

ཨ་ཁོ་རྒྱལ་ཁོངས་ཆེན་རྒྱལ་ཁོངས་ཆེན་མོ་གཞི་གཙོ་བོ་ལྷན་ཁུངས་ཀྱི་ཡིག་ཆ།

阿坝藏族羌族自治州住房公积金管理中心文件

阿房金管〔2020〕9号

阿坝州住房公积金管理中心 关于印发《阿坝州住房公积金提取管理实施细则》 《阿坝州住房公积金贷款管理实施细则》《阿 坝州住房公积金失信黑名单管理制度》的 通知

各公积金缴存单位、缴存职工：

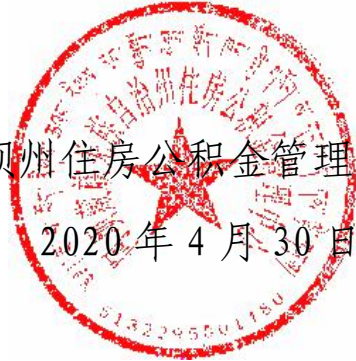
现将《阿坝州住房公积金提取管理实施细则》《阿坝州住房公积金贷款管理实施细则》《阿坝州住房公积金失信黑名单管理制度》印发给你们，请做好宣传、执行。

- 附件：1. 阿坝州住房公积金提取管理实施细则
2. 阿坝州住房公积金贷款管理实施细则

3. 阿坝州住房公积金失信黑名单管理制度

阿坝州住房公积金管理中心

2020年4月30日



附件 1

阿坝州住房公积金提取管理实施细则

为加强住房公积金提取管理，维护缴存人合法权益和公积金运营秩序，根据《住房公积金管理条例》《阿坝藏族羌族自治州住房公积金提取管理办法》等相关规定，阿坝州住房公积金管理中心（以下简称：州公积金中心）制定本实施细则。

第一章 购（建）普通自住住房提取

第一条 购买、建造、翻建、大修普通自住住房，同时申请州公积金中心贷款的，应先申请提取再申请贷款。如中心贷款已发放，只能申请还贷提取。

普通自住住房：单套建筑面积不超过 144 平方米，土地用途为住宅用地。

自建住房：在本州行政区域内，建筑面积不超过 400 平方米，土地用途为住宅用地。

第二条 直属亲属（父母、子女、姊妹）共同购买同一产权自住住房，提取金额按产权份额审核，产权份额未明确的按平均比例审核。与上述直系亲属以外其他人共同购房的，不在提取受理范围。

第三条 在四川省行政区域外购房申请提取，所购房屋应在职工本人或配偶工作地、户籍所在地（或籍贯地）行政区域内，并提供工作所在单位出具的有效证明；由人力资源公司、劳务派遣机构代缴公积金的，应提供代理机构出具的有效证明。

第四条 购房提取申请时限和所需要件。

（一）购买商品住房：应自购房合同备案登记之日起 12 个月内申请购房提取一次。需提供住建部门备案登记的商品房买卖合同（须提供合同签约备案号）和购房款 POS 单、发票或收据；省外购房需提供不动产登记中心出具的房屋登记信息。

（二）购买再交易住房：应自取得不动产权证书之日起满 6 个月后，过户一年内申请提取一次。需提供不动产权证书、含有个税金额的房屋交易契税完税凭证、住建部门存量房网签合同（协议）、POS 单或缴款证明。

购买州内、成都地区再交易房时申请州公积金中心贷款的，贷款受理后放款前即可支取，放款后不予办理购房提取。

（三）购买法拍房：

应自取得不动产权证书之日起，一年内申请提取一次。需提供房屋拍卖成交确认书、执行裁定书、网络竞价成功确认书、房屋所有权证书、POS 单或电子回单、契税完税凭证、资金往来结算票据。

（四）购买政策性住房：应自取得住建部门备案登记的购房合同或不动产权证书之日起 12 个月内申请提取一次。需提供住建

部门备案登记的购房合同或不动产权证书、政府或相关单位公示名单复印件、购房款发票或专用收据。

(五)购买征收安置房:应自取得房屋征收安置合同(或协议)后 12 个月内申请提取一次。需提供房屋征收安置合同(或协议)、被征收房屋权属证明、政府或相关单位公示名单复印件、购房款发票或专用收据。

第五条 在本州行政区域内建造、翻建、大修自住住房,可自取得审批文件起 24 个月内申请提取一次。所需要件:

建造自住住房:规划和自然资源、住建部门出具的建房批准文件、建造合同(协议)、建房预算报告、自建房照片、支付建房款和购买建筑材料收据或发票。

翻建自住住房:不动产权证书(或房屋所有权证)、规划和自然资源、住建部门出具的旧房翻建批准文件、翻建合同(协议)、建房预算报告、自建房照片、付建房款和购买建筑材料收据或发票。

