

忻州市住房公积金管理委员会文件

忻金管委〔2023〕1号

忻州市住房公积金管理委员会 关于印发《忻州市住房公积金归集管理实施细则》 《忻州市住房公积金提取管理实施细则》 《忻州市住房公积金个人住房贷款管理实施细则》 的通知

各县（市、区）人民政府，忻州经济开发区管委会、五台山风景名胜
名胜区委员会、市直各部门、驻忻有关单位：

《忻州市住房公积金归集管理实施细则》《忻州市住房公积金
提取管理实施细则》《忻州市住房公积金个人住房贷款管理实
施细则》已经忻州市住房公积金管理委员会第四届五次会议审议
通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

- 附件：1. 忻州市住房公积金归集管理实施细则
2. 忻州市住房公积金提取管理实施细则
3. 忻州市住房公积金个人住房贷款管理实施细则

忻州市住房公积金管理委员会

2023年12月29日



(此件公开发布)

附件 1

忻州市住房公积金归集管理实施细则

第一章 总则

第一条 为进一步依法规范我市住房公积金归集业务管理，维护职工权益，优化操作流程，提高服务效能。根据《中华人民共和国民法典》、《住房公积金管理条例》、《住房公积金归集业务标准》及国家、山西省有关规定，结合我市实际，制定本实施细则。

第二条 本细则适用于忻州市住房公积金管理中心（以下简称“中心”）负责承办的所辖行政区域内住房公积金归集管理业务。具体包括住房公积金归集业务中的单位、个人账户设立，缴存基数、缴存比例调整、汇缴、补缴、转移、封存、启封等。

第三条 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、社会团体等应当为其在职职工缴存住房公积金。已办理离、退休手续的职工不再缴存住房公积金。本市行政区域内灵活就业人员、个体工商户以及单位暂未建立公积金制度的稳定就业人员（以下统称“灵活就业人员”）可以由个人自愿申请缴存住房公积金。

第二章 缴存登记及账户设立

第四条 单位、个人账户设立

新设立单位依法登记并取得统一社会信用代码即完成了住房公积金缴存登记，其统一社会信用代码作为单位住房公积金业务的唯一标识。单位应当自登记成立之日起30日内，申请为本单位及职工办理住房公积金账户设立手续，并启缴住房公积金。每个职工在本市只能有一个住房公积金账户，职工拥有多个住房公积金账户的，应当办理账户合并手续。单位应确定一名经办人，办理住房公积金业务。

单位办理住房公积金单位、个人账户设立时应当向中心提供下列申请资料：

- （一）《单位住房公积金缴存信息表》；
- （二）单位经办人身份证；
- （三）单位授权书；
- （四）《人员缴存清册》；
- （五）加盖公章的职工身份证复印件。

公积金中心应对办理住房公积金单位、个人账户设立的申请资料进行审核。审核通过的，为职工设立个人账户，生成个人账号。

第五条 单位新录用或者新调入职工的，应当自录用或者调入职工之日起30日内到中心办理住房公积金账户的设立手续。

第六条 单位缴存登记和个人账户信息变更

单位登记信息、职工姓名、身份证号码、手机号码等缴存

信息发生变化或者登记错误，单位及职工个人应当自发生变更之日起 30 日内到中心办理变更登记。

单位缴存登记信息变更的由单位经办人办理，并提供下列申请资料：

- （一）《单位住房公积金缴存信息变更登记表》；
- （二）单位缴存登记事项变更的证明资料。

办理个人账户信息变更的单位或职工，应当提供下列申请资料：

- （一）《职工住房公积金缴存信息变更登记表》；
- （二）职工本人身份证。

涉及职工姓名、身份证件号码变更的，除身份证号码升位等一般性信息变更外，单位经办人及职工本人应同时到场办理。

中心对单位或者职工提供的变更材料进行审核，审核无误后，即时办理相关信息的变更登记。

第七条 单位缴存登记注销

单位发生合并、分立、撤销、解散或者破产的，应自发生上述情况之日起 30 日内由原单位或者清算组织到中心办理注销登记手续；逾期不办理注销登记手续的，经查证核实后，中心可直接办理注销登记手续。

