

# 一、甘肃省住房资金管理中心提取管理操作规程（修订）政策问答

发布时间：2016-03-10 来源：办公室 阅读次数：354 选择字号：小|大

## 1、购房提取住房公积金，提取时限如何计算？

答：在未取得《房屋所有权证》之前，购买商品住房凭备案合同、购买经济适用房等保障性房屋凭购房合同（协议）3年内可提取一次；在取得《房屋所有权证》后，凭《房屋所有权证》3年内还可再提取一次。

2、相比提取政策修订之前的规定，异地购房提取手续是不是更加繁琐了？

答：不是。为杜绝套取、骗取住房公积金行为，更好地发挥住房公积金互助惠民优势，把控资金风险，本次提取政策加入了对购买兰州地区以外房屋信息的核实程序，即对职工购房行为进行确认。但对于缴存职工而言，只要提供的材料真实、合法，均可正常办理公积金提取业务。

3、《房屋所有权证》已超过规定提取时限，可以补提住房公积金吗？

答：如果职工所购房屋取得《房屋所有权证》超过3年规定提取时限，且从未提取过住房公积金的，可以凭《房屋所有权证》办理补提手续。提取额度为《房屋所有权证》登记日期当时职工本人和配偶公积金账户内的余额，且不得超过实际发生的房款总额。

4、偿还住房贷款还是每年只能提取一年的还款额吗？

答：不是。按月偿还贷款满 12 期后，至贷款还清之前，每年都能提取职工本人和配偶住房公积金用于偿还贷款，累计提取额不超过当前商贷的贷款本息总额或已还公积金贷款本息总额；职工当年部分偿还贷款的，可提取的额度不超过部分偿还金额；当年一次还清住房贷款的，可提取账户内的余额，累计提取额不超过贷款本息总额。修订后的提取操作规程对提取额度及频次作了进一步放宽。

5、租赁自住住房提取住房公积金时，为什么要进行无自有住房证明的再确认？

答：职工租赁自住住房提取住房公积金，能够解决部分职工住房实际困难。但职工已购买单位自建房、经济适用房等保障性住房后，仍能提供兰州市房地产管理部门出具的无自有住房证明，如此与租赁自住住房提取住房公积金的政策初衷相违背。因此，甘肃省住房资金管理中心要对无自有住房事实进行再确认，以杜绝部分职工违规提取住房公积金，更好地发挥出住房公积金制度的保障作用。

6、新的提取操作规程对职工与单位解除劳动、人事关系提取住房公积金的规定有何新的变化？

答：新的提取操作规程放宽了职工与单位解除劳动、人事关系提取住房公积金的条件，原有规定为职工户口迁出甘肃省或非甘肃省户口与单位解除劳动关系的，可提取住房公积金。现调整为职工

户口迁出兰州市或非兰州市户口与单位解除劳动关系时，即可全额销户提取本人住房公积金。

7、职工工作调动，住房公积金如何处理？

答：职工省内调动时，应办理本人公积金转移业务。如调入单位未建立住房公积金制度，可凭调入单位相关证明文件，办理本人住房公积金销户提取业务；职工调出甘肃省时，可根据职工本人意愿办理转移或销户提取业务。

8、新的提取操作规程中住房公积金代办人的范围有变化吗？

答：有。新提取操作规程在原有代办人范围的基础上增加了父母、子女代办，进一步方便了缴存职工办理住房公积金提取业务。

## 二、住房公积金提取须知

### （一）商品房

**★提取范围：**可同时提取职工本人、配偶、父母和子女的住房公积金。

**★提取要件：**

1. **基本要件：**①提取申请书、②身份证、③本人名下缴存住房公积金银行的有效储蓄卡（存折）。

2. **购房要件：**④经房地产管理部门登记备案的《商品房买卖合同》、⑤不低于房款总额 20%的付款凭证；或：④已取得的《房屋所有权证》、⑤全额付款凭证（契税完税发票）。

**注：**同时提取配偶、父母或子女住房公积金的，还应提供：配偶（父母、子女）提取申请书、身份证、结婚证或者家庭成员关系证明（在同一户口簿的提供户口簿，不在同一户口簿的提供公安、民政或街道办等出具的家庭成员关系证明）、配偶等名下缴存住房公积金银行的有效储蓄卡（存折）。

