

UDC

中华人民共和国国家标准



P

GB/T 50626-2010

住房公积金支持保障性住房建设项目贷款业务规范

住房公积金支持保障性住房建设 项目贷款业务规范

Code of housing provident fund project loan for
affordable housing construction

2010-07-19 发布

2010-07-19 实施

中国建筑工业出版社



中华人民共和国住房和城乡建设部
中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局

联合发布



1 5 1 1 2 1 7 8 9 0

统一书号: 15112·17890
定 价: 23.00 元

中华人民共和国国家标准

住房公积金支持保障性住房建设
项目贷款业务规范

Code of housing provident fund project loan for
affordable housing construction

GB/T 50626 - 2010

主编部门：中华人民共和国住房和城乡建设部
批准部门：中华人民共和国住房和城乡建设部
施行日期：2 0 1 0 年 7 月 1 9 日

中国建筑工业出版社

2010 北 京

中华人民共和国住房和城乡建设部 公告

第 684 号

关于发布国家标准《住房公积金支持 保障性住房建设项目贷款业务规范》的公告

现批准《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款业务规范》为国家标准，编号为 GB/T 50626 - 2010，自 2010 年 7 月 19 日起实施。

本规范由我部标准定额研究所组织中国建筑工业出版社出版发行。

中华人民共和国住房和城乡建设部

2010 年 7 月 19 日

中华人民共和国国家标准 住房公积金支持保障性住房建设 项目贷款业务规范

Code of housing provident fund project loan for
affordable housing construction

GB/T 50626 - 2010

*

中国建筑工业出版社出版、发行（北京西郊百万庄）
各地新华书店、建筑书店经销
北京红光制版公司制版
北京同文印刷有限责任公司印刷

*

开本：850×1168 毫米 1/32 印张：4% 字数：132 千字
2010 年 7 月第一版 2010 年 7 月第一次印刷

定价：23.00 元

统一书号：15112·17890

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题，可寄本社退换

（邮政编码 100037）

本社网址：<http://www.cabp.com.cn>

网上书店：<http://www.china-building.com.cn>

前 言

根据住房和城乡建设部《关于印发〈2010年工程建设标准规范制定、修订计划〉的通知》(建标[2010]43号)的要求,规范编制组经广泛调查研究,认真总结实践经验,参考有关国际标准,并在多次征求意见、反复讨论修改的基础上,经审查定稿。

本规范共9章和19个附录,主要内容包括:1.总则;2.术语;3.责任主体及业务职责;4.建设项目和受委托银行确定;5.贷款受理、评审与审批;6.贷款签约与发放;7.资金封闭管理;8.贷后管理;9.台账管理等。

本规范由住房和城乡建设部负责管理,由天津市住房公积金管理中心负责具体技术内容的解释。请各单位在执行过程中,总结经验,积累资料,如发现需要修改补充之处,请将意见和建议反馈给天津市住房公积金管理中心(地址:天津市和平区大沽北路115号,邮编:300040),以供修订时参考。

本规范主编单位:天津市住房公积金管理中心

本规范参编单位:北京住房公积金管理中心

中国建设银行股份有限公司

中国工商银行股份有限公司

重庆市住房公积金管理中心

大连市住房公积金管理中心

青岛市住房公积金管理中心

厦门市住房公积金管理中心

哈尔滨市住房公积金管理中心

长春市住房公积金管理中心

西安住房公积金管理中心

洛阳市住房公积金管理中心

唐山市住房公积金管理中心

无锡市住房公积金管理中心

本规范主要起草人: 阎立本 董红梅 付臣余 尹 桐

伍琼祁 田 浩 余延明 宋佐军

仇金鑫 韩 梅 梁凌波 刘晓庆

尤新伟 夏 磊 潘 伟 陈礼伟

唐元庆 李 静 罗峻涛 朱 骐

李延华 沈 宇 林佳彬 董 哲

丁聚锋 胡晓光 宋郁萍

本规范主要审查人: 姜滇生 谭 波 康学军 谷俊青

王秀兰 马武军 王 耕 崔国盛

薛建刚

目 次

1 总则	1
2 术语	2
3 责任主体及业务职责	4
4 建设项目和受委托银行确定	7
4.1 项目贷款年度计划确定	7
4.2 建设项目确定	7
4.3 受委托银行确定	7
4.4 账户开立	7
5 贷款受理、评审与审批	8
5.1 贷款受理	8
5.2 贷款调查及评价	10
5.3 贷款评审与审批	11
6 贷款签约与发放	13
6.1 签订合同	13
6.2 办理抵押登记、保险手续	13
6.3 办理资金监管手续	13
6.4 贷款发放	13
7 资金封闭管理	15
7.1 资金流入管理	15
7.2 资金流出管理	15
8 贷后管理	17
8.1 贷款本息回收	17
8.2 抵押物管理	17
8.3 逾期催收	18
8.4 贷后检查	18

8.5 风险处置	20
8.6 档案管理	20
8.7 统计分析	20
9 台账管理	21
附录 A 住房公积金支持保障性住房建设项目评审报告 (标准文本)	22
附录 B 住房公积金支持保障性住房建设项目贷款抵押 评审报告(标准文本)	28
附录 C 住房公积金支持保障性住房建设项目贷款委托 协议(标准文本)	31
附录 D 住房公积金支持保障性住房建设项目贷款借款 合同(标准文本)	39
附录 E 住房公积金支持保障性住房建设项目资金封闭 管理协议(标准文本)	54
附录 F 住房公积金支持保障性住房建设项目贷款抵押 合同(标准文本)	64
附录 G 住房公积金支持保障性住房建设项目资金支付 申请表(标准文本)	73
附录 H 住房公积金支持保障性住房建设项目资金拨付 通知(标准文本)	74
附录 J 住房公积金支持保障性住房建设项目贷后检查 报告(标准文本)	75
附录 K 住房公积金支持保障性住房建设项目解除资金 监管通知(标准文本)	90
附录 L 住房公积金支持保障性住房建设项目贷款放款 通知(标准文本)	91
附录 M 住房公积金支持保障性住房建设项目贷款申请 表(标准文本)	92
附录 N 住房公积金支持保障性住房建设项目贷款抵押 物解押申请表(标准文本)	96

附录 P	住房公积金支持保障性住房建设项目贷款同意 抵押物解押通知（标准文本）	97
附录 Q	住房公积金支持保障性住房建设项目贷款归档 资料清单（标准文本）	98
附录 R	住房公积金支持保障性住房建设项目管理台账 （标准文本）	102
附录 S	住房公积金支持保障性住房建设项目贷款抵押 物管理台账（标准文本）	103
附录 T	住房公积金支持保障性住房建设项目资金封闭 管理台账（标准文本）	104
附录 U	住房公积金支持保障性住房建设项目资产管理 台账（标准文本）	105
本规范用词说明	106
附：条文说明	107

Contents

1	General Provisions	1
2	Terms	2
3	Participants and Duties	4
4	Confirming Constructive Projects and Agent Bank	7
4.1	Confirming Annual Plan of Project Loan	7
4.2	Confirming Constructive Projects	7
4.3	Confirming Agent Bank	7
4.4	Opening an Account	7
5	Reception, Evaluation and Approval	8
5.1	Reception	8
5.2	Investigation and Assessment	10
5.3	Evaluation and Approval	11
6	Contracting and Loan Releasing	13
6.1	Signing Contract	13
6.2	Proceedings of Collateral and Insurance	13
6.3	Proceedings of Fund Supervision	13
6.4	Loan Releasing	13
7	Closed Management of Funds	15
7.1	In-flow Fund Management	15
7.2	Out-flow Fund Management	15
8	Post-loan Management	17
8.1	Repayment of Principle and Interest	17
8.2	Collateral Management	17
8.3	Overdue Charges	18
8.4	Post-loan Examination	18

8.5 Risk Settlement	20
8.6 Archives Management	20
8.7 Statistical Analysis	20
9 Ledger Management	21
Appendix A Evaluation Report of Constructive Project (Standard Text)	22
Appendix B Evaluation Report of Mortgage (Standard Text)	28
Appendix C Entrustment Agreement of Project Loan (Standard Text)	31
Appendix D Loan Agreement (Standard Text)	39
Appendix E Agreement of Closed Management Funding (Standard Text)	54
Appendix F Mortgage Contract of Project Loan (Standard Text)	64
Appendix G Application Form of Payment (Standard Text)	73
Appendix H Notification of Appropriation (Standard Text)	74
Appendix J Post-loan Inspection Report (Standard Text)	75
Appendix K Notification of Relieving Fund Supervision (Standard Text)	90
Appendix L Notification of Offering Loan (Standard Text)	91
Appendix M Application Form of Loan (Standard Text)	92
Appendix N Application Form of Released Mortgage (Standard Text)	96
Appendix P Notification of Approving Mortgage Relief	

(Standard Text)	97
Appendix Q List of Archives (Standard Text)	98
Appendix R Project Ledger (Standard Text)	102
Appendix S Mortgage Ledger (Standard Text)	103
Appendix T Ledger of Closed Management Funding (Standard Text)	104
Appendix U Ledger of Project Assets (Standard Text)	105
Explanation of Wording in This Code	106
Addition: Explanation of Provisions	107

1 总 则

1.0.1 为规范住房公积金支持保障性住房建设项目贷款业务活动，保证资金安全，制定本规范。

1.0.2 本规范适用于试点城市住房公积金支持保障性住房建设项目贷款业务活动。

1.0.3 住房公积金支持保障性住房建设项目贷款业务活动，应符合住房公积金管理委员会审议、试点城市人民政府审批、住房公积金管理中心运作、受委托银行办理相关银行业务的原则。

1.0.4 试点城市应明确专门机构，落实工作责任，强化风险控制，切实加强对住房公积金支持保障性住房建设项目贷款业务活动的管理。住房公积金管理委员会、住房公积金管理中心、受委托银行、借款人应严格履行各自职责。

1.0.5 住房公积金管理中心、受委托银行将项目贷款业务相关信息同步反映到项目贷款运行监管系统。部省两级相关部门通过运行监管系统对项目贷款业务进行全程实时监管和异常干预。

1.0.6 住房公积金支持保障性住房建设项目贷款业务活动，除应符合本规范外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

2 术 语

2.0.1 公积金管委会 management committee of housing provident fund

即住房公积金管理委员会，由试点城市成立的住房公积金管理的决策机构。

2.0.2 公积金中心 management center of housing provident fund

即住房公积金管理中心，由试点城市设立的负责住房公积金管理运作的机构。

2.0.3 受委托银行 agent bank

公积金管委会按照人民银行规定承办住房公积金业务的商业银行范围内确定的，办理项目贷款有关银行业务的商业银行。

2.0.4 建设项目 constructive project

经批准利用住房公积金贷款支持的保障性住房建设项目，包括经济适用住房、列入保障性住房规划的城市棚户区改造项目安置用房、政府投资的公共租赁住房项目。

2.0.5 项目贷款 project loan

即住房公积金支持保障性住房建设项目贷款。

2.0.6 借款人 borrower

经济适用住房和列入保障性住房规划的城市棚户区改造项目安置用房建设项目贷款的借款人，是政府非营利性的专门机构或通过招标确定的房地产开发企业；政府投资的公共租赁住房建设项目贷款的借款人，是政府非营利性的专门机构。

2.0.7 运行监管系统 operating and monitoring system

住房城乡建设部建设的项目贷款运行监管系统，部省两级相关部门通过其对项目贷款业务进行全程实时监管和异常干预。

2.0.8 委托贷款账户 entrust project loan account

公积金中心在受委托银行开立的，专门用于发放项目贷款和回收贷款本金、利息的存款账户。

2.0.9 代收委托贷款账户 intermediate account for project loan

受委托银行开立的，专门用于发放项目贷款、代收委托贷款本金、利息的过渡账户。

2.0.10 资金监管账户 fund-monitoring account

借款人在受委托银行开立的，接受公积金中心和受委托银行监管的存款账户。项目贷款资金、项目销售收入、经同级财政部门批准并通过预算拨付用于归还贷款公共租赁住房租金收入等与偿还项目贷款本息相关的资金，应全部存入资金监管账户。

2.0.11 交易对手账户 counterparty account

借款人交易对手在商业银行开立的，用于接收借款人从资金监管账户支付项目建设相关费用的存款账户。

3 责任主体及业务职责

3.0.1 公积金管委会主要业务职责应包括下列内容：

1 审议并确定公积金中心报送的受委托银行和年度住房公积金归集使用财务收支计划。

2 审议公积金中心报送的建设项目、贷款额度、建设项目评审报告（附录 A）和项目贷款抵押评审报告（附录 B）。

3 审议公积金中心项目贷款年度计划执行情况。

3.0.2 公积金中心应明确专门机构，配备专职人员，主要业务职责应包括下列内容：

1 拟定受委托银行，编制年度住房公积金归集使用财务收支计划，拟定建设项目及贷款额度。

2 受理项目贷款申请，对借款人信用、建设项目、抵押物进行调查评价，并出具建设项目评审报告和项目贷款抵押评审报告。

3 与受委托银行签订项目贷款委托协议（附录 C），与受委托银行、借款人签订项目贷款借款合同（附录 D）、建设项目资金封闭管理协议（附录 E）。公积金中心作为抵押权人的，与抵押人签订项目贷款抵押合同（附录 F）；也可委托受委托银行作为抵押权人与抵押人签订项目贷款抵押合同。

4 在受委托银行开立委托贷款账户，及时足额拨付贷款资金。

5 对建设项目相关资金实施全程封闭管理，受理并批准借款人支付申请（附录 G），向受委托银行发送资金拨付通知（附录 H）。

6 催收逾期项目贷款。

7 定期进行贷后检查，形成检查报告（附录 J）。

8 贷款本息结清的，向受委托银行发送解除建设项目资金监管的通知（附录 K）。

9 做好项目贷款的会计核算和财务管理工作。

10 按约定与抵押人办理抵押登记、注销抵押登记手续，对抵押物进行管理。

11 做好项目贷款档案资料的收集、整理、保管等工作，确保档案安全完整。

3.0.3 受委托银行主要业务职责应包括下列内容：

1 与公积金中心签订项目贷款委托协议，与公积金中心、借款人签订项目贷款借款合同、建设项目资金封闭管理协议，对建设项目相关资金实施全程封闭管理。受委托银行作为抵押权人的，与抵押人签订项目贷款抵押合同。

2 开立代收委托贷款账户，为公积金中心开立委托贷款账户，为借款人开立资金监管账户，按要求发放项目贷款，完成计息、结息、查询和对账工作，并及时向公积金中心报告账户资金变动情况。

3 按约定协助对借款人、建设项目、抵押物进行调查评价，并向公积金中心提供建议。

4 按照公积金中心的委托放款通知（附录 L），办理贷款发放手续。

5 按约定协助公积金中心受理借款人项目贷款资金支付申请，向公积金中心提交资金支付建议。

6 对贷款归还事项进行账务处理，将收回的贷款本息划入公积金中心开立的委托贷款账户，并向公积金中心报告借款人还款金额、时间以及尚未归还的贷款本息。

7 对资金监管账户的资金实施逐笔结算，办理资金支付和回收手续。

8 按约定协助公积金中心进行贷后检查，向公积金中心提供检查情况建议。

9 按约定协助公积金中心办理逾期贷款催收等相关工作。

10 按照公积金中心的通知，办理解除建设项目资金监管手续。

11 按约定与抵押人办理抵押登记、注销抵押登记手续，协助公积金中心对抵押物进行管理。

12 做好项目贷款档案资料的收集、整理、保管等工作，确保档案安全完整。

4 建设项目和受委托银行确定

4.1 项目贷款年度计划确定

4.1.1 公积金中心应将项目贷款年度计划纳入年度住房公积金归集使用财务收支计划，并应报公积金管委会审议确定。

4.1.2 公积金中心应保证缴存职工提取住房公积金和发放个人住房公积金贷款，并应留足备付准备金，可将 50% 以内的住房公积金结余资金用于发放项目贷款。

4.1.3 公积金中心应将项目贷款年度计划送同级财政、人民银行、银监部门，并应报上级住房公积金监管部门备案。

4.2 建设项目确定

4.2.1 公积金中心应从试点城市保障性住房建设计划中选择建设项目，报公积金管委会审议、试点城市人民政府审批，并由试点城市人民政府按程序报住房城乡建设部、财政部和人民银行。

4.2.2 住房城乡建设部应会同财政部、人民银行等部门对建设项目进行审核确定。

4.3 受委托银行确定

4.3.1 公积金中心应在人民银行规定承办住房公积金业务的商业银行范围内选择受委托银行，报公积金管委会审议确定。

4.3.2 公积金中心应与受委托银行协商一致，签订项目贷款委托协议。

4.4 账户开立

4.4.1 公积金中心应在受委托银行开立委托贷款账户。

4.4.2 受委托银行应开立代收委托贷款账户。

5 贷款受理、评审与审批

5.1 贷款受理

5.1.1 借款人应填写贷款申请表（附录 M），向公积金中心提出贷款申请，应提交下列资料：

1 借款人资料

- 1) 借款人为房地产开发企业的，提供企业法人营业执照；借款人为政府非营利性专门机构的，提供相关营业执照或事业单位法人证书；
- 2) 技术监督部门年检合格的组织机构代码证；
- 3) 国（地）税部门年检合格的税务登记证；
- 4) 公司章程（房地产开发企业提供）；
- 5) 验资报告（房地产开发企业提供）；
- 6) 中国人民银行颁发并年审合格的贷款卡（证）；
- 7) 房地产开发企业资质证书（房地产开发企业提供）；
- 8) 基本户开户许可证；
- 9) 法定代表人身份证件；
- 10) 法定代表人身份证明书及签字或印鉴样本；
- 11) 借款人为房地产开发企业的，提供公司章程规定的有权机构出具的同意申请项目贷款的决议；借款人为政府非营利性专门机构的，提供借款人上级主管部门出具的同意申请项目贷款的证明；
- 12) 借款人近三年经审计的财务报表、最近一期的财务月报表；成立不足三年的，提供自成立以来的上述财务报表。

2 建设项目资料

- 1) 立项批复文件（附项目可行性研究报告）；

- 2) 中标通知书（房地产开发企业提供）；
- 3) 《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》或有权部门出具的相关许可承诺；
- 4) 项目资本金证明（房地产开发企业提供）。

