汕尾市住房公积金个人住房贷款

按揭楼盘管理办法

**（征求意见稿）**

　　 第一条 为积极稳健发展住房公积金个人住房贷款业务，规范住房公积金个人住房贷款按揭楼盘的管理，防范和规避贷款风险，根据《住房公积金管理条例》（国务院令第350号）、《汕尾市住房公积金贷款管理暂行办法》等有关规定，结合工作实际，制定本办法。

　　第二条 本办法适用于汕尾市范围内住房公积金个人住房贷款按揭楼盘的管理。

　　第三条 汕尾市住房公积金管理中心（以下简称市公积金中心）必须对申请办理住房公积金个人住房贷款业务的按揭楼盘履行备案程序。

　　第四条 按揭楼盘备案条件

　　（一）开发企业依法经营，具有房地产开发资质；

　　（二）开发企业必须建立住房公积金制度并正常汇缴；

　　（三）项目合法，已取得《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》和《商品房预售许可证》（以下简称“项目五证”）；并且《国有土地使用权证》的地类用途、《建设用地规划许可证》的用地性质为居住用地、商住用地；

　　（四）项目工程进展顺利，申请备案楼栋的主体结构已完成70%；

　　（五）开发企业同意为购房人的住房公积金个人住房贷款承担阶段性连带担保责任。

　　第五条 按揭楼盘备案申请。开发企业填写《汕尾市住房公积金个人住房贷款按揭楼盘备案登记表》，同时提交如下资料（原件扫描）：

　　（一）企业资料

　　企业法人营业执照、统一社会信用代码、基本账户开户证、公司章程、房地产开发资质证书、法定代表人（或授权代理人）身份证。

　　（二）楼盘资料

　　1.项目五证；

　　2.项目总平面图、各户型图；

3.商品房销售价目表；

4.商品房预售款监管协议；

5.楼盘录入表（电子版）。

　　（三）市公积金中心要求提供的其他资料

　　第六条 按揭楼盘备案调查。市公积金中心通过核实申请资料和实地调查等方式进行备案调查。

　　按揭楼盘备案调查主要包括：

　　（一）企业情况

　　调查开发企业的性质、房地产开发资质、近年开发情况、诚信经营情况。

　　（二）楼盘情况

　　1.调查楼盘项目建设情况与立项批文内容的一致性；“项目五证”的真实性、合法性、有效性，相互统一性。

　　2.实地调查工程结构与《建设工程规划许可证》规划的工程结构的一致性；工程进度是否已达到主体结构完成70%，并拍摄工程形象进度影像资料。

　　第七条 按揭楼盘备案审核。对调查符合条件的按揭楼盘进行备案审核，审核主要包括：

（一）按揭楼盘项目资料的完整性、合法性、有效性；“项目五证”内容的相互统一性；

（二）《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》的地类用途；

　　（三）项目的主体结构完成情况。

　　第八条 经审核同意备案的贷款按揭楼盘，市公积金中心与开发企业签订《贷款项目按揭（楼盘）合作协议》，明确最高贷款比例、最高贷款额度、最长贷款期限等事项；合作协议有效期为二年，期满后可申请办理续签；双方签订《贷款项目（楼盘）合作协议》后，购买该楼盘商品房（含经济适用住房）的购房人可到市公积金中心办理住房公积金个人住房贷款。

　　第九条 市公积金中心发放给借款人（购房人）的住房公积金贷款，划入开发企业专用的预售房款监管账户，开发企业必须按规定将贷款用于商品住房的建设，不得挪作他用。

　　第十条 开发企业按揭楼盘备案后，如发生公司分立、合并、企业法人变更、预售房款监管账户变更、涉及法律诉讼等重大事项，应及时书面告知市公积金中心，同时报送相关资料。

　　第十一条 按揭楼盘资料档案管理。以楼盘为单位，将贷款按揭楼盘备案涉及的主要信贷资料（开发企业资料、按揭楼盘资料、《汕尾市住房公积金个人住房贷款按揭楼盘备案登记表》、《贷款项目（楼盘）合作协议》）等立卷造册，建档管理；开发企业、项目情况发生变更时，应及时更新资料，保证档案的真实性、连续性；贷后管理及在业务办理过程中形成的相关业务资料及时归档，保证档案的完整性。

　　第十二条 开发企业及其楼盘出现下列情形之一，并对住房公积金资金安全管理造成影响或侵害了缴存职工权益的，市公积金中心应暂停办理该楼盘的住房公积金业务，待影响消除或缴存职工权益不受侵害后，可恢复办理该楼盘的住房公积金业务：

　　（一）开发企业提供虚假资料的；

　　（二）开发企业存在一房多售行为的；

　　（三）开发企业存在一房多价行为的；

　　（四）开发企业自行或协助他人骗取住房公积金个人住房贷款的；

　　（五）开发企业协助他人骗提取住房公积金的；

　　（六）开发企业误导、欺骗、拒绝住房公积金缴存职工办理住房公积金贷款的；

　　（七）开发企业对申请住房公积金个人住房贷款作出不平等或歧视性规定的；

　　（八）开发企业财务状况严重恶化，发生资不抵债等情况的；

　　（九）开发企业作为被告涉及法律诉讼被查封的；

　　（十）开发企业发生重大变故，影响项目顺利建设，造成非正常停工3个月以上的。

　　开发企业存在以上（一）至（七）种情况的，市公积金中心应作出暂停办理业务、将企业列入诚信黑名单等处理，并在市公积金中心网站等公开通报；涉嫌违纪违法或造成资金损失的，将追究其法律责任。

　　第十三条 本办法由汕尾市住房公积金管理中心负责解释。

　　第十四条 本办法自发布之日起施行。