大修自住住房:不动产权证书(或房屋所有权证)、经州住房维修管理部门认证鉴定机构出具的房屋危险性鉴定为 C 级或 D 级房屋安全鉴定报告(或有关部门(法定资质机构)出具房屋安全鉴定文件(经鉴定为危房需大修)原件)、大修合同(协议)、建房预算报告、自建房照片、支付维修费用和购买建筑材料收据或发票。

第二章 偿还普通自住住房贷款本息提取

第六条 在州公积金中心贷款的，可在还款一个月后申请签约按月或按年还贷提取。同一套住房既有州公积金中心贷款又有商业贷款的，只能申请提取偿还州公积金中心贷款。可申请提取本人及配偶公积金账户余额提前偿还部分或全部本州中心贷款，累计不超过三次。

第七条 在异地公积金中心贷款或购房商业贷款的，可在还款一年后每年申请提取一次，每次提取金额不超过最近 12 个月偿还的贷款本息；提前结清贷款的，可在贷款结清后 1 年内，凭异地中心或贷款银行出具的还款清偿凭证申请提取一次，提取金额不得超过实际偿还的贷款本息数额。

首次申请异地公积金贷款或购房商业贷款还贷提取，需提供购房合同、备案表或不动产权证书、住房贷(借)款合同，以后只需提供异地中心（贷款银行）出具的最近 12 个月还贷明细。

第八条 夫妻婚前各有购房贷款，且符合提取条件的，可按房屋主贷人各自申请还贷提取。

第九条 四川省行政区域外购房申请还贷提取，所购房屋应在职工本人或配偶工作地、户籍所在地（或籍贯地）行政区域内。

第十条 州内公积金贷款职工近十二个月内还贷连续逾期 3 次或累计逾期 6 次的，暂停办理提取；偿清贷款本息欠款并按月正常还款 12 个月后，方可申请办理提取业务。

第三章 租房自住提取

第十一条 连续足额缴存公积金满 6 个月的职工及其配偶，因在工作县（市）行政区域内无自有产权住房且租房自住的，可申请提取公积金支付实际房租支出。个人租房自住每月提取不超过 1250 元，夫妻不在同一工作地分别租房自住每月合计提取不超过 2500 元。

上述提取标准，州公积金中心根据各县（市）房屋租赁市场价格变化分类适时调整。

申请所需要件：由房管部门出具的本人及配偶在工作县（市）行政区域内无房证明；承租公共租赁住房的，应提供房屋租赁合同和租金缴纳证明。

第四章 既有住宅增设电梯提取

第十二条 为本州拥有的多层住宅增设电梯，可自取得电梯使用登记证起 24 个月内申请提取一次，提取金额不超过增设电梯分摊并实际支付的费用。

申请所需要件（原件）：房屋所有权证（或不动产权证书）、加装电梯项目协议书、电梯竣工验收报告、每户分摊费用决议、电梯使用登记证、实际支付电梯费用发票或收据。

第五章 罹患重大疾病提取

第十三条 职工本人或配偶、父母、子女患重大疾病，可自支付医疗费用之日起一年内申请提取本人及配偶公积金。提取金额不超过个人所负担医疗费用，即不包括基本医疗保险统筹基金支付金额和大病医疗互助补充保险支付金额。

重大疾病包括：恶性肿瘤、急性心肌梗塞、脑部永久性功能障碍、重大器官移植术、干细胞移植术、重型再生障碍性贫血、开脑、胸、腹手术、瘫痪、多个肢体缺失、急性或亚急性重症肝炎、肾功能衰竭、肾移植后抗排斥、慢性白血病、再生障碍性贫血、严重帕金森氏症、严重阿尔茨海默病、红斑狼疮、肝硬化、肝萎缩、严重 III 度烧伤、精神分裂症、严重原发性肺动脉高压、严重运动神经元疾病，其他重大疾病经报研究后据实酌情处理。

申请所需要件(原件)：医院出具的符合医保部门规定的重大疾病证明或病情诊断书、医院治疗费用发票、医疗保险支付结算表、所在单位或户口所在地出具的家庭生活严重困难证明。

第六章 遭遇重大自然灾害或重大交通事故提取

第十四条 职工本人及配偶遭遇重大自然灾害或重大交通事故(须为无过错方)，可自受灾(事故发生)之日起一年内申请提

取本人及配偶公积金。提取金额不超过应对灾难、处理事故所承担的实际费用。

申请所需要件（原件）：有关机构出具的灾难事故及应对处理情况证明材料，灾害造成损失的评估金额和事故现场照片。

第七章 最低生活保障提取

第十五条 职工或配偶被纳入本州城镇居民最低生活保障期间，可凭民政部门颁发的享受城镇居民最低生活保障证明，每年申请提取一次，提取金额不超过一年内的低保享有金额。

第八章 离、退休提取

第十六条 职工离休、退休在州公积金中心无贷款余额，其公积金账户应为封存状态的，可凭本人身份证办理销户提取。提取时在州公积金中心有贷款本息未结清的，须先结清贷款。

第九章 终止劳动关系提取

第十七条 职工与单位解除或终止劳动关系 6 个月仍未重新就业并缴纳公积金的，可自其账户封存满 6 个月(含)之后，办理销户提取。在职期间被判处刑罚的，由直系亲属或单位经办人员