办理单位缴存登记注销的单位应提供下列申请资料：

- （一）《单位注销住房公积金缴存登记申请表》；
- （二）单位撤销、解散或破产的有关证明资料原件及复印件，包括上级单位或主管部门批准撤销、解散、政策性破产的

文件，或人民法院裁定破产清算的文件，或权力机关责令关闭的文件和注销登记的文件等。

中心审核通过的，应办理单位登记注销手续。

中心直接办理单位缴存登记注销的，应向相关部门取得单位撤销、解散或破产的有关证明材料，出具单位缴存登记注销情况说明后办理单位缴存登记注销手续。

第三章 缴存

第八条 缴存基数和缴存比例

住房公积金缴存基数为职工本人上一年度月平均工资。新参加工作职工为参加工作第二个月当月工资，新调入职工为调入单位发放的当月工资。住房公积金缴存基数最高不应高于市统计部门公布的上一年度职工月平均工资的3倍，最低不应低于山西省人民政府规定的我市最低工资标准。职工月平均工资按照国家统计局规定的列入工资总额的统计项目计算。

单位和职工住房公积金的缴存比例分别不低于5%，不高于12%。同一单位职工的缴存比例应当一致。

职工住房公积金月缴存额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、职工住房公积金缴存比例；住房公积金月缴存额为单位缴存部分和职工缴存部分应分别实行以元为单位，元以下四舍五入；职工缴存部分，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

住房公积金汇缴到住房公积金专户内，由中心计入职工住房公积金账户。

第九条 缴存基数和缴存比例调整

住房公积金缴存基数按照职工本人上一年度（1月1日至12月31日）月平均工资每年调整一次，缴存比例需调整的一并办理。调整后的缴存年度缴存基数、缴存比例从7月1日起执行，执行财政预算的单位调整缴存基数、比例的时间可以为当年1月1日起执行。

缴存单位可在5%至12%区间内自主确定和调整单位、个人缴存比例。

单位应提供下列申请材料：

- （一）《工资基数调整清册》；
- （二）《住房公积金缴存基数和缴存比例年度调整申请书》。

第十条 汇缴和补缴

无人员变动的单位可直接办理汇缴，有人员变动的单位应提供《人员变更清册》办理汇缴。

中心审核通过的，应办理汇缴确认手续，生成缴款登记号，打印核定通知书。

单位发生以下情形的，应当办理住房公积金补缴手续：

- （一）新参加工作职工或调入职工未及时缴存的；
- （二）单位少缴、逾期缴存、缓缴的。

办理补缴的单位应提供《补缴清册》

中心审核通过的，应办理补缴确认手续，生成缴款登记号，

打印补缴缴款凭证。

同一时间段职工汇缴和补缴基数之和不得高于我市月平均工资的3倍。

第十一条 降低缴存比例和缓缴

单位办理降低缴存比例（5%以下）、缓缴住房公积金，应提供下列申请资料：

（一）《单位降低住房公积金缴存比例缓缴住房公积金审批表》；

（二）经公示后的单位职工代表大会或工会决议。

中心应当审核单位降低缴存比例或者缓缴申请，并由市住房公积金管委会（以下简称管委会）授权中心审批。降低缴存比例或者缓缴期限最长为1年，期满后单位应当恢复正常缴存比例或者补缴缓缴的住房公积金；仍不能正常缴存的，须重新申请。中心应当自受理单位申请之日起10个工作日内完成。

第四章 账户封存、启封、转移及其他

第十二条 个人账户封存与启封

（一）职工因脱离工作、临时终止工资关系、或者解除劳动合同、离休、退休等停发工资，致使住房公积金中断缴存，其所在单位应当自中断工资关系之日起30日内为职工办理个人住房公积金账户封存手续。

