**达州市住房公积金贷款项目合作协议**

**甲方：**达州市住房公积金管理中心

地址：达州市通川区马踏洞新区市政务服务综合大楼5楼

法定代表人：李国彦

**乙方：**

地址：

法定代表人：

根据《中华人民共和国民法典》、中国人民银行《个人住房贷款管理办法》和《达州市住房公积金贷款管理办法》等相关法律、法规关规定，为明确责任，甲、乙双方本着平等、自愿的原则，经协商，就甲方向购买乙方开发的商品房提供住房公积金贷款事项达成如下协议：

一、甲方根据乙方申请，同意对乙方开发的位于 的 项目（楼盘）提供住房公积金贷款。乙方应在售楼部和网络平台公告获准公积金贷款资格和公积金贷款政策。

二、甲方为该楼盘提供住房公积金贷款的合计贷款规模最高

为 万元，有效期一年，自 年 月 日起至 年 月 日止。若超过最高贷款规模或合作有效期，乙方可向甲方提出申请，取得同意后可追加贷款规模或延长合作有效期限。

甲方有权根据乙方项目（楼盘）的工程进度、销售情况、房产状况以及乙方资信、保证能力、机构变化等情况对本条款规定的合计最高贷款规模进行相应调整。

三、甲方根据达州市住房公积金贷款的规定及乙方与购房人依法签订的《商品房买卖合同》等贷款申请资料，对贷款条件进行审查。对经审查符合公积金贷款条件的购房人，最高贷款比例首套房不超过总房价的80%、二套房不超过总房价的70%，贷款年限不超过30年。

四、乙方在拟选贷款合作银行时须书面告知甲方，甲方审批确定的贷款合作银行不得少于两家。合作银行 、

甲方根据贷款合同约定的放款条件，委托受托银行发放公积金贷款并将贷款资金划入乙方在银行开设并由住建部门监管的账户内。具体内容为：户名 , 监管银行 监管账户号码 。

五、乙方须保证所开发、销售的房地产项目（楼盘）符合国家相关法律规定和有关政策要求，各项资料齐全、手续完备，确保项目(楼盘）能合法、按质、按量、按期建设完成，并全面履行在商品房买卖合同中明确的与购房人之间的权利和义务。

六、乙方与购房人在房屋销售及使用过程中对房屋质量、价格、交付时间等发生纠纷，应由乙方与购房人双方自行解决，甲方不承担任何法律责任。

七、为保证购房人切实履行贷款合同，在购房人所购房屋没有正式办理抵押登记前，乙方自愿为购房人的贷款提供阶段性连带保证担保。保证责任范围为购房人的贷款本息、罚息以及甲方实现债权和行使抵押权所产生的相关费用。

保证期限从贷款发放之日起至办理完正式抵押登记之日止。

八、乙方按《达州市住房公积金管理中心关于落实开发企业贷款保证担保的通知》（达金管函〔2022〕17号）落实保证担保。可选择乙方在受托银行开设的保证金专户中存入贷款总额**3%—5%**的保证金，也可选择保函或房屋保证担保。

（一）若乙方选择**保证金担保**的，**其项目住房开发面积为20万平方米以上，需缴纳3%的保证金；开发面积为10-20万平方米，需缴纳4%的保证金；开发面积为10万平方米以下，需缴纳5%的保证金。**保证期限内，除借款人逾期银行扣划保证金外，乙方须办完项目一个楼栋的公积金贷款正式抵押后，才能申请退还该楼栋的保证金。

乙方须配合甲方履行逾期贷款催收义务，当购房人未履行贷款合同约定时，乙方愿意直接承担保证责任，**无论逾期购房人是否办理正式抵押，乙方均同意甲方委托贷款合作银行直接扣划乙方保证金。**购房人逾期3至5期的，对逾期本息扣划乙方保证金偿还；若出现逾期6期及以上的，则按剩余贷款本息一次性扣划乙方保证金予以偿还。乙方应当在保证金被扣划后5个工作日补足保证金，逾期未补足的，甲方则暂停已审批贷款的发放和新的贷款审批，并有权单方解除合同。后期乙方如遇资金困难，**可用房屋保证担保置换保证金一次。**

（二）若乙方选择**房屋保证担保**的，须提供同城开发的住房或商业用房。**住房按照市场价值的70%、商业用房按照市场价值的50%确认抵押价值**，**保证担保按5%的比例计价抵押。**届时甲方将函告抵押房屋所在地房地产备案登记机关，对保证抵押房屋进行行政限制。待乙方正式抵押办理完毕，或者以等额保证金置换抵押房屋，或者以符合条件的房屋等额置换房屋（**以房屋置换房屋只能置换一次）**，均可取消行政限制，解除抵押。房地产备案登记机关根据甲方函告取消或置换抵押房屋的行政限制。**在贷款住房未办理正式抵押前，如果有借款人贷款逾期，乙方须另外以保证金实现逾期保障。如不能实现保证金逾期保障，则暂停已审批贷款发放和新的贷款审批，并有权单方解除合同。**

（三）若乙方选择**保函保证担保**的，须达州市辖区银行出具履约保函，保函确认、履约协议签订等按照银行业规范执行。**保函保证担保按5%的比例计价抵押。**

（四）乙方选择的保证担保方式为：

**1、根据乙方申请，甲方同意，乙方缴纳阶段性保证金的比例为 %。**

**2、乙方自愿选择** 。

九、保证期限内，乙方不得向第三人提供超过自身负担能力的担保，甲方有权对乙方的资产状况及经营情况进行核查，乙方应予以配合。乙方发生主体资格、资本结构、经营体制和财务状况等变化影响其担保能力的，应及时告知甲方，甲方有权要求乙方提供新的担保或提前履行保证责任。

十、保证期限内，若保证金被法院、税务等第三方划转导致保证金不足额，乙方必须在5个工作日内归还到位；**若保证担保保函、房屋额度不足，乙方必须在5个工作日内补齐到位，**如不能如期归还或补足则暂停已审批贷款发放和新的贷款审批，并有权单方解除合同。

十一、如遇政策调整，则按新的规定执行。

十二、在履行本协议过程中发生争议，双方应协商解决，协商不成的，可以向甲方所在地的人民法院起诉。在协商和诉讼期间，本协议中不涉及争议部分的条款，双方仍须履行。

十三、乙方若违反本协议的相关约定，甲方有权单方解除本协议。

十四、本协议未尽事宜，双方按国家有关法律、法规及有关规定执行。

十五、本协议一式两份，甲、乙双方各执壹份，各份具有同等法律效力。

本协议甲、乙双方签字并盖章后生效。

以下无正

**甲方（公章）**：

法定（授权）代表人（签字）：

 年 月 日

**乙方（公章）:**

法定（授权）代表人（签字）：

年 月 日