**★提取时限：**以购房合同生效日期为准或《房屋所有权证》发证日期为准，三年内可提取一次。

**★提取额度：**职工本人、配偶、父母和子女的提取额合并计算，累计提取额不得超过实际发生的房款总额（房款总额以购房合同总价或全额付款凭证金额为准）。

## （二）二手住房

**★提取范围：**可同时提取职工本人、配偶、父母和子女的住房公积金。

**★提取要件：**

1. **基本要件：**①提取申请书、②身份证、③本人名下缴存住房公积金银行的有效储蓄卡（存折）。

2. **购房要件：**④已过户到职工本人名下的《房屋所有权证》、⑤契税完税发票、⑥销售不动产发票（无法提供销售不动产发票的，可提供买卖双方的契税完税发票或二手房交易的其他证明）。

**注：**同时提取配偶、父母或子女住房公积金的，还应提供：配偶（父母、子女）提取申请书、身份证、结婚证或者家庭成员关系证明（在同一户口簿的提供户口簿，不在同一户口簿的提供公安、民政或街道办等出具的家庭成员关系证明）。

**★提取时限：**以《房屋所有权证》发证日期为准，三年内可提取一次。

**★提取额度：**职工本人、配偶、父母和子女的提取额合并计算，累计提取额不得超过房款总额（房款总额以契税发票上的“计税金额”为准）。

### （三）购买经济适用房、单位自建房、限价商品房和棚户区改造、灾后重建房、廉租房等保障性住房及市(州)、县（区）政府立项的城中村改造项目

由建设单位先向省中心提供建设项目批复文件等相关建房手续（复印件上须加盖建设单位鲜章）及购房职工花名册做提取备案购房职工再办理提取手续。

建设单位未向省中心做提取备案的，由购房职工本人提供建设项目批复文件复印件(复印件上须加盖建设单位鲜章)。

**注：**已取得《房屋所有权证》的,建设单位无需办理备案，也无需提供建设项目批复文件。

**★提取范围：**可同时提取职工本人、配偶、父母和子女的住房公积金。

**★提取要件：**

1. **基本要件：**①提取申请书、②身份证、③本人名下缴存住房公积金银行的有效储蓄卡（存折）。

2. **购房要件：**④购房合同（协议）、⑤不低于房款总额 20%的付款凭证；或：④已取得的《房屋所有权证》、⑤全额付款凭证(契税完税发票)。

**注：**同时提取配偶、父母或子女住房公积金的，还应提供：配偶（父母、子女）提取申请书、身份证、结婚证或者家庭成员关系证明（在同一户口簿的提供户口簿，不在同一户口簿的提供公安、民政或街道办等出具的家庭成员关系证明）。

**★提取时限：**以购房合同（协议）生效日期为准或《房屋所有权证》发证日期为准，三年内可提取一次。

**★提取额度：**职工本人、配偶、父母和子女的提取额合并计算，累计提取额不得超过房款总额(房款总额以购房合同（协议）总价或者全额付款凭证金额为准)。

### （四）拆迁安置房

由拆迁安置单位先向省中心提供拆迁公告等相关拆迁手续（复印件上须加盖建设单位鲜章）及拆迁户名单做提取备案。购房职工再办理提取手续。

拆迁安置单位未向省中心做提取备案的，由购房职工本人提供拆迁公告等相关拆迁手续（复印件上须加盖建设单位鲜章）。

**注：**已取得《房屋所有权证》的，建设单位无需办理备案，职工个人无需提供拆迁公告等相关拆迁手续。

**★提取范围：**可同时提取职工本人、配偶、父母和子女的住房公积金。

**★提取要件：**

**1. 基本要件：**①提取申请书、②身份证、③本人名下缴存住房公积金银行的有效储蓄卡（存折）。

**2. 购房要件：**④《房屋拆迁安置补偿协议》、⑤拆迁还建超面积部分，补差价款的付款凭证；或：④已取得的《房屋所有权证》、⑤差价款全额付款凭证。

**注：**同时提取配偶、父母或子女住房公积金的，还应提供：配偶（父母、子女）提取申请书、身份证、结婚证或者家庭成员关系证明（在同一户口簿的提供户口簿，不在同一户口簿的提供公安、民政或街道办等出具的家庭成员关系证明）。

**★提取时限：**以《房屋拆迁安置补偿协议》及补差价款收据生效日期为准或以《房屋所有权证》发证日期为准，三年内可提取一次。

**★提取额度：**职工本人、配偶、父母和子女的提取额合并计算，累计提取额不得超过拆迁安置房超面积部分补差价款总额（差价款以《房屋拆迁安置补偿协议》签订的补交金额或者差价款全额付款凭证金额为准）。

## （五）其他住房

购买其他住房是指除以上购房行为外，职工购买各类具有所有权的自住住房。

