

盐城市住房公积金管理委员会

盐房金管〔2020〕2号

盐城市住房公积金管理委员会 关于修订《盐城市住房公积金缴存细则》、 《盐城市住房公积金提取细则》、《盐城市住房 公积金贷款细则》的通知

各县(市、区)人民政府,市开发区、城南新区管委会,市各委办局,市各直属单位:

经盐城市第四届住房公积金管理委员会第二次会议审议通过,对《盐城市住房公积金缴存细则》、《盐城市住房公积金提取细则》、《盐城市住房公积金贷款细则》部分内容进行修订。现将修订后的《盐城市住房公积金缴存细则》、《盐城市住

房公积金提取细则》、《盐城市住房公积金贷款细则》印发给你们,请认真遵照执行。

盐城市住房公积金管理委员会



盐城市住房公积金管理委员会办公室

2020年4月8日印发

盐城市住房公积金缴存细则

第一章 总 则

第一条 为加强本市住房公积金缴存管理,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》(以下简称《条例》)、《住房公积金归集业务标准》、《盐城市住房公积金管理办法》以及其他国家、省、市有关规定,结合本市实际情况,制定本细则。

第二条 盐城市住房公积金管理中心(以下简称管理中心)负责本市行政区域内住房公积金缴存管理工作。

各管理部根据法人内部授权负责本行政区域内住房公积金的缴存管理工作。

第三条 住房公积金是指本市行政区域内的国家机关、国有企业、城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业及其他城镇企业、事业单位、民办非企业单位、社会团体(以下统称单位)及其在职职工缴存的长期住房储金。

第四条 在职职工为下列人员:

- (一)国家机关、事业单位人员;
- (二)与单位依法订立劳动合同并领取工资的劳动者;
- (三)劳动人事代理职工和劳务派遣职工;
- (四)经人力资源与社会保障部门认定与单位形成事实劳动关系并领取工资的劳动者;

(五)本市单位在职职工包含港澳台同胞的,所在单位和个人可以按规定缴存住房公积金。

本细则所称在职职工不包括单位中的外籍人员。

第五条 从事人事代理或劳务派遣的单位必须为其职工全员建立住房公积金制度。

第六条 鼓励在本市行政区域内的个体工商户、自由职业者、农业转移人口以及其他灵活就业的人员(以下统称个人缴存者)缴存住房公积金。个人缴存者须签订《自愿参加住房公积金制度协议》。

第二章 缴存登记、账户设立及变更

第七条 单位缴存登记。新设立的单位应当自设立之日起 30 日内,凭下列材料向所在行政区域的管理部办理住房公积金缴存登记和单位账户设立手续:

- (一)《盐城市单位住房公积金缴存登记表》;
- (二)单位设立批准文件或《统一社会信用代码证》;
- (三)经办人的身份证。

单位办理缴存登记时宜同步办理公积金单位网厅开通业务。

第八条 职工缴存登记。新设立的单位应当自单位缴存登记之日起 20 日内,或单位录用职工的且该职工在本市无未销户的职工账户,应当自录用之日起 30 日内,凭下列材料向管理中心办理职工住房公积金缴存登记和职工账户的设立手续:

(一)《盐城市个人住房公积金明细账户设立登记表》;

(二)单位为职工缴纳社会保险清册;

(三)经办人身份证。

第九条 申请参加住房公积金制度的个人缴存者凭本人身份证向管理中心办理个人账户设立手续。

第十条 在本市行政区域内,每个单位只设立一个住房公积金单位账户,每个职工、个人缴存者只能设立一个住房公积金个人账户。

第十一条 单位名称、地址、法定代表人等与住房公积金管理相关信息发生变更的,单位应当自变更之日起 30 日内凭相关变更材料向管理中心办理变更登记,或经管理中心查证核验后办理。

第十二条 职工姓名、身份证号码等与住房公积金管理相关信息发生变更的,职工或单位应当自变更之日起 30 日内凭单位介绍信、职工身份证等可以证明身份的材料或经管理中心查证核验后向管理中心办理变更登记。

第十三条 个人缴存者姓名、身份证号码发生变更的,应当自变更之日起 30 日内凭身份证和变更材料向管理中心办理变更登记,并重新签订《自愿参加住房公积金制度协议》。

第十四条 单位撤销、解散、破产的,单位或破产管理人应当自撤销、解散、破产之日起 30 日内凭下列材料向管理中心办理注销登记;逾期不办理注销登记手续或原单位、破产管理人已灭失的,管理中心经查证核验后,可直接办理注销登记手续:

(一)机关事业单位被撤销的,提供上级部门批准文件;

(二)企业破产的,提供人民法院裁定书;

(三)单位解散的,提供市场监督管理局出具的公司准予注销登记通知书。

第十五条 单位撤销、解散、破产的,单位或破产管理人应当自办妥注销登记之日起 20 日内,为职工办理住房公积金账户清理:

(一)核实职工姓名、身份证号码;

(二)符合住房公积金销户提取条件的,通知职工办理提取手续;

(三)不符合住房公积金销户提取条件的,为职工申请办理封存及转移手续。

第三章 缴 存

第十六条 职工住房公积金缴存基数为职工本人上一年度月平均工资(工资总额)。工资总额按照国家统计局规定列入工资总额统计的项目计算。

住房公积金缴存基数不超过市统计部门公布的上一年度职工月平均工资的 3 倍。具体标准根据国家和省有关规定适时调整公布。

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,住房公积金缴存基数为职工本人当月工资。

单位新调入的职工从调入单位发放工资之日起缴存住房公积

金,住房公积金缴存基数为职工本人当月工资。

住房公积金缴存基数最低不得低于上一年度政府规定的职工月最低工资标准。个人缴存者住房公积金缴存基数应按本人收入核定,不低于省政府公布的当年养老保险缴费基数且不低于本人上年度的住房公积金缴存基数,不高于住房公积金管理委员会(以下简称管委会)规定的全市缴存基数上限。

第十七条 机关、事业单位住房公积金职工个人和单位的缴存比例各为 12%,企业(含企业化管理的自收自支事业单位)职工个人和单位的缴存比例各为 8%—12%(2021 年 4 月 30 日前暂按 5%—12%执行)。个人缴存者缴存比例按照 10%执行。

