



迪庆藏族自治州人民政府办公室关于印发《迪庆州住房公积金贷款管理办法》的通知

迪政办规【2021】 3号

各县（市）人民政府，州直各委、办、局，开发区管委会：

《迪庆州住房公积金贷款管理办法》经州人民政府82次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

附件：《迪庆州住房公积金贷款管理办法》

迪庆藏族自治州人民政府办公室

2021年8月25日

（此件公开发布）

迪庆州住房公积金贷款管理办法



第一章 总则

第一条 为深入贯彻落实中央“房住不炒”定位，加强住房公积金个人住房贷款管理，支持住房公积金缴存职工购、建自住住房，改善城镇居民的居住条件，根据《住房公积金管理条例》（国务院第 350 号令）和国家部委有关规定，参考《住房公积金个人住房贷款业务规范》（GB/T51267-2017），结合我州实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的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、建造、翻建、大修自住住房的个人住房贷款。

第三条 本办法适用于我州行政区域内公积金贷款的申请、审批、发放、回收、担保、贷后等管理工作。

第四条 迪庆州住房公积金管理委员会（以下简称管委会）是我州住房公积金贷款管理的决策机构，依据法律、法规和政策，制定调整住房公积金贷款的具体管理措施，并监督实施，负责确



定公积金贷款的最高额度、存贷挂钩等政策及公积金贷款管理的重要事项。

第五条 迪庆州住房公积金管理中心（以下简称公积金中心）是我州住房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。

第六条 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（以下简称受委托银行），公积金中心应当委托受委托银行办理公积金贷款、结算类金融业务等。

第二章 贷款对象和条件

第七条 职工连续足额缴存6个月（含）以上，且申请贷款时公积金账户应处于正常缴存状态，可申请公积金个人住房贷款。

第八条 公积金贷款对象为在本州行政区域内正常缴存住房公积金的职工购买、建造、翻建、大修首套自住住房或第二套改



善型普通自住住房的缴存职工。公积金中心不得向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放公积金个人住房贷款。职工购房套数依据拟购房职工家庭（包括借款人、配偶、共同申请人、未成年子女）成员名下实际拥有的成套住房数量进行认定。

第九条 申请公积金贷款时，借款申请人应同时具备下列条件：

（一）具有完全民事行为能力的自然人，年龄在18周岁至法定退休年龄期间。

（二）具有有效身份证件：包括居民身份证、户口簿等有效证件。

（三）已连续正常缴存住房公积金6个月（含）以上，且个人住房公积金账户为正常状态，同时无公积金贷款余额。

（四）具有合法的购买、建造、翻建、大修自住住房合同（协议）、付款凭证以及符合房地产行政主管部门、规划、建设等有关部门的批准文件。

（五）应支付所购住房价值一定比例的首付款，且首付款金额加上贷款金额应不高于购房总价。



(六) 有较稳定的经济收入，具备相应的贷款偿还能力，个人征信信用报告良好。

(七) 应当提供公积金中心认可的担保方式。

(八) 借款人(含共同申请人)在一定期限内未提取过住房公积金(此条款根据中心归集余额、资金流动性、个贷率等情况可作实时调整)。

第十条 借款申请人已婚的，借款申请人的配偶应作为共同申请人，以家庭为单位向公积金中心申请贷款，并共同承担公积金贷款贷款的偿还责任。

第十一条 住房公积金贷款以职工家庭为单位，每个家庭同一时期只能有一笔住房公积金贷款。

第十二条 申请公积金贷款时，借款申请人存在以下情形之一的，不予贷款：

- (一) 个人征信不良记录严重的；
- (二) 存在公积金贷款严重逾期的，或担保人代偿的；
- (三) 存在呆账、核销、止付、被强制执行等的；
- (四) 被纳入失信被执行人名单的；



- (五) 存在提供虚假资料、虚假承诺等情形的；
- (六) 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、利率和还款方式

第十三条 贷款额度

不得高于住房公积金管委会确定的本州住房公积金的最高贷款额度，且不得高于借款人（含共同申请人）住房公积金个人账户内缴存余额之和的 15 倍，借款人（含共同申请人）住房公积金账户余额之和小于 1 万的按照 1 万元计算。