**★提取范围：**可同时提取职工本人、配偶、父母和子女的住房公积金。

**★提取要件：**

**1. 基本要件：**①提取申请书、②身份证、③本人名下缴存住房公积金银行的有效储蓄卡（存折）。

2. **购房要件：**④《房屋所有权证》、⑤全额付款凭证(契税完税发票)。

**注：**同时提取配偶、父母或子女住房公积金的，还应提供：配偶（父母、子女）提取申请书、身份证、结婚证或者家庭成员关系证明（在同一户口簿的提供户口簿，不在同一户口簿的提供公安、民政或街道办等出具的家庭成员关系证明）。

★**提取时限：**以《房屋所有权证》发证日期为准，三年内可提取一次。

★**提取额度：**职工本人、配偶、父母和子女提取额合并计算，累计提取额不得超过房款总额（房款总额以购买该房屋的付款凭证金额为准）。

## （六）建造、翻建自住住房

★**提取范围：**可同时提取职工本人和配偶的住房公积金。

★**提取要件：**

1. **基本要件：**①提取申请书、②身份证、③本人名下缴存住房公积金银行的有效储蓄卡（存折）。

2. **建房要件：**

A、**在城镇建造、翻建自住住房，**还应提供：④职工本人或配偶名下的土地使用证或原房屋所有权证、⑤规划部门出具的用地批复、报建批复或建设工程开工许可证；⑥购买建筑材料及其他施工费用的票据。

B、**在农村建造、翻建自住住房，**还应提供：④职工本人或配偶的土地使用证明（宅基地证、集体土地使用证或宅基地审批表中的任意一项）；⑤村民委员会或乡镇政府、街道出具的建房证明；⑥购买建筑材料及其他施工费用的票据。

土地使用证明或者原房屋所有权证在配偶名下的还须提供配偶身份证和结婚证。

**注：**同时提取配偶住房公积金的，还应提供：配偶的提取申请书、身份证、结婚证（夫妻双方在同一户口上的户口簿，不在同一户口簿的提供公安、民政或街道办等出具的家庭成员关系证明）

★**提取时限：**以建房批复日期为准，三年内可提取一次。

**★提取额度：**职工本人和配偶的提取额合并计算，提取总额不得超过建造、翻建该房屋的总价（建造、翻建该房屋的总价以职工购买建筑材料及其他施工费用的票据合计金额为准）。

## （七）大修自住房屋

**★提取范围：**可同时提取职工本人和配偶的住房公积金。

**★提取要件：**

**1. 基本要件：**①提取申请书、②身份证、③本人名下缴存住房公积金银行的有效储蓄卡（存折）。

**2. 建房要件：**④职工本人或者配偶名下需要大修的自住住房的《房屋所有权证》、⑤该房屋行政管理部门出具的房屋需要大修的证明或危房鉴定证明、⑥购买建筑材料及其他施工费用的发票（或分摊到本户的修缮费用名单、收款凭证）。

**注：**同时提取配偶住房公积金的，还应提供：配偶的提取申请书、身份证、结婚证（夫妻双方在同一户口上的户口簿，不在同一户口簿的提供公安、民政或街道办事处出具的家庭成员关系证明）。如《房屋所有权证》在配偶名下的还须出具配偶身份证和结婚证。

**★提取时限：**以购买建筑材料及其他施工费用的发票日期为准，三年内可提取一次。

**★提取额度：**职工本人和配偶的提取额合并计算，累计提取额不得超过房屋大修总价（房屋大修总价以职工购买建筑材料及其他施工费用的发票或分摊到本户的修缮费用付款凭证金额为准）。

## （八）补办购房提取



职工购房后取得《房屋所有权证》，但超过提取时限，且从未提取过住房公积金，可申请补办提取一次。

★**提取范围：**可同时提取职工本人和配偶的住房公积金。

★**提取要件：**

1. **基本要件：**①提取申请书、②身份证、③本人名下缴存住房公积金银行的有效储蓄卡（存折）。

2. **其他要件：**④《房屋所有权证》、⑤全额付款凭证（契税完税发票）。

**注：**同时提取配偶住房公积金的，还应提供：配偶提取申请书、身份证、结婚证（夫妻双方在同一户口上的户口簿，不在同一户口簿的提供公安、民政或街道办等出具的家庭成员关系证明）。

★**提取时限：**以《房屋所有权证》发证日期为准。

★**提取额度：**职工本人和配偶的提取额合并计算，累计提取额为《房屋所有权证》发证日期当时账户内的余额，不得超过实际发生的房款总额（房款总额以全额付款凭证金额为准）。