3 贷款抵押资料

- 1) 抵押物权属证明：以土地使用权、在建工程或房产作为抵押物的，应提供相关权属证明或有权部门出具的相关许可承诺；
- 2) 抵押人为房地产开发企业的，提供公司章程规定的有权机构出具的同意抵押的决议；抵押人为政府非营利性专门机构的，提供上级主管部门出具的同意抵押的证明；
- 3) 公积金中心或受委托银行认可的，具有相应资质的房地产评估机构出具的抵押物评估报告。

4 公积金中心要求的其他资料。

5.1.2 借款人、建设项目和抵押物符合下列条件时，公积金中心应予以受理：

- 1 申请资料真实、完整、有效。
- 2 借款人产权清晰，法人治理结构健全，经营管理规范，财务状况和信用良好，无不良记录，核心管理人员素质较高。
- 3 借款人为房地产开发企业的，实收资本不低于人民币 1000 万元，具有按期偿还贷款本息的能力，项目资本金不低于项目总投资的 20%。
- 4 建设项目已列入保障性住房建设规划或当地保障性住房年度建设计划和土地供应计划，已取得《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》或有权部门已出具相关许可承诺。
- 5 城市棚户区改造安置用房建设项目，抵押物和拆迁补偿资金已经落实。

6 试点城市人民政府已明确项目贷款还款来源，并以在建项目、房产或土地使用权足额抵押，房地产开发企业作为借款人的，建设项目贷款抵押率不高于80%。抵押率应按下式计算：

$$\text{抵押率} = \frac{\text{贷款金额}}{\text{抵押物评估价值}} \times 100\% \quad (5.1.2)$$

5.2 贷款调查及评价

5.2.1 公积金中心应明确相关业务部门对建设项目、抵押物进行调查评价，也可按项目委托贷款协议的约定，委托受委托银行协助进行调查评价工作，并由受委托银行独立提供调查评价建议。

5.2.2 借款人为房地产开发企业的，公积金中心相关业务部门或受委托银行应对其进行调查评价。应包括下列内容：

1 基本情况。主要包括借款人基本情况、产权状况、企业隶属及控制关系、法人治理结构、企业素质、对外投资、对外担保、资产抵押、财务制度建立、财务报表审计及经营管理规章制度等情况。

2 财务情况。主要包括盈利能力和偿债能力等。

3 资信情况。主要包括借款人信贷情况、逾期情况、欠息情况、不良信用记录情况和涉诉情况。

4 发展情况。主要包括宏观经济形势及行业产业政策对企业的影响、行业特征及市场需求对企业的影响、企业自身的成长性及其抗风险能力等。

5.2.3 公积金中心相关业务部门或受委托银行应对建设项目进行调查评价。应包括下列内容：

1 项目概况和建设情况。主要包括项目地理位置，立项审批，资金来源，建设进度，项目设计、施工、监理单位等情况。对于城市棚户区改造安置用房建设项目，还应调查拆迁补偿资金的落实情况。

2 项目市场情况。主要包括项目所在地区发展规划，城市

基础设施及物业配套条件，项目周边自然和人文环境，供应对象，周边项目等。

3 项目财务情况。主要包括：

1) 项目投资预测分析。主要包括项目总投资、项目资金来源及运用情况。

2) 项目偿债能力分析。主要包括销售收入、租金收入、其他偿还贷款资金来源和政府落实还款资金情况。

4 风险情况。主要包括项目的政策风险、市场风险、资金风险、法律风险，并针对风险因素提出防范风险措施。

5.2.4 公积金中心相关业务部门或受委托银行应对抵押物进行调查评价。应包括下列内容：

1 抵押物合法性。主要包括抵押物权属、抵押登记情况，抵押物有无涉诉、查封、纠纷等情况。

2 抵押物价值。主要包括抵押物评估机构资质和抵押物评估价值的合理性。

5.2.5 公积金中心相关业务部门应对借款人、建设项目、抵押物等调查评价情况，并结合受委托银行建议，提出综合评价意见。

5.3 贷款评审与审批

5.3.1 公积金中心应成立项目贷款评审委员会，对其相关业务部门出具的综合评价意见进行评审，形成建设项目评审报告和项目贷款抵押评审报告。评审应包括下列内容：

1 建设项目评审。主要包括：

1) 借款人应产权清晰、法人治理结构健全、经营管理规范、财务和信用状况良好，无不良记录；

2) 项目应选址合理，配套齐全，居民生活条件便利，规划设计符合法律、法规和节能省地环保的标准，项目设计、施工、监理单位资质符合要求；

3) 项目投资构成应清晰，估算合理；

- 4) 对于城市棚户区改造安置用房项目, 拆迁补偿资金应足额落实;
 - 5) 对于经济适用住房和列入保障性住房规划的城市棚户区改造项目安置用房项目, 项目收入应足额偿还贷款本息; 对于政府投资的公共租赁住房项目, 应落实政府还款责任;
 - 6) 借款人为房地产开发企业的, 项目资本金不应低于项目总投资的 20%;
 - 7) 项目立项、土地、规划等应办理相关审批手续, 项目风险应可控。
- 2 抵押物评审。应主要包括:
- 1) 抵押物应无法律纠纷, 产权清晰;
 - 2) 抵押物评估价值应合理。借款人为房地产开发企业的, 建设项目贷款抵押率不高于 80%。
- 5.3.2 项目贷款风险应由公积金中心承担, 公积金中心经评审认为项目贷款存在较大风险的, 应拒绝借款人的贷款申请; 评审通过的, 公积金中心应将建设项目评审报告和项目贷款抵押评审报告书面征求同级财政部门同意后, 提交公积金管委会审议, 报请当地城市人民政府批准。

6 贷款签约与发放

6.1 签订合同

6.1.1 公积金中心与受委托银行和借款人应协商一致, 共同签订项目贷款借款合同; 抵押人和抵押权人应协商一致, 签订项目贷款抵押合同。

6.1.2 公积金中心应将项目贷款借款合同及项目贷款抵押合同复印件送同级财政部门留存备查。

6.2 办理抵押登记、保险手续

6.2.1 抵押人和抵押权人应到抵押登记机构办理抵押登记手续。

6.2.2 抵押人和抵押权人协商一致的, 抵押人应按约定办理抵押物保险手续。

6.3 办理资金监管手续

6.3.1 受委托银行应为借款人开立资金监管账户, 并应将资金监管账户信息书面反馈公积金中心。

6.3.2 公积金中心与受委托银行和借款人应协商一致, 共同签订建设项目资金封闭管理协议。

6.4 贷款发放

6.4.1 公积金中心应按下列规定审查贷款发放条件:

- 1 借款人为房地产开发企业的, 项目资本金应按计划到位。
- 2 建设项目应取得《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》。
- 3 建设项目工程实际进度应与已投入建设资金相匹配。
- 4 应办理完成抵押登记手续。采取分次抵押、分次放款的,

公积金中心应调查借款人追加的抵押物，并应办理相应的抵押登记手续。

6.4.2 审查通过后，资金划拨应按下列程序办理：

1 公积金中心向受委托银行发出项目贷款放款通知。

2 受委托银行应确认借款人项目资本金按计划到位信息、抵押登记手续办理信息真实完整，并应与放款通知和运行监管系统传来的收到该通知的确认信息等相关信息核对无误后，将核对回执送公积金中心。

3 公积金中心应将项目贷款资金从委托贷款账户划拨至代收委托贷款账户。受委托银行应将资金划拨回执送公积金中心。

4 受委托银行在收到项目贷款资金后1个工作日内，应将代收委托贷款账户的项目贷款资金划拨至资金监管账户，并将借据等相关会计凭证资料送公积金中心。

5 公积金中心应依据放款通知、资金划拨回执、借据等相关会计凭证资料，核对记账信息，并应登记项目贷款明细账。

7 资金封闭管理

7.1 资金流入管理

7.1.1 公积金中心和受委托银行应对建设项目全部流入资金进行全程封闭管理。受委托银行应向公积金中心逐笔报告资金流入情况。

7.1.2 下列资金应全部存入资金监管账户：

1 借款人项目贷款资金。

2 经济适用住房、城市棚户区改造项目安置用房销售（预售）收入。

3 经同级财政部门批准并通过预算拨付用于归还贷款的公共租赁住房租金收入。

4 借款人用于项目建设和偿还贷款的其他资金。

7.1.3 受委托银行在办妥入账手续后，应将进账单据复印件送公积金中心。

7.2 资金流出管理

7.2.1 公积金中心和受委托银行应对建设项目流出资金进行全程封闭管理。按约定受委托银行应向公积金中心逐笔出具资金支付建议。

7.2.2 项目贷款本息还清前，资金监管账户的资金应只用于项目建设或偿还项目贷款本息。借款人支付资金监管账户资金用于项目建设，应按下列程序办理：

1 借款人应向公积金中心提交资金支付申请及用款证明资料、监理单位确认的工程进度证明等材料。

2 公积金中心收到借款人的支付申请，应审查用款证明资料的完整性、真实性、有效性，并确认资金支付与工程实际进度

是否匹配。委托受委托银行审查支付申请的，受委托银行应调查支付事项，并应出具资金支付建议。

3 公积金中心应向受委托银行发出建设项目资金拨付通知。

4 受委托银行在确认该笔支付内容真实完整，依据建设项目资金拨付通知，在与运行监管系统传来的收到该通知的确认信息等相关信息核对无误后，应为借款人办理资金拨付手续，将资金从资金监管账户拨付至交易对手账户，同时将资金拨付凭证资料复印件送公积金中心。

7.2.3 公积金中心应与受委托银行逐笔核对资金监管账户资金的流出和余额情况。

8 贷后管理

8.1 贷款本息回收

8.1.1 借款人应按项目贷款借款合同约定还本付息。公积金中心和受委托银行应督促借款人按约定还本付息，借款人也可按项目贷款借款合同约定提前偿还项目贷款本金，贷款结清时，利随本清。

8.1.2 受委托银行应严格按照项目贷款借款合同的约定，办理项目贷款结息手续，将结息情况送公积金中心。

8.1.3 受委托银行收妥借款人还款资金后，应在1个工作日内将贷款本金和利息从代收委托贷款账户划入委托贷款账户，并将还款凭证送公积金中心。

8.1.4 公积金中心应依据还款凭证，核对贷款本金、利息回收信息，登记项目贷款明细账。

8.1.5 贷款本息结清的，受委托银行应向公积金中心和借款人出具项目贷款本息结清证明。公积金中心确认后，应向受委托银行发出建设项目解除资金监管通知，由受委托银行解除对资金监管账户的监管。

8.2 抵押物管理

8.2.1 抵押权人与抵押人应按抵押合同约定，妥善管理抵押物：

1 抵押人应妥善对抵押物进行占有、保管和维修保养，合理使用抵押物，维持抵押物完好，按时缴纳与抵押物相关的各项税费。

2 抵押权人应有权对抵押物进行检查。

3 抵押人委托或同意第三方占有、保管、使用抵押物的，应征得公积金中心、受委托银行的书面同意，告知该第三方抵押

权的存在，并要求其保持抵押物的完好，接受抵押权人对抵押物的检查。

4 因抵押物原因造成人身或财产损害的，应由抵押人自行承担赔偿责任。

8.2.2 公积金中心应严格控制抵押物解押行为，并确保抵押担保足额、有效。

8.2.3 抵押人需解押抵押物的，应按下列程序办理：

1 抵押人向公积金中心提交项目贷款抵押物解押申请（附录 N），申请抵押物解押。

2 公积金中心受理抵押物解押申请，应对下列内容进行审查：

1) 借款人已按项目贷款借款合同的约定，办理还款手续；

2) 注销抵押登记后，借款人为房地产开发企业的，建设项目贷款抵押率不得超过 80%。

3 受委托银行作为抵押权人的，公积金中心向受委托银行发出同意抵押物解押通知（附录 P）。

4 抵押权人和抵押人办理注销抵押登记手续。

8.3 逾期催收

8.3.1 项目贷款发生逾期时，公积金中心应向借款人发出逾期催收书面通知，督促归还贷款本息。

8.3.2 受委托银行可按项目贷款委托协议的约定，向借款人发出逾期催收书面通知，督促借款人归还贷款本息，并将逾期催收书面通知及回执送至公积金中心。

8.3.3 公积金中心和受委托银行可按约定采取其他方式进行逾期催收。

8.4 贷后检查

8.4.1 公积金中心至少应按季度对借款人、建设项目和抵押物

情况进行贷后检查。

8.4.2 公积金中心可按项目贷款委托协议的约定，委托受委托银行协助进行贷后检查，并由受委托银行独立提供贷后检查评价建议。

8.4.3 公积金中心或受委托银行对借款人的贷后检查，应包括下列内容：

1 基本情况。主要包括借款人基本资料年检情况、借款人经营状况和借款人重大事项等。

2 资信情况。主要包括借款人金融机构信贷余额、逾期贷款余额、欠息、不良信用记录等。

3 财务状况。主要包括财务报表出具的及时性、财务报表的完整性和合规性以及主要财务数据的变化情况等。

8.4.4 公积金中心或受委托银行对建设项目的贷后检查，应包括下列内容：

1 项目建设情况。主要包括形象进度是否与计划一致，是否出现重大设计调整、规划调整、伤亡事故等影响项目的不利因素。

2 投资进度与建设进度匹配性。主要包括投资资金是否出现挪用，以及形象进度是否与投资进度匹配等。

3 项目销售或租赁情况。主要包括项目销售（租赁）率、销售（租赁）收入还款情况、销售（租赁）价格变动情况等。

8.4.5 公积金中心或受委托银行对抵押物的贷后检查，应包括下列内容：

1 抵押物状态检查。主要包括抵押物是否出现损毁、拆迁、转让或出租等状况。

2 抵押物权属检查。通过与抵押登记机构核实抵押登记的有效性。

3 抵押物价值变化情况。是否出现导致房地产价格迅速下降的因素，并分析对抵押物价值的影响程度。

8.4.6 公积金中心应对项目贷款情况进行分析，对借款人偿还贷款本息的可能性进行评估，并根据分析和评估结果，采取有效

措施，加强风险管理，保证资金安全。

8.4.7 公积金中心应综合借款人、建设项目、抵押物等检查评价情况及受委托银行检查评价建议，出具项目贷后检查报告。

8.5 风险处置

8.5.1 公积金中心应对贷后检查报告和受委托银行检查评价建议进行综合分析。

8.5.2 当出现影响项目贷款安全的不利情形时，公积金中心应对项目贷款进行重新评价，并采取停止支付、提前收回贷款、直接扣划贷款本息、法律诉讼回收等措施进行风险处置。

8.5.3 对不能按期偿还贷款本息的，应按下列规定进行处置：

1 经济适用住房和棚户区改造项目安置用房贷款不能按期收回的，公积金中心和受委托银行依法处置抵押资产偿还贷款，仍不足偿还的，申请试点城市人民政府进行妥善处理。

2 政府投资的公共租赁住房项目贷款不能按期偿还的，由试点城市人民政府列入本级财政预算，负责落实偿还贷款资金。

8.6 档案管理

8.6.1 公积金中心和受委托银行应建立项目贷款档案管理制度，将建设项目和项目贷款过程中的资料专门归档，确保项目贷款档案安全、完整和有效利用。

8.6.2 公积金中心应及时将借款人资料、项目资料、抵押资料、审核审批资料、合同协议、会计凭证、检查报告等资料归档（附录 Q）。

8.7 统计分析

8.7.1 公积金中心应对项目贷款情况进行统计分析，主要包括贷款情况统计、还款情况统计、支付情况统计、建设情况统计、租售情况统计。

8.7.2 公积金中心应每年向公积金管委会汇报项目贷款运行情况。

9 台账管理

9.0.1 公积金中心应建立建设项目管理台账（附录 R）、项目贷款抵押物管理台账（附录 S）、建设项目资金封闭管理台账（附录 T）等项目贷款管理相关台账。属于公共租赁住房的，还应建立资产管理台账（附录 U）。

9.0.2 公积金中心应在相关台账中及时、准确、完整登记项目贷款相关信息，保证实物资产、台账和资金账之间账账相符、账实相符。

附录 A 住房公积金支持保障性住房 建设项目评审报告（标准文本）

编号：

项目名称：

借款人名称：

报告出具单位：

年 月 日

一、建设项目评审结论

根据《关于利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作的实施意见》、《利用住房公积金支持保障性住房建设试点项目贷款管理办法》和《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款业务规范》等规定，经评审，我中心（同意/不同意）利用住房公积金结余资金向（项目名称）发放贷款，建议贷款额度为人民币（大写）_____万元。

二、建设项目基本情况

（一）借款人基本情况。包括：借款人全称、注册地址、发起人、主管部门、法定代表人姓名、组织机构代码证号、营业执照号码/事业法人登记证号码、注册资本（企业单位）或开办资金（事业单位）、所有制类别、企业资质等级、资信情况等。

（二）建设项目基本情况。包括：项目名称、类型、位置、总投资、资金来源、项目资本金、立项审批情况、土地和规划等行政许可情况、工程进度等。

三、建设项目评价情况

（一）借款人评价情况（借款人为房地产开发企业的应填写）

1. 基本情况评价

（1）评价结论_____。

（2）分项评价

① 借款人基本情况_____；

② 产权状况_____；

③ 企业隶属及控制关系_____；

④ 法人治理结构_____；

⑤ 企业素质_____。

_____ ;

⑥ 对外投资 _____ ;

_____ ;

⑦ 对外担保 _____ ;

_____ ;

⑧ 资产抵押 _____ ;

_____ ;

⑨ 财务制度建立 _____ ;

_____ ;

⑩ 财务报表审计 _____ ;

_____ ;

⑪ 经营管理规章制度 _____ ;

_____ ;

2. 财务情况评价

(1) 评价结论 _____ ;

_____ ;

(2) 分项评价

① 盈利能力 (如净资产收益率、销售利润率) _____ ;

_____ ;

② 偿债能力 (如利息保障倍数、资产负债率、所有者权益负债率) _____ ;

_____ ;

3. 资信情况评价

(1) 评价结论 _____ ;

_____ ;

(2) 分项评价

① 借款人信贷情况 _____ ;

_____ ;

② 逾期情况 _____ ;

_____ ;

③ 欠息情况 _____ ;

_____ ;

④ 不良信用记录情况 _____ ;

_____ ;

⑤ 涉诉情况 _____ ;

_____ ;

4. 发展情况评价

(1) 评价结论: _____ ;

_____ ;

(2) 分项评价

① 宏观经济形势及行业产业政策对企业的影响 _____ ;

_____ ;

② 行业特征及市场需求对企业的影响 _____ ;

_____ ;

③ 企业自身的成长性及其抗风险能力 _____ ;

_____ ;

(二) 建设项目评价

1. 项目概况和建设情况评价

(1) 评价结论: _____ ;

