附件3

宁波市开发企业新建楼盘申请住房公积金

个人住房贷款合作办法（试行）

**第一条** 为了维护住房公积金缴存职工购房贷款权益，进一步规范房地产开发企业（以下简称开发企业）新建商品房楼盘（以下简称合作楼盘）申请住房公积金个人住房贷款（以下简称公积金贷款）合作行为，防范贷款资金风险，促进房地产市场健康发展，根据《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》（建金监发〔2018〕13号）、《住房公积金个人住房贷款业务规范》（GB/T51267-2017）、《浙江省住房公积金档案管理办法》（建金监发﹝2015﹞477号）、《浙江省住房公积金个人住房贷款业务操作规定（试点）》（浙建〔2014〕10号）等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区域内开发企业新建楼盘申请公积金贷款的合作。宁波市住房公积金管理中心（以下简称市中心）负责海曙、江北、鄞州、镇海、北仑等市五区行政区域内合作楼盘的审查，奉化及各县(市)分中心负责本辖区内合作楼盘的审查。

**第三条** 公积金中心应完善合作楼盘审查机制和风险防控机制，设立住房公积金贷款审查小组（以下简称贷审组）和住房公积金贷款风险防控专家组（以下简称风控组）。

**第四条** 申请合作条件。开发企业为其新建楼盘的购房人提供阶段性连带保证责任担保（以下简称阶段性担保），应同时符合下列条件：

（一）新建楼盘已取得商品房对外预售许可资格；

（二）开发企业已开设新建楼盘商品房预售资金监管账户（以下简称监管账户）且规范使用监管账户资金；

（三）开发企业具有担保能力且企业及其法定代表人信用良好；

（四）开发企业已建立住房公积金制度；

（五）开发企业及其股东同意为其新建楼盘的购房人申请公积金贷款承担阶段性担保。

**第五条** 申请所需材料。开发企业新建楼盘申请公积金贷款合作的，应提供下列材料：

（一）新建楼盘商品房预售许可证、开发企业公司章程；

（二）新建楼盘不动产权证；

（三）监管账户资金监管协议（监管账户已存入资金的，另提供监管账户资金使用情况证明）；

（四）开发企业及其股东同意为其新建楼盘的购房人申请公积金贷款承担阶段性担保决议函；

（五）上年度财务审计报告及申请合作时上个月的财务报表；

（六）项目总投资概算、资金来源及其资金筹集等情况说明。

**第六条** 申请合作流程。开发企业提供申请合作楼盘所需材料，向公积金中心提出合作意向申请；公积金中心受理开发企业楼盘合作申请，经风控组初步审查、贷审组讨论通过后形成会议纪要；公积金中心信贷部门根据会议纪要精神，通知开发企业签订合作协议或告知暂不合作的原因。

**第七条** 公积金中心根据房地产住宅市场情况及资金流动性情况，贷审组每月召开一次会议，集中讨论合作楼盘相关事宜，审查开发企业担保资格。

**第八条** 开发企业新建楼盘申请办理公积金贷款业务时，其房屋（建筑工程主体）应当结顶。

**第九条** 开发企业承担阶段性担保，公积金中心、住房公积金贷款业务承办银行（以下简称承办银行）、开发企业应当共同签订三方合作协议（以下简称三方协议），三方协议各方应当与借款人共同签订个人住房公积金借款合同（含担保条款）。

**第十条** 开发企业承担阶段性担保的方式，公积金中心可以根据开发企业的担保能力、项目建设等情况，选择下列一种或多种担保方式：

（一）开发企业承担阶段性担保。

（二）开发企业为其新建楼盘购房人所需公积金贷款提供全额的保证金（以下简称保证金）担保。

（三）开发企业提供部分额度保证金担保并承担阶段性担保。

**第十一条** 开发企业承担阶段性担保的期限，为公积金中心（公转商贴息贷款为承办银行）贷款发放当日至公积金中心或承办银行收妥不动产抵押登记证明止。

**第十二条** 开发企业提供保证金担保的，公积金中心、承办银行、开发企业应另行签订开发企业保证金使用协议（以下简称保证金协议）。协议应明确保证金比例、金额以及使用等约定。开发企业提供全额保证金担保的，公积金中心无需审查开发企业担保资格条件。

开发企业保证金账户开设、资金监管、资金划转等相关规定，保证金协议没有约定的，参照承办银行的有关规定执行。

**第十三条** 开发企业因变更、撤销监管账户的，应提供监管部门同意变更监管账户证明、原商品房预售资金监管银行书面同意撤销证明等材料。

**第十四条** 公积金中心发现开发企业有下列情形之一的，公积金中心对其申请的楼盘应暂缓合作，已签约的楼盘暂停发放新的公积金贷款，待开发企业整改完毕或落实新的措施后再予以合作：

（一）违规使用监管账户资金或工程质量存在问题，被监管部门责令整改的；

（二）丧失担保能力或合作楼盘停工，尚未落实新的担保措施，贷款资金可能存在风险的；

（三）开发企业或其法定代表人纳入失信被执行人名单的；

（四）提供虚假或不真实合作楼盘申请材料的；

（五）开发企业（含股东企业）存在不及时履行承担阶段性担保保证责任或不配合公积金中心（承办银行）贷后管理现象的；

（六）存在未履行三方协议约定事项的现象。

**第十五条** 本办法与原开发企业阶段性担保的有关规定不一致的，以本办法为准。未尽事宜，按照宁波市住房公积金贷款政策有关规定和《个人住房公积金借款合同》约定办理。

**第十六条** 本办法有关条款遇国家、省、市公积金贷款政策调整时作相应调整。

**第十七条** 公积金中心可以结合当地实际情况，根据本办法制订操作细则。操作细则须报经市住房公积金管理委员会办公室同意后实施。

**第十八条** 本办法自2019年 月 日起施行。