



玉溪市住房公积金管理委员会关于印发《玉溪市住房公积金管理中心项目楼盘准入管理办法（修订）》的通知
玉市管规〔2022〕4号

玉溪市住房公积金管理中心：

《玉溪市住房公积金管理中心项目楼盘准入管理办法（修订）》已经玉溪市住房公积金管理委员会四届三次会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

玉溪市住房公积金管理委员会

2022年1月7日

（此件公开发布）



玉溪市住房公积金管理中心项目楼盘 准入管理办法（修订）

第一章 总 则

第一条 为加强房地产开发企业（以下简称开发企业）阶段性担保住房公积金个人住房贷款管理，规范开发企业开发建设商品房项目楼盘（以下简称项目楼盘）准入制度，防控贷款风险，维护借款人的合法权益，保障住房公积金资金安全，依据《住房公积金管理条例》等法律法规，结合玉溪市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于玉溪市行政区域内阶段性担保住房公积金个人住房贷款项目楼盘准入的管理。

本办法所称住房公积金个人住房贷款阶段性担保，是指购房人购买开发企业开发的项目楼盘的住房，在尚未取得所购住房《不动产权证书》并办理完抵押登记之前，由开发企业对住房公积金个人住房贷款提供阶段性保证担保，并承担连带保证责任，待取得《不动产权证书》并办理抵押登记手续后，方可解除开发企业的贷款担保责任的一种担保方式。



第三条 项目楼盘准入，是指开发企业就其开发的项目楼盘向玉溪市住房公积金管理中心（以下简称市住房公积金中心）提出申请，并获得准予办理阶段性担保住房公积金个人住房贷款资格的行为。

第四条 市住房公积金中心是本市阶段性担保住房公积金个人住房贷款项目楼盘准入的管理机构，负责全市阶段性担保住房公积金个人住房贷款项目楼盘的审批及管理。包括对楼盘的现场调查；对开发企业股权架构、信用情况、经营状况、工程进度、项目销售情况、预售资金监管、产权办理和抵押登记等情况进行审核；对开发企业及准入项目楼盘进行监督管理。

第二章 准入的条件

第五条 开发企业申请项目楼盘准入应具备以下条件：

（一）开发企业具有经市场监督管理部门核准登记的企业法人营业执照；

（二）具有合法有效的房地产开发资质；

（三）开发企业及全体股东近三年内无不良信用记录；

（四）开发企业经营规范，不涉及重大法律诉讼、不涉及重大经济或债务纠纷、未被列入经营异常或严重违法失信企业名



单;

(五) 开发企业法定代表人、控股股东未涉嫌违法犯罪、涉及重大经济或债务纠纷、未被列入法院失信被执行人名单;

(六) 开发企业财务状况良好,其资产负债率原则上不得高于 75%;

资产负债率高于 75%的,若申请准入的项目楼盘工程进展顺利,已全部封顶,经开发企业提供真实有效的依据,证明资产负债率高的原因合理,企业负债风险可控,市住房公积金中心可适当放宽准入条件;

(七) 开发企业同意为借款人的贷款承担阶段性连带责任保证,承担回购义务。

第六条 申请准入的项目楼盘应具备以下条件:

(一) 项目楼盘坐落在玉溪市行政区域内,且已取得项目投资备案许可证;

(二) 取得《不动产权证书》(或《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》《商品房预售许可证明》(以下简称“五证”);

(三) 申请准入的项目楼盘土地用途为城镇住宅用地,项目合法,可分户办理《不动产权证书》;



（四）申请准入的项目楼盘总体工程进展顺利，该项目楼盘每个楼栋的施工进度应超过该楼栋地面总层数的三分之一以上；确因场地限制影响某一楼栋施工进度的，可据实际情况允许该楼栋准入，市住房公积金中心可根据申请准入的具体楼栋施工进度合理安排贷款受理时间；

（五）开发企业就申请准入的项目楼盘与至少 1 家商业银行签订合作协议并已开展个人贷款业务。

第七条 开发企业有下列情形之一的，不予准入：

（一）申请准入的项目楼盘建设项目土地使用权、建筑物和其他土地附着物、正在建造的建筑物单独或整体向他人设定抵押权或已被查封的；

（二）开发企业在过往准入合作中，出现不良记录，不能严格执行协议规定，且未按市住房公积金中心要求进行整改的；

（三）开发企业有限制、阻挠、拒绝使用住房公积金贷款或误导性宣传等行为的；

（四）开发企业在过往准入合作中，由于企业自身原因，存在超过 5 年（含）以上未办理《不动产权证书》的楼盘，或已办理《不动产权证书》但未按规定时限为借款人办理转抵押登记手续的；

（五）开发企业或控股股东出现破产、经营异常、涉嫌违法犯罪等问题的；



（六）开发企业、法定代表人或控股股东过往开发的项目楼盘曾出现项目停工一年以上，再次开发项目楼盘申请准入的；

（七）开发企业或控股股东对阶段性担保有限制性规定的；

（八）开发企业或控股股东涉及重大法律诉讼的；

（九）其它影响开发企业正常经营的风险因素的。

第八条 开发企业申请项目楼盘准入时，应提供以下资料：

（一）开发企业准入申请书，包括：开发企业简介、法定代表人、股东简介、项目楼盘简介、项目销售情况、公积金贷款需求等内容；

（二）开发企业承诺书，包括：承诺为借款申请人承担阶段性连带责任保证担保，承诺提供真实、合法、有效的材料；承诺楼盘准入后该项目楼盘建设项目用地使用权、建筑物和其他土地附着物、正在建造的建筑物均不能单独或整体向他人设定抵押权或其他形式的担保；