如果住房公积金管委会对贷款额度及住房公积金个人账户余额的倍数有新的决议，按照新决议执行。

第十四条 贷款期限

公积金贷款期限以整年计算，最短为 1 年，最长为 30 年，且贷款到期日不得超过借款申请人（含共同申请人）法定退休时间后 5 年。借款申请人申请贷款期限与申请贷款时的实际年龄



之和原则上不超过法定退休年龄，按我州退休政策男性借款申请人不超过 60 周岁，女性借款申请人不超过 55 周岁。

第十五条 贷款利率

公积金贷款利率按中国人民银行公布的利率执行：

（一）认定为首套房的，贷款利率为同期公布的公积金贷款利率；

（二）认定为第二套房的，贷款利率为同期首套房公积金贷款利率的 1.1 倍。

第十六条 还贷期间，当中国人民银行公布的利率调整时，按下列规则执行：

（一）贷款期限为 1 年（含 1 年）的，按贷款约定利率执行，不分段计息；

（二）贷款期限在 1 年以上的，于次年 1 月 1 日起按相应利率档次执行新的利率规定，国家另有规定的除外。

第十七条 贷款的偿还应采用分期按月偿还的方式，分期还款额可采用等额本金还款法、等额本息还款法等方式。



第十八条 借款人申请住房公积金贷款的额度不能全部满足其贷款需求时，经公积金中心同意，可同时向贷款银行申请商业性个人住房贷款（以下简称商贷），即组合贷款。组合贷款按资金来源分别执行相应的法定利率。

第四章 贷款合作项目管理

第十九条 房地产开发企业在取得商品房预售许可证后，应及时向公积金中心提出申请，建立公积金贷款合作关系。

第二十条 房地产开发企业申请公积金贷款合作，应符合以下条件：法人代表和企业财务资信状况良好、具有相应的房地产开发企业资质、开发项目具备国有土地使用权证、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、商品房预售资金监管协议等。

第二十一条 公积金中心应以审验资料、实地踏勘等方式对申请公积金贷款合作的项目进行审核。审核通过的，公积金中心



与项目开发企业签订协议，并及时向社会公布，受理购房人提出的公积金贷款申请。

第二十二条 房地产开发企业先向公积金中心提供保证或保函，后采用不动产抵押的方式为本项目购房人提供阶段性担保。

第二十三条 已建立公积金贷款合作关系的项目，房地产开发企业应受理购房人提出的公积金贷款申请，不得以提高住房销售价格、减少价格折扣等方式限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款，不得要求或变相要求购房人签署自愿放弃住房公积金贷款权利的书面文件。

第二十四条 公积金中心应与房屋管理、不动产登记等部门建立联动工作机制，推进开发项目合作，共同维护缴存职工使用公积金贷款购房的合法权益。对限制、阻挠、拒绝职工使用住房公积金贷款购房的房地产开发企业和销售中介机构，要责令整改。对违规情节严重、拒不整改的，要公开曝光，同时纳入企业征信系统，依法严肃处理。

第五章 贷款担保



第二十五条 公积金贷款属于担保贷款。贷款担保采取不动产抵押方式、公积金相互保证方式、房地产开发企业阶段性担保方式。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，或由公积金相互保证人、阶段性担保的房地产开发企业承担偿还本息的责任。

第二十六条 采取不动产权证抵押方式的，借款人可以选择所购住房、自有住房、第三人住房作为抵押物进行担保，抵押人和抵押权人应签订抵押合同，并按规定办理抵押登记。贷款最高额度不超过抵押物价值的 80%，抵押物价值应根据公积金中心委托的具有资质的房产评估机构评估价或购房合同确定的购房价予以确认。在抵押期内，借款人应妥善保管使用抵押物，不得擅自处分，并随时接受抵押权人的监督检查。

第二十七条 采取公积金互保方式的，借款人（含共同申请人）的缴存额不得低于贷款金额的一定比例。缴存公积金职工以本人住房公积金账户余额为借款人担保的，需符合公积金中心的相关要求。



第二十八条 采取房地产开发企业阶段性担保方式的，保证担保采用阶段性保证与抵押担保相结合的方式。保证期间为每笔公积金贷款发放之日起至该笔贷款抵押登记之日止，抵押登记完成后转为抵押担保。阶段性保证人应为拥有良好信用资质的房地产开发企业法人，具有代为偿还全部贷款本息的能力，提供保证责任。

