

附件 2

林芝市灵活就业人员参加住房公积金 制度个人住房贷款暂行办法

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为规范林芝市灵活就业人员参加住房公积金制度个人住房贷款业务管理,防范贷款风险,根据《林芝市关于试点开展灵活就业人员参加住房公积金制度实施方案》等有关规定,结合本市实际情况,制定本暂行办法。

第二条 本暂行办法适用于在林芝市行政区域内缴存住房公积金的灵活就业人员(以下简称灵活就业缴存人),在林芝市住房资金管理中心(以下简称管理中心)办理公积金个人住房贷款(以下简称公积金贷款)的申请、审批、发放、回收、担保、贷后等管理工作,并根据国家、自治区、市相关政策调整而调整。

第三条 公积金贷款用于购买在本市行政区域国有土地上修建的,并能取得土地使用权及房屋所有权的自住住房,所购住房土地用途应为住宅用地。

公积金贷款所购住房类型分为:

(一)商品房:包括期房和现房,是指房地产开发企业(以下简称开发企业)已取得商品房预售许可证,或已完成商品房现售备案,或办妥不动产权证书(房屋所有权),且与林芝市住房

资金管理中心受托银行建立项目合作关系的住房。

(二) 二手房: 已取得房屋产权权属证书, 具有完全处置权利且可在当地住建部门、不动产登记部门办理买卖过户及抵押登记的住房。

第二章 贷款对象和条件

第四条 林芝市的灵活就业缴存人购买、新建、翻修、大修林芝市行政区域自住住房, 符合贷款条件的, 可向管理中心申请公积金贷款。

第五条 借款(申请)人包含主借款(申请)人和共同借款(申请)人。共同借款(申请)人仅限于主借款(申请)人的配偶。

第六条 借款申请人在灵活就业缴存人和单位缴存人之间发生身份转换的, 以申请贷款时的身份认定缴存人类型, 连续缴存时间合并计算。

第七条 灵活就业缴存人申请公积金贷款时, 主借款申请人应同时具备以下条件:

(一) 具有完全民事行为能力的自然人。

(二) 具有有效身份证件, 包括居民身份证、港澳台居民来往内地(大陆)通行证、外国人永久居留身份证等。

(三) 不超过法定退休年龄。

(四) 按下列要求缴存住房公积金:

1. 个人住房公积金账户状态正常, 按协议约定履行缴存义务, 已连续正常缴存住房公积金满 6 个月。

2.异地公积金中心转入本市的灵活就业缴存人，在林芝市住房资金管理中心已连续正常缴存住房公积金满6个月。

(五) 具有经住建部门确认的购房合同

(六) 个人信用良好，具有较稳定的经济收入，有偿还贷款本息的能力，无影响贷款偿还能力的其他债务。

(七) 购买、新建、翻修、大修住房符合本市不动产登记部门抵押登记办理要求。

(八) 能够提供公积金中心认可的担保方式。

(九) 公积金中心规定的其他条件。

第八条 共同借款申请人应同时符合本暂行办法第七条除第(三)和第(四)项以外的其他条件。

主借款申请人的配偶应作为共同借款申请人，向公积金中心申请贷款，并承担偿还贷款的连带责任。

第九条 公积金贷款支持灵活就业缴存人家庭购买首套自住住房或第二套改善居住条件的自住住房，不支持同一地市购买第三套及以上住房。

第十条 公积金贷款住房套数的认定标准：职工及其配偶名下拥有的商品房住宅套数以及住房公积金贷款次数合计确定。

第十一条 申请公积金贷款时，存在以下情形之一的，不予贷款：

(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。

(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 次以上的公积金的。

(十) 借款人住房公积金欠缴时间超过 3 个月及以上的。

(十一) 住房公积金法规、政策、文件规定不予以办理住房公积金贷款的其他情形。

第十二条 借款申请人的信用状况以征信系统和公积金信息系统等查询结果为依据，同时结合具体逾期时间、逾期金额等因素进行综合评估。

第三章 贷款额度、期限和利率

第十三条 本市公积金贷款最高额度：符合贷款条件的灵活就业缴存人，购买新建普通住宅的最高额度 120 万元，二手房最高额度 90 万元，多子女家庭及绿色建筑二星及以上的，贷款额度上浮 10%。