_____ ;

(2) 分项评价结论

① 项目地理位置 _____ ;

_____ ;

② 立项审批 _____ ;

_____ ;

③ 资金来源 _____ ;

_____ ;

④ 建设进度 _____ ;

_____ ;

⑤ 工程资金进度 _____ ;

_____ ;

_____ ;
⑥ 项目设计、施工、监理单位 _____

2. 项目市场情况评价

(1) 评价结论: _____

(2) 分项评价结论

① 项目所在地区发展规划 _____

② 城市基础设施及物业配套条件 _____

③ 项目周边自然和人文环境 _____

④ 供应对象 _____

⑤ 周边项目 _____

3. 项目财务情况评价:

(1) 评价结论: _____

(2) 分项评价

① 项目投资预测分析 (项目总投资、分析项目资金来源及运用) _____

② 项目偿债能力分析 (销售收入、租金收入、其他偿还贷款资金来源和政府落实还款资金情况) _____

4. 风险情况

(1) 评价结论: _____

(2) 分项评价

① 政策风险 _____

② 市场风险 _____

③ 资金风险 _____

④ 法律风险 _____

(3) 防范风险措施 _____

四、工作建议

(一) 应关注借款人方面的事项

1. _____

2. _____

3. _____

……, ……。

(二) 应关注建设项目方面的事项

1. _____

2. _____

3. _____

……, ……。

附录 B 住房公积金支持保障性住房建设 项目贷款抵押评审报告（标准文本）

编号：

项目名称：
借款人名称：

报告出具单位：

年 月 日

一、抵押物评审结论

根据《关于利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作的实施意见》、《利用住房公积金支持保障性住房建设试点项目贷款管理办法》和《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款业务规范》等规定，我中心拟利用住房公积金结余资金向（项目名称）发放建设贷款。经评审，（借款人）提供的抵押物价值为人民币（大写）_____万元，本次借款人申请放款金额为人民币（大写）_____万元，抵押率为_____％。

二、抵押物基本情况

（一）抵押物 1

1. 抵押物名称_____
2. 抵押物类型_____
3. 权属证明文件及编号_____
4. 抵押物位置及四至_____
5. 抵押物建筑面积_____
6. 抵押物评估价值_____
7. 已经为其他债权设定抵押的金额_____

（二）抵押物 2

……，……。

三、抵押物评价

（一）评价结论：_____。

（二）分项评价结论

1. 抵押物合法性
 - （1）抵押物权属情况_____。
 - （2）抵押登记情况_____。
 - （3）抵押物有无涉诉、查封、纠纷等情况_____。

2. 抵押物评估

- （1）抵押物评估机构

① 名称_____；

② 资质_____。

(2) 抵押物评估价值合理性评价(参考抵押物周边同类房地产价格, 评价评估价值是否合理)_____。

四、工作建议

……, ……。

附录 C 住房公积金支持保障性住房建设项目贷款委托协议(标准文本)

编号:

委托人(公积金中心):

住所:

邮政编码:

法定代表人(或授权委托人):

传真:

电话:

受托人(受委托银行):

住所:

邮政编码:

法定代表人(或授权委托人):

传真:

电话:

依据《中华人民共和国合同法》、《关于利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作的实施意见》、《利用住房公积金支持保障性住房建设试点项目贷款管理办法》、《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款业务规范》等规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，双方就委托办理住房公积金支持保障性住房建设项目贷款（以下简称项目贷款）事项，经协商一致，订立本协议。

一、委托办理事项基本情况

1 委托办理事项

1.1 委托人委托受托人办理下列事项：

- (1) 办理项目贷款发放手续。
- (2) 为借款人开立资金监管账户，对建设项目相关资金实施全程封闭管理，并对资金监管账户的资金实施逐笔结算，办理资金支付和回收手续。

(3) 开立代收委托贷款账户，为委托人开立委托贷款账户，办理项目贷款的发放、支付、回收、计息、结息等账务处理，将收回的贷款本息划入委托贷款账户，并向委托人报告借款人还款金额、时间以及尚未归还的贷款本息情况。

(4) 协助委托人按期收回项目贷款本息。

(5) 办理建设项目资金监管手续。

1.2 委托人委托受托人协助办理_____事项：

(1) 项目调查评价。按照《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款业务规范》规定的项目评审报告标准，受托人对借款人基本情况、财务、资信，项目概况和建设情况、项目市场情况、项目财务情况和风险情况进行调查，并向委托人出具评价建议。

(2) 抵押物调查评价。按照《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款业务规范》规定的抵押评审报告标准，受托人对抵押物合法性、抵押物价值进行调查，并向委托人出具评价建议。

(3) 项目资金支付建议。受托人对建设项目资金支付事项进行审查，向委托人出具项目资金支付建议。

(4) 受托人与抵押人签订《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款抵押合同》，办理抵押登记、妥善保管抵押权属证明文件，并协助委托人对抵押物进行管理。

(5) 还款提示及逾期催收工作。在《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款借款合同》约定的还款日及还息日之前，受托人提示借款人按时还本付息。借款人发生逾期的，受托人通过发送书面逾期催收通知等方式进行催收，并将催收情况书面报告委托人。

(6) 贷后检查及风险提示。受托人对借款人、建设项目和抵押物进行贷后检查，并向委托人出具贷后检查建议和风险提示。

(7) 贷款诉讼工作。借款人出现《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款借款合同》约定的违约情形时，受托人按委托人要求通过诉讼等法律途径回收贷款本息。

(8) 其他_____。

2 委托手续费支付

2.1 支付标准

- (1) 按实收利息的_____％。
- (2) 按贷款发放金额的_____％。
- (3) 其他_____。

2.2 支付方式

(1) 手续费按(月/季/半年/年)计收，委托人应于每个(月/季/半年/年)末的_____个工作日内，将手续费划拨至受托人指定账户。

(2) 其他_____。

二、委托人、受托人一般权利和义务

3 委托人

3.1 委托人办理项目贷款业务时，应完成下列工作：

(1) 受理借款人项目贷款申请，与受托人及借款人签订《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款借款合同》和《住房公积金支持保障性住房建设项目资金封闭管理协议》。

(2) 委托人作为抵押权人的，与抵押人签订《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款抵押合同》，并办理抵押登记手续。

(3) 在受托人开立委托贷款账户并存入相应资金；项目贷款发放前1个工作日将足额贷款资金从委托贷款账户划拨至代收委托贷款账户。

(4) 向受托人发出委托放款通知，提供借款人、借款金额、借款期限、借款利率、还款方式、担保方式等具体委托要求。

(5) 按时足额向受托人支付项目贷款委托手续费。

(6) 对建设项目相关资金实施全程封闭管理，受理并批准借款人支付申请。

(7) 审批借款人提前还款等事宜，并书面通知受托人办理相关手续。

(8) 项目贷款利率调整时，将调整后的利率及调整日期书面通知受托人。

(9) 催收逾期项目贷款。

(10) 贷款本息回收后，向受托人发送解除建设项目资金监管的通知。

(11) 审批抵押物解押申请。作为抵押权人的，与抵押人办理注销抵押登记手续；受托人为抵押权人的，向受托人发送抵押物解押通知。

(12) 对受托人履行本协议义务情况进行检查。

(13) 其他_____。

3.2 委托人未能履行 3.1 款各项义务，给受托人造成直接损失的，委托人应根据其过错程度赔偿委托人的直接损失。

4 受托人

4.1 受托人接受委托人委托办理项目贷款业务时，应完成下列工作：

(1) 与委托人及借款人签订《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款借款合同》和《住房公积金支持保障性住房建设项目资金封闭管理协议》。

(2) 受托人作为抵押权人的，与抵押人签订《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款抵押合同》，办理抵押登记手续，并将抵押权证明复印件送委托人。

(3) 为委托人开立委托贷款账户，为借款人开立资金监管账户，对建设项目相关资金实施全程封闭管理，并向委托人报告资金监管账户的资金变动情况。

(4) 按照委托人提供的委托放款通知文件，在与相关信息核对确认无误并查验项目贷款资金足额到位后的1个工作日内，将代收委托贷款账户的项目贷款资金发放至借款人资金监管账户，并将资金划拨回执、借据等相关会计凭证资料送委托人。

(5) 办理项目贷款发放、支付、回收、计息、结息等账务处理。在收到项目贷款本金和利息后的1个工作日内，将收到的贷款本金和利息划入委托贷款账户，并将还款凭证资料送委托人，向委托人报告借款人还款金额、时间以及尚未归还的贷款本息情况。

(6) 按照委托人的书面通知，为借款人办理提前还款等手续。

(7) 按照委托人提供的贷款利率调整通知及《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款借款合同》的约定，办理项目贷款利率调整手续。

(8) 对资金监管账户的资金实施逐笔结算，在相关信息核对确认无误后办理资金支付和回收手续。

(9) 按照委托人的书面通知，办理解除建设项目资金监管手续。

(10) 协助办理本协议 1.2 款约定的事项。

(11) 及时向委托人报告受委托事项的办理情况。

(12) 其他_____。

4.2 受托人未能履行 4.1 款各项义务，给委托人造成直接损失的，受托人应根据其过错程度赔偿委托人的直接损失。

4.3 受托人不为委托人垫付任何项目贷款资金或款项。

三、违约和争议

5 违约

5.1 委托人违约。当发生本协议 3.2 款提到的委托人未按约定履行各项义务，给受托人造成损失的，委托人赔偿受托人有关损失。

(1) 委托人未按约定向受托人支付项目贷款手续费且无正当理由拒绝的，委托人应立即支付手续费，向受托人按日支付应付手续费的____%作为违约金，并对受托人的直接损失承担相应责任。

赔偿受托人损失计算方法：_____。

(2) 委托人违反本协议任何其他约定的，应根据其过错程度对受托人的直接损失承担相应责任。

① _____。

② _____。

③ _____。

……，……。

赔偿受托人损失计算方法：_____。

5.2 受托人违约。当发生本协议 4.2 款提到的受托人未按约定履行各项义务，给委托人造成损失的，受托人应根据其过错程度赔偿委托人有关损失。

(1) 委托人已将项目贷款资金按时足额提供受托人，受托人未按约定及时发放项目贷款的，应立即发放项目贷款，向委托人支付未按时发放期间产生的利息（利息按_____计算），并向委托人按日支付应付手续费的____%作为违约金，并对委托人的直接损失承担相应责任。

赔偿委托人损失计算方法：_____。

(2) 受托人向借款人收回贷款本息后，未按约定及时向委托人划转的，应立即划转，未及时划转期间产生的利息一并划转（利息按_____计算），并向委托人按日支付应付手续费的____%作为违约金。

(3) 受托人违反本协议任何其他约定的，应根据其过错程度对委托人的直接损失承担相应责任。

① _____。

② _____。

③ _____。

……，……。

赔偿委托人损失计算方法：_____。

6 争议

6.1 本协议履行过程中发生争议，委托人、受托人可以和解或者要求有关部门进行调解。当事人不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以按第_____种方式解决争议：

(1) 达成仲裁协议，向_____仲裁委员会申请仲裁。

(2) 向有管辖权的人民法院起诉。

6.2 仲裁或诉讼期间，本协议不涉及争议部分的条款仍须继续履行。

四、协议解除、生效与终止

7 协议解除

7.1 委托人、受托人协商一致，可以解除本协议。

7.2 有下列情形之一的，委托人、受托人可以解除协议：

(1) 因不可抗力致使协议无法履行。

(2) 因协议一方当事人违约致使协议无法履行。

8 协议生效

本协议经委托人、受托人的法定代表人或授权代理人签字并加盖公章后生效。

9 协议有效期

本协议有效期_____年。

10 协议终止

10.1 委托人、受托人履行完协议全部义务，本协议即告终止。

10.2 协议的权利义务终止后，委托人、受托人应遵循诚实

信用原则，履行通知、协助、保密等义务。

五、其他

11 协议转让

合同一方当事人转让本合同项下权利义务的，须经另一当事人书面同意。

12 未尽事宜

本合同未约定的事项按《关于利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作的实施意见》、《利用住房公积金支持保障性住房建设试点项目贷款管理办法》、《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款业务规范》等规定办理。

双方签订的补充协议，与本协议具有同等法律效力。

13 协议份数

本协议一式 ____ 份，具同等法律效力，其中委托人执 ____ 份，受托人执 ____ 份。

14 其他约定事项

- (1) _____。
 - (2) _____。
 - (3) _____。
- ……, ……。

委托人（公章）

受托人（公章）：

法定代表人
或授权代理人
(签字)：

法定代表人
或授权代理人
(签字)：

____年____月____日

____年____月____日

附录 D 住房公积金支持保障性住房建设项目贷款借款合同（标准文本）

编号：

委托人（公积金中心）：

住所：

邮政编码：

法定代表人（或授权委托人）：

传真：

电话：

贷款人（受托人/受委托银行）：

住所：

邮政编码：

法定代表人（或授权委托人）：

传真：

电话：

借款人：

住所：

邮政编码：

法定代表人（或授权委托人）：

传真：

电话：

依据《中华人民共和国合同法》、《关于利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作的实施意见》、《利用住房公积金支持保障性住房建设试点项目贷款管理办法》、《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款业务规范》等规定，按照《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款委托协议》(编号____)的约定，委托人同意并委托贷款人向借款人发放利用住房公积金支持保障性住房建设项目贷款(以下简称项目贷款)。委托人、贷款人、借款人遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，就项目贷款借贷等事项，经协商一致，订立本合同。

一、项目贷款基本情况

1 贷款金额

贷款金额为人民币(大写)____，(小写)_____。

2 贷款用途

本合同项下的全部贷款资金用于(项目名称)，借款人不得改变贷款用途。

3 贷款期限

3.1 本合同约定贷款期限为____个月，即从____年____月____日起至____年____月____日。

3.2 本合同项下的贷款期限起始日与借款借据(贷款转存凭证，下同)不一致时，以第一次放款时的借款借据所载实际放款日期为准，在该情形下，本条3.1款约定的贷款到期日作相应调整。

3.3 借款借据是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

4 贷款利率、罚息利率

4.1 本合同项下贷款的执行利率为，起息日当日中国人民银行公布的五年期以上个人住房公积金贷款年利率上浮10%，即年利率____%。本合同签订后、贷款首次发放前，如遇中国人民银行调整相应利率，则按新利率调整执行。自起息日起至本息全部清偿之日止，按第____项方式调整贷款利率：

(1) 每(月/季/半年/年)根据利率调整日当日中国人民银行公布的五年期以上个人住房公积金贷款年利率及上浮比例调整一次。利率调整日为起息日在调整当月的对应日，当月没有起息日对应日的，则当月最后一日为利率调整日。

(2) 在本合同项下贷款本息全部清偿前，中国人民银行公布的五年期以上个人住房公积金贷款年利率发生调整的，于调整当日按照中国人民银行公布的个人住房公积金贷款年利率做相应调整。

4.2 罚息利率

(1) 借款人未按本合同约定使用贷款的，罚息利率为在本合同约定贷款利率基础上加收____%，贷款利率发生调整的，罚息利率根据调整后的贷款利率及上浮幅度同时进行相应调整。

(2) 本合同项下逾期罚息利率为在本合同约定贷款利率基础上加收____%，贷款利率发生调整的，罚息利率根据调整后的贷款利率及上浮幅度同时进行相应调整。

(3) 同时出现逾期和挪用情形的贷款，应择其重计收罚息。

5 计息、结息

5.1 计息

(1) 本合同中的起息日，是指本合同项下首次发放的贷款资金划入借款人在贷款人开立的银行账户(即资金监管账户，开户银行____，账号____)之日。

(2) 贷款利息自贷款人将贷款资金划入资金监管账户之日起计算，按日计息。日利率=年利率/360。如借款人不能按照本合同约定的还息日付息，则按____项方式计息。

①自次日起计收复利；

②其他_____。

5.2 结息

(1) 本合同项下的贷款，单个结息期内有多次利率浮动的，先计算各浮动期利息，结息日加总各浮动期利息计算该结息期内利息。

(2) 本合同项下贷款按月/季/半年/年 结息, 结息日固定为_____。

二、委托人、贷款人、借款人一般权利和义务

6 委托人

6.1 委托人除完成《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款委托协议》约定事项外, 还应完成下列工作:

(1) 与贷款人、借款人签订《住房公积金支持保障性住房建设项目资金封闭管理协议》。

(2) 在贷款人开立委托贷款账户, 及时足额拨付贷款资金。

(3) 向贷款人发出委托放款通知。

(4) 对建设项目相关资金实施全程封闭管理, 受理并批准借款人支付申请。

(5) 催收逾期项目贷款。

(6) 贷款本息结清后, 向贷款人发送解除建设项目资金监管的通知。

(7) 委托人作为抵押权人的, 与抵押人办理抵押登记、注销抵押登记手续, 对抵押物进行管理。

(8) 其他_____。

6.2 委托人未按约定履行 6.1 款各项义务, 给贷款人、借款人造成损失的, 委托人赔偿贷款人、借款人有关损失。

7 贷款人

7.1 贷款人除完成《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款委托协议》约定事项外, 还应完成下列工作:

(1) 与委托人、借款人签订《住房公积金支持保障性住房建设项目资金封闭管理协议》, 对建设项目相关资金实施全程封闭管理。

(2) 开立代收委托贷款账户, 为委托人开立委托贷款账户, 为借款人开立资金监管账户, 按要求及时足额发放贷款, 完成计息、结息、查询和对账工作, 并及时向委托人报告账户资金变动情况。

(3) 按照委托人的委托放款通知, 将相关信息核对确认无误后办理贷款发放手续。

(4) 对贷款归还事项进行账务处理, 将收回的贷款本息划入委托人开立的委托贷款账户, 并向委托人报告借款人还款金额、时间以及尚未归还的贷款本息。

(5) 对资金监管账户的资金实施逐笔结算, 将相关信息核对确认无误后办理资金支付和回收手续。

(6) 按照委托人的通知, 办理解除建设项目资金监管手续。

(7) 贷款人作为抵押权人的, 与抵押人办理抵押登记、注销抵押登记手续, 协助委托人对抵押物进行管理。

(8) 其他_____。

7.2 贷款人未按约定履行 7.1 款各项义务, 给委托人、借款人造成损失的, 贷款人赔偿委托人、借款人有关损失。

8 借款人

8.1 借款人完成下列工作:

(1) 与贷款人、委托人签订《住房公积金支持保障性住房建设项目资金封闭管理协议》, 对建设项目相关资金实施全程封闭管理。

(2) 按本合同约定使用贷款并按时足额偿还贷款本息, 承担本合同约定的各项费用。

(3) 按照委托人及贷款人的要求提供有关财务资料及生产经营状况资料, 并对所提供资料的真实性、准确性、完整性和有效性负责。

(4) 配合并接受委托人及贷款人对其生产经营、财务活动及本合同项下贷款使用情况的检查、监督。

(5) 保证合法合规建设, 项目资本金按规定的时间和比例足额到位; 保证工程质量、进度、安全。

(6) 将全部项目销售收入 (包括但不限于首付款、一次性付款、分期付款、个人住房贷款)、经同级财政部门批准并通过预算拨付用于归还贷款的公共租赁住房租金收入等存入资金监管账

户内。

(7) 借款人作为抵押人的，与委托人、贷款人办理抵押登记、注销抵押登记手续，妥善对抵押物进行占有、保管和维修保养，合理使用抵押物，维持抵押物完好，按时缴纳与抵押物相关的各项税费。

(8) 其他_____。

8.2 借款人发生下列情形之一的，应于____个工作日内以书面形式通知委托人及贷款人：

(1) 公司章程、经营范围、注册资本、法定代表人、通信地址或联系方式发生变动。

(2) 歇业、解散、清算、停业整顿、被吊销营业执照、被撤销或申请（被申请）破产。

(3) 涉及或可能涉及重大经济纠纷、诉讼、仲裁，或财产被查封、扣押或监管。

(4) 股东、董事和现任高级管理人员涉嫌重大案件或经济纠纷。

8.3 借款人未能履行 8.1 款、8.2 款各项义务，给委托人、贷款人造成损失的，借款人赔偿委托人、贷款人有关损失。

三、项目贷款发放

9 贷款发放条件

9.1 当建设项目或借款人具备下列条件时，贷款方能发放：

(1) 建设项目已取得《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》，借款人已办妥其他法定手续。

(2) 借款人已与委托人及贷款人签订《住房公积金支持保障性住房建设项目资金封闭管理协议》，并在贷款人开立资金监管账户。

(3) 本合同设定的抵押，符合委托人及贷款人要求且已生效并持续有效。

(4) 建设项目工程实际进度与已投入建设资金相匹配，借款

人为房地产开发企业的，项目资本金已按计划到位。

(5) 贷款人接到委托人的书面委托放款通知文件，并确认相关信息无误。

(6) 委托人已向贷款人足额拨付贷款资金。

(7) 借款人没有发生本合同所约定的任一违约事项或本合同约定的任何可能危及委托人及贷款人债权安全的情形。

(8) 其他条件：_____。

9.2 当建设项目或借款人不具备本条 9.1 款要求条件时，委托人及贷款人有权拒绝发放贷款，并要求借款人补充相关手续。由此造成的后果，委托人及贷款人不承担责任。

10 贷款发放方式

10.1 本合同项下贷款应按第____项约定发放。

10.1.1 按计划发放

____年____月____日____万元；

____年____月____日____万元；

____年____月____日____万元；

……，……。

10.1.2 分次抵押、分次发放

(1) 首次发放贷款____万元。

(2) 剩余款项发放时，借款人均需提出书面申请并提供新的抵押物，确保本合同项下累计发放贷款金额与所设定的全部抵押物相匹配，经委托人及贷款人审批同意，本合同各方需另行签订补充合同及对应抵押合同，并办理抵押登记手续。

10.1.3 其他方式

_____。
10.2 分次发放贷款的，贷款期限的到期日仍按本合同第 3 条的约定执行。

四、项目贷款使用

11 资金封闭管理

11.1 委托人、贷款人、借款人应协商一致，签订《住房公积金支持保障性住房建设项目资金封闭管理协议》，约定各自权利义务，对包括贷款资金在内的建设项目资金进行全程封闭管理。该协议为本合同的组成部分。

11.2 借款人只能将项目贷款用于本合同第2条规定的用途，不得挤占或挪作他用。

五、项目贷款还款

12 还款原则

12.1 借款人的还款，应按照先还息后还本、利随本清的原则进行。对于贷款本金逾期超过90天仍未收回或利息逾期超过90天仍未收回的贷款，应按先还本后还息的原则偿还。

12.2 发生应由借款人承担而由委托人垫付的各项费用时，委托人及贷款人有权将借款人的还款，优先用于偿还委托人为实现债权发生的费用。

13 还本付息方式

13.1 付息方式

本合同项下的贷款，还息日为结息日；首个还息日为贷款发放后的第一个结息日。最后一笔贷款清偿时，利随本清。

13.2 还本方式

借款人按第____项约定的方式偿还贷款本金。

13.2.1 按计划偿还贷款本金：

____年____月____日，累计还款金额____万元。

____年____月____日，累计还款金额____万元。

____年____月____日，累计还款金额____万元。

……，……。

本条所称“累计还款金额”是指当期及之前各期还款金额的总和，当期应还款金额为累计还款金额减去已还款金额。

13.2.2 按销售进度还款：

当销售率达到____%时，偿还____%本金，为____万元。

当销售率达到____%时，偿还____%本金，为____万元。

当销售率达到____%时，偿还____%本金，为____万元。

当销售率达到____%时，偿还全部贷款本金及利息。

销售率按第____种方式计算：

① 销售率=(销售收入/项目预计销售总收入)×100%；

② 销售率=(签订销售合同面积/项目可销售面积)×100%。

13.2.3 其他_____。

14 提前还款

14.1 经委托人同意，借款人可以提前偿还部分或全部贷款本金和利息。

14.2 借款人要求提前还款的，应提前____个工作日内向委托人提出书面申请，同时提出剩余贷款的还款计划。

14.3 委托人应在____个工作日内对借款人的提前还款申请和剩余贷款还款计划作出答复。答复同意的，委托人应将相关情况书面通知贷款人。

15 还款途径

15.1 借款人的还款应通过贷款人向委托人归还，贷款人应于收到借款人还款后1个工作日内，将还款资金全额转入委托贷款账户，同时通知委托人。

15.2 出现未通过贷款人还款情形的，委托人应将相关情况书面告知贷款人，贷款人应进行相关账务处理。由此导致借款人还款逾期对贷款人造成的损失，应由借款人承担。

16 应付款项的划收

对于借款人在本合同项下的全部应付款项，委托人及贷款人有权从借款人在贷款人及贷款人所属金融机构开立的账户中划收人民币或其他币种的相应款项，且无须提前通知借款人。需要办理结售汇或外汇买卖手续的，借款人有义务协助委托人及贷款人办理，汇率风险由借款人承担。

六、抵押和逾期管理

17 抵押和解押

17.1 将本合同第2条所列项目的土地、在建工程及竣工房

屋作为项目贷款的抵押物的，借款人与(委托人/贷款人)签订《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款抵押合同》，办理抵押登记手续。借款人应保证抵押合法、有效、充足。

17.2 借款人向委托人提交《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款抵押物解押申请表》，申请抵押物解押。委托人审查同意后，抵押权人和抵押人办理注销抵押登记手续。

17.3 本合同及与本合同项下办理抵押有关的评估、保险、登记等费用，由借款人承担，各方另有约定的除外。

18 逾期催收

18.1 项目贷款发生逾期时，委托人应向借款人发出逾期催收书面通知，督促借款人归还贷款本息。

18.2 委托人委托贷款人催收的，贷款人应按委托人要求向借款人发出逾期催收书面通知，督促借款人归还贷款本息，将逾期催收书面通知送至委托人。

18.3 对借款人拖欠贷款本息或发生其他违约情形，委托人及贷款人有权向有关部门或单位予以通报，有权通过新闻媒体或其他各种媒体进行公告催收，催收公告发生直接送达的效力。

七、销售(租赁)监督

19 销售(租赁)收入管理

19.1 项目销售时，借款人应将资金监管账户指定为项目销售收入回款账户。

19.2 委托人和贷款人应对项目销售(租赁)情况进行监督：

(1) 委托人和贷款人应对建设项目、投资进度与建设进度匹配性、项目销售或租赁等情况进行检查。

(2) 委托人及贷款人应对借款人日常账务情况进行核查，包括账务处理的原始凭证、总账、明细账等资料。

(3) 经济适用住房和城市棚户区改造项目安置用房项目自取得销售许可之日起，借款人应于每月____日前向委托人及贷款人提供该项目的月度销售情况表，包括销售的房屋套数、房号及销

售收入等情况。

(4) 公共租赁住房项目自项目配租之日起，借款人应于每月____日前向委托人及贷款人提供该项目的月度租赁情况表，包括出租房屋套数、房号、租金标准及租金收入等情况。

(5) 借款人应于每季度首月____日前向委托人及贷款人提供上一季度会计报表季报；于每年____月____日前向委托人及贷款人提供上一年度经审计的年报。

八、违约和争议

20 违约

20.1 委托人违约。当发生本合同6.2款提到的委托人未按约定履行各项义务，给贷款人、借款人造成损失的，委托人赔偿贷款人及借款人有关损失。

(1) 未按时足额向贷款人拨付贷款资金，贷款人及借款人有权要求委托人在____个工作日内足额拨付到位，并对贷款人及借款人的直接损失承担相应责任。

赔偿贷款人损失计算方法：_____。

赔偿借款人损失计算方法：_____。

(2) 委托人无正当理由不按本合同约定发放贷款的，贷款人及借款人有权要求解除本合同。

(3) 委托人违反本合同其他任何约定的，应对贷款人及借款人的直接损失承担相应责任。

① _____。

② _____。

③ _____。

……，……。

赔偿贷款人损失计算方法：_____。

赔偿借款人损失计算方法：_____。

20.2 贷款人违约。当发生本合同7.2款提到的贷款人未按约定履行各项义务，给委托人及借款人造成损失的，贷款人赔偿委托人、借款人有关损失。

(1) 委托人按本合同约定向贷款人拨付贷款资金后, 贷款人无正当理由延迟向借款人发放贷款的; 或贷款人未按约定履行协助贷款回收职责, 导致委托人无法按时收回贷款本息的, 委托人、借款人有权要求贷款人立即纠正违约行为, 并对委托人及借款人的直接损失承担相应责任。

赔偿委托人损失计算方法: _____。

赔偿借款人损失计算方法: _____。

(2) 贷款人违反本合同任何其他约定的, 对委托人及借款人的直接损失承担相应责任。

① _____。

② _____。

③ _____。

……, ……。

赔偿委托人损失计算方法: _____。

赔偿借款人损失计算方法: _____。

20.3 借款人违约。当发生本合同 8.3 款提到的借款人未能履行各项义务, 给委托人、贷款人造成损失的, 借款人赔偿委托人及贷款人有关损失。

(1) 未还清本合同项下贷款本金和利息之前, 未征得委托人及贷款人同意, 用本合同项下的贷款形成的资产向他人提供担保的; 没有履行其他到期债务, 低价、无偿转让财产, 减免第三方债务, 怠于行使债权或其他权利, 或为第三方提供担保及其他非正常减少其财产或权益的行为的, 委托人及贷款人有权要求借款人立即纠正违约行为, 并对委托人及贷款人的直接损失承担相应责任。

赔偿委托人损失计算方法: _____。

赔偿贷款人损失计算方法: _____。

(2) 抵押物被查封、扣押、冻结、扣划、留置、拍卖、行政机关监管, 或者权属发生争议的; 抵押人违反抵押合同的约定或陈述与保证的事项存在任何虚假、错误、遗漏的; 因第三人行

为、拆迁、市场变化或任何其他原因导致抵押物毁损、灭失、价值减少的, 委托人及贷款人有权要求借款人提供相应的抵押物。

(3) 借款人违反本合同任何其他约定的, 对委托人及贷款人的直接损失承担相应责任。

① _____。

② _____。

③ _____。

……, ……。

赔偿委托人损失计算方法: _____。

赔偿贷款人损失计算方法: _____。

21 争议

21.1 本合同履行过程中发生争议, 委托人、贷款人、借款人可以和解或者要求有关部门进行调解。当事人不愿和解、调解或者和解、调解不成的, 可以按第____种方式解决争议:

(1) 达成仲裁协议, 向____仲裁委员会申请仲裁。

(2) 向有管辖权的人民法院起诉。

21.2 仲裁或诉讼期间, 本合同不涉及争议部分的条款仍须继续履行。

21.3 委托人及贷款人为实现债权而实际发生的一切费用(包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、执行费、评估费、拍卖费等), 由借款人承担。

九、合同解除、生效与终止

22 合同解除

22.1 委托人、贷款人、借款人协商一致, 可以解除本合同。

22.2 有下列情形之一的, 委托人、贷款人、借款人可以解除合同:

(1) 因不可抗力致使合同无法履行。

(2) 因合同一方当事人违约致使合同无法履行, 另外两方当事人协商一致。

23 合同生效

本合同经委托人、贷款人、借款人法定代表人或授权代理人签字并加盖公章后生效。

24 合同终止

24.1 委托人、贷款人、借款人履行完合同全部义务，本合同即告终止。

24.2 合同的权利义务终止后，委托人、贷款人、借款人应遵循诚实信用原则，履行通知、协助、保密等义务。

十、其他

25 债务清偿

除本合同项下的债务外，借款人对委托人及贷款人还负有其他到期债务的，委托人及贷款人有权划收借款人在贷款人及贷款人所属金融机构开立的账户中的人民币或其他币种的款项首先用于清偿本合同项下的到期债务，借款人同意不提出任何异议。

26 禁止融资

本合同项下各项义务履行完毕之前，未经委托人及贷款人书面同意，借款人不得就本合同第2条所列项目向其他任何金融机构或非金融机构融资。

27 保密

借款人应按委托人及贷款人的要求提供有关财务资料及生产经营状况资料。借款人应对所提供资料的真实性、准确性、完整性和有效性负责。委托人及贷款人应对借款人的财务资料及涉及生产经营的商业秘密保密，法律法规另有规定的除外。

28 合同转让

合同任何一方当事人转让本合同项下权利义务的，须经其他当事人书面同意。

29 未尽事宜

本合同未约定的事项按《关于利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作的实施意见》、《利用住房公积金支持保障性住房建设试点项目贷款管理办法》、《住房公积金支持保障性住房

建设项目贷款业务规范》等规定办理。

双方签订的补充协议，与本协议具有同等法律效力。

30 合同份数

本合同一式____份，具同等法律效力，其中委托人执____份，贷款人执____份，借款人执____份。

31 其他约定事项

- (1) _____。
 - (2) _____。
 - (3) _____。
- ……, ……。

委托人（公章） 贷款人（公章）： 借款人（公章）：

法定代表人 或授权代理人 (签字): __年__月__日	法定代表人 或授权代理人 (签字): __年__月__日	法定代表人 或授权代理人 (签字): __年__月__日
---------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------

附录 E 住房公积金支持保障性住房建设项目资金封闭管理协议（标准文本）

编号：

委托人（公积金中心）：

住所： 邮政编码：

法定代表人（或授权委托人）：

传真： 电话：

贷款人（受托人/受委托银行）：

住所： 邮政编码：

法定代表人（或授权委托人）：

传真： 电话：

借款人：

住所： 邮政编码：

法定代表人（或授权委托人）：

传真： 电话：

依据《中华人民共和国合同法》、《关于利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作的实施意见》、《利用住房公积金支持保障性住房建设试点项目贷款管理办法》、《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款业务规范》等规定，按照《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款借款合同》（编号_____，以下简称主合同）约定，委托人同意并委托贷款人向借款人发放利用住房公积金支持保障性住房建设项目贷款（以下简称项目贷款）。为保证贷款资金专款专用、封闭运行，委托人、贷款人、借款人遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，就住房公积金支持保障性住房建设项目资金封闭管理事项，经协商一致，订立本协议。

一、资金监管账户基本情况

1 资金监管账户

委托人、贷款人、借款人约定，将借款人在贷款人开立的银行账户（开户银行_____，账号_____）作为（项目名称）（以下简称建设项目）的资金监管账户，用于对建设项目相关资金实施全程封闭管理。

2 资金监管范围

2.1 下列资金应全部存入资金监管账户：

- (1) 建设项目贷款资金。
- (2) 经济适用住房销售收入。
- (3) 列入保障性住房规划的城市棚户区改造项目安置用房销售收入。
- (4) 经同级财政部门批准并通过预算拨付，用于归还贷款的公共租赁住房租金收入。
- (5) 其他资金_____。

2.2 本协议 2.1 款所列资金应按照主合同的约定，在委托人及贷款人的监督下，按下列用途使用：

- (1) 与建设项目有关的款项支付。
- (2) 归还项目贷款本金和利息。

二、委托人、贷款人、借款人一般权利和义务

3 委托人

3.1 委托人除完成《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款委托协议》和《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款借款合同》的约定事项外，还应完成下列工作：

- (1) 对建设项目相关资金实施全程封闭管理。
- (2) 在贷款人开立委托贷款账户并存入相应资金；贷款发放前将足额贷款资金从委托贷款账户划拨至代收委托贷款账户。
- (3) 向贷款人发出委托放款通知。
- (4) 受理并批准借款人的建设项目资金使用计划。
- (5) 受理并审查借款人的建设项目资金支付申请，做出是否批准支付申请的决定。
- (6) 批准支付申请后，向贷款人发出《住房公积金支持保障性住房建设项目资金拨付通知》。
- (7) 与贷款人逐笔核对资金监管账户资金的流出和余额情况。
- (8) 监督本协议 2.1 款资金流入资金监管账户情况。
- (9) 监督资金监管账户中的还款资金通过代收委托贷款账户流入委托贷款账户情况。
- (10) 贷款本息回收后，向贷款人发送解除建设项目资金监管的通知。

(11) 其他_____。

3.2 委托人未按约定履行 3.1 款各项义务，给贷款人、借款人造成损失的，委托人赔偿贷款人、借款人有关损失。

4 贷款人

4.1 贷款人除完成《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款委托协议》和《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款借款合同》的约定事项外，还应完成下列工作：

- (1) 开立代收委托贷款账户，为委托人开立委托贷款账户，为借款人开立资金监管账户，对建设项目相关资金实施全程封闭

管理，完成计息、结息、查询和对账工作，并向委托人报告资金监管账户的资金变动情况。

(2) 按照委托人提供的委托放款通知文件，在与相关信息核对确认无误并查验项目贷款资金足额到位后的 1 个工作日内，将代收委托贷款账户的项目贷款资金发放至借款人资金监管账户，并将资金划拨回执和借据等相关会计凭证资料送委托人。

