

枣庄市住房公积金管理委员会文件

枣住公管〔2021〕3号

关于印发《**枣庄市住房公积金归集管理办法（试行）**》《**枣庄市住房公积金提取管理办法（试行）**》《**枣庄市个人住房公积金贷款管理办法（试行）**》的通知

各有关单位：

《**枣庄市住房公积金归集管理办法（试行）**》《**枣庄市住房公积金提取管理办法（试行）**》《**枣庄市个人住房公积金贷款管理办法（试行）**》已经市住房公积金管理委员会第十七次全体会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。原《**枣庄市住房公积金归集管理办法（试行）**》《**枣庄市住房公积金提取管理办法（试行）**》《**枣庄市个人住房公积金贷款管理办法（试行）**》（枣住公管

〔2013〕3号）停止执行。

附件：《枣庄市住房公积金归集管理办法（试行）》
《枣庄市住房公积金提取管理办法（试行）》
《枣庄市个人住房公积金贷款管理办法（试行）》

枣庄市住房公积金管理委员会
2021年5月26日



枣庄市住房公积金归集管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为了加强住房公积金归集管理，维护住房公积金所有者的合法权益，根据国务院《住房公积金管理条例》（国务院令第350号）、《关于住房公积金管理若干具体问题的指导意见》（建金管〔2005〕5号）、住建部《住房公积金归集业务标准》（GB/T51271-2017）等有关规定，结合我市实际情况，制定本办法。

第二条 本办法适用于枣庄市行政区域内住房公积金的归集管理，包括住房公积金的缴存登记、账户设立、缴存、转移、封存、启封、结算、冻结和查询等。

住房公积金归集管理实行属地化管理原则。

第三条 枣庄市住房公积金管理中心及其所属各管理部、分中心（以下简称“中心”）负责办理本行政区域内住房公积金的缴存登记、账户设立、缴存、转移、封存、启封、结算、冻结和查询等具体业务。

第四条 中心委托枣庄市住房公积金管理委员会指定的商业银行（以下简称“受委托银行”）办理住房公积金结算等金融业务。

第五条 本市行政区域内下列单位及其在职职工应缴存住房公积金：

（一）国家机关、事业单位；

（二）国有企业、城镇集体企业、城镇私营企业及其他城镇企业或经济组织；

（三）民办非企业单位、社会团体；

（四）外商投资企业。

在职职工是指在前述单位中工作，并由单位支付工资的各类人员，以及有工作岗位，但由于学习、病伤、产假等原因暂未工作，仍由单位支付工资的人员，包括与单位签定劳动合同或符合劳动保障部门认定的形成事实劳动关系的在岗职工、“离岗退养”职工。

中外合作企业、外商投资企业、独资企业的在职职工是指其聘用的中方职工，外籍职工不缴存住房公积金，但持有中国《外国人永久居住证》的外国人可按照《住房公积金管理条例》等规定，在工作地缴存住房公积金。

港澳台同胞与单位建立或者形成劳动关系，用人单位可以为其缴存住房公积金。港澳台同胞为个体工商户或自由职业者的，可以自愿申请缴存住房公积金。

第六条 以劳务派遣形式用工的，劳务派遣单位承担住房公积金缴存责任；劳务派遣单位与用工单位应当在劳务派遣协议中

约定缴纳住房公积金的费用。城镇单位聘用进城务工人员应为其缴存住房公积金。

第七条 个体工商户和自由职业者可缴存住房公积金。

第八条 职工个人缴存的住房公积金和职工所在单位为职工缴存的住房公积金，属于职工个人所有。

第九条 职工有要求所在单位按规定为其设立住房公积金账户和按期足额缴存住房公积金的权利。

第二章 账户设立、变更与注销

第十条 单位应当向中心办理住房公积金缴存登记，并为本单位职工办理住房公积金账户设立手续。每个职工只能有一个住房公积金账户。单位或职工有两个或两个以上住房公积金账户的，应及时到中心办理住房公积金账户转移合并手续。

第十一条 新设立的单位应当自设立之日起 30 日内向中心办理住房公积金缴存登记，并自登记之日起 20 日内，为本单位职工办理住房公积金账户设立手续。

第十二条 单位新录用或新调入职工的，应当自录用或调入之日起 30 日内，向中心办理职工个人住房公积金账户的设立或转移手续。

第十三条 单位信息发生变更，应当自发生变更之日起 30 日内到中心办理变更登记。

第十四条 职工信息发生变更，应当自发生变更之日起 30

日内到中心办理变更登记。

第十五条 单位合并、分立、撤销、破产、解散或者改制，应当自发生上述情况之日起 30 日内由原单位或清算组织持有关批准文件和证明材料，到中心办理注销登记。

第三章 缴 存

第十六条 每年 1 月 1 日起，单位按照上一年度职工月平均工资和规定的缴存比例，核定、调整一次单位与职工个人住房公积金月缴存额。

第十七条 住房公积金实行按月缴存。职工个人缴存的住房公积金，由所在单位每月从其工资中代扣代缴。单位应当于每月发放职工工资之日起 5 日内，将单位缴存的和为职工代缴的住房公积金汇缴到中心专户。