本市最高额度由林芝市住房资金管理委员会确定，但不超过自治区确定的最高额度。

第十四条 每笔公积金贷款的可贷额度按照西藏自治区公积金贷款最高额度、计算公式、首付比例、还贷能力、信用状况等规定，综合评估借款申请人实际情况后，取最低值确定（向下取 1000 元的整数倍）。

第十五条 贷款额度计算方式

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

（二）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% - 商业贷款月还款额） × 12（月） × 贷款期限（有共同借款人的，且共同借款人在我区正常缴存公积金或开具了异地公积金贷款缴存证明的，月工资收入可合并计算）。

（三）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，按最高贷款额度的 40% 计算可贷额度，每累计多缴存 1 个月按 3% 系数递增，但不得超过前三项确定的贷款额度（在我区安置的自主择业军队专业干部缴存公积金申请贷款的除外）。

以上条件中，以最低额度确定可贷款额度。

借款人使用同一套住房购买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房屋总价（不含装修及车位）。

第十六条 申请公积金贷款时，借款申请人中存在单位缴存人和灵活就业缴存人的，按主借款申请人的缴存身份适用不同的贷款实施办法：主借款申请人为灵活就业缴存人的，适用《林芝市灵活就业人员参加住房公积金制度个人住房贷款暂行办法》；主借款申请人为单位缴存人的，适用《西藏自治区住房公积金贷款管理暂行办法》。

第十七条 首付款比例是指首付款金额占所购住房价值的比例。

（一）执行首套房公积金贷款政策的，首付款比例不低于所购住房价值的 20%；执行二套房公积金贷款政策的，首付款比例不低于所购住房价值的 30%。

（二）所购住房价值的认定：

1.所购住房是商品房，住房价值以住建部门确认的网签备案合同价款为准。

2.所购住房是二手房的，住房价值以房地产评估机构评估的住房价值、网签合同记载的房屋买卖成交价款以及完税凭证的交易价格三者中最低值确定。

房地产评估机构应是管理中心认可的具有房地产评估资质

的专业机构。

3、新建、翻修、大修房屋的，房屋价值参照《西藏自治区住房公积金贷款管理暂行办法》相关规定实行。

第十八条 贷款期限应以整年计算，最短1年，最长30年，且贷款到期日原则上不超过主借款人法定退休年龄后5年。

（一）符合贷款条件借款人，按主借款人确定贷款期限。

（二）申请二手房公积金贷款，贷款期限不超过抵押房产的剩余土地使用年限。

第十九条 公积金贷款利率按西藏自治区中国人民银行公布的法定利率执行。

第二十条 在贷款还款期内如遇利率调整，按西藏自治区中国人民银行有关规定办理，每一公历年的一月一日起按相应利率档次执行新的利率规定。

第二十一条 借款人公积金可贷款额度不能全部满足贷款需求时，可同时向贷款银行申请商业性个人住房贷款，即组合贷款。

组合贷款中商业性个人住房贷款与公积金贷款由贷款银行与公积金中心分别审批，其中贷款期限、还款方式原则上应保持一致。组合贷款按资金来源分别执行相应的法定利率。

第四章 贷款担保

第二十二条 公积金贷款须提供担保。公积金中心认可的担

保方式为抵押。

第二十三条 借款人应将所购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。

第二十四条 公积金贷款发放前，无法及时办妥正式抵押登记手续的，应采用预告登记抵押+开发企业阶段性保证的担保方式。保证期限为借款合同签订之日起至办妥正式抵押登记且受托银行取得不动产登记证明（抵押权）之日止。

第二十五条 贷款抵押物或质物的处置

（一）在抵押期内，借款人对设定抵押的财产必须妥善保管，不得擅自处分，并随时接受抵押权人的监督检查。受托银行应妥善保管好抵押权证。借款人到期不能偿还贷款本息的，公积金中心有权依法处置其抵押物或质物，或由保证人承担偿还本息的连带责任。