代为申请提取，提取资金划入其原所在单位账户。

提取时在州公积金中心有贷款未结清的，须先结清贷款。

第十八条 职工完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系，其账户为封存状态的，可凭劳动能力鉴定专门机构出具的完全丧失劳动能力鉴定文书，办理销户提取。提取时在州公积金中心有贷款本息未结清的，贷款结清后即可支取。

第十章 其他情形提取

第十九条 职工出国定居或到港、澳、台定居，其账户为封存状态的，可凭出境定居签证或户籍注销证明，办理销户提取。提取时在州公积金中心有贷款未结清的，须先结清贷款。

第二十条 职工死亡或者被宣告死亡，其账户为封存状态的，由继承人、受遗赠人、单位经办人员申请办理销户提取，提取资金划入其原所在单位账户。需提供职工死亡或被宣告死亡证明原件、办理人身份证明原件、接收公积金的单位银行账户表（加盖单位印章）。

第十一章 业务申请与受理

第二十一条 职工申请办理提取，应提供以下原件：

（一）二代居民身份证或军官证，港澳台、外籍职工应提供

《港澳居民来往内地通行证》《台湾居民来往大陆通行证》《外国人永久居留证》，证件需在有效期内。

(二) 已婚职工需提供夫妻双方结婚证；离婚职工需提供离婚证或民事调解书(法院判决书)；未婚职工需签订《婚姻状况声明书》。

(三) 本人住房公积金联名卡，无联名卡的应提供本人 I 类银行储蓄账户。

第二十二条 公积金中心应自受理职工申请之日起，3 个工作日内作出审核决定。需向民政、住建、税务等有关部门调查核实有关信息的，调查核实时间不计入受理时限。

第二十三条 有下列情形之一的，不予提取公积金。

(一) 提取原由不符合《阿坝州住房公积金提取管理办法》第二章规定的；

(二) 个人公积金账户被人民法院依法查封、冻结的；

(三) 纳入公积金违规失信人员管理且未解除的；

(四) 以赠与、继承等方式无偿取得住房所有权的；

(五) 夫妻(含离异)、父母子女关系人之间再交易住房的；

(六) 购买写字楼、办公房、商铺、车位等非住宅的。

第十二章 附 则

第二十四条 本实施细则有关条款遇国家及省、州政策调整

时作相应调整。

第二十五条 本实施细则由阿坝州住房公积金中心负责解释。

第二十六条 本实施细则自 2020 年 5 月 1 日起施行。

阿坝州住房公积金贷款管理实施细则

为规范住房公积金个人住房贷款（以下简称公积金贷款）业务管理，防范公积金贷款风险，根据国务院《住房公积金管理条例》《阿坝藏族羌族自治州住房公积金贷款管理办法》等有关规定，阿坝州住房公积金管理中心（以下简称：州公积金中心）制定本实施细则。

第一章 贷款支持范围

第一条 公积金贷款支持缴存职工家庭购（建）首套普通自住住房或第二套改善居住条件的普通自住住房，禁止向别墅、豪华住宅、非普通住宅、第三套及以上房屋发放公积金贷款。

普通自住住房：单套建筑面积不超过 144 平方米，土地用途为住宅用地。

自建住房：在本州行政区域内，建筑面积不超过 400 平方米，土地用途为住宅用地。

第二条 住房套数依据借款人及共同申请人在州公积金中心（含异地中心）业务信息系统内的贷款次数，同时结合中国人民银行个人信用信息基础数据库（以下简称个人征信）住房公

积金贷款记录等认定。

(一) 借款人、共同申请人在州公积金中心(含异地中心)业务信息系统或个人征信中无公积金贷款记录的,申请公积金贷款视为首套房;

(二) 借款人、共同申请人在州公积金中心(含异地中心)业务信息系统或个人征信中有过1次公积金贷款记录的,在首次公积金贷款结清后,再次申请公积金贷款,视为二套房;

(三) 职工家庭公积金贷款次数按婚前个人和婚后共同申请公积金贷款记录次数合并计算。

第三条 公积金贷款设置以下类别:

(一) 购买商品住房贷款: 贷款申请人所购住房为房地产开发企业已取得商品房预售许可证或商品房现售备案且与州公积金中心建立了项目合作关系的住房。

(二) 购买再交易房贷款: 贷款申请人所购住房为已取得房屋产权权属证书、具有完全处置权利且可在当地房管、不动产登记部门办理买卖过户及抵押登记的住房。此类贷款所购房屋仅限于本州行政区域内和成都市行政区域内的再交易房。

再交易自建房不在州中心公积金贷款受理范围。

(三) 自建住房贷款: 贷款申请人贷款缘由为修建本州内自住用房,用本州行政区域内或成都市行政区域内州公积金中心认可的普通住房作抵押申请公积金贷款。此类贷款所建房屋仅限于无法直接用本房做抵押的本州内的自建房。