## （九）偿还自住住房贷款

（包括住房公积金贷款和商业性住房贷款）本息的

# 提取须知

★**提取范围：**可同时提取职工本人和配偶的住房公积金。

★**提取要件：**

1. **基本要件：**①提取申请书、②身份证、③本人名下缴存住房公积金银行的有效储蓄卡（存折）。

**2. 其他要件：**④住房公积金借款合同或个人住房借款合同、⑤借款银行出具近期的还款明细清单（加盖银行业务用章）或提前偿还贷款的凭证。

**注：**同时提取配偶住房公积金的，还应提供：配偶的提取申请书、身份证、结婚证（夫妻双方在同一户口上的户口簿，不在同一户口簿的提供公安、民政或街道办事处出具的家庭成员关系证明）。

**★提取时限：**职工在偿还贷款期间内，按月偿还贷款满12期后，每年可以申请提取一次；部分偿还或一次还清住房贷款的，还贷后一年内可以申请提取一次住房公积金。

**★提取额度：**

1. 职工偿还商业银行住房贷款和其他住房公积金管理中心住房公积金贷款的，可提取职工本人和配偶的住房公积金账户内余额，累计提取额不得超过贷款本息总额。

2. 职工偿还省中心住房公积金贷款的，按月偿还贷款满12期后，每年可以申请提取一次当年的还款额（跨年可累计）；部分偿还的，可提取部分偿还金额；一次还清住房贷款的，可提取账户内的余额，累计提取额不得超过贷款本息总额。

在省中心办理由单位工会、企业法人担保或三人联保的个人住房公积金贷款的，职工在取得《房屋所有权证》办理抵押登记手续之前，贷款人本人暂不能提取住房公积金（配偶可以提取）；职工取得《房屋所有权证》办理抵押登记手续之后，职工本人和配偶在办完抵押登记手续之后一年内，可以提取已偿还的住房公积金贷款本息；如职工还清住房公积金贷款的，在还清一年内，贷款人本人和配偶可以提取住房公积金账户中的余额，职工本人和配偶的提取额合并计算，不得超过贷款本息总额。

## （十）职工本人及配偶无所有权住房，租赁自住住房的提取须知

缴存职工须在省中心正常、连续、足额缴存住房公积金六个月及以上，且本人及配偶在兰州市域内无自有住房。

**★提取范围：**可同时提取职工本人和配偶的住房公积金。

**★提取要件：**

1. **基本要件：**①提取申请书、②身份证、③本人名下缴存住房公积金银行的有效储蓄卡（存折）。

2. **其他要件：**

A **承租兰州市区域内由政府认定的公共租赁住房的，应提供：**④政府部门认定的公共租赁住房合同；⑤住房租金证明等。

B **承租兰州市区域内其他住房的，应提供：**④兰州市房地产管理部门出具的夫妻双方无房证明（注：未婚的提供民政部门出具的单身证明）。

**注：**同时提取配偶住房公积金的，还应提供：配偶的提取申请书、身份证、结婚证（夫妻双方在同一户口上的户口簿，不在同一户口簿的提供公安或民政、街道办等出具的家庭成员关系证明）。

★**提取时限：**

A **承租兰州市区域内由政府认定的公共租赁住房的：**在租房合同和发票同时有效期内每年提取一次。

B **承租兰州市区域内其他住房的：**以兰州市房地产管理部门出具的无房证明为准每年提取一次。

兰州市房地产管理部门出具的无房证明有效期为半年。

★**提取额度：**

A **职工承租兰州市区域内由政府认定的公共租赁住房的：**每年提取额为当年需要实际支付的房屋租赁费用。

B **承租兰州市区域内其他住房的：**申请人每年可提取一次住房公积金，每年的提取额为职工本人和配偶当年住房公积金应缴存额。

## （十一）家庭自有住房消费

缴存职工在省中心开户并正常、连续、足额缴存住房公积金3个月以上，且从未以其他形式提取过住房公积金或者申请过个人住房公积金贷款。可提取住房公积金用于住房消费（包括物业管理和水电暖等费用）。