同一单位职工的缴存比例应一致,单位缴存比例和职工缴存比例应一致。

第十八条 1998 年 12 月 1 日以后新参加工作的职工,单位为其逐月计发的住房补贴可纳入住房公积金管理。

第十九条 职工住房公积金月缴存额为缴存基数乘以职工住房公积金缴存比例,单位为职工缴存的住房公积金为缴存基数乘以单位住房公积金缴存比例。个人缴存者月缴存额为缴存基数乘以 10%。住房公积金月缴存额的单位缴存部分和职工缴存部分应分别以元为单位,元以下四舍五入。

第二十条 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。单位应当自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住房公积金专户,由受委托银行计入职工住房公积金账户内。

第二十一条 单位应当按管理中心核定的月缴存额按时、足额缴存住房公积金,不得逾期缴存或者少缴住房公积金。

第二十二条 单位向管理中心办理住房公积金汇缴、补缴应先确认缴存信息后缴款,缴款资金和信息应一致;采用委托银行代扣缴款方式缴款。

第二十三条 个人缴存者应当按照《自愿参加住房公积金制度协议》的规定,采用委托银行代扣缴款方式缴款,每月按时向管理中心足额缴存住房公积金。

第二十四条 住房公积金缴存基数每年7月进行调整,每年调整一次,其中当年新参加工作和新调入职工在年度缴存基数调整时,不再重新核定。

第二十五条 单位应按照当年的住房公积金缴存比例和缴存基数调整方案调整职工和单位住房公积金月缴存额,并将调整结果告知职工。单位调整缴存比例和缴存基数时,应当凭相关材料向受委托银行或通过公积金单位网厅自行办理变更业务。

单位进行住房公积金缴存基数调整时,应当同时核对职工姓名、身份证号码和单位基本信息。

调整后的住房公积金月缴存额的执行时间从当年7月1日起至次年6月30日止。

第二十六条 生产经营困难企业可以申请降低住房公积金缴存比例或缓缴住房公积金。

(一)符合下列条件可申请降低缴存比例

1、单位连续亏损满6个月以上的,可申请降低缴存比例至4%;

2、单位连续亏损满 12 个月以上的，可申请降低缴存比例至 3%；

3、单位连续亏损满 18 个月以上的，可申请降低缴存比例至 2%；

4、单位连续亏损满 24 个月以上的，可申请降低缴存比例至 1%。

(二)单位处于停产、半停产状态，单位停发工资的可申请缓缴。

第二十七条 单位需要降低缴存比例或缓缴住房公积金的，应当经本单位职工代表大会或者工会讨论通过，凭下列材料，向管理中心提出申请：

(一)单位降低缴存比例或缓缴住房公积金申请表；

(二)职工代表大会(工会)决议(没有建立职代会和工会组织的单位由所在地县级以上工会组织提出意见)；

(三)财务报表或单位所得税纳税申报表。

经管理中心批准同意后，单位应当自接到批准通知之日起 15 日内，向管理中心办理相关变更手续。

第二十八条 单位降低缴存比例的时间不得超过一年，降低缴存比例期满后，将缴存比例恢复到规定比例；期满后需要继续降低缴存比例的，应当在期满之日前 30 日内重新申请。

单位申请缓缴的时间不得超过一年，缓缴期满后，应对缓缴的住房公积金予以补缴；期满后仍需缓缴的，单位应再次申请办理缓缴手续。

第二十九条 单位欠缴住房公积金的，应当先按原缴存额补缴欠缴的住房公积金至当年6月，然后再按调整后的住房公积金月缴存额缴存当年7月起的住房公积金。

单位缓缴的住房公积金如果未按规定补缴，应当视为欠缴职工住房公积金。

单位为职工补缴住房公积金时，应当向管理中心提供职工逐月应缴住房公积金明细表。

第三十条 单位合并、分立或者产权变更时，原单位应当为职工补缴以前欠缴的住房公积金。无力补缴住房公积金的，应当在明确住房公积金补缴责任主体后，才能办理合并、分立手续或者产权变更手续。

第三十一条 住房公积金补缴应符合下列规定：

(一)住房公积金补缴范围应包括下列内容：

- 1、新参加工作职工或调入职工未及时缴存住房公积金的；
- 2、单位少缴、逾期缴存、缓缴职工住房公积金的；
- 3、因缴存基数或缴存比例上调需补缴住房公积金的。

(二)单位补缴住房公积金的数额，按照下列原则核定：

1、单位从未缴存住房公积金的，应当自《条例》发布或单位成立之日起补缴住房公积金。

2、按照本市历年住房公积金缴存基数和缴存比例的规定核定职工和单位住房公积金月缴存额。

3、单位和职工均无法提供职工工资情况证明材料的，按照本市统计部门公布的上一年度职工月平均工资确定职工工资。

第三十二条 管理中心应当为缴存住房公积金的单位和個人設立明細賬。

第三十三條 住房公積金的利息結算的執行年度均為當年7月1日至次年6月30日。

第三十四條 住房公積金自存入職工住房公積金賬戶之日起按照國家規定的利率計息，利息歸職工個人所有。管理中心每年6月30日將職工個人住房公積金利息計入職工個人住房公積金賬戶。

第四章 轉移 封存

第三十五條 職工工作調動的，單位應在給職工辦理工資關係轉移的同時，辦理住房公積金賬戶轉移手續。

第三十六條 單位與職工終止勞動關係的，單位應自勞動關係終止之日起30日內，憑與職工終止勞動關係的原始材料向管理中心或受委託銀行辦理職工賬戶封存手續。

各管理部設立集中封存戶，職工不符合轉移、銷戶條件，單位應自勞動關係終止之日起30日內為其辦理個人賬戶集中封存手續。職工與單位終止勞動關係後到本市其他單位工作的，轉入單位應自錄用之日起30日內向管理中心為職工辦理轉入手續；職工個人賬戶從集中封存戶直接轉入新單位賬戶。