（二）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，公积金中心有权依法处置抵押物或质物，或由保证人承担偿还本息的连带责任。

（三）处置抵押物或质物，其价款不足以偿还贷款及相关费用的，公积金中心有权向借款人追偿；其价款超过应偿还部分（含诉讼相关费用和处置费用等），退还抵押人或出质人。

第二十六条 组合贷款的担保应采取同一种担保方式，设定

同一抵押物或质物；处置抵押物或质物时，公积金贷款和商业性个人住房贷款按各自的债权比例受偿。

第五章 贷款程序

第二十七条 贷款申请资料

(一) 借款申请人应提供下列申请资料：

1.《贷款申请审批表》（西藏住房公积金网上服务大厅或微信公众号下载）。

2.身份证明：居民身份证、港澳台居民来往内地（大陆）通行证、外国人永久居留身份证等。

3.婚姻状况证明：结婚证、离婚证（法院判决离婚的生效文书）、单身签署《单身承诺书》（附件1）。

4.购房证明：

(1) 购买商品房的，提供住建部门确认的购房合同、商品房备案表、附件或补充协议。

(2) 购买二手房的，提供住建部门确认的购房合同。

5.首付款证明：提供真实有效的首付款发票（或专用收据），支付房款的银行转账流水（银行盖章）。

6.个人征信证明：中国人民银行及其授权银行出具的近15日的《个人信用报告》（详细版）原件。

7.委托扣款账户：符合受托银行扣划要求的主借款申请人个人I类借记卡。

8.生育二孩及以上家庭需提供户口薄或出生证明等证明材料

料（其中至少有一个未成年子女），新建住房且为绿色建筑评价标准二星及以上的，需提供相应证明。

（二）购买二手房的，借款申请人除提供以上资料外，还应提供以下资料：

1.管理中心认可的评估机构出具的评估报告。

2.税务部门出具的完税发票。

3.售房人的相关资料：有效身份证件、售房人产权证书、I类收款账户信息。

（三）公积金中心要求提供的其他资料。

第二十八条 公积金贷款办理流程

（一）贷款申请

购房人购买自住住房可直接登录西藏住房公积金网上服务大厅提出贷款申请。

（二）贷款受理

受托银行对贷款申请及申请资料进行受理、调查、初审、并提出审查意见，符合贷款条件的进入审批环节。

（三）贷款审批

管理中心进行审查、审批，通过审批的，将审批结果通知受托银行。

（四）合同签订

受托银行与借款申请人签署借款合同，并办理贷款相关手续。

（五）抵押办理

购买商品房的，由受托银行办理抵押登记手续。

购买二手房的，借款人及售房人按管理中心要求，办理产权过户及抵押登记，由受托银行领取抵押权证。

（六）贷款发放

受托银行办妥抵押登记手续后，移交管理中心进行核准，管理中心核准通过后，通知受托银行发放贷款。

1.商品房公积金贷款资金应以借款人支付购房款的名义，划转到住建部门确认的银行预售资金监管专用账户。

2.二手房公积金贷款资金应以借款人支付购房款的名义，划转到借款合同中约定的售房人收款账户。

第六章 贷款偿还

第二十九条 公积金贷款采取按月偿还贷款本息，借款人可自行选择等额本息或等额本金还款方式。

第三十条 还款期间，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。

第三十一条 还款期间，借款人可向受托银行申请提前偿还全部或部分公积金贷款。若为组合贷款提前还款，住房公积金账户余额应优先用于偿还公积金贷款。

第七章 贷后管理

第三十二条 借款合同变更

（一）贷款期间内，公积金贷款合同需要变更的，必须经原合同当事方协商同意，并依法签订变更协议，变更协议未达成以

前，原借款合同继续有效。

（二）贷款期间内，借款人不能因婚姻状况变化解除其中任意一方对该笔借款的债务关系。

第三十三条 贷款期间内，借款人应按照借款合同约定及相关规定，继续缴存住房公积金，其住房公积金账户存储余额优先用于偿还公积金贷款。

第三十四条 管理中心应按相关要求建立贷后跟踪管理机制。借款人公积金贷款逾期的，受托银行、管理中心应针对具体情况采取催收、保证人代偿、诉讼、处置抵押物或质物等措施追偿贷款。