★**提取范围：**可同时提取职工本人和配偶的住房公积金。

★**提取要件：**

1. **基本要件：**①提取申请书、②身份证、③本人名下缴存住房公积金银行的有效储蓄卡（存折）。

2. 其他要件：④《房屋所有权证》

**注：**同时提取配偶住房公积金的，还应提供：配偶的提取申请书、身份证、结婚证（夫妻双方在同一户口上的户口簿，不在同一户口簿的提供公安、民政或街道办事处出具的家庭成员关系证明）。

★**提取时限：**每年可申请提取一次（跨年不累计）。

★**提取额度：**当年累计提取额分别不超过职工本人和配偶当年住房公积金缴存额的50%。

## （十二）离休、退休的提取须知

★**提取范围：**只能提取职工本人的住房公积金。

★**提取要件：**①提取申请书、②身份证、③本人名下缴存住房公积金银行的有效储蓄卡（存折）。④退休证明（退休证、退休审批表或退休文件）。

★**提取时限：**以退休证明时间为准办理。

★**提取额度：**全额销户提取。

## （十三）出境定居或赴港、澳、台地区定居的提取须知

★**提取范围：**只能提取职工本人的住房公积金。

★**提取要件：**①提取申请书、②身份证、③本人名下缴存住房公积金银行的有效储蓄卡（存折）、④出境定居证明或户口注销证明。

★**提取时限：**以证明日期为准办理。

★提取额度：全额销户提取。

## （十四）职工死亡或被宣告死亡的提取须知

★提取范围：只能提取职工本人的住房公积金。

★提取要件：按以下三种情形，对应提供：

1. 合法继承人或受遗赠人要求直接提取并划入其储蓄账户的，由公证部门出具的有关遗产继承或受遗赠公证书或人民法院出具的有关遗产继承（受遗赠）判决书等。有2名（含）以上合法继承人（受遗赠人）的，公证书或判决书中应明确住房公积金提取办理人。

提供：①提取申请书、②合法继承人或受遗赠人身份证、③公证部门出具的有关遗产继承（受遗赠）公证书或人民法院出具的有关遗产继承（受遗赠）判决书等、④职工死亡证明（火化证或被宣告死亡的法院生效判决书）、⑤银行储蓄卡（存折）。

2. 死亡职工有有效储蓄账户的，可划入该账户（存折或银行卡），填写住房公积金销户证明（附件1）。

提供：①提取申请书、②职工死亡证明（火化证或被宣告死亡的法院生效判决书）、③经办人（为法律关系中的第一继承人）身份证、④经办人与死亡职工的关系证明（结婚证或者家庭成员关系证明，如在同一户口簿的提供户口簿，不在同一户口簿的提供公安或民政、街道办等出具的家庭成员关系证明）、⑤死亡职工有效储蓄账户（存折或银行卡）的明细单（包括姓名、账号、加盖银行业务章）、⑥住房公积金销户证明（附件1）。

3. 死亡职工无有效储蓄账户（存折或银行卡）的，经合法继承人或受遗赠人在由单位出具的《单位办理死亡职工住房公积金销户证明》（附件2）上签字同意，单位加盖公章后，省中心审批后，可将住房公积金划转到单位账户中。

提供：①提取申请书、②单位经办人身份证、③职工死亡证明（火化证或被宣告死亡的法院生效判决书）、④《单位办理死亡职工住房公积金销户证明》（附件2）。

★提取时限：以职工死亡时间为准办理。

★**提取额度：**全额销户提取。

## （十五）被纳入城镇居民最低生活保障范围

# 提取须知

★**提取范围：**可同时提取职工本人及配偶的住房公积金。

★**提取要件：**①提取申请书、②身份证、③本人名下缴存住房公积金银行的有效储蓄卡（存折）。④《城镇居民最低生活保障金领取证》

**注：**同时提取配偶住房公积金的，还应提供：配偶的提取申请书、身份证、结婚证（夫妻双方在同一户口上的户口簿，不在同一户口簿的提供公安、民政或街道办事处出具的家庭成员关系证明）。

★**提取时限：**在证件有效期内，每年可提取一次。

★**提取额度：**可提取职工本人及配偶住房公积金账户余额。

## （十六）全部或部分丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系的提取须知

★**提取范围：**只能提取职工本人的住房公积金。

★**提取要件：**①提取申请书、②身份证、③本人名下缴存住房公积金银行的有效储蓄卡（存折）。④《残疾证》或者县级以上劳动能力鉴定委员会出具的《伤残职工劳动能力鉴定表》、⑤单位终止劳动合同的文件。