(四) 异地个人住房商业贷款直转公积金贷款(以下简称商转公):住房公积金缴存职工购买普通自住住房时符合公积金贷款基本条件,因故办理了住房商业贷款的,且该房屋产权权属证书已办妥的,可申请将未结清的住房商业贷款转为公积金贷款。此类贷款所购房屋仅限于成都市行政区域内已办理了商业贷款的商品住房和再交易房。

不受理购买法院拍卖住房的公积金贷款申请。

第二章 贷款对象及审批条件

第四条 在本州正常缴存住房公积金的职工,可向州公积金中心申请公积金贷款。

在异地公积金中心(以下简称异地中心)正常缴存住房公积金的职工,所购房屋在本州辖区内的,可向州公积金中心申请公积金贷款。

第五条 申请公积金贷款时,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,年龄在18周岁(含)至法定退休年龄期间,即男性未满60周岁、女性未满55周岁。

党政机关、人民团体中的正、副县处级及相应职务层次的女干部,事业单位中担任党务、行政管理工作的相当于正、副县处级的女干部和具有高级职称(含正、副高级)的女性专业技术人

员(以下简称县处级女干部和具有高级职称的女性专业技术人员)可延长至未满 60 周岁,上述女干部和具有高级职称的女性专业技术人员以所在单位出具的情况说明为依据。

(二) 具有有效身份证件,包括居民身份证和户籍证明、港澳居民来往内地通行证、台湾居民来往大陆通行证、外国人永久居留身份证等。

(三) 申请公积金贷款时缴存公积金应符合以下要求:

1. 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状态为正常;

2. 计划分配军队转业干部,将服役期间的住房公积金转入我州补缴且前后连续缴存的,缴存时间可合并计算。

(四) 在本州及异地中心无公积金贷款余额(含异地中心的商转公贷款或公转商贴息贷款等其他形式公积金贷款余额)。

(五) 具有合法有效的购房行为,且申请公积金贷款在规定年限之内:

1. 购买商品住房:以取得当地房地产管理部门备案登记的《商品房买卖合同备案表》的时间为准,在发生购房行为一年内。

2. 购买再交易房:以取得交易过户后的《不动产权证书》的时间为准,在发生购房行为一年内。

3. 商转公:商业贷款还款满一年且该房屋取得房屋产权证后。

4. 自建房:建房所在地不动产登记中心和房管部门准予自建文件下发之日起两年内。

(六) 首付款达到规定比例：家庭首次申请公积金贷款的不低于所购住房总价的 20%，家庭第二次申请公积金贷款的不低于所购住房总价的 30%。首付款金额加上贷款金额应不高于住房总价。

(七) 有稳定经济收入，具备相应的贷款偿还能力，个人信用良好。

(八) 能够提供州公积金中心认可的担保方式。

(九) 州公积金中心规定的其他条件。

第六条 借款申请人的配偶应作为共同申请人，向州公积金中心申请公积金贷款并承担偿还贷款的连带责任。

共同申请人应同时符合本实施细则第五条除第（三）项以外的其他条件。

第七条 申请公积金贷款时，借款申请人及共同申请人存在以下情形之一的，不予贷款：

(一) 个人征信信息（含人民银行征信系统、公积金业务信息系统等）存在以下严重不良记录之一的：

1. 近两年内住房公积金贷款连续逾期超过 4 期或累计逾期超过 8 期的；

2. 商业银行贷款、贷记卡、准贷记卡连续逾期超过 6 期或累计逾期超过 12 期的；

3. 贷款、贷记卡、准贷记卡逾期所欠款项尚未还清的；

4. 存在呆账、核销、止付、被强制执行等的；

5. 存在其他严重不良记录的。

- (二) 缴存人与非配偶或非直系亲属共同购房的;
- (三) 买受人与售房人存在夫妻(含离异)、父母、子女关系的;
- (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) 被纳入住房公积金黑名单管理,且未解除的;
- (七) 所购再交易房无独立厨卫,不独立成套的。
- (八) 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

第八条 每笔公积金贷款的可贷额度由州公积金中心按照本州公积金贷款最高额度、贷款额度计算公式、首付款比例、还贷能力系数、信用状况等规定,综合评估借款人实际情况后,取值确定(向下取整为1000元的整数倍)。

第九条 本州公积金贷款最高额度为:职工家庭夫妻双方都缴存住房公积金的,单笔最高贷款额度为80万元,单方缴存住房公积金的,单笔最高贷款额度为60万元。

第十条 缴存人与直系亲属(父母、子女)共同购房,有明确产权份额的,按明确的份额计算可贷款额度,未明确产权份额的,按共有人平均份额计算可贷款额度。

第十一条 所购住房总价的认定:

(一) 购买商品住房，应以房管部门确认的住房交易价格作为住房总价，不包含装修价值。

(二) 购买再交易房，根据州内市场评估指导价的估价、税务部门核定的计税总价，按孰低原则核定。

第十二条 借款人偿还住房贷款月还款额不得高于家庭总收入的 50%。

(一) 住房贷款月还款额是指个人征信系统显示的住房贷款、消费贷款等月还款额和申请的当笔公积金贷款月还款额之和。

(二) 月收入的认定。

1. 单位缴存职工的月收入以申请贷款时的缴存基数为准，不再另行提供收入证明。

2. 未缴存公积金的共同申请人的月收入，不计入家庭总收入。

第十三条 借款人、共同申请人个人征信系统、公积金业务信息系统等存在不良信用记录的，酌情减少贷款审批额直至拒绝贷款。

(一) 借款人、共同申请人的信用状况应以个人征信系统、公积金业务信息系统等查询结果为依据，同时结合借款申请人的信用情况、具体逾期期数、逾期金额等因素综合评估贷款额度。

(二) 因信用卡年费、挂失手续费等产生的逾期记录，经州公积金中心认定后可不纳入逾期期数计算。

(三) 人民银行征信系统的查询结果有效期为两个月，办理商业贷款直转公积金贷款业务的，人民银行征信系统的查询结果有

效期为一个月。

第十四条 贷款期限的确定:

(一) 贷款期限以整年计算, 最短 1 年, 最长 30 年, 借款人临近退休年龄、具有偿还能力、个人信用良好、能有效实施贷后管理的, 可以适当延长至法定退休年龄后 5 年, 办理延长业务的, 女满 45 周岁或男满 50 周岁方可申请。

(二) 申请再交易房贷款的, 贷款期限加所购住房楼龄不得超过 70 年。

第十五条 公积金贷款利率按中国人民银行公布的法定利率执行。

(一) 执行首套房公积金贷款政策的, 贷款利率为同期法定公积金贷款利率;

(二) 执行第二套房公积金贷款政策的, 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 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。

(一) 贷款期限为 1 年的, 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。

第四章 贷款合作项目管理

第十七条 房地产开发企业应在取得商品房预售许可证后，及时向州公积金中心提出申请，建立公积金贷款合作关系。

(一) 申请条件:

1. 开发企业资质、信誉良好，未纳入企业征信黑名单；
2. 无法院被执行人信息记录；
3. 已取得国有土地使用权证、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；
4. 主体工程建设进度达到多层封顶、高层 1/3 以上。

(二) 申请材料:

1. 企业信息

- (1) 统一社会信用代码。
- (2) 企业房地产资质证书。
- (3) 税务登记证明。
- (4) 公司章程。
- (5) 法人代表和企业征信报告。
- (6) 公司股东会议认可担保事项决议。
- (7) 企业上一年度经审计的会计年度报表和上一季度会计报表。

(8) 商品房预售资金监管协议

(9) 州公积金中心要求的其他资料

2. 项目信息

- (1) 建设用地规划许可证。
- (2) 建设工程规划许可证。
- (3) 建筑工程施工许可证。
- (4) 国有土地使用证。
- (5) 商品房预售房许可证。
- (6) 州公积金中心要求的其他资料

(三) 办理流程:

1. 开发企业递交项目合作申请;
2. 中心审核、审批、现场勘验;
3. 中心主任办公会审议
4. 项目签约。

(四) 保证金的交存与退付:

1. 商品房预抵押贷款，房地产开发企业须交纳预抵押贷款保证金。
2. 保证金实行分级动态管理，保证金交纳比例应控制在购房人贷款额度的 3%—20%之内，具体交纳比例由州公积金中心确定。
3. 房地产开发企业交纳的保证金在办妥房屋抵押手续或借款人提前结清公积金贷款后分批退还。

(五) 签约后期管理:

房地产开发企业在合作项目到期后仍有后续开发期次，可向州公积金中心申请合作；如出现影响贷款资金安全的风险，州公积金中心有权暂停或中止与房地产开发企业的合作。

第五章 贷款担保

第十八条 公积金贷款属于担保贷款，借款人必须提供符合《中华人民共和国担保法》规定的担保，贷款担保采用抵押、质押、抵押加阶段性保证、住房公积金账户余额联合担保方式。

州公积金中心可根据借款人的具体情况，采用上述一种或同时采用几种贷款担保方式。

在贷款期间，因不可抗力造成抵押物损毁、灭失的，提供相关证明材料后，经州公积金中心同意，借款人可根据实际情况变更抵押物，变更的抵押物需具备完备的房屋权属证明，且抵押价值不低于原抵押物价值。

第十九条 借款申请人提供的抵押物应符合下列要求：

（一）对购买自住住房的，应使用本次贷款所购住房作为抵押物；建造、翻建、大修自住住房的使用其他房产作为抵押物。

（二）抵押加阶段性保证贷款，是指州公积金中心以借款人所购住房作抵押，在借款人取得该住房的房屋所有权证和办妥抵押登记之前，由售房人或担保公司提供阶段性连带责任保证而发放的贷款。

1. 保证人必须是州公积金中心与之签订了公积金业务合作协议的，且又是借款人所购住房的开发商或有担保权利的售房单位或州公积金中心认可的担保公司；

2. 住房开发商或售房单位要及时协助借款人办理房地产权属证件,并负责将抵押登记的不动产登记证明送交受委托银行保管;