第三十七條 異地轉移。職工與單位終止勞動關係後到異地（外省市）單位工作的，應向異地公積金管理中心發起異地轉移接

续申请,本市公积金账户封存满半年的,予以办理。

职工申请将异地缴存的住房公积金转入本市的,应在本市开户并已稳定缴存半年以上,凭本人身份证向管理中心发起异地转移接续申请。

第三十八条 职工与单位保留劳动关系但不领取工资的,单位应当自停领工资之日起30日内,凭相关材料和职工身份证到受委托银行为该职工申请办理住房公积金账户封存手续。恢复住房公积金账户的,单位应当持相关材料到受委托银行为该职工办理启封手续。

第三十九条 个人缴存者被单位录用的,单位应当自录用之日起30日内为其办理个人住房公积金账户转移手续。

第五章 查询 对账

第四十条 管理中心应向住房公积金缴存单位和职工提供电话、网络等查询服务。缴存人可以凭本人身份证向管理中心或受委托银行查询本人的住房公积金信息。单位经办人可以持单位授权书或介绍信、经办人身份证等相关证明文件查询本单位住房公积金信息。

第四十一条 职工、单位有权查询本人、本单位住房公积金缴存、提取情况。职工、单位对住房公积金账户内的存储余额有异议的,可以持本人身份证、单位缴存材料申请受委托银行复核;对复核结果有异议的,自收到复核结果之日起60日内,可以持本人身

份证、单位缴存材料和银行的复核结果申请管理中心重新复核。受委托银行、管理中心应当自收到申请之日起5个工作日内给予书面答复。

职工、单位申请复核事项距申请复核之日已满五年的,不予复核。

第四十二条 管理中心在每年7月31日前向正常缴存单位和缴存人发放纸质对账单或电子对账单。缴存单位在每年8月31日前将本单位和职工信息核对情况书面通知管理中心。

第六章 法律责任

第四十三条 单位未按照规定为职工缴纳住房公积金的,职工在离职之后两年内可以申请追缴。在规定时效内,职工向管理中心投诉单位未按照规定为其缴纳住房公积金并要求管理中心为其追缴的,管理中心经调查情况属实后,应督促单位自该职工被录用之日起补缴住房公积金,录用之日在《条例》发布之月前的,应当自《条例》发布之月起补缴住房公积金。

第四十四条 违反《条例》规定,单位不办理住房公积金缴存登记或者不为本单位职工办理住房公积金账户设立手续的,由管理中心责令限期办理;逾期仍不办理的,处1万元以上5万元以下的罚款。

第四十五条 违反《条例》规定,单位逾期不缴或者少缴住房公积金的,由管理中心责令限期缴存;逾期仍不缴存的,可以申请

人民法院强制执行。

第四十六条 管理中心将单位违反《条例》的信息提供给信用管理部门,依法纳入社会信用体系,并在媒体上进行公示。

第四十七条 违反本细则规定,挪用住房公积金的,追回挪用的住房公积金;有违法所得,没收违法所得;构成犯罪的,依法追究刑事责任;尚不构成犯罪的,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分。

第四十八条 国家机关工作人员在住房公积金监督管理工作中,住房公积金管理中心从业人员在住房公积金业务办理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊,构成犯罪的,依法追究刑事责任;尚不构成犯罪的,依法给予行政处分。

第四十九条 个人缴存者未能按照《自愿参加住房公积金制度协议》约定履行缴存义务的,不再享受住房公积金贷款权利。

第七章 附 则

第五十条 本细则由盐城市住房公积金管理中心负责解释。盐城市住房公积金管理中心可根据本细则制定具体的操作办法和操作流程。本细则条款遇国家政策调整相应调整。

第五十一条 本细则自 2020 年 5 月 1 日起施行,原盐房金管〔2019〕1 号文件同时废止。

盐城市住房公积金提取细则

第一章 总 则

第一条 为加强本市住房公积金提取管理,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》、《住房公积金提取业务标准》和《盐城市住房公积金管理办法》以及国家、省、市的有关规定,结合本市实际情况,制定本细则。

第二条 盐城市住房公积金管理中心(以下简称管理中心)负责本市行政区域内住房公积金提取管理工作;管理中心各县(市、区)管理部根据法人内部授权负责本行政区域内住房公积金的提取管理工作。

第二章 提取范围

第三条 职工有下列情形之一的,可以申请提取住房公积金:

- (一)购买、建造、翻建、大修自住住房的(以下简称购建房);
- (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;
- (五)偿还住房贷款本息的;
- (六)无房职工租房自住的。

已婚职工依照本条第(一)、(五)项规定提取住房公积金的,配偶及未婚子女可同时提取本人住房公积金账户内的存储余额。依照本条第(六)项规定提取住房公积金的,配偶可同时提取本人住房公积金账户内的存储余额。

未婚职工依照本条第(一)、(五)项规定提取住房公积金的,父母可同时提取本人住房公积金账户内的存储余额。

第四条 职工连续足额缴存住房公积金满3个月,本人及配偶在缴存城市及工作所在地无自有住房且租赁住房的,可提取夫妻双方住房公积金支付房租。

第五条 缴存职工在盐城市行政区域外购买住房,购房人或其配偶、父母、子女不在购房所在地工作或不系购房所在地户籍的,不得提取住房公积金。

第六条 缴存职工与单位解除或终止劳动关系,未在异地继续缴存的,封存满半年后可直接提取。

第七条 遇到其他突发事件,造成家庭生活严重困难的,凭有效证明材料,可提取本人及配偶住房公积金账户内存储余额。

第八条 职工死亡或者被宣告死亡的,应由职工的继承人、受遗赠人提取该职工住房公积金账户内的全部存储余额,同时注销职工住房公积金账户。无继承人也无受遗赠人的,该职工住房公积金账户内的全部存储余额纳入住房公积金的增值收益,同时注销职工住房公积金账户。

第九条 个体工商户、自由职业者、农业转移人口以及其他灵活就业的人员(以下统称个人缴存者)无法正常缴存住房公积金,

且未办理住房公积金贷款或住房公积金贷款已结清的，可由本人提出申请终止《自愿参加住房公积金制度协议》，经管理中心审批后，提取个人住房公积金账户内全部存储余额并销户；若账户内有原单位职工账户转移金额的，应同时满足职工账户销户条件。