(3) 接受委托审查支付申请的，应调查支付事项，并向委托人出具资金支付建议。

(4) 对资金监管账户的资金实施逐笔结算，将相关信息核对确认无误后办理资金支付和回收手续，并将资金拨付凭证和进账单据等相关资料的复印件送委托人。

(5) 与委托人逐笔核对资金监管账户资金的流出和余额情况。

(6) 按照委托人的通知，办理解除建设项目资金监管手续。

(7) 其他_____。

4.2 贷款人未按约定履行 4.1 款各项义务，给委托人、借款人造成损失的，贷款人赔偿委托人、借款人有关损失。

5 借款人

5.1 借款人完成下列工作：

(1) 接受并配合委托人及贷款人的监督，对建设项目相关资金实施全程封闭管理。

(2) 将本协议 2.1 款资金全部存入资金监管账户。

(3) 向委托人提交建设项目资金使用计划。

(4) 向委托人提出建设项目资金支付申请，提供与建设项目资金支付相关的合同文件和资料，并对所提供资料的真实性、准确性、完整性和有效性负责。

(5) 经委托人批准，办理建设项目资金支付手续。

(6) 其他_____。

5.2 借款人未能履行 5.1 款各项义务，给委托人、贷款人造成损失的，借款人赔偿委托人、贷款人有关损失。

三、建设项目资金封闭管理

6 项目贷款发放管理

6.1 委托人及贷款人按下列程序对项目贷款发放进行封闭管理：

(1) 委托人向贷款人发出《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款放款通知》。

(2) 贷款人应在_____个工作日内确认借款人项目资本金按计划到位信息、抵押登记手续办理信息真实完整，并完成与《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款放款通知》和运行监管系统传来的收到该通知的确认信息等相关信息核对工作，核对无误后，将核对回执送委托人。

(3) 贷款发放前1个工作日，委托人将项目贷款资金足额从委托贷款账户划拨至代收委托贷款账户。贷款人将资金划拨回执送委托人。

(4) 贷款人在收到项目贷款资金后1个工作日内，将代收委托贷款账户的项目贷款资金划拨至资金监管账户，并将借据等相关会计凭证资料送委托人。

6.2 委托人对项目贷款发放过程的资金流动进行监督，贷款人配合做好相关工作。

7 建设项目资金支付管理

7.1 委托人和贷款人按下列程序对建设项目资金支付进行封闭管理：

(1) 借款人向委托人书面提交《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款资金支付申请表》及用款证明、监理单位确认的工程进度证明等资料。

(2) 委托人对支付申请进行审查，作出是否批准支付申请的决定，因非委托人原因造成延迟的除外。委托贷款人审查支付申请的，贷款人应调查支付事项，并出具资金支付建议。

(3) 委托人批准支付申请的，向贷款人发出《住房公积金支持保障性住房建设项目资金拨付通知》。

(4) 贷款人收到《住房公积金支持保障性住房建设项目资金拨付通知》和运行监管系统传来的收到该通知的确认信息后，_____个工作日内完成相关信息核对工作；核对无误后，1个工作日内为借款人办理完成从资金监管账户向交易对手账户拨付资金手续，同时将资金拨付凭证复印件送委托人。

7.2 委托人及贷款人对建设项目资金支付进行监督，借款人配合做好相关工作。

8 贷款回收管理

8.1 按下列程序对回收资金进行封闭管理：

(1) 借款人按《住房公积金支持保障性住房建设项目借款合同》约定，办理贷款还本付息手续，归还贷款资金。

(2) 贷款人应于收到借款人还款资金后1个工作日内，将还款资金从资金监管账户通过代收委托贷款账户全额转入委托贷款账户，并将还款凭证送委托人。

8.2 主合同履行期间，借款人应将本协议2.1款资金全部存入资金监管账户，其中销售收入和其他资金按主合同约定比例用于偿还项目贷款本金和利息，具体比例按主合同执行。本协议2.1款(4)项资金全部用于偿还项目贷款本金和利息。

9 解除资金封闭管理

9.1 贷款本息结清后_____个工作日内，贷款人向委托人和借款人出具项目贷款本息结清证明。

9.2 委托人收到结清证明后_____个工作日内确认贷款结清，并向贷款人发出《住房公积金支持保障性住房建设项目解除资金监管通知》，贷款人解除对资金监管账户的监管。

四、违约和争议

10 违约

10.1 委托人违约。当发生本协议3.2款提到的委托人未按约定履行各项义务，给贷款人、借款人造成损失的，委托人赔偿贷款人及借款人有关损失。

(1) 委托人无正当理由未按本协议约定批准资金支付的，委

托人应立即纠正违约行为,并对贷款人和借款人的直接损失承担相应责任。

赔偿贷款人损失计算方法:_____。

赔偿借款人损失计算方法:_____。

(2) 贷款本息结清后,委托人未按本协议向贷款人发送解除建设项目资金监管通知的,委托人应立即解除建设项目资金监管。

(3) 委托人违反本协议任何其他约定的,应对贷款人及借款人的直接损失承担相应责任。

①_____。

②_____。

③_____。

……,……。

赔偿贷款人损失计算方法:_____。

赔偿借款人损失计算方法:_____。

10.2 贷款人违约。当发生本协议 4.2 款提到的贷款人未按约定履行各项义务,给委托人及借款人造成损失的,贷款人赔偿委托人、借款人有关损失。

(1) 委托人按本协议约定向贷款人发出资金拨付通知后,贷款人无正当理由延迟为借款人办理资金支付手续的,贷款人应立即纠正违约行为,并对委托人和借款人的直接损失承担相应责任。

赔偿委托人损失计算方法:_____。

赔偿借款人损失计算方法:_____。

(2) 贷款本息结清后,贷款人未按时向委托人和借款人出具项目贷款本息结清证明的,贷款人应立即纠正违约行为。

(3) 贷款人违反本协议任何其他约定的,对委托人及借款人的直接损失承担相应责任。

①_____。

②_____。

③_____。

……,……。

赔偿委托人损失计算方法:_____。

赔偿借款人损失计算方法:_____。

10.3 借款人违约。当发生本协议 5.2 款提到的借款人未能履行各项义务,给委托人、贷款人造成损失的,借款人赔偿委托人及贷款人有关损失。

(1) 借款人未将本协议 2.1 款约定的资金全部存入资金监管账户的,未按本协议 2.2 款约定用途支付资金监管账户内的资金的,借款人应立即纠正违约行为,委托人和贷款人有权暂停支付资金监管账户资金、要求借款人提前归还主合同项下所有债务,借款人对委托人、贷款人的直接损失承担相应责任。

赔偿委托人损失计算方法:_____。

赔偿贷款人损失计算方法:_____。

(2) 借款人未按本协议 5.1 款(4)项约定提供建设项目资金支付相关的合同文件和资料,已经支付款项的,应立即归还支付款项。委托人、贷款人有权暂停借款人支付资金监管账户资金、要求借款人提前归还主合同项下所有债务。

(3) 借款人违反本协议任何其他约定的,对委托人及贷款人的直接损失承担相应责任。

①_____。

②_____。

③_____。

……,……。

赔偿委托人损失计算方法:_____。

赔偿贷款人损失计算方法:_____。

11 争议

11.1 本协议履行过程中发生争议,委托人、贷款人、借款人可以和解或者要求有关部门进行调解。当事人不愿和解、调解或者和解、调解不成的,可以按第_____种方式解决争议:

(1) 达成仲裁协议，向 _____ 仲裁委员会申请仲裁。

(2) 向有管辖权的人民法院起诉。

11.2 仲裁或诉讼期间，本协议不涉及争议部分的条款仍须继续履行。

五、协议解除、生效与终止

12 协议解除

12.1 委托人、贷款人、借款人协商一致，可以解除本协议。

12.2 有下列情形之一的，委托人、贷款人、借款人可以解除协议：

(1) 因不可抗力致使协议无法履行。

(2) 因协议一方当事人违约致使协议无法履行，另外两方当事人协商一致。

13 协议生效

本协议经委托人、贷款人、借款人法定代表人或授权代理人签字并加盖公章后生效。

14 协议终止

14.1 委托人、贷款人、借款人履行完协议全部义务，本协议即告终止。

14.2 协议的权利义务终止后，委托人、贷款人、借款人应遵循诚实信用原则，履行通知、协助、保密等义务。

六、其他

15 保密

委托人及贷款人应对借款人的财务资料及涉及生产经营的商业秘密保密，法律法规另有规定的除外。

16 未尽事宜

本协议未约定的事项按《关于利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作的实施意见》、《利用住房公积金支持保障性住房建设试点项目贷款管理办法》、《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款业务规范》等规定或主合同约定办理。

双方签订的补充协议，与本协议具有同等法律效力。

17 合同份数

本协议一式 _____ 份，具同等法律效力，其中委托人执 _____ 份，贷款人执 _____ 份，借款人执 _____ 份。

18 其他约定事项

(1) _____。

(2) _____。

(3) _____。

……，……。

委托人（公章）： 贷款人（公章）： 借款人（公章）：

法定代表人 法定代表人 法定代表人
或授权代理人 或授权代理人 或授权代理人
(签字)： (签字)： (签字)：

____年__月__日 ____年__月__日 ____年__月__日

附录 F 住房公积金支持保障性住房建设 项目贷款抵押合同（标准文本）

编号：

抵押人：

住所：

法定代表人（或授权委托人）：

传真：

邮政编码：

电话：

抵押权人：

住所：

法定代表人（或授权委托人）：

传真：

邮政编码：

电话：

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国担保法》、《关于利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作的实施意见》、《利用住房公积金支持保障性住房建设试点项目贷款管理办法》、《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款业务规范》等规定，遵循平等、自愿、公平和诚实守信原则，为保证《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款借款合同》（编号为_____，由（委托人）、（贷款人）和（借款人）共同签订，以下简称主合同）的履行，抵押人愿意为（借款人）依主合同所承担的债务提供抵押担保。抵押人和抵押权人就抵押担保事项，经协商一致，订立本合同。

一、抵押基本情况

1 抵押物

1.1 抵押人以本合同所附“抵押物清单”所列财产设定抵押。

1.2 抵押物因故换发新的所有权或其他权利证明，导致本合同“抵押物清单”[抵押权人收执的他项权利（抵押权）证明或抵押权证明文件]，与上述新的权利证明或登记机关的登记簿相关记载不一致的，抵押人不得以此为由拒绝承担抵押担保责任。

1.3 抵押物上因新建、改建等原因而新增的物，也作为主合同项下债务的抵押担保，抵押人应根据抵押权人的要求办理抵押登记等手续。

1.4 如抵押物因自然因素或第三人行为毁损、灭失、价值减少、脱离抵押人控制，抵押物权属发生争议或权利证明被注销，抵押人应立即通知抵押权人，并按照抵押权人要求，提供新的担保。

2 担保范围

2.1 主合同项下全部债务，包括但不限于贷款本金人民币（大写）_____及利息（包括复利和罚息）、违约金、赔偿金、借款人应支付的其他款项，以及实现主合同项下债权与担保权利

而发生的费用（诉讼费、仲裁费、财产保全费、执行费、评估费、拍卖费等）。

2.2 主合同全部或部分条款被认定为无效或被撤销时，抵押人应承担因抵押人原因而形成的本合同约定的全部责任或义务。

3 主合同变更

3.1 如主合同条款变更，抵押人同意以本合同 1.1 款约定的抵押物对变更后的主合同项下债务承担抵押担保责任。未经抵押人同意，主合同项下债务履行期限延长或债权本金金额增加的，抵押人仅依照本合同约定对变更前的主合同项下债务承担抵押担保责任。

3.2 主合同履行期间，抵押人发生改制、合并、兼并、分立、增减资本、合资、联营、更名等情形，本合同项下的抵押担保责任不发生减免。

3.3 主合同项下债权转移给第三人的，抵押人应协助办理抵押变更登记手续。

4 主合同项下委托人的权利

抵押权人非委托人的，委托人可直接要求抵押人依照本合同约定，在其担保范围内承担担保责任。

二、抵押人、抵押权人的一般权利和义务

5 抵押人

5.1 抵押人应完成下列工作：

- (1) 与抵押权人办理抵押登记手续和抵押变更登记手续。
- (2) 对占有抵押物进行占有、保管和维修保养，合理使用抵押物，维持抵押物完好。
- (3) 按时交纳与抵押物相关的各项税费。
- (4) 向抵押权人申请抵押物解押。
- (5) 与抵押权人办理注销抵押登记手续。
- (6) 与抵押权人协商一致，办理抵押物保险事宜。
- (7) 配合抵押权人对抵押物进行检查。

(8) 协助抵押权人办理本合同约定的抵押物处分手续。

(9) 其他_____。

5.2 抵押人未能按约定履行 5.1 款各项义务，给抵押权人造成损失的，抵押人应赔偿抵押权人相关损失。

5.3 因抵押物原因造成人身或财产损害的，抵押人承担赔偿责任。

赔偿计算方法_____。

6 抵押权人

6.1 抵押权人应完成下列工作：

- (1) 与抵押人办理抵押登记手续。
- (2) 对抵押物进行检查。
- (3) 配合抵押人办理注销抵押登记手续。
- (4) 与抵押人协商抵押物保险事宜。
- (5) 根据本合同的约定处分相关抵押物。
- (6) 其他_____。

6.2 抵押权人未能按约定履行 6.1 款各项义务，给抵押人造成损失的，抵押权人应赔偿抵押人相关损失。

三、抵押物管理

7 抵押物登记

7.1 抵押人、抵押权人应于本合同签订后_____个工作日内，到相应的抵押登记机构办理抵押登记手续。抵押人应配合抵押权人取得抵押物的他项权利（抵押权）证明或抵押权证明文件。

7.2 主合同项下委托人与抵押权人非同一人时，抵押权人将他项权利证明等复印件交委托人。

8 抵押物占有、使用与保险

8.1 抵押人应妥善对抵押物进行占有、保管和维修保养，合理使用抵押物，维持抵押物完好，按时缴纳与抵押物相关的各项税费。抵押权人有权对抵押物进行检查。

8.2 抵押人委托或同意第三方占有、保管、使用抵押物的，

应书面征得抵押权人同意，并告知第三方其抵押权的存在，要求其保持抵押物的完好、接受抵押权人对抵押物的检查以及不妨碍抵押权人实现抵押权。抵押人不因此免除前款中的义务，同时应对第三方的行为承担责任。

8.3 经抵押权人书面同意，抵押人处分抵押物获得的价款或其他款项应存入主合同项下的资金监管账户，用于清偿或提前清偿主合同项下的全部债务。未经抵押权人书面同意，抵押人不得以任何方式处分抵押物。

8.4 因抵押物原因造成人身或财产损害的，应由抵押人自行承担赔偿责任。如抵押权人因此承担了责任，或为抵押人垫付了赔偿金，则抵押权人有权向抵押人追偿。

8.5 抵押物的保险由抵押人与抵押权人协商办理。

9 第三方妨碍

9.1 抵押物被查封、扣押、冻结、扣划、留置、拍卖、行政机关监管，或权属发生争议的；抵押人违反抵押合同的约定或陈述与保证的事项存在任何虚假、错误、遗漏的；因第三人行为、拆迁、市场变化或任何其他原因导致抵押物毁损、灭失、价值减少的，抵押权人有权要求借款人提供新的抵押物。

9.2 抵押物发生 9.1 款情形后的剩余部分以及抵押人因此获得的赔偿金或补偿金应作为债权的担保。抵押人因上述原因获得的赔偿金或补偿金，应存入主合同项下的资金监管账户，用于清偿或提前清偿主合同项下全部债务。

10 抵押权实现

10.1 抵押人与借款人为同一人的，抵押权人对抵押人的抵押物之外的财产申请强制执行，且不以放弃抵押权或必须先处分抵押物为前提条件。

10.2 抵押人不得以任何方式妨碍抵押权人实现抵押权。

10.3 抵押人与借款人非同一人的，抵押人只为主合同项下部分债务提供抵押担保的，或在其承担抵押担保责任后主合同项下债务仍未完全清偿的，抵押人行使代位权或追偿权，不应使抵

押权人利益受到损害，主合同项下的债务优先清偿。

10.4 借款人未履行主合同项下到期债务或未履行被宣布提前到期的债务，或违反主合同的其他约定，抵押权人有权处分抵押物。

10.5 以抵押物抵偿债权的，本合同所附“抵押物清单”载明的抵押物价值不作为抵押物抵偿债权的依据，届时抵押物的价值由抵押人、抵押权人协商一致确定。

10.6 处分抵押物所得价款，支付变卖或拍卖过程中发生的费用后，应全部存入主合同项下的资金监管账户，优先用于清偿主合同项下全部债务，剩余价款退还抵押人。

11 抵押物解押

11.1 借款人按主合同约定还款，抵押人可向主合同项下的委托人申请办理部分抵押物解押，经委托人同意后抵押权人配合抵押人办理部分抵押物注销抵押登记手续。

11.2 借款人结清贷款本息，抵押人可向主合同项下的委托人申请办理剩余未解押抵押物解押，经委托人同意后抵押权人配合抵押人办理注销抵押登记手续。

12 费用承担

与本合同项下抵押物有关的一切费用（包括但不限于占有、处分、登记、保险、保管、估价、维修保养），均由抵押人承担。另有约定的除外。

四、违约和争议

13 违约

13.1 抵押人违约。

13.1.1 当发生本合同 5.2 款提到的抵押人未按约定履行各项义务，应立即纠正违约行为，给抵押权人及委托人造成损失的，抵押人赔偿抵押权人及委托人有关损失。

(1) 未按约定办理抵押登记、注销抵押登记手续的，应立即予以办理；

(2) 未妥善保管致使抵押物价值减少的，应提供新的抵

押物。

……, ……。

赔偿抵押权人损失的计算方法: _____。

赔偿委托人损失的计算方法: _____。

13.1.2 抵押人违反本合同其他约定, 应对抵押权人及委托人的直接损失承担相应责任。

(1) _____。

(2) _____。

(3) _____。

……, ……。

赔偿抵押权人损失的计算方法: _____。

赔偿委托人损失的计算方法: _____。

13.1.3 抵押人与借款人非同一个人的, 因抵押人原因导致抵押权无法实现或未充分实现, 抵押人应在本合同约定的担保范围内对主合同项的债务承担连带责任。

13.2 抵押权人违约。

13.2.1 当发生本合同 6.2 款提到的抵押权人未按约定履行各项义务, 应立即纠正违约行为, 给抵押人及委托人造成损失的, 抵押权人赔偿抵押人及委托人有关损失。