★**提取时限：**以与单位终止劳动关系时间为准办理。

★**提取额度：**全额销户提取。

## （十七）职工与单位终止劳动关系满两年的**提取须知**

★**提取范围：**只能提取职工本人的住房公积金。

★**提取要件：**①提取申请书、②身份证、③本人名下缴存住房公积金银行的有效储蓄卡（存折）。④职工单位出具的终止劳动关系的合同或文件。

★**提取时限：**以与单位终止劳动关系时间为准办理。

★**提取额度：**全额销户提取。

## （十八）职工户口迁出甘肃省或非甘肃省户口等与单位终止劳动关系的**提取须知**

★**提取范围：**只能提取职工本人的住房公积金。

★**提取要件：**①提取申请书、②身份证、③本人名下缴存住房公积金银行的有效储蓄卡（存折）。④职工单位出具的终止劳动关系的合同或文件。

1. 户口迁出甘肃省或非甘肃省户口并与单位终止劳动关系的，还应提供：⑤户口迁出证明。

2. 被省外单位录用并与单位终止劳动关系的，还应提供：⑤省外单位的录用合同或文件。

3. 考取研究生或博士并与单位终止劳动关系的，还应提供：⑤研究生或博士生录取证明。

4. 终止劳动关系后，遇其他突发事件造成家庭生活困难的，还应提供：⑤民政或街道办等出具的家庭生活困难证明等。

★**提取时限：**以与单位终止劳动关系时间为准办理。

★**提取额度：**全额销户提取。

## （十九）职工调离甘肃省的（省内只能办理转移） 提取须知

★**提取范围：**根据职工本人意愿办理提取或转移。

★**提取要件：**①提取申请书、②身份证、③本人名下缴存住房公积金银行的有效储蓄卡（存折）。④工作调动函。（无法提供工作调动函的，应提供：调入、调出双方单位出具的介绍信）。

★**提取时限：**以调动手续时间为准办理。

★**提取额度：**全额销户提取或转移。

## （二十）职工本人（配偶及未成年子女）患重大疾病 的提取须知

★**提取范围：**可同时提取职工本人及配偶的住房公积金。

★**提取要件：**



①提取申请书、②身份证、③本人名下缴存住房公积金银行的有效储蓄卡（存折）④县级以上医院出具的诊断证明书、⑤住院费用结算发票等。

注：同时提取配偶住房公积金的，或配偶、未成年子女患重大疾病的，还应提供：配偶的提取申请书、结婚证、配偶身份证明或家庭成员关系证明（在同一户口簿的提供户口簿，不在同一户口簿的提供公安或民政、街道办等出具的家庭成员关系证明）。

★提取时限：

患重大疾病，住院治疗的，以住院费用结算单日期为准，一年内提取一次。

★提取额度：职工本人和配偶的提取额合并计算，住院治疗的，不得超过医疗保险报销以后职工本人需要支付的部分；需要进行长期治疗，花费较高的，不得超过当年门诊治疗费用本人负担的部分。

## （二十一）职工调入或录用至中国人民解放军、武警部队的提取须知

★提取范围：只能提取职工本人的住房公积金。

★提取要件：①提取申请书、②身份证或军官证、③本人名下缴存住房公积金银行的有效储蓄卡（存折）④调令或录用文件。

★提取时限：以调令或录用文件的日期为准办理。

★提取额度：全额销户提取

## 三、住房公积金贷款问答

发布时间：2014-10-29 来源：办公室 阅读次数：867 选择字号：小|大

### 1、什么是住房公积金贷款？

住房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、大修自住普通住房的专项住房贷款。

### 2. 为什么住房公积金贷款是政策性贷款

住房公积金贷款是定向向实行住房公积金制度的职工发放的用于职工个人购买、建造、翻建、大修自住住房的政策性贷款。

第一、住房公积金是一种互助性的住房储金，只有按规定履行缴存住房公积金义务的职工，才能享有使用公积金贷款的权利。

第二、国家对职工购建自住住房使用公积金贷款实行低息优惠政策，最近几年央行几次调整利率，但每次公积金的贷款利率都明显低于金融机构贷款利率。

第三、国家建立住房公积金制度的目的就是解决城镇职工住房问题，提高和改善职工住房条件，因而《条例》规定住房公积金只能应用于职工购买、建造、翻建、大修自住住房，任何单位和个人不得挪作他用。