个人缴存者已办理住房公积金贷款且未结清的，只能提取住房公积金用于偿还住房公积金贷款本息。

第三章 提取额度

第十条 购建房的，职工及其符合提取条件的家庭成员累计提取额度不得超过实际发生的购建房支出（不含各种税费等支出）。职工共同购房的按其所占房屋份额计算提取额上限。

购建房提取时，不得超过票据开具日期之时的公积金账户内余额（票据开具日期在购房合同、协议规定房屋交付日期之后的以房屋交付日期为准）。

职工购建房除提取外还申请住房公积金贷款的，其累计提取额加贷款额不得超过实际发生的购建房支出。

第十一条 偿还住房贷款（含公积金贷款、组合贷款和商业性个人住房贷款）本息的，职工及符合提取条件的家庭成员累计提取额不得超过提取时实际已还住房贷款本息总额。住房贷款结清后，职工及符合提取条件的家庭成员补提取的，提取额还应不超过贷款结清时当月住房公积金账户内余额。提取人有住房公积金贷款的应优先保证偿还住房公积金贷款。

对申请提取之日前5年内，存在连续3个月或累计6个月未按时归还住房公积金贷款的，只能提取用以偿还住房公积金贷款本息。

提取住房公积金冲还商业性个人住房贷款部分本金的，最低额度遵循贷款银行的相关规定。

第十二条 租住公共租赁住房的，按照实际房租支出全额提取。租住商品住房的，大市区(含市直、亭湖、盐都)每月提取金额不超过600元、其他各县(市、区)每月提取金额不超过500元；已婚职工大市区(含市直、亭湖、盐都)夫妻双方合计每月提取金额不超过1200元、其他各县(市、区)每月提取金额不超过1000元。

第十三条 遇到其他突发事件，造成家庭生活严重困难的，可提取金额不得超过当年个人支付的实际金额。

第十四条 符合本细则第三条第(一)、(五)、(六)项、第七条规定提取住房公积金时，其住房公积金账户内应至少保留人民币0.01元。

符合本细则第三条第(二)、(三)、(四)项、第六、八、九条规定提取住房公积金时，可提取本人住房公积金账户内的全部存储余额并注销账户。注销账户提取时，住房公积金账户内未结利息在受委托银行实际支付时自动核算并支付。

第四章 提取期限和凭证

第十五条 购建房的，应在购建房之日起一年内，可一次或分

次提取住房公积金。同一套住房在一年内发生两次(含)以上交易的,只能因一次交易提取使用住房公积金。

(一)购房提取:

1. 购买商品住房提供房产管理部门鉴证的《商品房买卖合同》、税务部门监制的首付款发票或购房发票或税收缴款书(契税)。购房时间以票据开具时间为准。

2. 购买二手住房,提供购房合同(协议)、交易过户后的不动产权证书、契税或增值税发票。购房时间以票据开具时间为准。

3. 购买公有住房提供公有住房出售合同(协议)或不动产权证书、《公有住房出售专用发票》。购房时间以票据开具时间为准。

4. 集资建房由单位提供《建设工程规划许可证》和参加集资人员名单,职工提供集资建房契约(合同、协议)和购房发票(收据)。购房时间以购房契约签订时间为准。

5. 在异地购建房的,除上述各情形应提供的材料外,还须提供提取人或其配偶、父母或子女在购房所在地工作有效凭证或购房所在地户籍材料。

(二)建造、翻建自住住房提取提供《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、不动产权证书(翻建提供)和具备资质的建筑工程公司出具的工程造价预算。建房时间以《建设工程规划许可证》签发时间为准。

(三)大修自住住房提取提供规划部门核发的批准文件、不动产权证书和具备资质的建筑工程公司出具的工程造价预算。修房时间以规划部门出具的大修批准文件签发时间为准;自住住房增

设电梯的提供自然资源和规划局核发的增设电梯批准文件、增设电梯房屋的不动产权证书、既有住宅增设电梯相关合同、增设电梯资金筹集分摊比例方案，且应在电梯建设工程总价费用发票开具之日起一年内提取。

第十六条 住房贷款结清后补提取必须在贷款结清后三个月内申请。

偿还商业性个人住房贷款提取，应由主借款人本人携带身份证到管理中心现场填写个人征信授权书授权查询个人信用报告。

第十七条 在缴存城市及工作所在地无自有住房租房提取。租住公共租赁住房，提供房屋租赁合同和租金缴纳凭证。租住商品住房，提供职工本人及配偶名下在缴存城市及工作所在地住房登记信息查询结果(无住房)。

第十八条 职工账户已封存，且已达法定退休年龄的，可直接办理退休提取；未达法定退休年龄的，需提供退休证。

第十九条 出境定居提取提供境外永久居留权证明。

第二十条 完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系的提供劳动鉴定委员会出具的劳动能力鉴定证明、与单位终止劳动关系原始材料或就业失业登记证(下岗证)。

第二十一条 除上述各情形需提供材料外，所有提取业务须提供提取人的身份证和住房公积金绑定卡。本人、配偶及未婚子女同时提取的还须提供结婚证、户口簿等法定证件，未婚子女需本人携身份证到管理中心现场填写婚姻状况承诺书。户口簿不足以证明亲子关系的，由父母或子女单位或家庭住址所在居委会出具

亲子关系说明书。委托他人办理的另须提供代办人身份证。

第二十二条 职工死亡或宣告死亡的,其继承人、受遗赠人申请提取住房公积金时,应当提供死亡或被宣告死亡职工户口注销的有效凭证、继承人或受遗赠人的身份证及具有法律效力的继承(受遗赠)文件或单位出具的介绍信(注明经办人姓名、与职工继承或遗赠关系)。

第二十三条 职工在住房公积金贷款发放后,因本次购房未提取过住房公积金且存在可提取额度的,可以在购房提取时限内补提取一次。贷款存续期间,除上述情形及偿还住房贷款外,其余一律不予提取。