赔偿抵押人损失的计算方法: _____。

赔偿委托人损失的计算方法: _____。

13.2.2 抵押权人违反本合同其他约定, 应对抵押人及委托人的直接损失承担相应责任。

(1) _____。

(2) _____。

(3) _____。

……, ……。

赔偿抵押人损失的计算方法: _____。

赔偿委托人损失的计算方法: _____。

14 争议

14.1 本合同履行过程中发生争议, 抵押人、抵押权人可以和解或者要求有关部门进行调解。当事人不愿和解、调解或者和解、调解不成的, 可以按第_____种方式解决争议:

(1) 达成仲裁协议, 向_____仲裁委员会申请仲裁。

(2) 向有管辖权的人民法院起诉。

14.2 仲裁或诉讼期间, 本合同不涉及争议部分的条款仍须继续履行。

五、其他

15 抵押人陈述与保证

15.1 抵押人已阅读本合同及主合同所有条款, 对其含义及相应的法律后果已全部通晓并充分理解。

15.2 抵押人在本合同项下的担保行为已获得公司有权机构及/或有关部门的批准, 对抵押物依法享有所有权或处分权。因抵押人无权签署本合同产生的一切责任均由抵押人承担。

15.3 抵押人提供给抵押权人的与抵押物有关的资料和信息均真实合法、准确完整。

15.4 抵押人提供本抵押担保不损害任何第三人的合法权益, 不违背抵押人的法定与约定义务。

16 合同生效

本合同经抵押人法定代表人(或授权委托人)签字并加盖公章、抵押权人法定代表人(或授权委托人)签字并加盖公章后生效。

17 合同份数

本合同一式_____份, 抵押人、抵押权人各持_____份, 具有同等法律效力。

18 其他约定事项

(1) _____。

(2) _____。

(3) _____。

……, ……。

抵押人（公章）：
 法定代表人：
 或授权委托人：
 （签字）

____年 ____月 ____日

抵押权人（公章）：
 法定代表人：
 或授权委托人：
 （签字）

____年 ____月 ____日

附：

抵押物清单

抵押物名称	权属证明编号	处所	面积或数量	抵押物评估价值 (万元)	已经为其他债权 设定抵押的金额 (万元)	备注

附录 G 住房公积金支持保障性住房建设 项目资金支付申请表（标准文本）

编号：

借款合同编号：			资金封闭管理协议编号：				
借款人名称：			项目名称：				
资金监管账户名称：			资金监管账户账号：				
贷款金额：(大写)____(小写)____			申请支付金额：(大写)____(小写)____				
支付情况							
费用项目	支付证明信息			交易对手信息			
	名称	份数	金额	名称	账户名	开户行	账号
合计							
借款人签章	法定代表人(或授权委托人)： 借款人公章 年 月 日						

附录 H 住房公积金支持保障性住房建设 项目资金拨付通知（标准文本）

编号：

××银行：

根据《住房公积金支持保障性住房建设项目资金支付申请表》（编号：____），经我中心审查同意，请你行在收到本通知后的____个工作日内，按以下要求办理资金拨付手续。

借款合同编号：		资金封闭管理协议编号：				
借款人名称：		项目名称：				
资金监管账户名称：		资金监管账户账号：				
拨付金额：（大写）_____（小写）_____						
拨付情况						
拨付明细		交易对手信息				
费用项目	金额	名称	账户名	开户行	账号	金额
合计						

××住房公积金管理中心（盖章）
年 月 日

附录 J 住房公积金支持保障性住房建设 项目贷后检查报告（标准文本）

编号：

____年第____次检查（总第____次检查）

项目名称：
借款人名称：

报告出具单位：

年 月 日

贷款检查部门意见

经办人（签字）： （日期）

部门负责人（签字）： （日期）

主管主任（签字）： （日期）

一、借款人情况检查

借款人名称	
项目名称	
项目位置	
项目贷款总额度	
已发放项目贷款金额	
项目贷款余额	
项目总投资	
项目建设总面积	

（一）借款人基本情况检查

1. 基本资料及信息检查

序号	信息项目	检查记录
1	营业执照/事业单位法人证是否需要年检	<input type="checkbox"/> 在有效期内 <input type="checkbox"/> 逾期未年检
2	组织机构代码证是否按时年检	<input type="checkbox"/> 在有效期内 <input type="checkbox"/> 逾期未年检
3	贷款卡是否按时年检	<input type="checkbox"/> 在有效期内 <input type="checkbox"/> 逾期未年检
4	国税税务登记证是否按时年检	<input type="checkbox"/> 在有效期内 <input type="checkbox"/> 逾期未年检
5	地税税务登记证是否按时年检	<input type="checkbox"/> 在有效期内 <input type="checkbox"/> 逾期未年检
6	房地产开发资质证书是否按时年检	<input type="checkbox"/> 在有效期内 <input type="checkbox"/> 逾期未年检
7	借款人名称、法定代表人、公章是否变更或准备变更	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		文字说明：

2. 借款人经营状况检查

序号	信息项目	检查记录
1	借款人是否按时依法纳税	
2	借款人所在行业的国家宏观政策和相关法律法规是否发生重大变化	
3	借款人经营是否处于濒临停止或已停止状态	
4	借款人是否出现对外担保余额超过净资产 30% 或对外担保余额明显增加等情况	
5	市财政部门承诺的补贴资金是否按计划到位偿还贷款	
6	房地产开发企业是否突增巨额对外投资（超过净资产的 20%）无合理解释或原有对外投资出现亏损；政府非营利性专门机构是否存在挪用资金对外进行其他投资情况	

3. 重大事项检查

序号	信息项目	检查记录
1	借款人是否遭受重大自然灾害、事故和赔偿等情况	
2	借款人是否被卷入重大法律诉讼（诉讼标的达到净资产的 30%）	
3	借款人是否出现重大人事调整或决策层变化	
4	是否出现新闻媒体披露的关于借款人负面信息	

4. 基本情况检查结论

（二）借款人信用情况检查

1. 借款人信用情况检查

检查事项	检查记录
金融机构信贷余额	
逾期贷款余额	
最长逾期时间（月）	
对外担保余额	
当前欠息额	

2. 检查结论

（1）征信情况检查结论

借款人信用状况良好，无逾期贷款、不良贷款、欠息、诉讼等情况发生

借款人信用状况较差，出现逾期贷款、不良贷款、欠息、诉讼等情况

（2）结论说明：_____

（三）财务情况检查

1. 基本信息检查

（1）是否按时出具财务报表： 是 否

（2）财务报表是否完整、合规： 是 否

（3）年度财务报表是否经审计： 是 否

2. 财务评价结论

（四）借款人检查综合结论

二、项目检查

借款人名称	
项目名称	
项目位置	
项目贷款总额度	
已发放项目贷款金额	
项目贷款余额	
项目总投资	
项目建设总面积	
其中：住房建筑总面积	
经营性公建建筑面积	
非经营性公建建筑面积	
项目计划建设住房套数	

(一) 项目建设情况检查

1. 项目建设情况

序号	信息项目	检查结果
1	本季度建成住房面积	
2	累计建成住房面积	
3	本季度建成住房套数	
4	累计建成住房套数	
5	本季度建成住房面积比率	
6	累计建成住房面积比率	
7	本季度建成住房套数比率	
8	累计建成住房套数比率	

2. 形象进度描述（包括项目规划总幢数，已经开工建设幢数，每一幢的形象部位等方面）

3. 影响项目建设的因素

(1) 项目设计或规划是否出现重大调整：是 否
具体情况说明：_____

(2) 国家或地方政策、市政规划是否变化：是 否
具体情况说明：_____

(3) 设计单位、施工单位、监理单位及资质是否变化：
设计单位是否变化：是 否；
设计单位资质是否变化：是 否。
施工单位是否变化：是 否；
施工单位资质是否变化：是 否。
监理单位是否变化：是 否；
监理单位资质是否变化：是 否。
具体情况说明：_____

(4) 是否出现伤亡事故：是 否
具体情况说明：_____

(5) 其他影响项目建设情况说明：_____

(二) 项目投资情况检查

1. 项目投资进度

2. 影响销售情况因素

(1) 房价竞争优势下降: 是 否

具体情况说明: _____

(2) 市场需求降低: 是 否

具体情况说明: _____

(3) 是否受项目周边环境的影响(有无新建化工企业等污染源): 是 否

具体情况说明: _____

(4) 项目配套设施是否完备(包括水、电、气、医院、学校、交通设施、购物商场等方面): 是 否

具体情况说明: _____

(5) 其他影响项目销售情况的说明: _____

3. 销售收入是否全部用于还款(销售金额小于销售回款金额)

检查结果: 是 否

具体情况说明: _____

(五) 项目出租情况检查(公共租赁住房项目适用)

1. 出租情况

序号	信息项目	检查结记
1	项目可出租面积(建筑面积)	
2	项目可出租套数	
3	本季度合同出租面积	
4	累计合同出租面积	
5	本季度合同出租套数	
6	累计合同出租套数	
7	本季度合同出租金额	
8	累计合同出租金额	
9	本季度实际收缴租金金额	
10	累计实际收缴租金金额	
11	出租率(按合同出租面积计算)	
12	出租率(按合同出租套数计算)	
13	租金收缴率	
14	应收租金与实收租金差额	
15	租金收入回款金额	
16	租金水平	
17	年租金增长率	

2. 影响出租情况的因素

(1) 租赁价格竞争优势下降: 是 否

具体情况说明: _____

(2) 市场需求降低: 是 否

具体情况说明: _____

(3) 是否受项目周边环境影响（有无新建化工企业等污染源）：是 否

具体情况说明：_____

(4) 项目配套设施是否完备（包括水、电、气、医院、学校、交通设施、购物商场等方面）：是 否

具体情况说明：_____

(5) 租金水平下降：是 否

具体情况说明：_____

(6) 租金收缴率下降：是 否

具体情况说明：_____

(7) 其他影响出租情况说明：_____

3. 出租收入是否全部用于还款（实际收缴租金小于租金收入回款金额）：

检查结果：是 否

具体情况说明：_____

(六) 项目情况检查结论

1. 项目检查结论：_____

2. 风险提示：

(1) 项目建设进度缓慢，项目存在建设风险：是 否

(2) 施工单位或监理单位资质降低，项目存在质量风险：
是 否

(3) 项目投资进度与建设进度不匹配，投资进度大于建设进度，存在资金风险：是 否

(4) 项目销售（出租）进度缓慢，存在市场风险：
是 否

(5) 项目销售（出租）价格过低，存在还款风险：
是 否

(6) 销售收入（出租收入）大于销售（出租）回款金额，存在资金挪用风险：是 否

(7) 其他风险提示：_____

三、抵押物检查

(一) 抵押物状态检查

序号	检查项目	检查结论	文字说明
1	抵押人名称是否变更	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
2	抵押物地址是否变更	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
3	抵押物名称是否变更	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
4	抵押物是否损坏	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
5	抵押物是否被拆迁	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
6	抵押人是否擅自转让、出租抵押物	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

(二) 抵押物权属检查

类别	检查项目	检查结果
土地	土地抵押权利证书编号	
	项目土地使用权面积	
	土地抵押权利证书有效性	<input type="checkbox"/> 有效 <input type="checkbox"/> 无效
在建工程	在建工程抵押权利证书编号	
	在建工程建筑面积	
	在建工程抵押权利证书有效性	<input type="checkbox"/> 有效 <input type="checkbox"/> 无效
房产抵押	房产抵押权利证书编号	
	抵押房产套数	
	抵押房产建筑面积	
	房产抵押权利证书有效性	<input type="checkbox"/> 有效 <input type="checkbox"/> 无效

(三) 抵押物价值情况检查

1. 抵押物价值信息

检查项目	检查信息
抵押物总价值	
抵押率	
抵押物评估时市场参考价	
本期检查时市场参考价	
市场参考价变化幅度	

2. 抵押物价值波动检查结果

- 抵押物价值未出现向下波动或波动较小
抵押物价值出现较大的向下波动

3. 抵押物价值波动评价描述

(四) 抵押物检查结论

1. 抵押物评价

- 抵押物状态良好，抵押登记合法有效，抵押物价值合理
抵押物状态、登记状况出现瑕疵，或贬值等情况

2. 抵押物总体评价说明：

四、综合检查意见

附录 K 住房公积金支持保障性住房建设项目解除资金监管通知（标准文本）

编号：

××银行：

《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款借款合同》（编号：_____）项下的项目贷款本息已结清，根据《住房公积金支持保障性住房建设项目资金封闭管理协议》（编号：_____），现通知你行办理解除（借款人）资金监管账户的封闭管理手续（账户名_____，账号_____）。

××住房公积金管理中心（盖章）
年 月 日

附录 L 住房公积金支持保障性住房建设项目贷款放款通知（标准文本）

编号：

××银行：

根据《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款借款合同》（编号：_____）约定，经我中心审查，委托你行办理的下列贷款具备发放条件，特通知你行在收到本通知后办理放款手续。

借款人	名称		
	开户银行		
	资金监管 账户名称		
	资金监管 账户账号		
项目名称		项目类型	
金额	人民币（大写）_____（小写）_____		
期限	_____个月（自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日）		
利率	年利率 _____ %		

××住房公积金管理中心（盖章）
年 月 日

附录 M 住房公积金支持保障性住房建设 项目贷款申请表（标准文本）

编号：_____

申请人信息	单位概况	<input type="checkbox"/> 企业单位	借款人全称：_____ 开发资质等级：_____ 营业执照号码：_____ 组织机构代码：_____ 注册资本：_____ 注册登记日期：_____ 贷款卡号码：_____ 实收资本：_____ 税务登记证号(国税)：_____ 基本户开户许可证号：_____ 单位住房公积金账号：_____ 税务登记证号(地税)：_____ 是否为上市公司： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 上市地点：_____ 所有制类别：_____ 组织类别：_____ 主营业务：_____
		<input type="checkbox"/> 非企业单位	借款人全称：_____ 组织机构代码：_____ 法人证书号：_____ 注册登记日期：_____ 举办单位：_____ 开办资金：_____ 贷款卡(证)号码：_____ 基本户开户许可证号：_____ 税务登记证号(国税)：_____ 税务登记证号(地税)：_____ 单位住房公积金账号：_____ 经费来源：_____
	联系方式	注册地址：_____ 办公地址：_____ 通信地址：_____ 邮政编码：_____ 电话：_____ 传真：_____	
	法定代表人情况	姓名：_____ 职务：_____ 电话：_____	
	授权委托 人情况	姓名：_____ 职务：_____ 电话：_____	

续表

项目信息	名称：_____ 地址：_____ 类型： <input type="checkbox"/> 经济适用住房 <input type="checkbox"/> 列入保障性住房规划的城市棚户区改造 项目安置房 <input type="checkbox"/> 公共租赁住房 立项文件编号：_____ 项目计划总投资：_____ 项目资本金：_____ 项目资本金比例：_____
抵押信息	<input type="checkbox"/> 土地使用权：宗地四至：_____ 占地面积：_____ <input type="checkbox"/> 在建工程：位置：_____ 建筑面积：_____ <input type="checkbox"/> 房产抵押：位置：_____ 建筑面积：_____ <input type="checkbox"/> 抵押物评估价值：_____
申请贷款信息	申请贷款总额度：_____ 申请贷款期限：_____ 本次申请放款金额：_____
申请人声明	我方向你方提出贷款申请，承诺按照你方要求提供资料，并保证资料的真实、完整、有效，根据合同约定履行我方义务。 申请人：(公章) 法定代表人(或授权委托人)：_____ _____年 月 日

附：

申请材料清单（标准文本）

资料名称	是否需要		所需份数		备注
	企业	非企业	受委托银行	公积金中心	
一、借款人基本资料					
□1. 住房公积金支持保障性住房建设项目贷款申请表	✓	✓	1	1	

续表

资料名称	是否需要		所需份数		备注
	企业	非企业	受委托银行	公积金中心	
<input type="checkbox"/> 2. 企业法人营业执照副本复印件	✓		1	1	审查后原件退回
<input type="checkbox"/> 3. 营业执照或事业单位法人证书副本复印件		✓	1	1	审查后原件退回
<input type="checkbox"/> 4. 组织机构代码证副本复印件	✓	✓	1	1	审查后原件退回
<input type="checkbox"/> 5. 税务登记证副本复印件(□国税 □地税)	✓	✓	1	1	审查后原件退回
<input type="checkbox"/> 6. 公司章程复印件	✓		1	1	审查后原件退回
<input type="checkbox"/> 7. 验资报告复印件	✓		1	1	审查后原件退回
<input type="checkbox"/> 8. 贷款卡(证)复印件	✓	✓	1	1	审查后原件退回
<input type="checkbox"/> 9. 房地产开发企业资质证书复印件	✓		1	1	审查后原件退回
<input type="checkbox"/> 10. 基本户开户许可证复印件	✓	✓	1	1	审查后原件退回
<input type="checkbox"/> 11. 法定代表人身份证明书、签字或印鉴样本	✓	✓	1	1	
<input type="checkbox"/> 12. 法定代表人身份证(正反面)复印件	✓	✓	1	1	审查后原件退回
<input type="checkbox"/> 13. 公司章程规定的有权机构出具的同意申请项目贷款决议	✓		1	1	
<input type="checkbox"/> 14. 非企业单位上级主管部门出具的同意申请项目贷款决议		✓	1	1	
<input type="checkbox"/> 15. 借款人近三年经注册会计师审计的财务报表和审计报告、最近一期的月度财务报表复印件; 成立不足三年的, 提供自成立以来的财务报表	✓	✓	1	1	审查后原件退回

续表

资料名称	是否需要		所需份数		备注
	企业	非企业	受委托银行	公积金中心	
二、建设项目资料					
<input type="checkbox"/> 1. 立项批复文件(附项目可行性研究报告)复印件	✓	✓	1	1	审查后原件退回
<input type="checkbox"/> 2. 中标通知书复印件	✓		1	1	审查后原件退回
<input type="checkbox"/> 3. 《国有土地使用证》复印件或房地产权证复印件或有权部门出具的许可承诺原件	✓	✓	1	1	审查后原件退回
<input type="checkbox"/> 4. 《建设用地规划许可证》复印件或有权部门出具的许可承诺原件	✓	✓	1	1	审查后原件退回
<input type="checkbox"/> 5. 《建设工程规划许可证》复印件或有权部门出具的许可承诺原件	✓	✓	1	1	审查后原件退回
<input type="checkbox"/> 6. 《建筑工程施工许可证》复印件或有权部门出具的许可承诺原件	✓	✓	1	1	审查后原件退回
<input type="checkbox"/> 7. 项目资本金证明	✓		1	1	审查后原件退回
三、贷款抵押资料					
<input type="checkbox"/> 1. 抵押物权属证明复印件或有权部门出具的相关许可承诺原件	✓	✓	1	1	
<input type="checkbox"/> 2. 公司章程规定的有权机构出具的同意抵押决议	✓		1	1	
<input type="checkbox"/> 3. 非企业单位上级主管部门出具的同意抵押决议		✓	1	1	
<input type="checkbox"/> 4. 抵押物评估报告	✓	✓	1	1	