### 3. 申请住房公积金贷款的前提条件是什么？

具有完全民事行为能力的在职职工，购买、建造、翻建、大修具有自有产权的普通自住住房时，满足以下前提条件，可申请住房公积金贷款。

(1) 按时、足额、连续缴存住房公积金 6 个月以上，借款人申请个人住房公积金贷款时住房公积金账户须为正常状态，住房公积金至少应缴存至申请贷款前 2 个月；

(2) 转入省中心的职工，办理住房公积金转移手续并正常缴存 1 个月（含）以上，原住房公积金中心出具正常缴存 6 个月（含）以上住房公积金的证明，可申请个人住房公积金贷款；

(3) 借款人在外中心缴存住房公积金的，须正常缴存住房公积金 1 年（含）以上，且住房公积金至少应缴存至申请贷款前 1 个月，由缴存住房公积金管理中心出具《职工住房公积金缴存及贷款情况证明》。

#### **4、借款人还必须同时具备哪些条件才能申请贷款？**

(1) 个人信用良好，具有有效身份证件，稳定的职业和收入，有偿还贷款本息的能力；

(2) 具有合法有效的购买住房合同、协议或者房地产行政管理部门颁发的《房屋所有权证》；

(3) 借款人及配偶没有公积金个贷债务及其他影响贷款偿还能力的债务；

(4) 以共有房产申请贷款的，其房屋共有人须为借款人配偶或借款人直系血亲；

(5) 提供省中心认可的贷款担保；

(6) 借款人在兰购房需符合兰州市房地产政策；

(7) 省中心规定的其他条件。

## **5. 住房公积金贷款有哪几个种类？**

住房公积金贷款有商品房期房按揭贷款、经济适用房期房按揭贷款、单位自建房期房按揭贷款、“二手房”贷款、“商转公”贷款、其他房产抵押购房贷款等 6 个种类。

## **6. 为什么住房公积金贷款要委托银行发放？**

住房公积金管理中心不是金融机构，不能直接发放贷款，发放贷款必须由受委托银行办理。受委托银行在接到住房公积金管理中心出具的发放贷款手续后，应按规定及时发放贷款。

## **7. 承办住房公积金贷款业务的商业银行有几家？**

职工可选择省中心委托的工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、中信银行、甘肃银行中任何一家银行所指定的网点申请办理住房公积金贷款。

## **8、住房公积金贷款利率是多少？**

住房公积金贷款利率按照中国人民银行的有关规定执行。2012 年 07 月 06 日人民银行公布的现行利率为：贷款

期限 5 年以下（含 5 年）的贷款年利率为 4.0%，贷款期限 5 年以上的贷款年利率为 4.50%。贷款期间利率调整按中国人民银行的规定执行。

### **9、住房公积金贷款额度如何确定？**

住房公积金贷款额度不能超过所购房价的 70%，且不能超过抵押物评估价的 70%。经济适用房贷款额度不能超过房价的 80%。贷款最高不超过 50 万元，单身职工贷款额度最高不超过 40 万。

### **10、住房公积金贷款期限如何计算？**

借款人申请贷款时实际年龄与申请贷款期限之和原则上不得超过其法定退休年龄后 5 年，申请贷款时的实际年龄取整计算。最长贷款期限不得超过 30 年。申请办理二手房贷款、其他房产抵押贷款、商业银行“二手房”个人住房贷款转住房公积金贷款的，如借款人所提供的房产为砖混结构且房龄未超过 20 年，则贷款期限加房龄不得超过 30 年。