第二十四条 所有提取业务材料无特别说明的应提供原件。涉及相关部门出具的材料有有效期的,依其规定;未规定有效期的,材料出具之日起一个月内有效。

第五章 提取程序

第二十五条 职工持本细则规定的相关材料到管理中心各地服务大厅申请提取住房公积金。符合提取条件的,当即办理;对提取凭证需要进一步核实的,自受理之日起3个工作日内做出准予提取或不准提取的决定,并通知申请人;对于疑难问题应在5个工作日内作出是否准予提取的决定,并通知申请人。

第二十六条 住房公积金账户在管理中心集中封存管理的职工符合住房公积金提取条件的,凭相关材料直接向管理中心申请

提取住房公积金。

第六章 法律责任

第二十七条 在办理购房提取后与卖方解除、确认无效或撤销所购房屋买卖合同的，提取人必须在办理相关手续前将所提取金额退回至个人住房公积金账户。提取人拒不退回提取金额的，管理中心有权采取必要的措施对已使用款项进行追回，保障资金的专款专用。

第二十八条 对违规提取住房公积金的缴存职工，管理中心要将其列入住房公积金失信黑名单，其失信记录随个人账户一并转移；对已提取资金的，责令限期全额退回，失信人员5年内，一律不得提取住房公积金和申请住房公积金个人住房贷款。对逾期仍不退回的，列为严重失信行为，并依法依规向相关管理部门报送失信信息，实施联合惩戒。机关、事业单位及国有企业缴存职工违规提取住房公积金情节严重的，应向其所在单位通报。

第二十九条 违反本细则规定，挪用住房公积金的，追回挪用的住房公积金；有违法所得，没收违法所得；构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分。

第三十条 国家机关工作人员在住房公积金监督管理工作中，管理中心从业人员在住房公积金业务办理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪

的,依法给予行政处分。

第七章 附 则

第三十一条 本细则由盐城市住房公积金管理中心负责解释。盐城市住房公积金管理中心可根据本细则制定具体的操作办法或操作流程。本细则条款遇国家政策调整相应调整。

第三十二条 本细则自 2020 年 5 月 1 日起施行,原盐房金管〔2019〕1 号文件同时废止。

盐城市住房公积金贷款细则

第一章 总 则

第一条 为规范住房公积金贷款行为，维护借贷双方的合法权益，根据《住房公积金管理条例》、《贷款通则》、《住房公积金个人住房贷款业务规范》和《盐城市住房公积金管理办法》等有关规定，结合本市实际情况，制定本细则。

第二条 住房公积金贷款(以下简称公积金贷款)是指以住房公积金为资金来源，向参加住房公积金制度的职工发放的，定向用于购买、建造、翻建、大修自住普通住房(以下简称购买、建修自住住房)的专项住房贷款。

第三条 盐城市住房公积金管理中心(以下简称管理中心)负责受理、审批公积金贷款的借款申请；管理中心各县(市)管理部根据法人内部授权负责本行政区域内公积金贷款的受理、审批工作。公积金贷款发放、贷后管理等金融业务由管理中心委托盐城市住房公积金管理委员会确定的商业银行(以下简称受委托银行)办理。

第四条 管理中心负责督促受委托银行、担保机构及时办理委托合同约定的公积金贷款业务，并定期检查、考核，严格控制风险。

受委托银行、担保机构的具体名单由管理中心另行公布。

受委托银行须按《盐城市住房公积金业务委托协议书》的相关

要求办理公积金贷款业务,并接受管理中心的监督和管理。

第五条 公积金贷款实行存贷结合、先存后贷、贷款担保的原则。

第六条 借款人申请公积金贷款不足以支付购买、建修自住住房所需费用时,可同时向受委托银行申请商业性个人住房贷款,由管理中心和受委托银行以住房组合贷款(公积金+商业性)形式向借款人发放。

借款人进行住房组合贷款的,应当按照管理中心与受委托银行签订的委托贷款合同的约定办理抵押登记。

第二章 贷款对象和条件

第七条 在本市行政区域范围内购买、建修自住住房,并按规定按时、足额缴存住房公积金的,可以申请公积金贷款。

购买、建修办公用房、商业用房、单体车库、别墅以及其他非居住用房的,不可以申请公积金贷款。

第八条 同一次购房行为只能申请一次公积金贷款。

第九条 公积金贷款以家庭(含职工、配偶及未婚子女)为单位,借款人分为主借款人和共同借款人。共同借款人不超过两人。夫妻一方参与公积金贷款,另一方无论是否缴存住房公积金都应当作为共同借款人。夫妻一方已经办理公积金贷款,任何一方均不能再次申请公积金贷款。

申请公积金贷款须同时具备下列条件:

(一)拥有公积金账户的借款人已开户满半年且按时、足额、连续缴存住房公积金6个月(含)以上,具有完全民事行为能力。对曾经在异地(外市)缴存住房公积金,缴存时间可根据原缴存地住房公积金管理中心出具的缴存证明合并计算。

(二)具有合法有效的房屋买卖合同、协议或经有关部门批准建修住房的证明文件。

(三)申请公积金贷款购买、建造自住住房的,首付款比例不低于房屋总价的20%。

(四)借款人未使用过住房公积金贷款。

(五)借款人具有稳定的经济收入和偿还贷款本息的能力;无影响贷款偿还能力的其他债务;信用良好。

(六)有管理中心认可的担保方式,借款人不能按要求提供担保的,管理中心可拒绝贷款。

(七)购买商品住房(含经济适用住房和中低价商品住房,下同)的,在合同约定房屋交付日前(所购房屋为现房的,在购房合同签订之日起三个月内)申请;购房款一次性交付的,在全额付款发票开具之日起三个月之内申请;购买二手住房的,在税收缴款书(契税)开具后三个月之内申请;建修自住住房的,在取得有关部门的批准文件之日起一年内申请。

(八)用房产作抵押,抵押人应出具能够在处分抵押物时自行安置的承诺书。不满18周岁人员的房屋不予抵押。

第十条 非本单位在职职工,采取挂靠或代缴等形式,实际是由缴存人本人缴纳单位部分及个人部分公积金的,不能申请公积

金贷款。

第十一条 当年转业干部、退伍军人开户缴存后凭相关证件即可贷款。没有落实单位的,按照个体工商户、自由职业者、农业转移人口以及其他灵活就业的人员(以下统称个人缴存者)相关政策执行。