第十八条 单位缴存的住房公积金，按照下列规定列支：

- （一）机关单位为职工缴存的住房公积金在预算中列支；
- （二）事业单位为职工缴存的住房公积金由财政部门核定收支后，在预算或者费用中列支；
- （三）企业为职工缴存的住房公积金及个体工商户缴存的住房公积金在成本中列支；
- （四）自由职业者缴存的住房公积金自行承担。

第十九条 职工住房公积金月缴存基数为职工本人上一年度月平均收入。职工月平均收入为职工上一年收入总额除以取得

收入总额的月数。

新参加工作的职工从参加工作的第二个月开始缴存住房公积金，月缴存基数为职工本人当月工资。

单位新调入职工从调入单位发放工资之日起缴存住房公积金，月缴存基数为职工本人当月工资。

工资总额组成按照国家有关规定执行。

个体工商户和自由职业者，自开设住房公积金账户当月起缴存住房公积金，月缴存基数按照缴存人上一年度平均纳税收入或市统计部门公布的上年度社会月平均工资核定。

第二十条 职工住房公积金月缴存额应包括单位缴存部分和职工缴存部分，分别为职工缴存基数乘以单位住房公积金缴存比例和职工住房公积金缴存比例。

第二十一条 住房公积金月缴存基数不得低于山东省人民政府公布的当年在岗职工月最低工资标准，不得高于本市统计部门公布的上一年度全市在岗职工月平均工资的3倍。

第二十二条 单位和职工住房公积金的缴存比例均不得低于5%，不得高于12%。同一单位缴存比例应一致，单位和职工住房公积金的缴存比例应一致。

第二十三条 单位确需提高缴存比例的，到当地公积金部门申请、审核后可以提高缴存比例。

第二十四条 职工住房公积金月缴存额为缴存基数乘以职

工个人和单位住房公积金缴存比例之和。

个体工商户和自由职业者月缴存额为核准的月平均工资乘以核准的缴存双比例。

第二十五条 对缴存住房公积金确有困难的单位，经本单位职工代表大会或者工会讨论通过，可按照本市有关规定申请降低缴存比例或缓缴住房公积金；待单位经济效益好转后，再提高缴存比例、补缴住房公积金。

第二十六条 单位缓缴住房公积金的期限为一年，期满后仍需缓缴的，应当在期满之日前 30 日内重新申请办理。

第二十七条 单位应当按时、足额缴存住房公积金，不得逾期缴存、少缴或者多缴。单位少缴、欠缴职工住房公积金的，应当按国家有关规定补缴住房公积金，将应缴未缴的住房公积金补缴入职工住房公积金账户。

第二十八条 单位合并、分立、改制的，应当为职工补缴未缴存或少缴存的住房公积金。无力补缴的，应当在单位办理合并、分立、改制手续前明确缴存责任主体。

第二十九条 单位补缴职工住房公积金计算欠缴数额时，其缴存月工资基数按照欠缴年度月平均工资或市统计部门公布的上一年度职工月平均工资，经中心核实后确定。

第三十条 中心、缴存单位及相关工作人员应当对职工的住房公积金账户信息保密。

第三十一条 住房公积金自存入职工住房公积金账户之日起按照国家规定的利率计息。职工住房公积金账户封存期间，住房公积金照常计息。住房公积金存款的结息日为每年6月30日。

第三十二条 根据《中华人民共和国个人所得税法实施条例》有关规定：住房公积金本息免征个人所得税。

第三十三条 网上办理业务审核标准应当与柜面业务审核标准一致，以保障缴存职工住房公积金账户资金、信息安全。

第四章 账户封存及转移

第三十四条 有下列情形之一的，单位应当30日内为职工办理账户封存手续：

（一）单位与职工终止劳动关系的，应到中心为职工办理住房公积金账户封存手续，其中与单位解除劳动关系离职，同时有未结清公积金贷款且职工未满足退休年龄的，参照自由职业者专户管理。

（二）职工与单位中断工资关系，应为职工住房公积金账户办理封存手续；

（三）单位因合并、分立而终止、注销或者单位撤销、解散、破产，职工尚未重新就业的，单位或者清算组织应当为职工住房公积金账户办理封存手续；

（四）职工调出本市，原单位应当为职工住房公积金账户办理封存手续；

(五) 其他需要办理封存手续的。

未申请公积金贷款个体工商户和自由职业人员无力正常缴存的，可向中心提出申请，审核同意后办理账户封存。

第三十五条 账户转移是指由于单位调整或职工工作调动等原因，职工个人账户由原单位账户转入新单位账户。本市内调动工作的，单位或职工办理账户的内部转移手续；调出本市在异地缴存住房公积金的，由职工办理账户的异地转移接续手续。

第三十六条 单位与职工恢复工资关系的，应为职工办理个人账户启封手续，将封存的职工个人账户恢复为正常状态，继续缴存住房公积金。

已封存住房公积金账户的个体工商户和自由职业人员恢复住房公积金缴存时，应到中心重新签订缴存使用协议后，办理住房公积金账户启封手续。

第三十七条 单位应当及时为符合启封、封存、转移条件的职工办理相关手续。

第三十八条 单位和个人欠缴住房公积金超过6个月的，中心有权对其住房公积金账户进行封存。

第三十九条 单位拒不办理封存、转移业务或者单位因合并、分立而终止、注销或者单位撤销、解散、破产不存在的，职工可凭有效证明材料直接向中心申请办理封存或转移手续，中心核实后应当予以办理。