办理个人账户封存的单位应提供《人员变更清册》，并注明封存原因。审核通过的，应即时办理。

职工住房公积金账户封存期间，其住房公积金账户余额按规定计结利息；符合提取或者转移条件的，可以办理住房公积金提取或者转移手续。

（二）职工需要恢复住房公积金缴存时，应当办理住房公积金启封手续。

办理个人账户启封的单位应提供《人员变更清册》，并注明启封原因。中心业务网点审核通过的，应即时办理。

第十三条 转移

单位合并、分立、撤销、破产、解散或者改制等调整或者职工工作发生变动，单位应当在30日内为职工办理住房公积金转移手续。

（一）同城转移

1. 办理个人账户同城转移的转出单位应提供下列申请资料：

（1）《住房公积金转移审批表》，包括转出单位名称、转出单位账号、转入单位名称、转入单位账号、职工姓名、身份证号码、个人账号、转移金额等信息；

（2）职工本人身份证原件或身份证复印件；

（3）劳动关系变动证明原件或加盖公章的复印件。

中心业务网点审核通过的，应即时将转移职工个人账户及住房公积金转移至转入单位管理户下。

2. 为了便捷缴存职工办理转移业务，也可以到现中心缴存业务网点办理转移手续，并提供下列资料：

（1）职工本人身份证；

(2) 加盖现单位公章的劳动关系变动证明复印件。

原业务网点接收扫描资料后，审核职工信息、缴存时间和缴存金额，填制《住房公积金转移审批表》加盖业务章，并打印转移资料，办理转移业务后，回复对方业务网点。

(二) 异地转移

1. 申请受理

职工劳动关系由异地迁入本市，转入单位应及时向转入地中心业务网点申请办理职工个人账户设立手续。

职工在本市设立个人账户，在正常缴存住房公积金6个月以上，可申请通过全国住房公积金异地转移接续平台将在异地的住房公积金转入至中心业务网点新设立的住房公积金账户，也可以由职工本人通过全国住房公积金小程序办理转移手续，中心业务网点应在3个工作日内办结业务。

职工提出异地转移申请，应提供下列资料：

- (1) 职工本人身份证；
- (2) 《住房公积金异地转移接续申请表》。

同一单位多名职工同时办理住房公积金异地转移接续的，可委托单位经办人代办，并提供下列资料：

- (1) 《集中办理住房公积金异地转移接续申请委托书》；
- (2) 《住房公积金异地转移接续申请表》；
- (3) 职工本人身份证复印件；
- (4) 单位经办人身份证。

中心业务网点根据申请材料，及时审核职工信息。符合转

移条件的，予以受理。不符合条件的，告知原因。

中心业务网点受理职工申请后，为职工生成《住房公积金异地转移接续联系函》，并通过全国住房公积金异地转移接续平台传递到转出地住房公积金管理中心。

2. 信息接收与资金转入

中心业务网点收到《住房公积金异地转移接续账户信息表》及转移资金后，核对一致的，联系职工确认后，将转移资金计入职工个人账户；核对不一致或职工对转移资金有疑义的，应及时联系转出地中心核实情况后办理。

3. 信息与资金转出

中心业务网点收到《住房公积金异地转移接续联系函》后，应通过平台反馈确认信息，并在3个工作日内办结业务。

根据接收到的信息进行下列审核：

- (1) 核对职工身份信息；
- (2) 依据当地政策审核是否符合转出条件。

中心业务网点审核通过的，为申请职工生成《住房公积金异地转移接续账户信息表》，并通过全国住房公积金异地转移接续平台，将《住房公积金异地转移接续账户信息表》传递至转入地中心，转移资金通过住房公积金结算应用系统划转至转入地中心，实现与信息同步转出。审核未通过的，应将原因通过全国住房公积金异地转移接续平台反馈至转入地中心，由转入地中心告知申请职工。