第十二条 借款人所购的房屋有未结清公积金贷款,暂不受理公积金贷款申请。待原贷款结清后,在规定时间内方可办理。

第十三条 不同家庭共同购买同一套住房(二手住房除外),各个家庭可以分别提出公积金贷款申请,但不得用所购房进行抵押,借款人按所占房屋份额核定房价并计算贷款额度。房屋份额应当在购房合同中予以明确,未明确的应出示房屋份额公证书。

第十四条 单位职工在异地缴存住房公积金,在本市购买自住住房的,凭异地住房公积金管理中心出具的正常缴存证明,可在本市申请公积金贷款,但必须在本市建立住房公积金个人账户。

缴存证明内容应包括缴存职工姓名、身份证号码、工作单位、月缴存基数、月缴存额、近期缴存明细(必须满6个月以上)和是否有公积金贷款(含已结清)。

第十五条 个人缴存者在异地缴存住房公积金,在本市购买自住住房的,可将异地缴存的公积金账户转移至本地继续缴存,凭异地住房公积金管理中心出具的正常缴存证明,在本市申请公积金贷款。

第十六条 异地缴存职工的公积金贷款按本地贷款政策执行。

第三章 贷款额度、期限、利率

第十七条 贷款额度。单笔公积金贷款额度应取以下三项计算的最低值：

(一)购买非装配式住宅的,分以下三种情况进行贷款额度计算;购买装配式住宅的,贷款额按以下三种情况计算后再上浮20%。具体情况如下:

1.借款人均为不低于规定正常缴存比例缴存住房公积金的职工,按照其还贷能力确定贷款限额,计算公式为:借款人住房公积金月缴存基数之和 $\times 40\% \times 12(\text{月}) \times \text{贷款年限}(\text{年})$;

2.借款人均为低于规定正常比例缴存住房公积金的职工或是住房公积金个人缴存者,贷款额不高于借款人公积金账户余额之和的20倍(个人一次性补缴不计入公积金账户余额);

3.借款人既有不低于规定正常缴存比例缴存住房公积金的职工,又有低于规定正常比例缴存住房公积金的职工或是住房公积金个人缴存者的,贷款额不高于分别计算最高可贷额度后的和值。

(二)贷款额不得超过房屋交易总价的80%。住房公积金组合贷款额度(公积金贷款额度加商业性个人住房贷款额度)也不超过上述规定比例限制。

普通商品房交易价格认定,按在当地房产管理部门登记备案的购房合同上约定的房屋总价为准;二手住房交易价格认定,以二手住房网签合同或税收缴款书(契税)所示房价,结合管理中心确

认的价格确定。建造、翻建、大修自住住房价格认定,以具备资质的建筑工程公司出具的工程造价预算及管理中心确认的价格为准(不含装饰装潢费用)。

(三)贷款最高限额。家庭成员均符合贷款条件的(共同借款人为现役军[士]官的,视同正常缴存住房公积金),贷款额最高不超过40万元;仅一人符合贷款条件的,贷款额最高不超过20万元。

装配式成品住宅的贷款最高限额可上浮20%。经盐城市服务高校发展办公室审核确定的留盐就业创业5年内、在本市行政区域内购买首套自住商品住房的驻盐高校毕业生最高限额可上浮50%。同时符合两类上浮条件的,家庭成员最高贷款额为68万元,一人最高贷款额为34万元。

第十八条 保底贷款额度。两人或两人以上的贷款额低于15万元的可放宽至15万元,一人的贷款额低于8万元的可放宽至8万元。

第十九条 贷款额度由管理中心根据实际情况适时调整。

第二十条 夫妻关系存续期内共同办理过住房公积金贷款,离婚后,原贷款均算作双方一次贷款记录。

未婚子女与父母共同办理过住房公积金贷款,原贷款均算作该未婚子女与父母的一次贷款记录。

第二十一条 贷款期限。公积金贷款期限以年为单位,最长不得超过20年,借款人申请的贷款期限与申请贷款时的实际年龄之和原则上不得超过其法定退休年龄。

连续、足额缴存公积金5年以上且具有稳定收入、信誉良好、

有偿还贷款本息能力的借款人（不含低于规定正常比例缴存住房公积金的职工或是住房公积金个人缴存者），贷款期限可以延长至借款人法定退休年龄后 1 至 5 年。

第二十二条 贷款利率。按贷款资金实际划转日中国人民银行公布施行的贷款利率执行。

一年期贷款实行到期一次性还本付息，贷款期限内利率不作调整，执行合同利率。一年期以上公积金贷款，遇中国人民银行利率调整，于次年 1 月 1 日起，按相应利率档次执行新的利率。

第四章 贷款担保

第二十三条 借款人申请公积金贷款必须提供贷款担保。担保方式有现房抵押、质押、保证担保。

对借款人仅为个人缴存者，或可能存在安全风险的抵押贷款，管理中心可以要求借款人除上述担保方式外再提供第三人承担连带保证责任。对借款人仅为异地缴存职工的，除上述担保方式外须再提供第三人承担连带保证责任。“第三人”应当是有住房公积金账户并正常缴存的第三方单位缴存职工，当借款人不履行债务时，按约定履行职责。

第二十四条 现房抵押指借款人以具有合法所有权证且未设定抵押的房产作抵押。对购买自住住房的，借款人应使用本次贷款所购住房作抵押，本次贷款放款前无法及时落实抵押登记手续的，可采用质押或保证担保；建造、翻建、大修自住住房的，可用国有土

地使用权或其他房产作为抵押。在抵押期内,抵押人对已抵押的房产负有维修、管护、保证完好无损的责任。

第二十五条 质押分为有价证券质押和公积金质押。

(一)有价证券质押指借款人以国债、银行存单等管理中心认可的有价证券作为质物。用于质押的有价证券金额不得低于借款金额本息总额。借款人须办理有价证券冻结手续,且冻结到期日应晚于贷款到期日。冻结手续及有价证券应交受委托银行保管,借款人按照借款合同还清本息后,受委托银行将质押的有价证券退还借款人。