第五章 监督管理

第四十条 住房公积金归集管理应当接受国家和省、市住建、财政、人民银行监督管理和缴存职工以及社会的监督。

第四十一条 中心和职工有权督促单位按时履行下列义务：

- （一）住房公积金的缴存登记、变更或注销；
- （二）住房公积金账户的设立、转移或封存；
- （三）按规定调整住房公积金年度缴存基数和缴存比例。

第四十二条 职工、单位对住房公积金账户内的存储余额有异议的，可向中心或当地部门申请复核。中心或当地部门应当自收到职工、单位复核申请之日起3个工作日内给予答复。

第四十三条 中心应当加强对单位住房公积金缴存情况的监督检查。单位不办理住房公积金缴存登记或不为本单位职工办理住房公积金账户设立手续的，由中心责令限期办理；逾期不办理的，处1万元以上5万元以下罚款；单位逾期不缴或少缴住房公积金的，由中心责令限期补缴；逾期仍不补缴的，申请人民法院强制执行。

第四十四条 单位在办理住房公积金缴存业务时应当提供真实、合法、准确的相关材料。单位提供虚假材料的，按照《枣庄市住房公积金失信惩戒管理办法》进行惩戒。

第四十五条 中心工作人员违反本办法规定办理归集业务的，除责令限期改正外，造成损失的，将依法追究责任。

第六章 档案管理

第四十六条 住房公积金管理中心应建立住房公积金归集业务档案管理制度，纸质档案及数字化档案实行集中统一管理，并采取措施确保档案的安全、完整。

第四十七条 归集档案及时整理立卷、装订成册，严格按照《档案管理办法》规定归档保管，保管期限不应少于 30 年。

第七章 附 则

第四十八条 本办法由枣庄市住房公积金管理中心负责解释。

第四十九条 公积金中心原有文件与本办法不一致的，按本办法执行；如遇上级政策调整，执行新规定。

第五十条 本办法未尽事宜，依据国家有关规定法律、法规政策及中心规定执行。

第五十一条 本办法自 2021 年 6 月 1 日起施行，有效期至 2024 年 5 月 31 日。

枣庄市住房公积金提取管理办法(试行)

第一章 总 则

第一条 为加强和规范住房公积金提取管理,保证住房公积金合法、安全、有效地使用,切实维护住房公积金缴存人的合法权益。根据国务院《住房公积金管理条例》、《关于住房公积金管理若干具体问题的指导意见》(建金管〔2005〕5号)、住建部《住房公积金提取业务标准》(GB/T51353-2019)等有关规定,结合我市实际情况,制定本办法。

第二条 本办法适用于在枣庄市住房公积金管理中心及其所属各管理部、分中心(以下简称“中心”)办理个人住房公积金提取业务的申请人(以下简称“申请人”)、所在单位、受委托商业银行(以下简称“受委托银行”)。

第三条 本办法所称的住房公积金提取(以下简称“提取”)是指按国务院《住房公积金管理条例》规定,申请人及所在单位与中心已建立住房公积金正常缴存关系,符合本办法规定的提取条件和范围的申请。

第四条 中心为枣庄市行政区域内住房公积金管理的主管部门,负责编制全市提取计划及执行情况的报告,对住房公积金个人账户实行实名制管理,审核批准提取申请。按有关规定与受

委托银行签订委托协议，明确各自的权利、义务和责任，在受委托银行专户存储住房公积金，监督检查受委托银行办理提取资金的划拨。

第二章 提取条件、范围

第五条 申请人符合下列条件之一，没有为他人办理住房公积金贷款担保且账户无冻结事项的，可以申请提取个人账户的部分或全部现有余额：

（一）在本市、区（市）驻地规划区范围内购买、建造、回迁、翻建、大修拥有所有权自住住房在1年以内的；在异地购买自住住房在1年以内的；

（二）离休、退休的；

（三）完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系的；

（四）出境定居的（到国外，港、澳、台地区定居的）；

（五）偿还拥有所有权住房商业银行贷款或异地住房公积金贷款的；

（六）死亡或者被宣告死亡的，且合法继承人或受遗赠人已确定的；

（七）本人及配偶在缴存城市（枣庄市行政区域内）无自有住房且租赁自住住房的；

（八）配偶、子女户籍在农村、需要在农村集体土地建造、翻建、大修自住住房的；

(九)重点支持、优先办理中低收入家庭购买经济适用住房和中小套型、中低价位的普通商品房的提取申请。

第六条 申请人在本市办理住房公积金贷款或住房公积金贴息贷款且账户无冻结事项的,符合以下条件可以申请提取住房公积金:

(一)贷款申请前,借款人及配偶可以申请提取个人账户余额中超出贷款额规定比例的部分用于购房;

(二)贷款后可以签约按月对冲借款人及配偶个人账户余额中超出贷款额规定比例的部分用于偿还贷款;

(三)正常偿还贷款满6个月后,借款人及配偶个人账户余额中超出贷款额规定比例的部分可以申请冲抵贷款;

(四)正常偿还贷款满6个月后,符合提前结清贷款条件的,借款人及配偶个人账户现有余额可以申请一次性冲抵结清贷款本息。

第七条 借款人同时有住房公积金贷款和商业性住房贷款的(含组合贷款),应优先偿还住房公积金贷款。待住房公积金贷款本息余额全部结清后,可以申请提取个人住房公积金偿还商业性住房贷款。