3. 采用本贷款担保方式的,受托银行应与借款人、抵押人和抵押共有人、保证人同时签订担保合同。

(三) 住房公积金账户余额联合担保方式(以下简称余额联保),是州公积金中心凭第三方正常缴存职工公积金帐户余额为借款人提供担保的贷款方式。

1. 借款人夫妻及住房公积金账户余额担保人签定《阿坝州住房公积金贷款保证担保承诺书》;

2. 借款人正常还款满一年后,在满足公积金贷款担保的前提下,可申请解除住房公积金账户余额担保人担保责任或变更担保人;

3. 夫妻双方共同或分别用个人住房公积金帐户余额设定的,在离婚或丧偶后、不得以分割财产或继承财产为由,提出解除主张。经贷款人、借款人、州公积金中心协商一致变更的,可以解除;

4. 职工死亡、宣告死亡、宣告失踪、因工作调动需要变更住房公积金缴存关系的,借款人应当提供新的或州公积金中心认可的担保方式后,方可变更或解除关系。

(四) 质押贷款,是指州公积金中心凭借款人或第三人提供的权利凭证作为质物而发放的贷款。

1. 个人住房公积金贷款可以用凭证式国债、国家重点建设债券、个人定期储蓄存款存单等有价值证券作为质物;

2. 借款人以符合条件的有价证券作质押，其贷款额度最高不得超过质押权利凭证票面价值的 90%；

3. 受托银行应对出质人提交的有价证券进行查询和认证，并将有价证券质押的事实书面通知出具有价证券的金融机构，并获取出具有价证券金融机构在质押期间停止支付和不予挂失的回执；

4. 受托银行与出质人签订质押合同，出质人应将确认后的质押权利凭证交付受托银行。质押担保的期限自权利凭证交付之日起至借款人还清全部贷款本息日止；

5. 受托银行负有妥善保管质押权利凭证的责任。因保管不善造成质押权利凭证灭失或毁损的，受托银行应承担民事责任，并赔偿损失；

6. 在质押期间，质押权利凭证兑现日期先于贷款到期日的，可以选择以下方式处理，并应在质押合同中注明：

(1) 到期兑现用于提前清偿贷款本息；

(2) 转换为定期储蓄存单继续用于质押；

(3) 转换为州公积金中心认可的有价证券继续用于质押；

(4) 用州公积金中心认可的等额债券、存款单调换到期债券、存款单。

7. 用凭证式国债质押的，贷款期限最长不得超过凭证式国债的到期日。若用不同期限的多张凭证式国债作质押，以距离到期日最近的确定贷款期限。

第二十条 其他规定

（一）在办理住房公积金贷款过程中发生的抵押评估费用和担保费用由借款人承担。

（二）借款人应将住房价值全额用于抵押，再交易房以所购房屋作为抵押，借款金额不超过抵押物价值的 80%；自建房贷款用其他房屋作抵押的，借款金额不超过抵押物价值的 70%。

（三）房地产评估机构应是具有房地产估价机构备案证书，并经州公积金中心认可的专业机构。借款申请人可在州公积金中心认可的专业机构中，自行选择评估机构。

（四）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，受托银行有权依法处置抵押物和质物；

（五）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贷款，不足部分由借款人一次性还清；借款人也可选择提供州公积金中心认可的新的担保，并重新签订担保合同及办理房屋不动产登记证明；

（六）处置抵押物或质物，其价款不足以偿还贷款及相关费用的，受托银行有权向借款人追偿；其价款超过应偿还部分，退还抵押人；

（七）抵押担保的期限自抵押登记完成之日起至担保的债权全部清偿之日止。抵押终止后，当事人应按合同的约定，到原登记部门办理抵押注销登记手续，解除抵押权。

第六章 贷款申请及受理

第二十一条 贷款申请

(一) 借款人、共同申请人应提供的申请资料包括:

1. 身份证明: 居民身份证和户籍证明、港澳居民来往内地通行证、台湾居民来往大陆通行证、外国人居留身份证等。

2. 婚姻状况证明: 结婚证、离婚证、法院判决离婚的生效文书等。

3. 购房证明:

(1) 购买商品房的, 提供经房管部门确认的购房合同或协议, 附件或补充协议, 合同摘要 (备案表), 首付款收据和 POS 单。

(2) 购买再交易房的, 提供经房管部门确认的购房合同或协议、经房管部门确认的不动产权证书、买方完税证明, 首付款收据和 POS 单。

(3) 修建自建房的, 提供规划和自然资源、住建部门出具的建房批准文件、建房合同 (协议)、房屋工程预算报告、建房照片、支付建房款和购买建筑材料收据或发票。

4. 异地缴存职工和县处级女干部另应提供的相关资料:

(1) 异地中心缴存职工, 提供住建部统一格式的异地缴存证明 (在公积金缴交地公积金中心打印), 并由州公积金中心进行核实。

(2) 县处级女干部提供所在单位的任职文件等证明材料, 具

有高级职称的女性专业技术人员提供高级职称证明。

5. 委托扣款账户：符合受托银行扣划要求的借款申请人（不含共同申请人）个人借记卡。

6. 征信报告：由银行出具的借款人及配偶的个人信用报告各一份。

7. 州公积金中心要求提供的其他相关资料。

（二）申请他房抵押贷款的，除借款申请人提供以上资料外，还需提供以下资料：

1. 抵押房屋的产权权属证书。

2. 州公积金中心认可的评估机构出具的评估报告。

（三）申请商转公贷款的，除借款申请人提供以上资料外，还需提供以下资料：

1. 转贷房屋的产权权属证书。

2. 商业贷款借款合同。

第二十二条 办理流程：

（一）借款申请人到州公积金中心填写书面申请，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查，共同申请人或抵押人不能到场的，须公证委托代办。

购买州内再交易房的，售房人应到场提供相关资料。

（二）州公积金中心根据相关规定受理、审查、审批，并将审批结果通知担保公司、受托银行。

（三）受托银行与借款申请人签订借款合同，办理贷款手续，

需到担保公司办理担保的,担保公司与借款申请人办理担保手续,出具担保意见。

(四) 办理(预)抵押登记;

(五) 受托银行发放贷款:

1. 商品房贷款资金划转到房地产开发企业确认的预售款监管银行专用账户或现房售房款账户。

2. 商业住房贷款转公积金贷款贷款的,贷款资金划转到担保公司账户。

3. 购买阿坝州内再交易房的贷款资金划转至卖方账户或监管账户,购买成都市行政区域内的再交易房的贷款资金划转至担保公司账户,由担保公司划转至卖方账户。

4. 贷款不得发放至借款人个人账户。

第二十三条 在公积金贷款办理流程中,若州公积金中心或受托银行审查到借款申请人、共同申请人不符合贷款规定的,应退回并告知借款申请人原因。

第七章 贷款偿还

第二十四条 贷款期限在1年以上的公积金贷款,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。

贷款期限为1年的公积金贷款,到期一次还本付息。

第二十五条 在还款期间,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，应在每期还款日前提前将当期应还款项足额存入委托扣款账户。

第二十六条 在还款期间，借款人可向州公积金中心申请提前偿还全部或部分贷款。若部分提前还款，提前还款次数限定为3次，金额应为10000元的整数倍。

第八章 贷后管理

第二十七条 在贷款结清前，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。

第二十八条 借款人到期不能偿还贷款本息的，州公积金中心有权依法处置其抵押物，或扣划借款人和配偶及其他责任人住房公积金账户余额。

第二十九条 借款人应接受受托银行、州公积金中心对其还贷能力、抵押物等情况的核查，对已经或可能出现影响贷款偿还的因素，应及时告知受托银行、州公积金中心，并配合采取相关债权保全措施。

第三十条 借款申请人、共同借款人不能因婚姻状况变化解除其中任意一方该笔借款的债务关系；也不能因婚姻状况变化、财产转移并提前结清该笔贷款再次以该套住房申请公积金贷款。

第三十一条 借款合同终止并结清债权债务的，受托银行应

及时出具贷款本息结清证明，抵押权（质权）人应及时出具同意撤销抵押或终止冻结止付证明，并协助办理后续手续。具备下列条件之一的，借款合同终止：

- （一）借款人按合同约定还清全部贷款本息；
- （二）借款合同被依法或依据当事人约定解除；
- （三）法律规定或者当事人约定终止的其他情形。

第三十二条 发生下列情况之一时，州公积金中心有权要求借款人提前偿还部分或全部借款：

- （一）借款人违反借款合同规定的；
- （二）借款人发生导致不能按期归还贷款本息变故的；
- （三）借款人将借款挪作他用、转借他人或违约使用的；
- （四）借款人及配偶在公积金贷款偿还期间均停止缴存住房公积金6个月以上的。

第三十三条 发生下列情况之一时，州公积金中心有权依法处置抵押物，用于偿还公积金贷款本息：

- （一）借款人在还款期内连续六个月以上不按合同约定还款期偿还贷款本息的；
- （二）借款人超过借款合同最后期限一个月仍未还清贷款本息的；
- （三）借款人向州公积金中心或贷款银行提供虚假证明材料，已经或可能造成贷款损失的；
- （四）借款人擅自将抵押房屋出售、转让、改建、赠与或重

复抵押的；

（五）借款人在借款合同终止前死亡或被宣告死亡，而无继承人或受遗赠人的；

（六）借款人在借款合同终止前死亡或移居境外，其合法继承人或受遗赠人拒不承担偿还贷款本息义务或无力偿还贷款本息的。

第三十四条 州公积金中心在处理抵押物时，所获价款优先偿还住房公积金贷款本息，不足部分由借款人或其担保人继续负责偿还；剩余部分退还借款人。

第九章 法律责任

第三十五条 借款人在结清贷款前出现还款逾期或违反借款合同约定停止履行缴存住房公积金义务等违约情形，州公积金中心有权依据借款合同约定追究其违约责任。

第三十六条 借款人通过向州公积金中心提供虚假信息、文件或资料等方式违规获取公积金贷款，州公积金中心有权提前终止借款合同，并进行住房公积金失信行为登记，自登记之日起5年内取消其公积金贷款资格并报有关部门实施联合惩戒。

