此笔公积金贷款签订公积金对冲还款协议、约定提取协议，办理公积金对冲提前还款业务以及提取住房公积金账户余额。

（二）办理贷款关联人变更，需申请人本人临柜办理。

（三）办理贷款关联人变更应提供以下材料：

1. 贷款关联人本人身份证；
2. 增加共同借款人需携带结婚证。

第三十七条 还款账户变更

（一）在偿还贷款期间，当借款人用于还款的借记卡（或活期存折）丢失、损坏等原因，需要变更原合同约定还款账户时，借款人应向管理中心或受托贷款银行提出变更申请，并提供新的符合受委托银行扣划要求的还款账号。

（二）在偿还贷款期间，借款人因自身情况可申请将还款账户变更为共同借款人和其他联系人的银行卡账户。

（三）办理还款账户变更业务应提供还款人名下一类银行借记卡。

第三十八条 贷款期限变更

借款人在贷款发放后，根据自己的实际还款能力（以职工家庭公积金缴存基数 60%核算还款能力），在贷款周期内可申请办

理一次贷款缩期业务。

（一）办理贷款缩期业务，管理中心应与原合同借款人签署贷款期限变更书面协议。

（二）办理贷款缩期业务后，借款人按照变更后的贷款期限重新计算出的还款计划偿还贷款。

（三）在偿还贷款期间办理贷款缩期的，贷款周期达到新的利率期限档次时，按照新的期限档次利率计收贷款利息；未达到新的利率期限档次，按原档次利率计息；如果当年人民银行调整公积贷款利率，于下年1月1日开始，按相应档次利率执行新的利率规定。

（四）办理贷款缩期业务，应提供以下材料：

1. 借款人身份证；
2. 配偶办理的需提供结婚证；
3. 异地缴存住房公积金的需提供全国住房公积金公共服务平台“电子码”。

第三十九条 借款人（含共同借款人）在渠道办理公积金贷款贷后业务时，管理中心可根据共享数据平台协查情况适当减少受理材料。

第十章 贷后管理

第四十条 借款人可通过线上渠道或到管理中心各经办机构查询、打印公积金贷款还款明细、还款计划或者公积金贷款结清证明。

第四十一条 借款人按借款合同约定清偿全部公积金贷款本息后，应办理抵押登记注销手续，借款合同终止。

第四十二条 借款人未按借款合同约定偿还住房公积金借款本息，记入逾期并将逾期记录报送至人民银行个人信用信息基础数据库。管理中心或受委托银行应采取有效措施对逾期贷款进行清收，及时发现、处理风险，确保公积金贷款资金安全。

第四十三条 借款人连续 3 个月或累计 6 个月未按时足额偿还公积金贷款本息；或者借款人在还款期限内死亡、失踪或者丧失民事行为能力，且无继承人、受遗赠人和监护人的或者其继承人、受遗赠人和监护人拒绝履行借款合同等违约行为，应通过诉讼程序处置抵押物，或者要求保证人承担连带保证责任。

第四十四条 异地贷款产生逾期时，管理中心可依据《借款合同》或异地扣划协议约定扣划借款人（含共同借款人）缴存地公积金账户余额用于偿还公积金贷款欠款本息。

第四十五条 借款人在公积金贷款发放后与售房单位或个人解除、确认无效或撤销所购房屋买卖合同的，应在办理相关手续前将所欠贷款全部结清。借款人拒不结清贷款的，管理中心有权采取必要的措施或者法律手段追回已发放的贷款，保障资金的专款专用。

第十一章 附则

第四十六条 本实施细则由吉林市住房公积金管理委员会办公室负责解释并组织实施。

第四十七条 本实施细则自发布之日起施行，此前管理中心发布的各项贷款规定与本实施细则不符的，以本实施细则规定为准。