抵押登记办理前，借款人未按借款合同约定履行还款义务、达到借款合同约定的解除终止条款时，公积金中心可以依据相关协议，由房地产开发企业负责偿还借款人贷款本息。

第二十九条 借款人在合同履行期间死亡、宣告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，优先使用借款人公积金账户余额偿还贷款本息，不足部分依法处置抵押物或贷款保证人的公积金账户余额直至结清贷款本息为止。

第三十条 抵押物在抵押期间被依法拆迁的、遭遇自然灾害等，造成抵押物灭失的，借款人获得的相关补偿性收入、费用应按有关要求优先用于偿还公积金贷款，不足部分由债务人偿还或提供担保。



第三十一条 处置抵押物其价款不足以偿还公积金贷款及相关费用的，公积金中心有权要求借款人偿还；抵押物价款超过应偿还部分，退还抵押人。

第三十二条 公积金贷款担保范围包括贷款本金、利息、罚息和公积金中心为实现债权产生的所有费用。

第三十三条 组合贷款的担保采取同一担保方式，设定同一抵押物；处置抵押物时，公积金贷款和商贷按法律规定依法受偿。

第六章 贷款程序

第三十四条 借款人申请公积金贷款应提供下列资料。

- (一) 身份证件：包括居民身份证、户口簿等有效身份证件。
- (二) 婚姻状况证明：包括结婚证、离婚证等。
- (三) 贷款用途证明：

1. 贷款用于购买自住住房的，提供经房地产行政主管部门备案的购房合同（协议）或其他证明文件；



2.贷款用于建造、翻建自住住房的，提供工程概预算以及规划、建设等有关部门的批准文件；

3.贷款用于大修自住住房的，提供房屋权属证明、房屋安全鉴定证明、工程概预算等。

（四）收入证明：以贷款申请时本人公积金缴存基数为准，无需提供收入证明。

（五）委托扣款账户应符合受委托银行扣划要求，且应为借款申请人名下Ⅰ类账户。

（六）公积金中心要求提供的其他相关资料。

第三十五条 公积金贷款办理流程：

（一）申请：具备贷款条件的借款人（含共同申请人）向公积金中心申请，同时填制相关表格。

（二）审核：公积金中心对贷款申请人（含共同申请人）资格、征信及贷款资料进行调查、初审。

（三）审批：申请公积金个人贷款业务办理过程中，对于符合政策、资料齐全的贷款，应自受理之日起10个工作日内作出



是否准予贷款的决定并通知申请人。对于具备贷款发放条件的，应在 5 个工作日内完成贷款发放。

（四）签约：借款人（含共同申请人）、抵押人、担保人在借款合同及相关单据上签字，并及时完成住房公积金中心及受委托贷款银行在借款合同及相关单据上的签章手续。

（五）发放：公积金中心出具贷款《个人借款借据》，通过住房公积金委托贷款账户发放贷款。

第七章 贷款偿还

第三十六条 借款人应按借款合同约定的还款计划、按等额本息或等额本金等还款方式按时偿还贷款本息。借款人未按借款合同约定的期限偿还公积金贷款按中国人民银行规定的逾期贷款计息标准支付罚息。罚息利率为借款合同载明的贷款利率水平上加收 30%。

第三十七条 借款人在还贷期间符合条件，可以申请办理按月对冲归还公积金贷款本息。



第三十八条 借款人按期还款满 12 期后，可以申请部分提前偿还贷款（一年一次，1 万元的整数倍）或全部提前偿还贷款，提前还款利息按合同约定实际占用天数计息。

第三十九条 对收回的公积金贷款本金、利息、罚息，受委托银行根据《个人住房公积金委托贷款协议》的约定，划转至公积金中心银行账户。

第四十条 根据借款人的申请，公积金中心应出具其还款明细、贷款还款计划情况表。

第四十一条 借款人在合同履行期间死亡、宣告失踪或丧失民事行为能力，其继承人、受遗赠人和监护人应及时与公积金中心签订补充合同承诺继续按时还贷或提前全部结清贷款。

第八章 贷后管理

第四十二条 公积金中心应采取有效措施对借款人还贷能力和履约情况、阶段性担保及抵押物的状况等进行查看跟踪，及时发现和处理风险，确保贷款安全。



第四十三条 对于逾期未收回的公积金贷款，公积金中心针对具体情况采取催收、诉讼、按合同约定用借款人、共同申请人、公积金互保人的缴存余额冲抵逾期贷款、依法处置抵押物等措施收回贷款。