第十四条 错账调整

单位发起错账调整的，应按下列程序办理：

（一）提供错账调整说明，包括错账事由、调整事项及金额、调整前和调整后的相关信息；

（二）中心业务网点对单位错账调整的申请资料进行核实，并向错账调整涉及的职工核实；

（三）审核通过的，中心业务网点根据单位申请及时进行错账调整操作。

中心发起错账调整的，应按下列程序办理：

（一）由中心业务网点错账责任人写出错账调整说明，包括单位名称、错账事由、调整事项及金额、调整前和调整后的相关信息，并对造成汇缴或补缴错误的原因进行说明；

（二）中心业务网点审核通过的，即时办理错账调整手续，并告知错账调整涉及的单位或职工。

第十五条 凡符合条件，资料齐全的，归集业务均可在网上业务大厅办理。

办理单位网厅签约的单位，应当提供下列申请资料：

（一）单位授权书；

（二）经办人身份证。

中心对单位经办人提供的资料进行审核，审核无误后即时办理。

单位网厅签约后，次日生效。单位经办人可登录忻州市住房公积金管理中心官网进入下载中心，下载《单位网厅操作手册》，按流程操作。

第五章 灵活就业人员缴存

第十六条 灵活就业人员年满 18 周岁，男性未满 60 周岁、女性未满 55 周岁且未领取养老金，可自愿申请缴存住房公积金。

个人账户设立手续应由本人直接申请办理，中心可设立专门的单位管理户予以统一管理。

第十七条 灵活就业人员住房公积金缴存比例不低于 10%，不高于 24%，由缴存人员自主确定。缴存基数最高不应高于市统计部门公布的上一年度职工月平均工资的 3 倍，最低不应低于山西省人民政府规定的最低工资标准；每年的 7 月份自行调整下一年度的缴存基数、缴存比例；灵活就业人员应当按照确定的标准按月将公积金汇缴到中心指定的银行账户。

第十八条 个人账户设立

1. 灵活就业人员缴存住房公积金应提交以下材料：

- (1) 申请人身份证；
- (2) 本市户籍证明或居住证明。

2. 个体工商户缴存住房公积金应提交以下材料：

- (1) 申请人身份证；
- (2) 本市营业执照。

个体工商户住房公积金缴存参照企业单位开户规定进行管理，中心应按单位、个人账户设立的规定进行审核。审核通过的，及时办理个人账户设立手续，生成个人账号。

第十九条 灵活就业人员和个体工商户自设立个人账户当月起，不可补缴开设账户以前月份的住房公积金，个人账户信

息变更、缴存基数调整、缴存比例调整、汇缴、补缴、转移等应参照单位职工的相关规定办理。

第六章 查询、计息、对账

第二十条 中心应当为缴存单位和缴存职工无偿提供安全、便捷的业务查询和政策咨询服务。

缴存单位和缴存职工可以通过中心所属管理部的柜台（窗口）、12329 客户服务热线、自助查询终端、网上服务平台（单位版、个人版）、手机 APP、微信等方式查询和了解相关信息。

通过柜台（窗口）查询的，职工应当出示本人身份证。

缴存单位或者缴存职工对查询结果有异议的，可以向中心申请复核，复核结果应当在 5 个工作日内书面反馈申请人。

第二十一条 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。

住房公积金结息年度为每年的 7 月 1 日至次年的 6 月 30 日。每年结息日（6 月 30 日），为缴存职工计结利息，结息后的利息并入职工个人账户本金起息。

第二十二条 中心不得泄露缴存职工住房公积金账户信息。

第七章 归集档案管理

第二十三条 归集业务办理过程中形成的材料要做为档案资料应有序分类、及时整理、完整妥善保管。住房公积金归集业务档案中涉及会计档案的，应符合国家会计档案管理相关规

定。

第二十四条 各管理部应当指定专人，负责相关资料的收集、整理和移送存档工作。

第二十五条 中心应实施归集业务档案数字化管理，档案数字化管理应符合现行行业标准《纸质档案数字化规范》的规定。

第八章 附则

第二十六条 本实施细则中的条款随国家有关政策调整或经忻州市住房公积金管理委员会审议修订而调整，对基础数据治理等方面的历史遗留问题，可由中心会议研究确定解决方案。

第二十七条 本细则由忻州市住房公积金管理中心负责解释。

第二十八条 本实施细则经 2023 年 12 月 27 日第四届忻州市住房公积金管理委员会第五次全体会议审议通过，自 2024 年 1 月 10 日起发布施行。原《忻州市住房公积金归集管理实施细则（试行）》（忻金管委〔2022〕1 号）同时废止。

附件 2

忻州市住房公积金提取管理实施细则

第一章 总则

第一条 为进一步依法规范我市住房公积金提取业务管理，维护缴存职工权益，优化操作规程，提高服务效能。根据《中华人民共和国民法典》、《住房公积金管理条例》、《住房公积金提取业务标准》及国家、山西省有关规定，结合我市实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于忻州市住房公积金管理中心（以下简称“中心”）负责承办的所辖行政区域内住房公积金提取（以下简称“提取”）业务。