说明：“✓”表示需要借款人提供的资料。

附录 N 住房公积金支持保障性住房建设项目贷款抵押物解押申请表 (标准文本)

编号:

基本信息	借款人名称					
	抵押人名称					
	项目名称					
	贷款账号					
本次申请抵押物解押	建筑面积合计			套数合计		
附: 抵押物解押明细						
序号	楼号	单元号	楼层号	房号	建筑面积	抵押证明编号
合计				(套数)		—

抵押人 (盖章)
年 月 日

附录 P 住房公积金支持保障性住房建设项目贷款同意抵押物解押通知 (标准文本)

编号:

××银行:

根据《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款抵押物解押申请表》(编号: _____), 经我中心审核, 该申请符合抵押物解押的条件和要求, 现通知你行办理抵押物解押手续。

基本信息	借款人名称					
	抵押人名称					
	项目名称					
	贷款账号					
本次同意解押抵押物	建筑面积合计			套数合计		
附: 批准撤销抵押物明细						
序号	楼号	单元号	楼层号	房号	建筑面积	抵押证明编号
合计				(套数)		—

××住房公积金管理中心 (盖章)
年 月 日

附录 Q 住房公积金支持保障性住房建设 项目贷款归档资料清单（标准文本）

一、借款人资料

1. 《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款申请表》；
2. 企业法人营业执照复印件（房地产开发企业）；
3. 相关营业执照或事业单位法人证书复印件（政府非营利性专门机构）；
4. 技术监督部门年检合格的组织机构代码证复印件；
5. 国（地）税部门年检合格的税务登记证复印件；
6. 公司章程复印件（房地产开发企业）；
7. 验资报告复印件（房地产开发企业）；
8. 中国人民银行颁发并年审合格的贷款卡（证）复印件；
9. 房地产开发企业资质证书复印件（房地产开发企业）；
10. 基本户开户许可证复印件；
11. 法定代表人身份证件复印件；
12. 法定代表人身份证明书及签字或印鉴样本；
13. 公司章程规定的有权机构出具的同意申请项目贷款的决议（房地产开发企业）；
14. 上级主管部门出具的同意申请项目贷款的证明（政府非营利性专门机构）；
15. 借款人近三年经审计的财务报表，最近一期的财务月报表；成立不足三年的，提供自成立以来的上述财务报表。

二、建设项目资料

1. 立项批复复印件（附项目可行性研究报告）；
2. 中标通知书复印件（房地产开发企业提供）；
3. 《建设用地规划许可证》复印件或有权部门出具的相关许

可承诺；

4. 《国有土地使用证》复印件或有权部门出具的相关许可承诺；

5. 《建设工程规划许可证》复印件或有权部门出具的相关许可承诺；

6. 《建筑工程施工许可证》复印件或有权部门出具的相关许可承诺；

7. 项目资本金证明复印件（房地产开发企业提供）。

三、抵押资料

1. 相关抵押物权属证明复印件或有权部门出具的许可承诺；

2. 公司章程规定的有权机构出具的同意抵押的决议（房地产开发企业）；

3. 上级主管部门出具的同意抵押的证明（政府非营利性专门机构）；

4. 抵押物评估报告。

四、项目贷款审核审批资料

1. 受委托银行出具的项目贷款评价建议（委托受托银行协助进行评价）；

2. 公积金中心出具的项目贷款综合评价意见；

3. 《住房公积金支持保障性住房建设项目评审报告》；

4. 《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款抵押评审报告》；

5. 公积金中心向管委会提交的项目贷款申报材料；

6. 同级财政部门的意见；

7. 管委会出具的项目贷款审议意见；

8. 试点城市人民政府出具的项目贷款批准文件。

五、合同协议

1. 《住房公积金支持保障性住房建设项目委托贷款协议》；

2. 《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款借款合同》；

3. 《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款抵押合同》；

4. 《住房公积金支持保障性住房建设项目资金封闭管理协议》。

六、会计、凭证类资料

1. 项目贷款发放类

- ① 《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款放款通知》；
- ② 资金划拨回执；
- ③ 贷款转存凭证（借据）。

2. 项目贷款回收类

- ① 项目贷款还款书；
- ② 利息清单；
- ③ 项目贷款结清证明；
- ④ 银行进账单据。

七、资金监管、贷后管理及检查报告类材料

1. 《住房公积金支持保障性住房建设项目资金支付申请表》、工程合同、工程部位结算单等用款证明资料及监理单位确认的工程进度证明；

2. 《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款资金拨付通知》及资金拨付凭证复印件；

3. 《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款解除资金监管通知》；

4. 《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款抵押物解押申请表》；

5. 《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款同意抵押物解押通知》；

6. 《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款检查报告》及贷后检查相关资料。

八、台账资料

1. 《住房公积金支持保障性住房建设项目管理台账》；
2. 《住房公积金支持保障性住房建设项目抵押物管理台账》；
3. 《住房公积金支持保障性住房建设项目资金封闭管理台

账》；

4. 《住房公积金支持保障性住房建设项目资产管理台账》。

九、其他材料

1. 仲裁资料；
2. 诉讼资料；
- ……，……。

本规范用词说明

1 为便于在执行本规范条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1) 表示很严格，非这样做不可的：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；

2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2 条文中指定按其他有关标准、规范执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

中华人民共和国国家标准

住房公积金支持保障性住房建设 项目贷款业务规范

GB/T 50626 - 2010

条文说明

制 订 说 明

《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款业务规范》GB/T 50626-2010, 经住房和城乡建设部 2010 年 7 月 19 日以第 684 号公告批准、发布。

本规范制订过程中, 编制组进行了广泛深入的调查研究, 总结分析了我国保障性住房建设开发贷款的实践经验, 同时参考了国外房地产开发贷款的体系框架, 编制了本规范。

为了便于住房公积金监管部门、公积金中心、受委托银行、借款人等单位的有关人员在使用本规范时能正确理解和执行条文规定, 《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款业务规范》编制组按章、节、条顺序编制了本规范的条文说明, 对条文规定的目的、依据以及执行中需注意的有关事项进行了说明。但是, 本条文说明不具备与标准正文同等的法律效力, 仅供使用者理解和把握标准规定时参考。

目 次

1 总则	111
2 术语	114
3 责任主体及业务职责	117
4 建设项目和受委托银行确定	119
4.1 项目贷款年度计划确定	119
4.2 建设项目确定	119
4.3 受委托银行确定	120
4.4 账户开立	120
5 贷款受理、评审与审批	121
5.1 贷款受理	121
5.2 贷款调查及评价	121
5.3 贷款评审与审批	122
6 贷款签约与发放	124
6.1 签订合同	124
6.2 办理抵押登记、保险手续	124
6.3 办理资金监管手续	125
6.4 贷款发放	126
7 资金封闭管理	127
7.1 资金流入管理	127
7.2 资金流出管理	128
8 贷后管理	129
8.1 贷款本息回收	129
8.2 抵押物管理	129
8.3 逾期催收	130
8.4 贷后检查	130

8.5 风险处置	131
8.6 档案管理	132
8.7 统计分析	132
9 台账管理	133

1 总 则

1.0.1 本条明确了制定本规范的目的。

开展利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作，有利于加快保障性住房建设，拓宽建设资金来源，提高住房公积金使用效率。为确保资金有效使用和安全，维护缴存职工合法权益，必须严格控制贷款用途，规范贷款审批程序，加强资金封闭管理，有效防范风险。为此，制订本规范。

1.0.2 本条规定了本规范适用范围。

根据《关于利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作的实施意见》（建金〔2009〕160号，以下简称《实施意见》）第五条规定，经住房城乡建设部、财政部、人民银行批准的试点城市才可以发放住房公积金项目贷款，非试点城市不得利用住房公积金发放任何项目贷款。

1.0.3 本条规定了住房公积金项目贷款应遵循的基本原则。

根据《利用住房公积金支持保障性住房建设试点项目贷款管理办法》（建金〔2010〕101号，以下简称《贷款办法》）第三条规定，“公积金中心应根据试点城市人民政府确定的保障性住房建设计划，提出建设项目及其贷款额度建议，提交公积金管委会审议，经试点城市人民政府审批后，按程序报住房城乡建设部、财政部和人民银行批准”。根据《贷款办法》第五条规定，“公积金中心应在人民银行规定的承办住房公积金业务的商业银行范围内，选择办理项目贷款业务的受委托银行，报公积金管委会审议确定。”

“住房公积金管理委员会审议”是指公积金管委会审议确定受委托银行、年度住房公积金归集使用财务收支计划、建设项目和贷款额度，审议建设项目评审报告、抵押评审报告和项目贷款

年度计划执行情况；“试点城市人民政府审批”是指试点城市人民政府批准确定建设项目、贷款额度，并审批项目评审报告和抵押评审报告；“住房公积金管理中心运作”是指公积金中心负责项目贷款具体业务办理工作；“受委托银行办理相关银行业务”是指受委托银行根据国家法律、法规和相关文件的规定，办理与项目贷款相关的银行业务。

1.0.4 本条规定了住房公积金项目贷款相关主体的职责及关系。

根据《贷款办法》第六条的规定：“项目贷款风险由公积金中心承担。公积金中心应明确专门机构、配备专职人员，建立项目贷款风险管理制度、岗位制衡制度、绩效考核和责任追究制度，对项目贷款实行全程封闭管理。全面了解借款人和建设项目信息，加强贷前调查、贷中审查、贷后管理，切实防范贷款风险。”

公积金中心应明确专门机构落实工作责任，使贷款管理的各个环节和岗位相互制约，分别承担风险责任。公积金管委会为项目贷款的具体决策部门，公积金中心、受委托银行和借款人为项目贷款的具体操作部门，应明晰责权，严格履行职责。

1.0.5 本条规定了住房公积金项目贷款运行监管系统的主要作用。

根据《贷款办法》第七条的规定：“住房城乡建设部建设项目贷款业务运行平台（以下简称业务运行平台）和项目贷款运行监管系统（以下简称运行监管系统）。公积金中心与受委托银行和项目贷款的借款人（以下简称借款人）必须通过业务运行平台进行项目贷款操作和管理；项目信息、业务运行信息和项目贷款资金操作信息要与业务运行平台同步反映到运行监管系统，部省两级住房城乡建设、财政、人民银行、银监等部门和单位，通过运行监管系统对项目贷款进行全程实时监管和异常干预。”

鉴于项目贷款相关业务均应通过业务运行平台办理，本规范在该条中作出规定后，在其他条款中不再出现业务运行平台的

表述。

1.0.6 住房公积金项目贷款活动除符合本规范规定外，也应遵守《住房公积金管理条例》（以下简称《条例》）、《贷款通则》（中国人民银行令〔1996〕第2号）等其他有关法律法规的规定。

2 术 语

2.0.1 本条规定了公积金管委会的定义。

根据《条例》第八条规定，住房公积金管理委员会为住房公积金管理的决策机构。

2.0.2 本条规定了公积金中心的定义。

根据《条例》第十条规定，住房公积金管理中心是直属城市人民政府的不以营利为目的的独立的事业单位。住房公积金管理中心负责管理运作住房公积金。

2.0.3 本条规定了受委托银行的定义。

《条例》第十二条规定，“住房公积金管理委员会应当按照中国人民银行的有关规定，指定受委托办理住房公积金金融业务的商业银行；住房公积金管理中心应当委托受委托银行办理住房公积金贷款、结算等金融业务和住房公积金账户的设立、缴存、归还等手续”。

《中国人民银行关于加强住房公积金信贷业务管理的通知》（银发〔2002〕247号，以下简称《信贷业务管理通知》）规定，“受委托办理住房公积金信贷业务的商业银行为中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行和交通银行”。

《贷款通则》规定，“受委托银行按照委托人确定的贷款对象、用途、期限、利率等代为发放、监督使用并协助收回贷款”。

根据上述规定，公积金管委会在人民银行规定范围内确定的，办理项目贷款有关银行业务的商业银行为受委托银行。

2.0.4 本条规定了建设项目的定义。

根据《实施意见》规定，“利用住房公积金发放的保障性住房建设贷款，定向用于经济适用住房、列入保障性住房规划的城市棚户区改造项目安置用房、政府投资的公共租赁住房建设，严

禁用于商品住房开发和城市基础设施建设”。本规范中的建设项目包括经济适用住房、列入保障性住房规划的城市棚户区改造项目安置用房、政府投资的公共租赁住房项目。

2.0.5 本条规定了项目贷款的定义。

根据《贷款办法》第二条规定，项目贷款是指“试点城市住房公积金管理中心委托商业银行利用住房公积金结余资金向借款人发放的，专项用于经济适用住房、列入保障性住房规划的城市棚户区改造项目安置用房、政府投资的公共租赁住房建设的贷款”。

2.0.6 本条规定了借款人的定义。

根据《实施意见》规定，利用住房公积金发放经济适用住房和列入保障性住房规划的城市棚户区改造项目安置用房建设贷款，借款人必须是政府非营利性的专门机构或通过招标确定的房地产开发企业；发放政府投资的公共租赁住房建设贷款，借款人必须是政府非营利性的专门机构。

2.0.7 本条规定了运行监管系统的定义。

《贷款办法》第七条规定，“住房城乡建设部建设项目贷款业务运行平台（以下简称业务运行平台）和项目贷款运行监管系统（以下简称运行监管系统）。公积金中心与受委托银行和项目贷款的借款人（以下简称借款人）必须通过业务运行平台进行项目贷款操作和管理；项目信息、业务运行信息和项目贷款资金操作信息要与业务运行平台同步反映到运行监管系统，部省两级住房城乡建设、财政、人民银行、银监等部门和单位，通过运行监管系统对项目贷款进行全程实时监管和异常干预”。

2.0.8 本条规定了委托贷款账户的定义。

根据《财政部关于印发〈利用住房公积金发放保障性住房建设贷款财务管理办法〉的通知》（财综〔2010〕12号，以下简称《财务管理办法》）第八条规定，住房公积金管理中心应在受委托银行设立住房公积金委托贷款账户，加强项目贷款的核算与管理。委托贷款资金的进出均应通过委托贷款账户。

2.0.9 本条规定了代收委托贷款账户的定义。

代收委托贷款账户是受委托银行开立的，专门用于委托贷款账户到资金监管账户之间资金流动的过渡账户。

2.0.10 本条规定了资金监管账户的定义。

根据《贷款办法》第二十二条规定，借款人须在公积金中心确定的受委托银行设立项目贷款资金监管账户（以下简称资金监管账户），项目贷款资金、项目销售收入和经同级财政部门批准并通过预算拨付用于归还贷款的公共租赁住房租金收入等与偿还项目贷款本息相关的资金，全部存入该账户。每个建设项目只能开立一个资金监管账户。

2.0.11 本条规定了交易对手账户的定义。

交易对手账户是指借款人的交易对手在商业银行开立的，用于接收借款人从资金监管账户支付项目建设相关费用的存款账户。

3 责任主体及业务职责

3.0.1 本条规定了公积金管委会关于项目贷款的主要业务职责。

《条例》第九条规定，公积金管委会为住房公积金管理的决策机构，具有审批住房公积金归集、使用计划等职责；第十二条规定，公积金管委会应当按照中国人民银行的有关规定，指定受委托办理住房公积金金融业务的商业银行。

《实施意见》第十一条规定，试点城市公积金管委会审议项目评审报告和抵押评审报告。

根据上述规定，为有效防范资金风险，本条规定了公积金管委会3项主要业务职责。

3.0.2 本条规定了公积金中心关于项目贷款的主要业务职责。

《条例》第二十六条规定，“住房公积金贷款的风险，由公积金中心承担”。

《实施意见》规定，住房公积金贷款风险由公积金中心承担，公积金中心要对住房公积金贷款项目进行严格评审，评审内容应包括项目状况、投资估算、销售或租赁预测、偿债能力分析等内容，还要加强贷前调查、贷中审查、贷后管理，切实防范贷款风险。

根据上述规定，公积金中心作为项目贷款的风险承担主体和具体运作单位，应明确专门机构，配备专职人员，履行本条规定的11项主要业务职责。

3.0.3 本条规定了受委托银行关于项目贷款的主要业务职责。

《条例》第十二条规定，“公积金中心应当委托受委托银行办理住房公积金贷款、结算等金融业务和住房公积金账户的设立、缴存、归还等手续”。

《贷款通则》规定，“委托贷款是受委托银行根据委托人确定

的贷款对象、用途、期限、利率等代为发放、监督使用并协助收回的贷款”。

《实施意见》第十一条、第十二条规定，“由公积金中心与借款人、受委托银行签订贷款合同和抵押合同，受委托银行办理贷款手续；借款人必须在公积金中心确定的受委托银行设立资金监管账户，将贷款资金、项目销售收入和经同级财政部门批准并通过预算拨付用于归还贷款的公共租赁住房租金收入，全部存入该账户。公积金中心和受委托银行对上述资金流动实行全程封闭管理”。

根据上述规定，为充分利用受委托银行在项目贷款方面的经验和管理资源，有效防范风险，受委托银行应履行本条规定的12项主要业务职责。

4 建设项目和受委托银行确定

4.1 项目贷款年度计划确定

4.1.1 本条明确了项目贷款年度计划制定及审议。

根据《条例》规定，公积金管委会履行“审批住房公积金归集、使用计划”职责，公积金中心履行“编制、执行住房公积金的归集、使用计划”职责。

4.1.2 本条明确了项目贷款发放规模。

根据《实施意见》规定，试点城市在优先保证缴存职工提取和个人住房贷款、留足备付准备金的前提下，可将50%以内的住房公积金结余资金用于发放保障性住房建设贷款。

本条规定通过限制项目贷款规模，保证缴存职工提取和申请使用个人住房贷款的权利。

4.1.3 本条明确了项目贷款年度计划报送及备案。

根据《贷款办法》规定，公积金中心应每年将住房公积金缴存、提取、个人贷款、备付准备金、结余资金和下年度使用计划以及项目贷款总额、余额、期限、下年度贷款计划，送同级财政、人民银行、银监部门，报上级住房公积金监管部门备案。