第八条 有下列情形之一的,申请人不得提取住房公积金账户内的存储余额:

(一)申请人为本市住房公积金贷款担保人;

(二) 职工婚前购买新建商品住房或二手住房，其婚后配偶不能办理购房提取业务，但可申请作为该职工共同还款人，并使用本人住房公积金共同偿还公积金贷款或商业银行住房贷款；

(三) 购房合同签订人夫妻双方有未结清住房公积金贷款的；

(四) 职工购买、建造、翻建、大修非住宅类性质的办公、商用、工业用房、小产权房及单独购买阁楼、地下室、储物间、车库等非住房及配套设施的；

(五) 因失信被限制使用且未到解冻期或已被法院冻结的；

(六) 装修自住住房的；

(七) 以受赠、继承等非购买方式取得具有产权的自住住房的。

第三章 提取申请材料

第九条 本办法中所指申请材料，均为原件。提取申请共性材料为：身份证明材料、受委托银行 1 类银行借记卡或存折。

第十条 身份证明材料主要包括有效期内的中华人民共和国居民身份证、中华人民共和国临时居民身份证、中华人民共和国外国人永久居留证、港澳居民来往内地通行证、台湾居民来往大陆通行证、军官证、士兵证等证明材料或身份证电子证照。

第十一条 提取身份证明材料应符合下列规定：

(一) 提取申请人提取本人住房公积金账户余额的，应提供

本人身份证明材料。

（二）对提取申请人为继承人或受遗赠人的，应提供继承人或受遗赠人的身份证明材料和公证的继承协议、或公证的遗嘱、或人民法院的调解书（判决书）等裁判文书、或经人民法院确认的人民调解委员会出具的继承调解协议书。

（三）对提取申请人为监护人的，应提供监护人的身份证明材料和监护人证明材料。

（四）对提取受托人受提取申请人委托、为提取申请人代办住房公积金提取手续的，应提供提取申请人和提取委托人身份证明材料、授权委托书。

第十二条 提取申请人应对申请材料的真实性、完整性、合法性负责，并在申请时予以签字确认，不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料。

第十三条 申请人申请提取住房公积金，除提供共性材料外，另需提供以下证明材料：

（一）购买、建造、回迁、翻建、大修拥有所有权的自住住房的：

1、购买本市新建商品住房的，另需提供经建设（房产）行政主管部门登记备案购房合同、首付款凭证或已付全款购房发票；

2、购买本市二手住房的，另需提供不动产管理部门的房屋

买卖合同（合同）、契税完税凭证（含纳税申报单）、不动产登记证书；

3、购买新建商品住房或二手住房不办理住房公积金贷款的，可以提取合同签订人本人父母、子女的住房公积金，需提供本项第 1、2 条中规定的有效购房证明材料，同时提供直系亲属关系材料；

4、购买异地自住住房的，除提供本项第 1、2、3 条中规定的有效购房证明材料外，还需提供购房合同签订人或其配偶、购房合同签订人本人父母、子女在所购住房坐落城市的户籍证明或在当地住房公积金中心缴纳的至少 6 个月的缴存证明；

5、通过司法部门拍卖自住住房的，自取得拍卖住房不动产权证书之日起一年内申请，另需提供司法部门出具的拍卖成交裁定书或判决书等法律文书和付款凭证，过户后的不动产权证书；

6、购买本市回迁自住住房的，另需提供经建设主管部门核准的回迁协议、结算清单、补缴差价房款凭证；

7、本市建造、翻建自住住房的，提供建造、翻建自住住房的规划部门、建设主管部门批准文件、工程概预算和付款凭证；

8、本市大修自住住房的，应提供房屋所有权证或不动产权证书、房产行政主管部门出具的房屋危险性鉴定为 C 级或 D 级的房屋安全鉴定报告、大修费用发票。

（二）离休、退休的，凡达到法定退休年龄（女满 50 或 55

周岁，男满 60 周岁）且住房公积金个人账户已封存的缴存职工，直接办理。未取得离、退休证的或职工退休未达到法定退休年龄，另需提供市、区（市）级人力资源和社会保障部门或上级主管部门审批的离、退休手续进行办理。

（三）完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系且账户离职封存 6 个月以上，直接办理。

（四）出境定居的另需提供相关居住地证照。

（五）偿还拥有所有权住房商业银行贷款或异地住房公积金贷款的，另需签订征信查询授权书；申请人配偶是借款人的，需配偶签订征信查询授权书。申请时间为住房贷款正常还款一年后至贷款结清一年内。

（六）职工死亡或者被宣告死亡的，提供职工死亡证明、经公证的住房公积金继承书或遗赠书（有多个继承人或受遗赠人的，还应提供经公证的其他继承人或受遗赠人的授权委托书；对继承或遗赠有争议的，还应提供法院生效的判决书、裁定书或调解书等法律文书）。

（七）本人及配偶在缴存城市（枣庄市行政区域内）无自有住房且租赁自住住房的，同时连续足额缴存住房公积金满 3 个月的。

1、按照固定额度提取的，另需提供本人及配偶无房证明、签订征信查询授权书；

2、按照实际额度提取的：(1)租住共性租赁住房的，另需提供本人及配偶无房证明、签订征信查询授权书、房屋租赁合同和租金缴纳证明；(2)租住商品住房的，另需提供本人及配偶无房证明、签订征信查询授权书、房地产管理部门出具的房屋租赁登记备案证明及完税发票。