第二章 提取范围

第三条 缴存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；
- （二）偿还购房贷款本息的；
- （三）缴存职工家庭在缴存所在地无自有住房的；
- （四）离休、退休的；
- （五）出境定居的；
- （六）死亡或被宣告死亡的；

(七) 与单位终止或者解除劳动关系, 个人账户封存满半年, 且在异地未继续缴存的;

(八) 老旧住宅小区改造自住住房加装电梯的;

(九) 市住房公积金管理委员会规定的其他可提取情形。

第四条 职工符合上述第三条(一)、(二)、(三)、(八)项情形提取住房公积金的, 配偶可以同时提取本人账户内的住房公积金。

第三章 提取办理

第五条 缴存职工在办理提取手续时, 应当提交以下资料:

(一) 购买商品房的, 应提供签订日期3年以内经房屋网签部门备案的《商品房买卖合同》(《商品房预售合同》)、付款凭证, 或者办理日期3年以内的《不动产权证书》和付款凭证。异地购房的, 还须填写资料真实性承诺书和授权购房地住房公积金中心协助核查购房行为真实性的资料。

(二) 购买保障性住房的, 应提供签订日期3年以内购房合同(协议)、付款凭证, 或者办理日期3年以内的《不动产权证书》和付款凭证。

(三) 购买拆迁安置房的, 应提供3年内房屋征收部门的《征迁补偿安置房确认表》、《房屋征收安置补偿协议书》和缴纳房款凭证, 或者办理日期3年以内的安置房《不动产权证书》和缴纳房款凭证。

(四) 购买二手房的, 应提供签订日期3年以内的《存量

房买卖合同》、税费申报表，《不动产权证书》。

（五）在城镇建造、翻建自住住房的，应提供土地使用证（翻建住房的提供原房屋产权证）、规划部门建房、翻建批准文件及支付费用凭证。

（六）在农村建造、翻建自住住房的，应提供宅基地证（集体土地使用证或者宅基地审批表）、建设工程规划许可证及相关费用支付凭证。

（七）大修自住住房的，应提供房屋产权证或者宅基地证、集体土地使用证或者宅基地审批表、有资质机构出具的房屋安全鉴定材料及相关费用凭证或者分摊到本户的修缮费用凭证。

（八）偿还购房贷款本息的，应提供商业银行或异地住房公积金中心的《借款合同》和最近 12 个月的还款明细。偿还异地购房贷款本息的，还须填写资料真实性承诺书和授权贷款地住房公积金中心协助核查贷款行为真实性的资料。

（九）租赁城市公共租赁住房和其他住房的无房职工，已婚的，应提供缴存地房管或不动产部门出具的本人及配偶的无房产证明；单身的，应提供缴存地房管或不动产部门出具的本人的无房产证明，离异的，还需提供离婚证或者已生效的人民法院判决书、民事调解书等相关证明材料。

（十）离休、退休的，应提供离、退休文件或离休证、退休证或审批表。男性年满 60 周岁、女性年满 55 周岁的免提供离（退）休证件。

（十一）出境定居的，提供户籍注销或者出境定居的证明材

料。

（十二）死亡或被宣告死亡的，由其合法继承人或者受遗赠人持本人身份证、缴存职工死亡证明或者被宣告死亡证明、继承权或者受遗赠权属证明的公证书或者已生效的人民法院判决书、裁定书、民事调解书等法律文书提取；死亡职工公积金账户余额 1000 元以下的，也可由死亡职工单位或主管部门出具证明，由其直系亲属持相关资料领取。

（十三）与单位终止或者解除劳动合同关系的，先办理个人账户封存，账户封存期间，未在异地继续缴存的，封存满半年后可办理销户提取手续。

（十四）老旧小区改造自住住房加装电梯的，应提供《房屋所有权证》或《不动产权证书》、竣工验收备案文件、3 年以内的加装电梯分摊后职工承担的工程费用付款凭证或发票及分摊方案。