本条规定有利于监管部门及时掌握项目贷款有关情况，实现对项目贷款的有效监管。

4.2 建设项目确定

4.2.1、4.2.2 明确了建设项目选择确定的基本程序。

根据《贷款办法》第三条规定，公积金中心应根据试点城市人民政府确定的保障性住房建设计划，提出建设项目及其贷款额度建议，提交公积金管委会审议，经试点城市人民政府审批后，按程序报住房城乡建设部、财政部和人民银行批准。

4.3 受委托银行确定

4.3.1 本条明确了受委托银行的选择范围。

根据《信贷业务管理通知》规定，受委托办理住房公积金信贷业务的商业银行为中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行和交通银行。

4.3.2 本条明确了公积金中心与受委托银行签订委托协议事项。

根据《贷款办法》第五条规定，公积金中心应与受委托银行签订委托协议，明确双方权利、义务和责任。

4.4 账户开立

4.4.1 本条明确了公积金中心在受委托银行开立的账户。

根据《财务管理办法》第三条规定，公积金中心应在受委托银行设立住房公积金委托贷款账户，加强项目贷款的核算与管理，按照工程进度委托银行发放贷款。

4.4.2 本条规定了受委托银行应开立的账户。

受委托银行为公积金中心办理项目贷款开立代收委托贷款账户，该账户是受委托银行专门用于发放项目贷款、代收委托贷款本金、利息的过渡账户。

5 贷款受理、评审与审批

5.1 贷款受理

5.1.1 本条明确了项目贷款申请材料。

《贷款办法》第十一条规定，公积金中心应要求借款人提供书面申请材料，借款人应按照诚实守信原则，保证材料真实、完整和有效”。

借款人提交的申请资料分为借款人资料、建设项目资料和贷款抵押资料三类，是公积金中心对借款人、建设项目和抵押物进行调查评价的基本资料 and 重要依据。

5.1.2 本条规定了项目贷款受理条件。

《实施意见》第八条、第九条，《贷款办法》第十二条对项目贷款受理条件作了明确规定。

5.2 贷款调查及评价

5.2.1 本条规定了公积金中心应明确业务部门履行贷款调查职责。

《实施意见》第十五条规定，“住房公积金管理中心要加强贷前调查、贷中审查、贷后管理，切实防范贷款风险”。

《贷款办法》第十三条规定，“公积金中心应对借款人、建设项目和抵押物进行贷前调查”，并规定调查内容包括借款人情况、建设项目情况、贷款抵押担保情况等方面。

贷款调查是有效防范资金风险的主要手段，具有较强的专业性。公积金中心应自行或委托受委托银行协助进行贷款调查。

5.2.2 本条规定了对房地产开发企业的调查评价内容。

通过调查借款人基本情况、财务情况、资信情况、发展情况，据以评价借款人的偿债能力。

考虑到政府非营利性专门机构的特殊情况，公积金中心调查评价只在借款人是房地产开发企业时进行。

5.2.3、5.2.4 规定了对建设项目和抵押物进行调查评价的内容。

通过调查建设项目基本情况、市场情况、财务情况、风险情况，对项目可行性进行评价。对抵押物的合法性和抵押物价值进行调查评价，以确保贷款担保足额有效，在项目贷款出现风险时，能通过处置抵押物收回项目贷款资金。由于调查评价具有较强的专业性，公积金中心应自行或委托受委托银行协助进行调查。

5.2.5 本条明确了应出具综合评价意见。

公积金中心相关业务部门应在全面了解借款人、建设项目、抵押物等信息后，结合受委托银行的建议，对调查评价情况出具综合评价意见。

5.3 贷款评审与审批

5.3.1 本条规定了公积金中心应成立项目贷款评审委员会对贷款调查情况进行评审。

本条规定明确了公积金中心应以集体审议的方式对建设项目等情况进行评审，评审委员会由公积金中心及其相关职能部门负责人组成，评审主要包括建设项目评审和抵押物评审。

《实施意见》规定，“试点城市住房公积金管理中心要对住房公积金贷款项目进行严格评审，评审内容应包括项目状况、投资估算、销售或租赁预测、偿债能力分析等内容”。

《贷款办法》规定，“公积金中心应对建设项目进行严格评审，形成项目评审报告。项目评审报告应包括项目状况、投资估算、销售或租赁预测、偿债能力分析等内容。公积金中心应要求借款人提供有关资料。公积金中心应对借款人拟用于抵押担保的在建项目、房产或土地使用权进行评价，形成抵押评审报告，确保足额抵押”。

5.3.2 本条规定了贷款审批的流程。

《实施意见》规定，“试点城市住房公积金管理中心要将项目评审报告和抵押评审报告，提交住房公积金管理委员会审议，经试点城市人民政府批准后，由住房公积金管理中心与借款人、受委托银行签订贷款合同和抵押合同，受委托银行办理贷款手续。”

《贷款办法》规定，“公积金中心应将项目评审报告和抵押评审报告书面征求同级财政部门同意后，提交管委会审议通过后，报试点城市人民政府批准。”

该条明确了公积金中心认为项目贷款存在较大风险的，应拒绝贷款申请。

6 贷款签约与发放

6.1 签订合同

6.1.1 本条明确了办理项目贷款时，公积金中心、受委托银行、借款人应签订的相关合同。

《实施意见》规定，“由住房公积金管理中心与借款人、受委托银行签订贷款合同和抵押合同，受委托银行办理贷款手续”。

《贷款办法》第十七条规定，“公积金中心应与受委托银行和借款人签订书面借款、抵押等相关合同。合同内容应明确、有效、完整，并反映在运行监管系统中”。

6.1.2 本条明确了公积金中心将相关合同送同级财政部门留存备案。

《财务管理办法》第十七条规定，“经试点城市人民政府批准后，公积金中心与借款人、受委托银行签订贷款合同和抵押合同，应报送同级财政部门备案”。

《实施意见》规定，“利用住房公积金贷款建设经济适用住房和列入保障性住房规划的城市棚户区改造项目安置用房，借款人不能按期偿还贷款的，处置后仍不足偿还的，由试点城市人民政府妥善处理。政府投资的公共租赁住房建成后，不能按期偿还贷款的，由试点城市人民政府列入本级财政预算，负责落实偿还资金”。

因此，本条规定既有利于同级财政部门及时掌握项目贷款情况，也有利于城市人民政府及时处置项目贷款风险，确保项目贷款资金安全。

6.2 办理抵押登记、保险手续

6.2.1 本条明确了抵押人和抵押权人必须办理抵押登记手续。

《实施意见》规定，“借款人必须以在建项目、房产或土地使用权足额抵押，不得重复抵押”。

《贷款办法》第二十条规定，“公积金中心和受委托银行应与借款人按照抵押合同约定，办理抵押登记手续”。

根据上述规定，为有效防范项目贷款风险，本条规定抵押人与抵押权人须办理抵押登记手续。抵押人是指为担保自己或他人履行债务，而向债权人提供抵押担保的人。抵押人可以为债务人本人，也可以是债务人和债权人以外的第三人。抵押权人是抵押担保债权的债权人，对债务人享有债权，在债务人不履行债务时能通过处置抵押物优先受偿。在办理项目贷款时，按照项目贷款委托协议约定，抵押人可以是借款人，也可以是借款人以外的其他人；抵押权人可以是公积金中心或受委托银行。

6.2.2 本条规定办理抵押物保险事宜。

为保障抵押权益，防范因抵押减损或灭失造成的项目贷款风险，本条规定抵押权人可与抵押人协商，由抵押人办理抵押物保险手续。

6.3 办理资金监管手续

6.3.1、6.3.2 规定了公积金中心、受委托银行和借款人在办理资金监管手续方面的要求。

《实施意见》规定，“借款人必须在住房公积金管理中心确定的受委托银行设立资金监管账户”。

《贷款办法》第二十二条规定，“公积金中心对项目贷款实行全程封闭管理。公积金中心应与受委托银行和借款人签订封闭管理协议”。

根据上述规定，为实现对项目贷款全程封闭管理，公积金中心、受委托银行和借款人需要办理开立资金监管账户、签订资金封闭管理协议的相关手续。

6.4 贷款发放

6.4.1 本条明确了项目贷款发放条件。

根据《贷款办法》第二十四条规定，公积金中心委托受委托银行发放项目贷款时，建设项目必须取得《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》。第二十三条规定，公积金中心应在借款人项目资本金按计划到位，并已办理抵押登记手续后，根据风险状况、工程进度、资金使用情况及资金使用计划，向受委托银行签发委托发放贷款通知。

6.4.2 本条规定了项目贷款资金划拨程序。

根据《贷款办法》第二十三条规定，公积金中心向受委托银行签发委托发放贷款通知；受委托银行在确认上述信息真实完整，并与运行监管系统传来的收到委托放款通知的确认信息等相关信息核对无误后，才能将项目贷款资金划入相应的资金监管账户。

同时，本条对资金划拨时限进行了规定，以确保资金按时足额到位。

7 资金封闭管理

7.1 资金流入管理

7.1.1 本条规定了应对建设项目流入资金进行封闭管理。

《实施意见》规定，“严格控制贷款规模，实行专款专用；规划贷款审批程序，贷款资金封闭管理”，“借款人必须在住房公积金管理中心确定的受委托银行开立资金监管账户，将贷款资金、项目销售收入和经同级财政部门批准并通过预算拨付用于归还贷款的公共租赁住房租金收入，全部存入该账户。住房公积金管理中心和受委托银行对上述资金流动实行全程封闭管理”。

《贷款办法》第二十二条、第三十条规定，“公积金中心对项目贷款实行全程封闭管理。公积金中心应与受委托银行和借款人签订封闭管理协议”，“资金监管账户的支付内容应在公积金中心有明细备案，受委托银行应对资金监管账户的资金实施逐笔结算”。

根据上述规定，公积金中心、受委托银行和借款人应签订《住房公积金支持保障性住房建设项目资金封闭管理协议》，并对建设项目资金流入情况进行全程封闭管理。

7.1.2 本条规定了存入资金监管账户的资金范围。

根据《实施意见》规定，借款人必须在住房公积金管理中心确定的受委托银行开立资金监管账户，将贷款资金、项目销售收入和经同级财政部门批准并通过预算拨付用于归还贷款的公共租赁住房租金收入，全部存入该账户。

7.1.3 本条规定受委托银行应将进账单据复印件送公积金中心。

由于住房公积金支持保障性住房建设贷款的性质是委托贷款，公积金中心是委托人，同时也是项目贷款风险责任承担主体，因而本条规定受委托银行在办妥资金监管账户流入资金入账

手续后,应将进账单据复印件送公积金中心备查。

7.2 资金流出管理

7.2.1 本条规定建设项目流出资金必须进行封闭管理,与本规范第7.1.1条的规定相一致。

7.2.2 本条规定了借款人申请支付资金监管账户资金的程序。

《实施意见》规定,“资金专款专用。住房公积金贷款必须定向用于已批准的本意见规定的保障性住房建设项目,严禁挪作他用。”

《贷款办法》第三十条规定,“资金监管账户的支付内容应在公积金中心有明细备案,受委托银行应对资金监管账户的资金实施逐笔结算,在收到公积金中心出具的建设项目资金拨付通知和运行监管系统传来的收到该通知的确认信息,并与相关信息核对无误后,才能为该笔支付完成资金操作”。

《贷款办法》第三十条规定,“资金监管账户的支付内容应在公积金中心有明细备案,受委托银行应对资金监管账户的资金实施逐笔结算”。

根据上述规定,制定了借款人申请支付资金监管账户资金的程序包括借款人提出申请、公积金中心审查并向银行发送资金拨付通知、受委托银行核对相关信息无误后办理资金拨付手续等。

7.2.3 本条规定了公积金中心和受委托银行应对资金监管账户资金情况进行逐笔核对。

根据《贷款办法》第三十条规定,资金监管账户的支付内容应在公积金中心有明细备案,受委托银行应对资金监管账户的资金实施逐笔结算。

8 贷后管理

8.1 贷款本息回收

8.1.1 本条明确了借款人偿还项目贷款本金和利息的方式。

根据《贷款办法》规定,中心应要求借款人按照合同约定的期限和方式归还贷款本金和利息。

8.1.2 本条规定了项目贷款结息手续由受委托银行办理。

受委托银行应根据《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款借款合同》结息条款的约定,办理项目贷款结息手续。公积金中心是项目贷款责任承担主体,应及时掌握结息情况,因此规定受委托银行应将结清情况送公积金中心。

8.1.3 本条规定了项目贷款回收资金的划转程序。

借款人偿还的项目贷款本金和利息划转,需要受委托银行办理相关手续,在1个工作日内通过代收委托贷款账户划入委托贷款账户。

8.1.4 本条规定了公积金中心登记项目贷款明细账。

公积金中心作为项目贷款责任承担主体,必须建立项目贷款明细账,掌握资金使用和流动情况。

8.1.5 本条规定了办理解除建设项目资金监管手续的条件和程序。

8.2 抵押物管理

8.2.1 本条明确了抵押人和抵押权人对抵押物保管。

《中华人民共和国担保法》第五十一条规定,“因抵押人的行为造成抵押物价值减少时,抵押人有义务恢复抵押物的价值,或者提供与减少的价值相当的担保”。

最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问

题的解释》第六十六条规定，“抵押人将已抵押的财产出租的，抵押权实现后，租赁合同对受让人不具有约束力。抵押人将已抵押的财产出租时，如果抵押人未书面告知承租人该财产已抵押的，抵押人对出租抵押物造成承租人的损失承担赔偿责任；如果抵押人已书面告知承租人该财产已抵押的，抵押权实现造成承租人的损失，由承租人自己承担”。

《城市房地产抵押管理办法》第三十六条规定，“抵押人在抵押房地产占用与管理期间应当维护抵押房地产的安全与完好。抵押权人有权按照抵押合同的规定监督、检查抵押房地产的管理情况”。

根据上述规定，本条明确了抵押人和抵押权人对抵押物保管。

8.2.2 本条明确了公积金中心对抵押物解押必须严格控制。

8.2.3 本条规定了抵押物解押的办理程序，明确了“先还款、后解押”的原则。

根据《贷款办法》第十二条规定，房地产开发企业作为借款人的，建设项目的抵押率不高于80%。

8.3 逾期催收

8.3.1~8.3.3 本三条规定了项目贷款逾期催收的主体和方式。

《贷款办法》第三十一条规定，“公积金中心应做好合同履行情况跟踪及贷款催收工作，督促借款人按期归还贷款本金和利息”。

根据上述规定，公积金中心或受委托银行应办理项目贷款催收事项和具体催收方式。除发送逾期催收书面通知以外，也可采取公告催收等方式。

8.4 贷后检查

8.4.1 本条规定明确公积金中心贷后检查的职责。

《贷款办法》第二十八条规定，“公积金中心应建立贷后检

查、分析、评价、预警制度，动态监测贷款风险”。

贷后检查是贷后管理的主要环节，是识别、预防、控制信贷风险的有效途径，为加强贷后检查的有效性，作为项目贷款责任主体，公积金中心应至少按季度开展贷后检查工作。

8.4.2 本条规定受委托银行可协助进行贷后检查。

由于贷后检查具有较强的专业性，公积金中心可以委托受委托银行进行贷后检查。

8.4.3~8.4.5 规定了贷后检查的主要内容。

项目贷款风险主要来自借款人、建设项目和抵押物，贷后检查应主要围绕以上三方面进行。

根据《贷款办法》第二十九条规定，公积金中心应对借款人信用状况、项目建设情况、项目销售或租赁情况、贷款担保变动情况等进行检查和分析。

8.4.6、8.4.7 规定了公积金中心应对项目贷款情况进行分析和风险评价，并出具《住房公积金支持保障性住房建设项目贷款检查报告》。

根据《贷款办法》第二十八条、第二十九条规定，公积金中心应建立贷后检查、分析、评价、预警制度，动态监测贷款风险；出现可能影响贷款安全的不利情形时，公积金中心应对贷款风险进行重新评价并进行必要的调整。

8.5 风险处置

8.5.1、8.5.2 本两条规定了公积金中心应综合分析贷后检查报告及检查评价建议，并采取相应的风险处置措施。

根据《贷款办法》第二十九条规定，公积金中心应对借款人信用状况、项目建设情况、项目销售或租赁情况、贷款担保变动情况等进行检查和分析。出现可能影响贷款安全的不利情形时，中心应对贷款风险进行重新评价并进行必要的调整。

8.5.3 本条规定了对不能按期偿还本息的项目贷款的处置措施。

根据《实施意见》规定，利用住房公积金贷款建设经济适用

住房和列入保障性住房规划的城市棚户区改造项目安置用房，借款人不能按期偿还贷款的，应当在充分保障经济适用住房买受人和棚户区改造安置户合法权益的前提下，依法处置抵押资产偿还贷款；处置后仍不足偿还的，由试点城市人民政府妥善处理，确保按时偿还贷款本息。政府投资的公共租赁住房建成后，不能按期偿还贷款的，由试点城市人民政府列入本级财政预算，负责落实偿还资金。

8.6 档案管理

8.6.1、8.6.2 规定了公积金中心应建立项目贷款档案管理制度。

根据《贷款办法》第三十二条规定，公积金中心应建立建设项目和项目贷款档案管理制度，对建设项目和项目贷款过程中有关资料专门归档管理。

8.7 统计分析

8.7.1 本条规定了项目贷款统计分析的内容。

公积金中心通过统计分析，可以全面、及时掌握项目贷款动态，使风险能够及时发现、及时处理。

8.7.2 本条规定了公积金中心应定期向公积金管委会汇报项目贷款情况。

项目贷款运行情况作为住房公积金年度归集和使用计划执行情况的重要组成部分，公积金中心应每年向公积金管委会报送。

9 台账管理

9.0.1、9.0.2 规定了公积金中心应建立项目贷款相关台账，并明确建立台账的具体要求。

根据《贷款办法》第三十条、第三十三条的规定，“公积金中心应建立项目贷款封闭管理台账，确保业务数据和财务数据一致”，“公积金中心应建立建设项目管理台账，详细记载建设项目审批、建设、抵押、销售、资金回收等信息。属于公共租赁住房建设项目的，还应建立资产台账，保证实物资产、台账和资金账之间账账相符、账实相符”。公积金中心应建立建设项目管理台账，登记建设项目工程进度、租售进度、资金支付和贷款余额等信息；建立项目贷款抵押物管理台账，登记抵押物变动、抵押物解押、抵押率和存量抵押物等信息；建立建设项目资金封闭管理台账，登记资金监管账户资金的流入、流出和余额等信息；属于公共租赁住房的，还应建立资产管理台账，登记房屋租赁情况、租金标准、租金收入等信息。