

西藏自治区住房公积金贷款暂行管理办法

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为规范住房公积金个人住房贷款管理,支持住房公积金缴存职工自住住房消费,根据国务院《住房公积金管理条例》(国务院第 350 号令)和其他有关法律法规规定,结合我区实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于西藏自治区行政区域内住房公积金的贷款管理。

第三条 本办法所称住房公积金个人住房贷款(以下简称公积金贷款)是指以住房公积金为资金来源向住房公积金缴存职工发放的定向用于购买、新建、翻建、大修自住住房的个人住房贷款。

第四条 公积金贷款遵循“先存后贷、存贷挂钩、贷款担保、风险可控、高效便民”的原则。

第五条 各市(地)和区直住房公积金资金管理中心(以下简称管理中心)按住房公积金管理条例应当设立住房公积金管理委员会(以下简称管委会)是当地公积金贷款管理的决策机构,负责确定公积金贷款的具体措施及公积金贷款管理的重要事项。

管委会应按照中国人民银行的有关规定,指定受委托办理公积金贷款金融业务的商业银行(以下简称受托银行)。住房资金管理中心应与受托银行签订书面委托协议,明确双方的权利、义

务、责任，并对委托事项办理情况进行监督和考核。

第六条 管理中心是公积金贷款的管理机构，负责执行管委会的各项决策及授权事项，组织实施公积金贷款业务，承担公积金贷款风险。

管理中心应建立健全公积金贷款管理制度和操作规程，强化风险防控，充分利用信息化手段，提升贷款管理和服务水平。

第二章 贷款对象和条件

第七条 在我区正常缴存住房公积金的职工(含在我区安置的自主择业军队转业干部)，可申请公积金贷款。

第八条 申请公积金贷款时，借款人应同时具备以下条件：

(一)具有完全民事行为能力。

(二)具有有效身份证件。

(三)已连续正常缴存住房公积金满6个月，同时无未结清公积金贷款(含开具的异地公积金贷款缴存证明)、个人公积金账户状态为正常。

(四)具有购买、新建、翻建、大修自住住房的合法有效合同或协议，且首付款金额不低于所购买、新建、翻建、大修自住住房价值的规定比例(按第十二条执行)。

(五)有较稳定经济收入，具备相应的贷款偿还能力，个人信用良好。

(六)能够提供管理中心认可的担保方式。

(七)管理中心规定的其他条件。

第九条 公积金贷款支持缴存职工家庭购买自住住房，不支持在同一地级及以上城市购买第三套及以上住房。

自住住房套数认定以职工及配偶合计公积金贷款次数及所购房屋所在地确定（含已开具异地公积金贷款缴存证明）。

第十条 借款申请人的配偶应共同申请公积金贷款，并承担偿还公积金贷款的连带责任（以下统称借款人）。

第十一条 借款人申请贷款时有下列情形之一的，不予公积金贷款：

（一）个人征信存在不良记录的（含所有信用逾期记录），即：近三年内借款人任意一方连续逾期3次及以上或累计逾期6次及以上的（逾期次数不含助学贷款，除助学贷款已形成呆账、坏账）。

（二）被法院纳入失信被执行人名单的。

（三）存在提供虚假资料、虚假承诺等情形的。

（四）住房取得方式属于赠与或继承的。

（五）被公积金系统纳入失信名单未解除的。

（六）提供的购房合同中明确建设用地使用权为划拨或提供的不动产权证中明确土地性质为划拨的，或在购房合同中注明房屋性质为非住宅或规划用地性质为商业的。

（七）购买二手住房，该住房已申请公积金贷款且未结清的。

（八）与借款人以外的共有人共同购买同一套住房的。

（九）借款人使用同一套住房提取超过1次以上公积金的。

（十）存在其他可能影响公积金贷款安全情形的。

第三章 贷款额度、期限和利率

第十二条 每笔公积金贷款额度应同时符合以下限额标准：

(一) 各市(地)管委会根据当地经济状况、房价和工资水平、居民家庭平均住房水平、住房公积金缴存和贷款规模、资金流动性等因素在自治区最高贷款额度 90 万内确定的当地公积金贷款额度。

(二) 首套住房不得高于房屋总价的 80% (第二套及以上住房 70%，套数累计计算，下同)、不得高于个人住房公积金账户余额的 20 倍(有共同借款人的可合并计算)。