(八)本人、配偶、子女户籍在农村，需要在农村集体土地建造、翻建、大修自住住房的，应签署《农村建造、翻建、大修住房诚信声明》、农村户籍证明及亲属关系材料、乡(镇)规划所或上级主管部门批准文件，工程概预算、建房合同、交款收据、翻建或大修住房的提供集体土地使用证(或宅基地证)。

第十四条 符合本办法第六条(一)规定的，超出贷款额规定比例的部分，申请人按照购房提取业务办理；符合(二)、(三)、(四)规定的，申请人持身份证明材料直接办理住房公积金提取业务。

第十五条 网上办理业务审核标准应当与柜面业务审核标准一致，以保障缴存职工住房公积金账户资金、信息安全。

第十六条 申请人可以通过住房公积金各服务渠道办理住房公积金提取业务，上述各项申请材料凡通过互联网自动提供并核对的，均不需再提供。

第十七条 住房公积金提取业务需要核实申请人婚姻状况的，由工作人员通过枣庄市政务信息资源核查系统查询，查询不到

或查询信息不完整的，需要申请人提供结婚证或婚姻电子证照。

第四章 提取金额

第十八条 符合本办法第五条第（一）、（八）项规定，申请人及配偶可以申请一次性提取个人账户现有余额中百元以上整数款项，其中购买自住住房且不办理住房公积金贷款的，还可以提取合同签订人父母、子女的住房公积金账户余额，提取总额不超过实际发生额，提取总额与公积金贷款金额之和不超过实际购房款金额。

第十九条 符合本办法第五条第（二）、（三）、（四）、（六）项规定，申请人、合法继承人或受遗赠人可以申请一次性提取个人账户全部余额，同时注销个人住房公积金账户。

第二十条 符合本办法第五条第（七）项规定，按固定额度提取：夫妻双方租房，最高提取总额额度为 12000 元/年，单身最高提取额度为 6000 元/年。

第二十一条 符合本办法第五条第（五）、（七）项规定，按实际额度提取：申请人及配偶可分年度申请提取个人账户现有余额中百元以上整数款项，提取额度不超过实际发生额。

第二十二条 符合本办法第六条规定，可按以下方式提取相应金额：

（一）采用抵押担保方式的，借款人及配偶的个人账户现有余额合计超出贷款额 5% 以上部分的余额，可在贷款办理前申请

提取百元以上部分；

（二）采用信用担保方式的，借款人及配偶的个人账户现有余额达到5%且连同担保人的个人账户现有余额合计超出贷款额20%以上部分，可在贷款办理前申请提取超出未来还款额百元以上部分；

（三）正常偿还贷款满6个月后，借款人及配偶个人账户余额中超出贷款规定比例的百元以上部分可以申请冲抵贷款，冲抵金额不超过剩余贷款本息额；

（四）正常偿还贷款满6个月后，符合提前结清贷款条件的，借款人及配偶个人账户现有余额可以申请一次性冲抵结清贷款本息，不足部分自行补足。

第五章 提取受理、审批

第二十三条 申请人申请提取住房公积金的，中心应对提取行为和材料的真实性、合法性、完整性进行核实。

第二十四条 中心负责受理缴存人提取住房公积金申请，经审核、审批后准予提取的，由中心通过受委托银行将其提取的款项划拨到申请的银行账户。

第二十五条 中心在提取业务受理、审核过程中，如对职工提取行为及提取材料有疑义的，可依法依规要求职工进一步提供其他有效佐证材料，同时向有关部门调查、取证和核实，拒绝提供有效佐证材料的，不予受理、审批。

第二十六条 提取申请材料涉及购房行为、婚姻、发票等相关信息的，中心应通过枣庄市政务信息资源核查系统或异地协查等方式核实其真实性，并打印存档。

第六章 监 督

第二十七条 中心提取管理应当接受国家和省、市主管部门、财政、审计、人民银行的监督管理和缴存人及社会的监督。

第二十八条 严禁任何单位和个人侵占挪用职工住房公积金。中心按照《住房公积金管理条例》规定，正确维护职工的合法权益，对损害职工合法权益的单位和个人，将依法追究其责任。

第二十九条 中心应通过枣庄市政务信息资源核查系统进行信息联网核查。

第三十条 职工以欺骗手段违规提取本人或者他人住房公积金账户内的存储余额的，中心应当责令职工限期退回违规所提金额，按照《枣庄市住房公积金失信惩戒管理办法》对职工进行惩戒。