### **11. 申请住房公积金贷款需要提供哪些个人资信资料？**

(1) 《职工个人住房公积金贷款申请审批表》一式 2 份；

(2) 身份证明：查看借款人和配偶身份证原件，收取复印件 4 份、户口簿（含集体户口）原件，收取复印件 3 份；

(3) 收入证明：借款人和配偶单位盖章确认的工资收入证明原件及复印件各 1 份，申请日前六个月的工资明细或工资存折（银行卡）明细打印单；

(4) 婚姻状况证明：查看借款人结婚证、离婚证、法院判决书或户口所在地民政部门出具的未婚证明原件，收取复印件 3 份；

(5) 用其他房产做抵押的，查看抵押房屋产权人及其配偶身份证原件并收取复印件 3 份，产权人及产权共有人户口簿原件，收取复印件 3 份；结婚证、离婚证、法院判决书或户口所在地民政部门出具的未婚证明原件，收取复印件 3 份；

(6) 购买政府配售经济适用房的，须提供准购证明；

(7) 银行出具的借款人《个人信用报告》原件 1 份；

(8) 住房公积金缴存明细（半年以内）及借款人和配偶住房公积金贷款情况证明；

(9) 面谈记录（省中心提供，与借款人当面签订）。

## 12. 为什么说使用住房公积金贷款比使用商业住房贷款更划算？

根据国家有关政策规定，目前住房公积金贷款的年利率低于商业银行住房贷款年利率。以 2013 年初执行的利率为例，住房公积金贷款年利率为 4.50%，银行同期商业性住房贷款年利率为 6.55%；利率差额 2.05%。

### 13. 能否多次申请住房公积金贷款？

因为住房公积金贷款已成为解决职工购、建住房资金来源的重要渠道和改善职工住房条件的重要手段，所以，正常缴存住房公积金的职工只有在上次贷款还清后，才可以再次申请公积金贷款。第二次申请贷款，首付款比例不低于 60%，贷款利率上浮 10%。第三次申请贷款不予受理。

### 14. 能否申请使用住房公积金贷款用于其它消费？

《条例》中明确住房公积金的专项用途是：住房公积金只能用于职工购建、翻建、大修自住住房，单位和个人不得挪作他用。在目前的情况下，公积金制度着眼于帮助城镇居民解决基本住房问题，即职工购买、建造、翻建、大修自住住房等。因此，对于申请使用住房公积金贷款用于非住房建设方面的消费，不符合住房公积金的专项用途，不能办理。

### 15. 违反借款合同是否追究借款人的违约责任？如何追究？

根据中华人民共和国《合同法》和《担保法》有关规定，当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，在履行义务或采取补救措施后，对方还有其他损失的，应当赔偿损失，同时当事人因防止损失扩大而支出的合理性费用由违约方承担。

根据以上条款，对借款人发生下列情况之一的，甘肃省住房资金管理中心有权依照有关法律、法规的规定根据违约性质、金额、程度，采取措施追偿贷款本息、罚息及其他费用，并依法追索保证人的连带责任，情节严重的依法处分抵（质）押物：

- (1) 借款人违反《借款合同》约定，拖欠贷款本息的；
- (2) 擅自改变贷款用途，挪用贷款的；
- (3) 借款人采取欺骗和提供虚假材料的手段骗取贷款的；
- (4) 借款人违反《借款合同》相关条款，无正当理由停止缴存住房公积金的；
- (5) 借款人在未还清借款前，将设定的抵押权财产拆迁、出售、转让、变卖、赠与或者重复抵押的；
- (6) 借款人死亡、失踪或丧失民事行为能力，其财产合法继承人、受遗赠人、财产代理人、法定代理人未履行或者拒绝履行借款合同的；
- (7) 拒绝或者阻挠受委托银行、甘肃省住房资金管理中心对贷款使用情况监督检查的；



(8) 具有违反《甘肃省住房资金管理中心住房公积金贷款实施细则》规定的其他行为。

借款人违约时，甘肃省住房资金管理中心委托银行根据违约性质、程度、金额采用下列一种或者数种方式处理：

(1) 限期纠正违约行为；

(2) 终止贷款，收回部分或者全部已贷款项；

(3) 依法处以罚息、收取违约金；

(4) 从借款人、共有产权人和参与还贷人银行账户（含住房公积金账户）中扣款，偿还贷款本息；

(5) 处分抵押房屋（该房屋以划拨方式取得土地使用权的，同时处分，以下相同）扣除依法交纳有关税费后，所得价款优先清偿住房公积金贷款本息；

(6) 依法追偿贷款本息；

(7) 处分抵押物，其价款不足以偿还贷款本息的，省中心委托银行向债务人追偿。