(三) 不得高于按借款人还贷能力确定的可贷款额度，月还款额(含所有商业贷款还款本息)不得超过缴存公积金家庭月收入的 50%。缴存职工月工资收入按公积金月缴存基数确定。

借款人偿还能力可贷额度=借款人月工资收入×50%(还款能力)×12(月)×贷款期限

(四) 不得高于按缴存时间确定的可贷额度，即：职工连续正常缴存住房公积金满 6 个月(含)的，按最高额度的 40%计算可贷额度，每累计多缴存 1 个月按 3%系数递增，但不得超过前款确定的贷款额度(在我区安置的自主择业军队转业干部缴存公积金申请贷款的除外)。

以上条件中，以最低额度确定为可贷款额度。

借款人使用同一套住房提取的公积金金额与公积金贷款金额合计不得超过实际支付的住房消费总额。

第十三条 公积金贷款期限最长为 20 年，且贷款到期日不

超过主借款人法定退休时间后 5 年。法定退休年龄以自治区人社部门出台的相关文件规定为准。

第十四条 首套住房公积金贷款利率按照中国人民银行拉萨中心支行确定的公积金利率政策执行，在贷款还款期内如遇法定利率调整，按中国人民银行有关规定办理。第二套及以上住房公积金贷款利率在法定利率基础上上浮 10%（套数认定以借款人公积金贷款累计次数确定）。

第四章 贷款担保

第十五条 公积金贷款采取抵押或保证两种担保方式，管理中心原则上应当采用选择抵押担保。

第十六条 采取抵押方式的，借款人应将符合条件的住房作为抵押物进行担保，抵押人和抵押权人应签订书面抵押合同，并按规定办理抵押登记手续。同时应将住房价值全额用于抵押，抵押物价值应依据评估机构评估价值或购房合同确定的房价予以确认。

在抵押期内，借款人应妥善保管好抵押物，不得擅自处分，并随时接受抵押权人的监督检查。

第十七条 采取保证方式的，应由管理中心认可的第三方承担连带保证责任。保证人应为拥有良好信用资质的法人或自然人，具有代为偿还全部贷款本息的能力。保证人为公积金贷款提供担保时，应与管理中心、受托银行签订书面合同，提供承担连带责任的保证。

（一）采取自然人作为保证人进行担保的，保证人应同时具备

以下条件:

1. 在我区连续缴存公积金满 6 个月且账户状态为正常, 并有稳定收入, 具备偿还能力;
2. 保证人年龄与主借款人贷款年限之和不超过法定退休年龄;
3. 同一人不得同时为 2 笔未结清的公积金贷款作担保;
4. 个人征信记录 (含所有信用逾期记录), 即: 近三年内信用不良记录不超过连续 3 次及以上或累计 6 次及以上 (不含助学贷款, 除助学贷款已形成呆账、坏账);
5. 担保人所有贷款 (以个人征信报告为依据) 应小于或等于所在中心公积金最高贷款额度;
6. 夫妻之间、借款人与保证人之间不得相互担保。

保证人在借款人正常还款的前提下, 担保期间可正常办理各项公积金业务。

(二) 采取担保公司作为保证人进行担保的, 担保公司应获得管理中心认可并签订相关合作协议。

第十八条 抵押物在抵押期间被依法拆迁的, 补偿的费用应按有关规定优先用于偿还公积金贷款, 不足部分由借款人一次性还清, 或提供经管理中心认可的新的担保, 并重新签订担保合同。

第十九条 借款人在还款期限内死亡、失踪或丧失民事行为能力后无继承人、受遗赠人和监护人, 或其继承人、受遗赠人和监护人拒绝履行借款合同的, 管理中心有权依法处置抵押物。

第二十条 处置抵押物，其价款不足以偿还贷款及相关费用的，管理中心有权向借款人追偿。其价款超过应偿还部分，退还抵押人。

第二十一条 公积金贷款担保范围包括贷款本金、利息、罚息、复利和为实现债权所需的费用等。

第五章 贷款程序

第二十二条 借款人可通过线下、线上方式申请贷款。线下申请应到受托银行或管理中心填写书面申请，线上申请可通过西藏住房公积金官网、APP、微信公众号等渠道提交申请，线下、线上申请均应按要求提交真实、完整、有效的申请资料，并配合贷款调查和审核。受托银行和管理中心应一次性告知借款人需要提交的相关资料等信息。借款人提供的材料不全或不完整的不予受理。