第三十一条 中心和受委托银行工作人员出现失职行为的，中心和受委托银行视情节轻重给与相应处分，涉嫌犯罪的，依法移送司法机关。

第七章 档案管理

第三十二条 住房公积金管理中心应建立住房公积金提取

业务档案管理制度，纸质档案及数字化档案实行集中统一管理，并采取措施确保档案的安全、完整。

第三十三条 提取业务档案应分类保管，保管期限应从提取支付后开始计算，不应少于5年。期满后应按国家档案有关销毁的规定进行鉴定销毁。

第八章 附 则

第三十四条 本办法由枣庄市住房公积金管理中心负责解释。

第三十五条 公积金中心原有文件与本办法不一致的，按本办法执行；如遇上级政策调整，执行新规定。

第三十六条 本办法未尽事宜，依据国家有关规定法律、法规政策及中心规定执行。

第三十七条 本办法自2021年6月1日起施行，有效期至2024年5月31日。

枣庄市个人住房公积金贷款管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为支持住房公积金缴存职工基本住房消费，加强和规范个人住房贷款管理，保证住房公积金合法、安全、有效地使用，充分体现住房公积金个人所有、集中管理、互助使用的特性，切实维护借贷双方的合法权益，根据《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国商业银行法》、国务院《住房公积金管理条例》、住建部《住房公积金贷款业务标准》（GB/T51267-2017）等法律、法规规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于在枣庄市住房公积金管理中心及所属管理部、分中心（以下简称中心）申请并办理个人住房公积金房贷款（以下简称贷款）的职工本人（以下简称借款人）、配偶、保证人（其中信用担保方式的保证人简称担保人）、签约担保公司（以下简称担保公司）、各受委托商业银行（以下简称受委托银行）。

第三条 本办法所称贷款是指按照国务院《住房公积金管理条例》规定按时足额缴存住房公积金的借款人，在本地购买自住住房时，以其所购住房或其他具有所有权的财产作为抵押物或由第三人为其贷款提供保证并承担偿还本息连带责任，申请以住房公积金为资金来源的住房贷款。

第四条 中心为枣庄市行政区域内贷款的主管部门，按照国家有关规定与受委托银行签订委托协议，明确各自的权利、义务和责任，委托受委托银行具体办理贷款发放、结算和归还手续。

第五条 中心负责编制贷款资金使用计划及执行情况的报告，审查批准贷款。按照有关规定向受委托银行划拨贷款资金，负责贷款的核算。监督考核受委托银行办理贷款发放、结算、管理、回收等情况。贷款收入归中心所有，贷款风险由中心承担，中心按国家有关规定向受委托银行支付手续费。贷款业务收入和支出的管理，按照财政部《住房公积金财务管理办法》（财综字〔1999〕59号）执行。

第六条 贷款遵循义务与权利相对等、诚实信用、风险可控的原则。

第二章 贷款对象、条件

第七条 贷款的对象为按时足额缴存住房公积金6个月（含）以上的住房公积金缴存职工。

第八条 申请贷款的借款人须同时具备下列条件：

- （一）具有完全民事行为能力的自然人；
- （二）具有枣庄市常驻户口或有效居留身份；
- （三）具有稳定的职业和收入，个人信用良好，具备按期还本付息的能力；
- （四）缴存账户当前处于正常状态，无影响贷款偿还的其他

债务，且符合借款综合测算额度；

（五）必须是购买、建造、翻建、大修本市自住住房的产权人并已签订真实合法的购买、建造、翻建、大修的相关合同或者符合规定的其他材料；

（六）借款人选择的担保方式符合中心规定；

（七）已交付不低于规定比例的首付款。

第九条 申请商转公贷款的借款人，在符合本办法第八条第

（一）至（六）项的全部条件外还应具备以下条件：

（一）在本市按时足额缴存住房公积金6个月（含）以上；

（二）商业银行同意提前偿还全部贷款；

（三）商业银行住房按揭贷款的借款人、共同借款人，同时是购房合同签订人本人或配偶；

（四）购买的自住住房已办妥不动产权证书，必须用所购房抵押；

（五）购买的自住住房除为原商业住房贷款提供抵押外没有其他权利限制。

第十条 共同借款人应为借款人的配偶，具有完全民事行为能力，个人信用良好，无影响贷款偿还的其他债务和担保，承担偿还贷款的连带责任。

第十一条 借款人和共同借款人均实行贷款次数限制。

第十二条 借款人及共同借款人有下列情形之一的，不予贷

款：

- （一）欠缴住房公积金 6 个月以上的；
- （二）购买房屋用途为非住宅或非普通商品住房的；
- （三）二手房售房人是直系亲属或配偶的；
- （四）有尚未还清的住房公积金贷款、住房公积金担保的；
- （五）购买自住住房已付清房款、购房合同备案登记日期超 12 个月、二手房已办理过户手续的；
- （六）已经两次使用公积金贷款；
- （七）个人信用报告中存在不符合中心信用审查规定的；
- （八）存在提供虚假资料、虚假承诺等情形的；
- （九）被纳入中心个人严重失信行为黑名单或贷款失信黑名单，个人住房公积金缴存账户被法院冻结的；
- （十）存在其他可能影响贷款情形的。

第三章 贷款额度、期限及利率

第十三条 贷款职工家庭夫妻双方缴存住房公积金最高贷款额度为 50 万元，职工单方正常缴存住房公积金最高贷款额度为 30 万元；贷款具体额度根据借款人、共同借款人的住房公积金现有余额、购房性质和房价款、采用的担保方式、真实收入等条件综合评定。应同时符合下列限额标准：

- （一）不高于借款人和共同借款人住房公积金现有余额的 20 倍；

(二) 首次申请贷款最高可贷款额度为所购房价款的 70%，第二次申请贷款，最高贷款额度为所购房价款的 60%；

(三) 不高于按照借款人和共同借款人共同还款能力确定的贷款限额，即月还款额（包含尚未结清的商业银行贷款、担保等负债）不高于借款人、共同借款人月收入合计的 60%；