第六条 符合上述（十）、（十一）、（十二）、（十三）项情形的，须在个人账户封存状态下，可以提取个人住房公积金账户全部余额并办理销户手续。

调整住房公积金非销户提取的频次。

住房公积金非销户提取后的个人住房公积金账户应当保留余额，对购买商品住房、保障性住房、拆迁安置房、二手房的、建造、翻建、大修自住住房、偿还购房贷款本息、老旧小区改造自住住房加装电梯的，同一情形的提取每年只能提取一次；对缴存职工家庭在缴存所在地无自有住房的，可按月或按

需提取。

第七条 缴存职工可以提取的最高额度不超出以下限额：

同一套房屋所有人提取总额，不得大于所购（建造、翻建、大修）自住住房的总价或最近12个月偿还住房贷款的本息之和。缴存职工家庭在缴存所在地无自有住房的，本人与配偶可以提取的最高额度合计不超过22000元。

第八条 委托他人办理的须出具委托公证书。

第四章 提取程序

第九条 缴存职工提取住房公积金，向住房公积金业务网点或通过网上业务大厅提出申请。

第十条 申请人本人提供身份证、银行卡等有关证明材料。

第十一条 业务人员对受理的提取申请，在手续齐全情况下，应当即时办理。需核查有关事项的，应当自受理之日起3个工作日内作出准予或者不准提取的决定。对异地购房和偿还异地住房公积金贷款本息提取的（异地商业住房贷款可通过人民银行征信系统核实），还须填写资料真实性承诺书和授权贷款地公积金中心协助核查贷款行为真实性的资料，商请贷款信息产生地公积金中心协助核查提取申请的真实性的资料。对3个工作日内通过数据共享渠道和电话、网络、传真、邮寄等方式无法完成核实的，容缺办结公积金提取。

对同一人多次变更婚姻关系购房、多人频繁买卖同一套住房、异地购房尤其是非户籍地非缴存地购房、非配偶或非直系

亲属共同购房等申请提取住房公积金的，要严格审核住房消费行为和证明材料的真实性。

第十二条 提取申请人对中心审核意见有异议的，可以提出复核，管理中心接到复核申请后，应当在5个工作日内给予答复。

第五章 提取档案管理

第十三条 住房公积金提取业务资料的收存必须真实完整、及时整理、有序分类、妥善保管、便于查用。

第十四条 各管理部应当指定专人，负责相关资料的收集、整理和移送存档工作。

第十五条 中心应实施提取业务档案数字化管理，档案数字化管理应符合现行行业标准《纸质档案数字化规范》的规定。网上业务大厅申请办理提取业务，各管理部可依据实际情况，打印电子档案保存或只保存电子档案。

第六章 罚则

第十六条 对核实后认定为虚假材料的，追回骗提的公积金，并对其进行住房公积金失信行为登记。

对违规提取住房公积金的缴存职工，要记载其失信记录，并随个人账户一并转移；对已提取资金的，责令限期全额退回，在5年内限制其住房公积金使用。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，要向其所在单位通报。

第七章 附则

第十七条 本实施细则中的条款随国家有关政策调整或经忻州市住房公积金管理委员会审议修订而调整。

第十八条 本细则由忻州市住房公积金管理中心负责解释。

第十九条 本实施细则经 2023 年 12 月 27 日第四届忻州市住房公积金管理委员会第五次全体会议审议通过，自 2024 年 1 月 10 日起发布施行。原《忻州市住房公积金提取管理实施细则（试行）》（忻金管委〔2022〕1 号）同时废止。

忻州市住房公积金个人住房贷款管理 实施细则

第一章 总则

第一条 为进一步依法规范我市住房公积金个人住房贷款（以下简称“贷款”）业务管理，维护缴存职工权益，优化操作规程，防范贷款风险，确保资金安全，提高服务效能，根据《中华人民共和国民法典》、《住房公积金管理条例》、《住房公积金个人住房贷款业务规范》及国家、山西省有关规定，结合我市实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则所称贷款是指住房公积金缴存职工在购买、建造、翻修、大修自住住房、偿还商业银行个人住房贷款时，向忻州市住房公积金管理中心（以下简称“中心”）申请取得的住房贷款。