第二十三条 借款人应提供以下原件材料：

- (一) 借款人、保证人（自然人）有效身份证件。
- (二) 借款人、保证人（自然人）近 15 日内的个人征信报告。
- (三) 按住房消费情形提供以下原件材料：

1. 购买新建自住住房：需提供自购房合同备案登记之日起三年内的购房合同、购房首付款发票（或专用收据）及支付房款的银行转账记录凭证。房屋总价以住建部门网签合同记载的房屋买卖成交价款为准（不含装修及车位价）；

2. 购买二手自住住房：需提供自取得房屋不动产权证书之日起三年内交易过户后的房屋不动产权证、购房合同、契税完税凭证或增值税发票、支付房款的银行转账记录凭证。房屋总价以契

税完税金额或住建部门网签合同记载的房屋买卖成交价款为准（如价款不一致按价格较低的为准）；

3. 政府组织购买团购自住住房：需提供自取得团购单位的相关文件规定的认购时间之日起三年内团购单位的相关文件、花名册、合同或协议、购房款首付收据、支付房款的银行转账记录凭证；

4. 新建自住住房：需提供自取得规划部门新建房屋审批意见之日起三年内的规划部门出具的审批意见、土地使用证、建房合同、建房款收据；

5. 翻建（大修）自住住房的：需提供自取得规划部门新建房屋审批意见之日起三年内规划部门出具的审批意见、房屋所有权证或不动产权证书、翻建（大修）合同、翻建（大修）费用的首付收据；

6. 商业银行个人住房贷款转公积金贷款（以下简称商转公）：商业银行准予提前还款的需提供原商业银行住房贷款合同、当月银行贷款余额对账单、商业银行贷款还款账号及按本条的住房消费情形提供相关材料（贷款金额直接汇入商业银行住房贷款相应账户，产生的汇款手续费由借款人承担）；

7. 异地贷款（购房地须在受理中心辖区内）：需提供异地贷款缴存证明、近三年内个人缴存明细及按本条的住房消费情形提供相关材料。

第二十四条 管理中心自受理公积金贷款申请之日起 10 个工作日内，应做出准予或者不准发放公积金贷款的決定，并通知借款人（因向房屋管理、民政、税务等有关部门调查核实职工行为和证明材料真实性所需的时间不计算在上述 10 个工作日内）。不予公积金贷款的，说明原因并将相关材料退还借款申请人；准予公积金贷款的，由受托银行在当日发出贷款，并将资金划入售

房方指定的账户（购买二手自住住房及已付全款的除外）。

第二十五条 管理中心审核批准公积金贷款后应及时通知受托银行，由受托银行与借款人签订借款合同并办理相关担保手续，应落实有效面签制度。

第二十六条 借款人自银行发放贷款的当月起进入还款期，还款日以借款人与受托银行约定的时间为准。

第六章 贷款偿还

第二十七条 公积金贷款实行按月偿还贷款本息，借款人可自行选择等额本息还款法或等额本金还款法。借款人应按约定的还款计划、还款方式偿还公积金贷款本息。

第二十八条 借款人在还款期间可以申请变更还款账户、担保方式、担保人、抵押物和提前偿还全部或部分贷款。

借款人连续逾期3次及以上或累计6次及以上的不得变更担保人。主借款人、贷款年限、还款方式不得变更。变更共同借款人的需提供相关证明（包括民政部门确认的明确贷款责任人的协议），如变更后还款能力不足的则不得变更。

第二十九条 借款人未按合同约定按时足额偿还公积金贷款的，应按借款合同约定或国家有关规定支付罚息和复利等。

第七章 贷后管理

第三十条 管理中心应采取有效措施对借款人发放的公积金贷款资金流向、还贷能力和履约情况、抵押物的状况、保证人担保能力的变化等进行跟踪了解，及时发现和处理风险，确保贷款资金安全。