(四) 采用信用担保方式的，借款人、共同借款人的住房公积金现有余额要达到申请贷款额的 5%，连同担保人的住房公积金现有余额要达到申请贷款额的 20%，且在贷款期内，借款人、配偶、担保人的住房公积金缴存额与现有余额之和不低于未来还款额；

(五) 商转公贷款可贷额度不高于尚未结清商业银行住房贷款的金额；

(六) 影响贷款额度的其他因素。

第十四条 职工在购买普通自住住房时，因购房资金不足，可在办理个人住房公积金贷款的同时办理受托银行个人住房贷款，即组合贷款。

第十五条 贷款年限最长为 30 年，贷款具体年限根据借款人的贷款金额、还款能力及其他相关条件由中心合理确定，最长可延长至法定退休年龄后 5 年，不得超出抵押房屋剩余使用年限。

第十六条 贷款利率按照中国人民银行公布的利率和差别化住房贷款政策执行。遇法定利率调整，于利率调整的次年 1 月

1 日起按照中国人民银行规定调整，不再另行通知。

第四章 贷款担保

第十七条 贷款担保方式共有抵押、信用、担保公司三种担保方式，以借款人所购建自住住房抵押为主。中心按照防范贷款风险的原则，根据借款人情况确定贷款担保的具体方式。

第十八条 担保方式为抵押担保的，应符合下列规定：

（一）借款人应当以所购买、建造、翻建、大修的自住住房全部价值作为贷款抵押；

（二）以期房做抵押的，需在不动产登记部门办理抵押预告登记手续，在房屋竣工办理产权证书之前由房地产开发企业提供阶段性连带责任担保。所购期房暂无法作抵押的，提供中心认可的其他担保方式；

（三）申请组合贷款的，中心应为第一顺位抵押权人；

（四）抵押人对设定抵押的住房在抵押期内必须妥善保管，当抵押物灭失或被公告拆迁时应及时主动通知中心办理提前清偿或变更抵押物。

第十九条 担保方式为信用担保的，应符合以下规定：

（一）担保人在本市按照规定连续足额缴存住房公积金 6 个月（含）以上，缴存账户当前处于正常状态；

（二）担保人具有完全民事行为能力，具有代为偿还全部贷款本息的能力，符合中心信用审查规定；

(三) 担保人应当与中心签订书面协议, 并办理相应公积金账户的冻结手续;

(四) 担保人在担保期间不能申请办理公积金提取和贷款业务。

第二十条 担保方式为担保公司担保的, 应当符合以下规定:

(一) 为贷款提供担保的担保公司, 应与中心签订合作协议;

(二) 借款人提供具有有效产权的房屋作抵押, 与担保公司签订合同, 担保公司为借款人提供本息全额连带担保责任。

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

第五章 贷款程序

第二十二条 贷款按以下程序办理:

(一) 贷款申请 符合本办法规定的借款人可向中心或受委托银行提出借款申请, 借款人应当按要求提供真实完整的申请材料, 并配合贷款调查和审核。

(二) 贷款受理 中心或受委托银行对符合条件、材料齐全的借款申请应当予以受理并审核, 审核通过的借款申请应提交审批, 不符合规定的, 中心或受委托银行不予受理, 但应告知借款人原因。

(三) 贷款审批 中心应当结合借款人的收入、债务、信用记录、担保情况等,对借款人的偿还能力、信用状况、风险程度等进行综合审查,并在规定期限内完成贷款审批。

(四) 合同签订 贷款审批通过后,借款人应当与中心、受委托银行签订书面借款合同,明确各方权利事项,借款合同的文本由中心监制;借款人自贷款审批之日起超过1个月未与受委托银行签订《借款合同》的,视为自动放弃贷款。

(五) 担保落实 借款人应当根据借款合同的约定办理担保手续,并将权属清晰、真实有效的担保资料在规定时间内交至中心和受委托银行。在借款合同约定期内,因借款人个人原因未办理担保手续的,视为自动放弃贷款。

(六) 贷款发放 中心对已落实担保且符合贷款发放条件的借款申请(商转公、回迁安置除外),应通知受委托银行将贷款资金划入售房方在银行开设的账户内。

第二十三条 当中心住房公积金个贷率超过风险警戒值,资金流动性达到风险预警时,实行贷款发放轮候制度。

第六章 贷款偿还

第二十四条 借款人应当严格按照借款合同约定的还款计划、还款方式按时足额偿还贷款本息。

第二十五条 借款人未能按照借款合同约定按时足额偿还贷款本息造成贷款逾期的,对逾期部分,应当按借款合同约定或

者国家有关规定支付逾期利息和罚息。

第二十六条 贷款的还款方式包括：

- (一) 等额本息还款法；
- (二) 等额本金还款法。

第二十七条 借款人正常还款满 6 个月后，经中心同意后，可提前偿还部分或者全部贷款本息。

第二十八条 借款人、共同借款人可以使用本人住房公积金用于逐月对冲偿还个人贷款本息。

第二十九条 对于逾期未收回的贷款，中心或受委托银行将采取催收、诉讼、处置抵押物等有效措施保全债权。

第三十条 借款人应当接受中心对其贷款使用情况、缴存情况、还款能力、担保状况变化等情况的监督核查，及时告知中心发生的可能影响贷款偿还的事件，并配合中心采取的相关债权保全措施。