(二)公积金质押指借款人以住房公积金缴存人账户内的公积金余额及以后继续缴存的住房公积金作为质物。质押的住房公积金账户应冻结,冻结到期日应晚于贷款到期日。

质押担保的借款金额按质押时公积金账户内余额计算,质押的住房公积金余额最低不得少于借款人借款额的 50%,具体比例由管理中心根据实际情况确定。质押之后公积金账户内继续缴存的公积金自动进行质押担保。在质押期间,出质人不能提取个人住房公积金账户内的存储余额。

在借款人还款过程中,出质人公积金余额超过借款人借款余额部分,可应主借款人的书面申请并经管理中心审核同意后解除质押担保。

第二十六条 保证担保分为阶段性保证和担保公司担保。对于按揭合作的贷款,可使用所购房抵押加阶段性保证,即借款人以所购买的房屋作抵押,在借款人取得该住房的所有权,办妥抵押登

记并交至管理中心或受委托银行执管之前，由售房人提供阶段性连带责任保证。

对于采用托管方式交易的二手住房贷款，在落实抵押登记手续前，可使用担保公司担保，即由有资质的担保公司为借款人提供担保并承担连带责任。

第二十七条 阶段性保证人必须是管理中心与之签订了按揭合作协议，且又是借款人所购房屋的开发商或售房单位。

第二十八条 借款人以现房抵押或以所购房抵押加阶段性保证方式担保的，须与管理中心、受委托银行签订《房地产抵押合同》，办理抵押登记手续，并将《不动产登记证明》(抵押权)交受委托银行或管理中心保管。抵押房的现值，由管理中心自行确认，但不得明显高于当时市场正常交易价格。住房抵押值最高不得超过其现值的70%，非住房抵押值最高不得超过其现值的50%。

第二十九条 借款人办理商业性个人住房贷款转公积金贷款时，可以以所购住房的剩余抵押价值(即房屋购置价格减去第一顺位抵押值)进行第二顺位抵押，其顺位抵押值不得低于拟申请公积金贷款额度。除该情形以外，其它公积金贷款不得接受顺位抵押。

第三十条 二手住房贷款必须以所购房作抵押且不得变更抵押物。

第三十一条 借款人购买普通商品房以所购房抵押的，不可办理担保物变更；以其他非所购房抵押的，必须用所购房进行抵押物置换。

第三十二条 借款人违约或拒绝履行借款合同的，管理中心

有权依照合同和法律程序处置抵押(质)物。

第三十三条 处分抵押(质)物所得价款,扣除处分抵押(质)物各项费用后按照合同约定偿还公积金贷款;不足偿还公积金贷款本息的,管理中心继续向债务人追偿;超过应偿还贷款本息的部分,退还抵押(出质)人。

第五章 贷款材料及流程

第三十四条 贷款材料。贷款材料。借款人申请贷款时须提供以下材料原件或电子证照原本:

(一)借款人身份、关系材料:借款人身份证、住房公积金绑定卡、结(离)婚证、户口簿;借款人为单身一人的,须由本人当场填写个人婚姻状况承诺书。共同借款人为军官(含士官)的出具军队统一颁发的有效证件。

(二)购建房材料:

1.购买普通住房的:经房产管理部门登记备案的购房合同或协议;不低于规定首付款比例的税务部门监制的首付款凭证;

2.购买二手住房的:已过户的提供经房产管理部门备案的房屋转让合同或买卖契约,税收缴款书(契税)。未过户的,还需提供资金托管协议、资金托管存款凭证;

3.集资建房的:单位提供《建筑工程施工许可证》、《建设用地规划许可证》、不动产权证书和集资建房名单;个人提供《集资建房合同(协议)》;不少于规定首付款比例的付款凭证;

4.建造普通自住房的:《建设用地规划许可证》和《建筑工程施工许可证》;具有施工资质的建筑施工单位出具的工程造价预算表;施工单位开具的收款凭证;

5.翻建、大修普通自住房的:不动产权证书及乡镇人民政府核发的批准文件;具有施工资质的建筑施工单位出具的工程造价预算表;施工单位开具的收款凭证。

(三)担保材料:

1.现房抵押:抵押房屋的不动产权证书、抵押房产所有权人(抵押人)身份证、结婚证或户口簿;

2.有价证券质押:有价证券所有人及其配偶身份证、结婚证或户口簿、有价证券;有价证券冻结止付手续;

3.公积金质押:出质人身份证,出质人本人签写的《质押贷款保证书》或经公证部门公证的出质人同意质押书;

4.担保公司担保:担保公司的担保书原件;

5.第三人担保:第三人身份证,本人签写的《担保书》。

(四)其他材料(按要求提供):

1.《贷款申请表》;

2.《个人征信客户授权书》;

3.贷款还款账户信息(代扣银行卡);

4.父母与未婚子女共同购房,且户口簿不足以证明亲子关系的,由父母或子女单位或家庭住址所在居委会出具亲子关系说明书;

5.《自行安置承诺书》,应由抵押房屋的所有权人当场填报确认;

6.申请商业性个人住房贷款转住房公积金贷款的,还须提供:商业性个人住房贷款合同,贷款银行出具的个人近期还款明细并注明贷款余额(加盖章印);

7.贷款收款账户资料,如:开发商出具的公司收款账户信息(加盖公章);全额付款的借款申请人银行账户信息;

8.借款申请人(含共同申请人)本人不能到场的,须提供公证机构出具的《公证书》,由代理人在授权范围内代为行使相应权利。代理人应出具个人身份证;

9.申请异地缴存本地购房贷款的,应出具《异地缴存使用证明》及缴存流水。

涉及相关部门出具的材料有有效期的,依其规定;未规定有效期的,自材料出具之日起一个月内有效。

第三十五条 贷款程序:

(一)贷款申请。借款人应当凭贷款申请资料,向管理中心各地服务大厅提出申请,填写《住房公积金贷款意向表》等有关资料;

(二)贷款受理。管理中心对借款人的申请材料进行受理、审核,审核同意后与借款人签订《借款合同》等;