（三）同意提供阶段性担保的股东决定或股东会决议；

（四）营业执照、资质证书、公司章程、开户许可证（基本存款账户信息）；

（五）法定代表人、全体股东及实际控制人主体资格证明材料；

（六）开发企业、法定代表人、全体股东近一个月征信报告及企业信用信息公示报告；



(七) 近 3 个月的财务报表及经审计的上年度企业财务报表;

(八) 项目立项批文;

(九) 《不动产权证书》或《国有土地使用权证》等“五证”;

(十) 国有土地使用权出让合同、出让价款付款凭证及土地评估报告;

(十一) 小区总平面图及住房户型图;

(十二) 工程进度表或工程竣工验收备案表;

(十三) 项目楼盘住房销售情况表;

(十四) 商品房预售资金监管协议或监管责任书(已竣工验收且房管部门已撤销监管的无需提供);

(十五) 划款授权书;

(十六) 开发企业针对所申请准入的项目楼盘与商业银行签订住房按揭贷款业务的有效合作协议;

(十七) 市住房公积金中心要求提供的其他资料。

第九条 已准入项目楼盘如有新增楼栋, 需重新提供五证、近三个月的财务报表及股东会决议等相关材料。

第三章 准入的程序



第十条 开发企业按规定向市住房公积金中心提出项目楼盘准入书面申请，并提交真实、齐全、合法、有效的申请资料。

第十一条 市住房公积金中心受理项目楼盘准入申请后，对申报资料进行审核。对所提供资料符合规定的，市住房公积金中心组织人员到项目楼盘现场进行实地调查。对开发企业资质、信用及经营状况、“五证”、项目楼盘信息、项目施工单位信息、工程监理信息、工程施工进度等进行核实。

第十二条 市住房公积金中心对项目楼盘准入申请按要求进行审核和实地调查后，在资金流动性风险可控的情况下，作出予以或不予准入的决定。

第十三条 对予以准入的项目楼盘，由市住房公积金中心告知开发企业，开发企业应及时签订《住房公积金个人住房贷款阶段性担保合作协议》（以下简称《合作协议》）。

第四章 准入后续管理

第十四条 《合作协议》签订后，开发企业若出现以下情形的，须自情况出现之日起 30 日内向市住房公积金中心书面报告相关情况：



（一）开发企业发生重大安全事故或出现合并、分立、撤销、经营异常、破产、涉及重大法律诉讼等情况的；

（二）开发企业法定代表人、股东（股权）发生变更或涉及重大法律诉讼等重大事项的；

（三）应向市住房公积金中心书面报告的其它情况。

第十五条 开发企业建设项目竣工验收后，应按相关规定及时办理《不动产权证书》及转抵押登记手续，并于每季度末 10 天内将产权证办理及转抵押情况向市住房公积金中心作书面报告。

第十六条 已签订《合作协议》的开发企业，应主动配合市住房公积金中心对项目楼盘施工进度、资金使用情况以及《合作协议》履行情况进行监督检查，并于每季度末 10 天内提供财务报表和相关资料。

第十七条 已签订《合作协议》的开发企业有下列行为之一的，市住房公积金中心将暂停办理贷款并中止项目楼盘准入合作，同时有权责令该企业限期整改，待开发企业整改完成或相关情形结束后，经市住房公积金中心重新审核后作出恢复合作继续办理贷款或终止合作的决定。



（一）签订《合作协议》之后，用项目楼盘建设项目土地使用权、建筑物和其他土地附着物、正在建造的建筑物单独或整体向他人设定抵押权的；

（二）开发企业出现破产、经营异常、合并、分立、撤销以及开发企业及其法定代表人涉及重大法律诉讼等问题的；

（三）已准入项目楼盘出现停建、烂尾等异常状况的；

（四）开发企业拒绝配合市住房公积金中心贷后管理工作的；

（五）开发企业、法定代表人及控股股东涉及重大法律诉讼的；

（六）出现本办法不予准入的情形。

开发企业通过为购房人提供虚假资料、与购房人串通等方式骗提或骗贷住房公积金的，终止该项目楼盘准入合作，将开发企业和项目楼盘列入市住房公积金中心项目楼盘准入不良记录。

第十八条 市住房公积金中心建立回访调查制度，不定期对开发企业及已准入项目楼盘进行监督管理。

第十九条 对已准入的项目楼盘，市住房公积金中心在网站公示相关信息，便于购房职工查询，接受社会监督。

第五章 法律责任



第二十条 开发企业有下列情形的，应当承担相应的法律责任：

- （一）采用欺诈手段隐瞒真实情况，提供虚假证明材料的；
- （二）建设工程质量未达国家验收标准，无法办理《不动产权证书》，导致项目楼盘无法办理抵押登记手续的；
- （三）由于开发企业原因，损害借款人利益或影响市住房公积金资金安全的。

第二十一条 市住房公积金中心工作人员有下列情形之一的，应当承担相应的法律责任：

- （一）隐瞒真实情况，作出虚假审核、调查意见的；
- （二）项目调查违反相关法律法规和工作纪律的。

第六章 附则

第二十二条 本办法由市住房公积金中心负责解释。

第二十三条 本办法自 2022 年 2 月 7 日起施行，玉溪市住房公积金管理委员会 2019 年 4 月 19 日印发的《玉溪市住房公积金管理中心房地产开发企业楼盘准入管理暂行办法》（玉市管发〔2019〕4 号）同时废止。