第三十一条 贷款期间借款人须按照住房公积金制度的规定，继续缴存住房公积金。除法律法规规定外，如贷款期间连续9个月或累计24个月不按时足额缴存住房公积金，按权利与义务相应的原则，借款人应及时结清公积金贷款；借款人结清公积金贷款前，所欠公积金贷款的利率暂调整为同期中国人民银行拉萨中心支行公布的商业贷款基准利率。

第三十二条 借款人申请公积金贷款后，撤销住房消费行为或网签备案的，应及时退还公积金贷款，否则按骗贷处理。被发现提供的申请材料为虚假材料、将公积金贷款用于购买股票、证券投资、理财等违反国家有关规定的，管理中心应立即收回贷款，并由借款人承担由此发生的一切损失及造成的后果。

第三十三条 对于逾期未收回的公积金贷款，管理中心应针对具体情况采取催收、诉讼、处置抵押物等措施追偿贷款。

第三十四条 借款人结清公积金贷款本息后，受托银行应与借款人共同办理抵押登记注销手续，将抵押物返还抵押人，借款合同终止。

第三十五条 管理中心应按有关规定建立公积金贷款档案管理制度，对公积金贷款业务档案实施规范管理。

第三十六条 建立失信名单管理制度，纳入失信名单的缴存职工不得使用住房公积金和为他人担保。借款人有下列情形之一的，借款人、共同借款人、保证人（自然人）纳入失信名单：

（一）还款期内连续逾期达到3次或近3年内累计逾期达到6次的。

(二)申请商转公贷款未在一个月内将商业银行住房贷款结清并将结清单送至管理中心的。

(三)撤销住房消费行为或网签备案未在一个月内退还公积金贷款，提供虚假材料申请公积金提取、贷款，将公积金贷款用于购买股票、证券投资、理财等违反国家有关规定的按骗提、骗贷处理，从发现虚假行为之日起纳入。

第三十七条 失信名单解除规定。

(一)因公积金贷款逾期被纳入失信名单的解除。

1.借款人纳入失信名单的，自正常还款满3年后解除，解除后再次因逾期被纳入失信名单的，须在结清贷款后满3年方可解除。

2.担保人纳入失信名单的，自借款人正常还款满6个月后解除。解除后借款人再次因逾期被纳入失信名单的，须在借款人结清贷款后方可解除。

(二)因商转公贷款违反规定被纳入失信名单的解除。

1.借款人在贷款放款后1个月内已结清商业银行住房贷款，但未及时送达结清单的，在正常还款情况下，按以下方法解除：

(1)结清单送达时间超过规定时间12个月以内的，借款人(共同借款人)自结清单送达之日起次月解除。

(2)结清单送达时间超过规定时间12个月及以上的，借款人(共同借款人)自结清单送达之日起6个月后可解除。

(3)保证人自借款人结清单送达之日起次月解除。

2.借款人在贷款放款后1个月内未结清商业银行住房贷款的，在正常还款情况下，按以下方法解除：

(1) 结清时间超过规定时间且在 3 个月内的，自结清单送达之日起满 12 个月后借款人（共同借款人）可解除。

(2) 结清时间超过规定时间 3 个月以上 1 年以内的，自结清单送达之日起满 24 个月后借款人（共同借款人）可解除。

(3) 结清时间超过规定时间 1 年以上的，借款人（共同借款人）按骗贷情况处理，追回公积金贷款。

(4) 上述第 (1)(2) 项，保证人在结清单送达之日起次月可解除。第 (3) 项，保证人在结清单送达之日起 3 个月后可解除。

3. 结清单送达时间以月为单位，超过 1 天不足 1 个月的按 1 个月计算。

(三) 申请人因撤销住房消费行为或网签备案未在两个月内退还公积金贷款、提取金额，提供虚假材料申请公积金贷款、提取，将公积金贷款用于购买股票、证券投资、理财等违反国家有关规定的，从退回其骗取、骗贷的资金之日起，解除时间为 3 年。

第八章 附 则

第三十八条 本办法由自治区住房和城乡建设厅负责解释。

第三十九条 各市(地)管委会可根据本办法制定本市(地)住房公积金贷款的具体实施细则并按规定报西藏自治区住房和城乡建设厅同意后执行。

第四十条 本办法自 2021 年 月 日起施行，此前自治区和各市(地)出台的有关规定与本办法相抵触的，以本办法为准，如遇国家有新规定的，从其规定。