(三)贷款审批。管理中心对借款人的贷款进行审批,审批同意后,通知并协助借款人办理担保落实手续。

(四)贷款发放。借款人凭担保落实材料向管理中心办理贷款发放。管理中心通知受委托银行将贷款资金划入售房单位或房屋承建(修)方在银行开设的账户内(借款人已全额付清的可划入至借款人本人账户)。自管理中心审批同意并通知借款人之日起30

日内借款人未办理贷款划转手续的,视同借款人放弃贷款申请。

第六章 贷款偿还

第三十六条 贷款偿还。借款人可选择等额本息还款法、等额本金还款法或管理中心认可的其他还款法。

第三十七条 还款方式:贷款期限为一年的,实行到期一次性还本付息。贷款期限在一年以上的,实行按月归还贷款本息,借款人从贷款实际划转日的次月开始,于每月 20 日前将应还贷款本息存入委托还款账户中,受委托银行每月从还款账户中扣收。

第三十八条 提前还款。借款人可以提前偿还部分贷款本金或结清全部贷款本息。提前归还贷款的,管理中心不得收取违约金,但按照借款合同已计收的贷款利息不作调整也不退还。

借款人在还款期间信用良好且还款能力显著提高的,可申请缩短借款年限。缩短年限仅办理一次。缩短年限后贷款利率按实际贷款年限(累计贷款年限)对应利率执行,按照借款合同已计收的贷款利息不作调整也不退还。

贷款期限为一年的,如需提前还款,必须一次性还清全部贷款本息。

第七章 贷款变更

第三十九条 借款人在还款期间因特殊原因须变更贷款担保

方式或抵押(质)物的,应当以书面形式提出申请,管理中心审核同意后办理变更手续。

第四十条 借款人未婚时办理公积金按揭贷款,婚后增加配偶为所购房共有人,在未办理不动产抵押登记前,可办理预购商品房登记申请人及抵押人变更。

第四十一条 借款人死亡(包括宣告死亡,下同),其合法的财产继承人、受遗赠人申请继续履行借款合同的,经管理中心审核同意后,予以变更借款合同。变更后的借款人必须有稳定的经济收入和偿还贷款本息的能力。涉及其他担保人的,必须征得所有担保人同意。

第四十二条 借款人在贷款存续期间因离异需变更借款人,导致借款人需要进行变更的,由原借款人协商一致后共同申请办理,经管理中心审核同意后,可予以变更借款合同。

(一)涉及其他担保人的,必须征得所有担保人同意;变更后的借款人必须正常缴存住房公积金且信用良好,有稳定的经济收入和偿还贷款本息的能力;

(二)管理中心须重新进行贷款资格审核,且原贷款的剩余贷款本金不得超过新借款人的最高可贷额度;

(三)管理中心为了控制贷款风险,可以要求增加、变更担保或拒绝变更借款人。

第八章 个人信用

第四十三条 影响个人信用的信息有个人在贷款、担保、信用卡、保险等与金融机构或者管理中心等机构发生信贷关系而形成的个人实际履约行为记录。

第四十四条 个人信用不良的认定：

(一)金融机构确认为信用不良的；

(二)在借贷、赊购、担保、租赁、保险、使用信用卡等活动中未按照合同履行义务,在管理中心或金融机构存在连续3次(含)或累计6次(含)违约记录的;到期一次性还本付息的,拖欠贷款本金或利息时间在90天(含)以上的;

(三)利用或协助提供各种虚假材料骗取、套取住房公积金或住房公积金贷款的;

(四)住房公积金个人缴存者,连续3个月,累计6个月未按时足额缴存住房公积金或未能履行《自愿参加住房公积金制度协议》中其他条款的;

(五)其他不宜发放贷款的情形或有损害住房公积金制度行为的。

第四十五条 管理中心应通过中国人民银行个人信用报告、住房公积金管理中心信息系统数据或其他网上可公开查询的信息,了解借款申请人及家庭成员的个人信用情况。

第四十六条 个人不良信用行为或不良事件终止之日起满5年及5年以上的,不作为判定个人信用不良依据。如经调查,个人确因非恶意原因造成还款违约,所拖欠贷款、信用卡等本息均是在拖欠当月底前还清的,可视为未违约。

第九章 贷款监管

第四十七条 违约处理。借款人有下列情形之一的,管理中心根据《借款合同》的约定,依法提前收回公积金贷款,并追究借款人的违约责任:

(一)借款人未按专款专用的规定使用公积金贷款;

(二)经事后督查,借款人是套取住房公积金贷款为目的,与房屋卖方进行约定交易,并非用于自住的;

(三)住房公积金个人缴存者未能履行《自愿参加住房公积金制度协议》条款的;

(四)未经管理中心同意,借款人将设定抵押权的财产变卖、转让、赠与或重复抵押的;

(五)借款人所设定抵押的房产遇拆迁,借款人未事先通知管理中心,并未办理贷款清偿手续或重新落实新的担保方式的;

(六)借款人拒绝或阻挠管理中心对公积金贷款使用情况进行监督检查的;

(七)借款人与其他法人或经济组织签订有损管理中心权益的合同或协议的;

(八)借款人连续三个月或累计六个月未按时偿还贷款本息的;

(九)担保人违反《担保合同》、丧失承担连带责任能力或抵押物因损毁不足以清偿贷款,而保证人、借款人未按要求落实新保证或新抵押的;

(十)借款人未按时办理《不动产登记证明》(抵押权)。

第四十八条 借款人在个人住房公积金贷款发放后与卖方解除、确认无效或撤销所购房屋买卖合同的,贷款人必须在办理相关手续前将所欠贷款全部还清。

借款人拒不结清贷款的,管理中心有权采取必要的措施对已使用款项进行追回,保障资金的专款专用。

第四十九条 管理中心对受委托银行建立检查考核制度。定期分析贷款回收和逾期情况,制订重点回收目标。根据《委托贷款协议书》确定的各项指标和奖惩条款对受委托银行进行监督、检查和考核。

第十章 附 则

第五十条 本细则由盐城市住房公积金管理中心负责解释并组织实施,盐城市住房公积金管理中心可根据本细则制定具体的操作办法和操作流程。本细则条款遇国家政策调整相应调整。

第五十一条 本细则自2020年5月1日起施行,原盐房金管〔2019〕1号文件同时废止。