第三十五条 借款人连续逾期 3 期及以上的，管理中心向借款人催收并发出《关于催收公积金逾期贷款的函》（附件 2）；连续逾期 6 期及以上的，管理中心委托律师发出《律师催收函》。经催收无果，管理中心可直接扣收借款人及其配偶名下的住房公积金账户余额用于抵扣贷款本息。

第三十六条 借款人应接受受托银行、管理中心对其还贷能力、抵押物或质物变化等情况的监督、核查，对已经或可能影响贷款偿还的因素，应及时告知受托银行、管理中心，并配合受托银行、管理中心采取相关债权保全措施。

第三十七条 借款人按合同规定偿还全部贷款本息后，受托银行或管理中心应出具贷款结清证明，并办理抵押登记注销或质押登记注销手续，将抵押物或质物返还抵押人或出质人，借款合同

同及有关担保合同终止。

第八章 法律责任

第三十八条 借款人在结清贷款前出现还款逾期或违反约定停止履行缴存住房公积金义务等违约情形，公积金中心有权追究其违约责任。

第三十九条 借款人有下列情形之一的，管理中心有权提前终止借款合同或提前收回全部贷款，借款人承担全部违约责任：

（一）借款人采用欺诈手段，提供虚假信息、文件或资料等方式违规获取公积金贷款。

（二）未经受托银行、管理中心同意，借款人对抵押物或质物擅自处分，或将抵押物、质物重复抵押、质押的。

（三）借款人拒绝或阻扰受托银行、管理中心对贷款使用情况进行监督检查的。

第四十条 受托银行、保证人未按照公积金贷款政策和相关协议的约定办理资金贷款业务的，应承担相应的违约责任。

第四十一条 借款人采取欺骗手段获得公积金贷款的，管理中心除追究其法律责任外，还应进行失信行为登记，自登记之日起3年内取消其公积金使用资格。

第四十二条 借款人、受托银行、保证人、管理中心等个人和单位在公积金贷款业务中涉嫌违法犯罪的，应依法移送司法机关处理。

第九章 附则

第四十三条 本暂行办法未尽事宜，参照国家、自治区、市相关管理规定执行。国家、自治区、市相关管理规定发生调整的，从其调整。

第四十四条 本暂行办法由林芝市住房资金管理中心负责解释。

第四十五条 自 2025 年 月 日起施行，有效期 1 年。

附件 1

婚姻状况承诺书

林芝市住房资金管理中心：

本人生于_____年_____月_____日，性别_____，现年_____岁，身份证号码_____，住址：_____，工作单位_____。因向林芝市住房资金管理中心申请个人住房公积金贷款，在此郑重承诺如下：

本人目前婚姻状况为单身，无配偶（“未婚/”离异未再婚/”丧偶未再婚）。

本人已具备完全民事行为能力，知晓提供虚假承诺所产生的法律后果。若提供的未婚承诺不真实，由此引发的纠纷，由本人自行承担一切法律后果。如给贵中心造成损失本人承担全部责任。

特此承诺！

承诺人（签字并盖手印）：

承诺人联系电话：

承诺日期：_____年_____月_____日

附件 2

林芝市住房资金管理中心 关于催收公积金逾期贷款的函

XXX:

截至____年____月____日，你的公积金贷款已经逾期，累计
欠还本金、利息和罚息共计____元，你已构成违约。

请你于____年____月____日前清偿所有欠款（具体金额以银
行计算为准）。否则，林芝市住房资金管理中心有权终止贷款，
并向有管辖权的人民法院提起诉讼，你将承担为追偿欠款所支付
的所有费用（包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费、通信费等）
和法律后果，你也将承受因不良信用记录不能再次申请贷款、无
法乘坐飞机和高铁等严重后果。

特此函告！

林芝市住房资金管理中心

20____年____月____日