第七章 贷款清理

第三十一条 发生下列情况之一时，中心、受委托银行、签约担保公司可采用扣划借款人、共同借款人、担保人个人住房公积金账户余额、处置抵押物、提起诉讼等方式用于提前偿还部分或全部贷款，担保人承担连带担保责任：

(一) 借款人在还款期内死亡、宣告死亡、宣告失踪或丧失民事行为能力后，无继承人、受遗赠人或继承人、受遗赠人拒绝

履行借款合同的；

(二)借款人在本合同期内不能按期归还贷款本息连续超过3个月或累计6个月，或贷款期满，借款人未依约偿还本息的；

(三)借款人将贷款挪作他用，转借他人或违约使用的；

(四)借款人采用欺骗手段违法获得贷款的；

(五)担保人丧失承担连带责任能力；未经中心同意借款人将抵押物重复抵押、出售、转让、抵偿债务、赠与或以其他形式擅自处分，而借款人未按照要求落实新抵押物的；

(六)借款人取得贷款后，无故不再按约履行住房公积金缴存义务，经中心责令整改后未恢复缴存的；

(七)违反本办法或者借款合同约定的其他行为。

第三十二条 抵押权人拍卖、变卖抵押物所得款项扣除税收和有关费用，偿还其债权，不足部分由借款人或担保人负责偿还，剩余部分退还抵押人。

第三十三条 对贷款逾期的，受委托银行、签约担保公司要及时催收，催收未果的，按所签订合同和本办法有关规定执行，也可向人民法院提起诉讼；诉讼等相关费用由受委托银行、签约担保公司垫付，由借款人承担。

第三十四条 中心对逾期贷款采取所有可能的措施和实施必要的催收处置程序之后，对于符合贷款核销政策的，按照相关规定和程序办理贷款核销手续。

第八章 借款合同变更及终止

第三十五条 借款人正常还款满6个月后，要求变更借款合同内容的，必须经中心审查同意后，由借款人与受委托银行依法签订变更协议，在变更协议签订生效前，原借款合同继续有效。

第三十六条 公积金借款合同变更包括以下类型：

- （一）担保人变更；
- （二）抵押物变更；
- （三）还款方式变更；
- （四）借款期限变更；
- （五）中心批准的其他变更类型。

第三十七条 借款人婚前购房使用住房公积金贷款的，婚后经中心审核同意，可申请增加配偶共同还款。

第三十八条 担保人丧失担保资格和能力，借款人须以其他担保方式变更担保人，并重新办理担保手续；签约担保公司发生合并、分立、破产清算时，房屋抵押权转移给受委托银行，由受委托银行通知借款人在1个月内重新签订抵押合同。

第三十九条 抵押物因拆迁等原因造成灭失、毁损需要变更的，经中心审核同意可申请变更抵押物，并重新办理抵押登记手续。

第四十条 借款人提前部分还款或因还款能力发生变化的，经中心审核同意后可以申请缩短贷款期限。

第四十一条 借款人在贷款期内，经中心审核同意后可申请

变更一次还款方式。

第四十二条 借款人按借款合同约定履行全部还款义务后，其抵押物予以返还、担保人解除担保责任，借款合同同时终止。

第九章 档案管理

第四十三条 住房公积金管理中心应建立住房公积金贷款业务档案管理制度，纸质档案及数字化档案实行集中统一管理，并采取措施确保档案的安全、完整。

第四十四条 受委托银行待贷款资金发放到位后，应将借款合同原件等资料配套整理后送交中心，贷款的纸质档案由中心和受托银行各保留一套。

中心应当将贷款审核、发放、回收过程中产生的贷款档案及时进行接收、整理，并根据国家相关规定规范移交、归档、保管、借阅、销毁等事项。

第四十五条 贷款已结清的，贷款实体档案应保管至贷款还清后至少 5 年，经鉴定无未了事项后可销毁，贷款实体档案销毁应按国家相关规定审批、监销。贷款电子档案、逾期未收回和呆账核销的贷款档案要永久保管。

第十章 监督管理

第四十六条 中心贷款业务应当接受国家和省、市主管部门、财政、人民银行监督管理和全社会缴存职工的监督。

第四十七条 中心及受委托机构工作人员违反贷款政策、流

程和规定办理贷款业务，由中心或者受委托机构上级机关视情节轻重，给予相应处分；造成损失的，将依法追究 responsibility，涉嫌犯罪的，应依法移送司法机关处理。

第四十八条 受委托机构未按照中心贷款政策、流程 and 规定办理贷款业务，中心将根据有关法律法规和委托协议追究受委托机构的违约责任。

第四十九条 借款人、缴存单位、受委托银行、房地产开发企业及中介机构弄虚作假骗取贷款的，应当解除合同、不予发放贷款；已经发放贷款的，应当解除合同、提前收回贷款。中心有权对违规不良行为登记，并依法依规向相关管理部门报送失信信息，实施联合惩戒，涉嫌犯罪的，应依法移送司法机关处理。

第十一章 附 则

第五十条 本办法由中心负责解释。

第五十一条 中心原有文件与本办法规定不一致的，按本办法执行；如遇上级政策调整，执行新规定。

第五十二条 本办法未尽事宜，依据国家有关法律、法规政策及中心规定执行。

第五十三条 本办法自 2021 年 6 月 1 日起施行，有效期至 2024 年 5 月 31 日。