第四十四条 借款人应接受公积金中心对其还贷能力、抵押物变化、基本信息变更等情况的核查；借款人对已经或可能影响贷款偿还的因素，应及时告知公积金中心，并配合公积金中心采取相关债权保全措施。

第四十五条 借款人结清贷款后，受委托银行与借款人共同办理抵押登记注销手续，将抵押物权属证明文件返还抵押人，借款合同终止。

第四十六条 借款申请人（含共同申请人）姓名、身份证号码、婚姻状况、电话号码、还款账号等个人信息发生变更时，应及时到公积金中心办理变更。

第四十七条 对贷后停缴等行为，公积金中心将严格核查并建立“黑名单”制度，有效防范和控制贷款风险。



第九章 违约及处置

第四十八条 下列情况属借款人违约：

- （一） 借款人未按合同约定还本付息的；
- （二） 未经贷款人书面同意，借款人改变房屋结构造成抵押物价值减损的，或发生将抵押房产全部或部分出售、转让、赠予或重复抵押，以及抵偿其它债务等损害债权人权益行为的；
- （三） 借款人拒绝或阻扰公积金中心对抵押物情况进行监督检查的；
- （四） 借款人涉及借款合同的财产遭受扣押或没收的；
- （五） 抵押物发生保险责任以外的毁损致使抵押物价值不足以抵偿借款本息，而借款人未按要求落实新的抵押物或其他担保措施的；
- （六） 因第三人的行为导致抵押物价值减少，而借款人未将损害赔偿金用于提前清偿本合同项下债务的；



(七)借款人在还款期内死亡、失踪或经有权部门宣告死亡、失踪或借款人丧失民事行为能力后无继承人或受遗赠人，或其继承人、受遗赠人、监护人、财产代管人拒绝履行借款合同的；

(八)借款人卷入重大的诉讼或仲裁程序及其他法律纠纷，足以影响其偿债能力的；

(九)违反本办法或借款合同规定的其他行为的。

第四十九条 借款人违约时，公积金中心根据借款人违约的性质、程度、金额，采取下列一种或数种方法处理：

(一)限期纠正违约行为；

(二)提前收回已发放的贷款本息；

(三)按照中国人民银行的有关规定，对借款人未按合同约定归还的贷款本息，按本办法第三十六条规定计收罚息；

(四)借款人未按合同约定归还借款本金、利息、罚息和支付其他相关费用且债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人可以与抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿。协议损害其他债权人利益的，其他债权人可以请求人民法院撤销该协议。



抵押权人与抵押人未就抵押权实现方式达成协议的，抵押权人可以请求人民法院拍卖、变卖抵押财产。

抵押财产折价或者变卖的，应当参照市场价格。

（五）借款人未按合同约定归还借款本金、利息、罚息和支付其他相关费用的，公积金中心可抵扣借款人、共同申请人、担保人的公积金缴存余额，不足部分由借款人、共同申请人、担保人继续负责偿还，直至贷款结清为止。

第五十条 借款人、受委托银行、公积金中心等个人和单位在办理公积金贷款业务中建立投诉举报制度，对发现的本单位人员的违法行为，依法向公安等部门移交问题线索，构成犯罪的，移送司法机关追究其刑事责任。

第十章 附 则

第五十一条 本办法由迪庆州住房公积金管理中心负责解释。具体实施细则由迪庆州住房公积金管理中心负责制定。



第五十二条 本办法有关条款遇法律法规、国家、省、州政策调整时作相应调整。

第五十三条 申请贷款行为发生在本办法施行日期后的，按本办法执行。

第五十四条 本办法自 2021 年 9 月 25 日起施行。原《迪庆州住房公积金贷款管理办法》（云府登 1039 号）迪庆藏族自治州人民政府公告（第 19 号）同时废止。