第三十七条 受托银行未按照公积金贷款政策和相关协议的约定办理公积金贷款业务的，应承担相应的违约责任。

第三十八条 借款人、缴存单位、受托银行、州公积金中心、

房地产开发企业及中介机构等有关个人和单位在办理公积金贷款业务中涉嫌违法犯罪的，依法移送司法机关处理。

第十章 附则

第三十九条 本实施细则自 2020 年 5 月 1 日起施行。

第四十条 原有规定与本实施细则不一致的，按本实施细则执行。本实施细则未尽事宜，参照国家及省、州相关管理规定执行。

第四十一条 本实施细则有关条款遇国家、省及州政策调整时作相应调整。

第四十二条 本实施细则由阿坝州住房公积金管理中心负责解释。

阿坝州住房公积金失信黑名单管理制度

第一条 为加强住房公积金管理，防范化解资金运营风险，维护缴存单位和职工合法权益，根据《住房公积金管理条例》《阿坝藏族羌族自治州住房公积金缴存管理办法》《阿坝藏族羌族自治州住房公积金提取管理办法》《阿坝藏族羌族自治州住房公积金贷款管理办法》等，阿坝州住房公积金管理中心（以下简称：中心）建立并实施住房公积金失信黑名单管理制度。

第二条 本制度是对缴存单位、缴存职工、合作单位的失信行为予以认定记录，并公开曝光、监督惩戒的管理制度。

第三条 本制度实施遵循实事求是、公开公正、依规监督、惩戒教育的原则。

第四条 有下列情形之一的，纳入缴存单位失信黑名单。

（一）出具虚假材料开户缴存的。

（二）出具虚假材料协助职工骗提骗贷公积金的。

（三）出具虚假资料为非本单位人员代缴公积金，拒不整改的。

（四）职工取得公积金贷款后，单位无故停缴累计 3 个月（含 3 个月）以上，拒不整改的。

（五）存在其他违法违规行为的。

第五条 有下列情形之一的，纳入缴存职工失信黑名单。

（一）提供虚假材料骗提骗贷公积金的（含未遂）。

（二）以取得公积金贷款为目的，通过挂靠单位等手段缴存公积金的。

（三）取得公积金贷款后，无故停缴3个月（含3个月）以上，拒不整改的。

（四）取得住房公积金贷款后，连续3次（含3次）以上或者累计6次（含6次）以上还款逾期，拒不整改的。

（五）存在其他违法违规行为的。

第六条 有下列情形之一的，纳入合作单位失信黑名单。

（一）利用虚假宣传等手段，损害职工利益，影响公积金运营秩序的。

（二）伪造购房资料，协助职工骗提骗贷公积金的。

（三）存在其他违反相关法律法规行为的。

第七条 失信黑名单认定基本程序。

（一）信息初审。中心业务承办科部按照职责，对收集的失信行为信息进行审核。

对涉嫌伪造国家机关证件、印章，假冒他人签名，或者存在其他违法违规行为的，填写《阿坝州住房公积金疑似失信行为登记、审核表》，提供相关资料至政策法规稽核科。

对涉嫌其他失信行为的，在听取当事人陈述申辩意见后，再确定是否提供信息材料至政策法规稽核科。

(二) 失信黑名单审定。中心政策法规稽核科对日常稽核发现问题和科部报送信息材料，作进一步查实，并提交至中心失信黑名单审查小组审定。对审定确认对象，纳入失信黑名单。

中心失信黑名单审查小组由中心领导班子、综合科、政策法规稽核科、归集提取科、信贷科负责人组成。

第八条 中心对纳入失信黑名单的缴存单位、缴存职工、合作单位，可采取以下监督惩戒措施。

(一) 失信黑名单将在中心官网、微信平台及其它媒体和平台公开曝光。

曝光的信息事项：单位名称（包括法定代表人）、统一社会信用代码；职工姓名、身份证号；行为发生时间、失信事由、曝光期限等。

(二) 对纳入失信黑名单的合作单位，暂停其3年住房公积金业务合作资格。

(三) 对纳入失信黑名单的职工，取消其3年的住房消费类业务办理资格。骗提骗贷公积金的，责令退回资金或者提前偿还全部贷款本息。

(四) 伪造国家机关证件、印章，假冒他人签名，骗提骗贷金额较大的，或拒不执行失信惩戒处理决定的，移交线索至纪检监察、司法机关处理。

(五) 法律法规规定的其他措施。

第九条 纳入对象纠正违规行为，消除违规影响，并作出依

法依规缴存使用公积金和开展公积金业务合作承诺，经中心研究同意后，准予从失信黑名单中解除。

第十条 本制度由阿坝州住房公积金管理中心负责解释。

第十一条 本制度自发布之日起实施。