第三条 本实施细则适用于中心负责承办的所辖行政区域内住房公积金贷款及贷后相关业务。

第二章 一般规定

第四条 中心通过业务大厅、服务热线、短信平台、网站、新媒体等多种渠道，宣传贷款的政策，提供优质的服务，使借款申请人知悉贷款的基本条件、所需资料、贷款流程、担保方式、

贷款额度等事项，并高效便捷办理贷款。

贷款实行首问负责制和一次性告知制。

第五条 借款人申请贷款，应具备以下条件：

（一）申请贷款前正常连续缴存住房公积金6个月（含）以上，且本人住房公积金账户处于正常缴存状态；

（二）借款申请人与共同申请人均无尚未结清的住房公积金贷款；

（三）具有中心认可的购买、建造、翻建、大修自住住房、偿还商业银行住房贷款的证明；

（四）家庭具有稳定的收入和按期偿还贷款本息的能力；

（五）能够提供中心认可的贷款担保；

（六）借款申请人与共同申请人信誉良好；

（七）家庭购买首套普通自住住房和二套改善型住房的，首付比例均不低于20%；

（八）为他人提供住房公积金贷款担保的保证人，所担保的贷款有连续3期（含）或累计6期（含）以上逾期记录的不能作为借款人申请贷款，可作为共同借款人参与贷款，其综合认定收入不纳入家庭总收入中；

（九）具有完全民事行为能力。

第六条 房屋套数根据借款人（含共同申请人）在购房所在地不动产登记部门、房屋交易管理部门出具的不动产登记信息查询记录和住房公积金系统中的贷款记录综合认定，购房地以外的不动产登记信息查询记录、商业银行住房贷款和住房公积金

装修贷款不在认定范围。

退役军人在服役期间已申请使用过军人住房公积金贷款，人民银行征信系统无法查询的，由退役军人本人书面填写公积金贷款次数承诺书，按公积金贷款套数认定标准政策执行。

（一）首套贷款房屋的认定

借款人（含共同申请人）房屋登记查询记录中无住房，且借款人（含共同申请人）住房公积金系统中无住房公积金购房贷款记录。

（二）二套贷款房屋的认定

1. 借款人（含共同申请人）房屋登记查询记录中有一套房屋登记记录，住房公积金系统中无住房公积金购房贷款的；

2. 借款人（含共同申请人）房屋登记查询记录中无房屋登记记录，住房公积金系统中有一次住房公积金购房贷款记录且已结清的；

3. 借款人（含共同申请人）房屋登记查询记录中有一套房屋登记记录，住房公积金系统中有一笔购房贷款记录，且贷款记录和房屋套数查询记录的房屋为同一套的；

（三）除上述所列的情形外，均认定为购买第三套及以上住房。

（四）婚姻状况的变化不影响房屋套数的认定。

第七条 不得向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放贷款。

第八条 贷款额度

贷款额度为万元的整数倍，贷款最高额度为 80 万元。

购房类贷款不超过房价的 80%；建造、翻建、大修，最高平米单价不超过 2000 元，最高不超过总价的 50%，并在主体完工后发放；偿还商业银行住房贷款的，贷款额度不得超过原商业银行购房贷款余额（即：贷款最高额度等于原商业银行购房贷款当月余额减去随后两个月的还款本金，然后取整）；购买拆迁安置房贷款的额度应为超过拆迁补偿协议中原住房面积以外的购买面积所需款项；提供房产抵押保证的，贷款额度不超过抵押物价值的 80%；提供质押保证的，贷款额度不超过质押物价值的 90%。

灵活就业人员缴存职工贷款额度实行与建立住房公积金账户后的缴存时间挂钩：正常缴存6个月以上至3年（含）的，贷款最高额度为30万元；正常缴存3年以上至5年（含）的，贷款最高额度为40万元；正常缴存5年以上至7年（含）的，贷款最高额度为60万元；正常缴存7年以上的，贷款最高额度为80万元。

在缴存期间出现断缴的，缴存时间可根据建立住房公积金账户后的实际缴存时间合并计算。

退役军人在我市建立住房公积金账户，并连续足额缴存住房公积金 6 个月(含)以上，可申请住房公积金个人住房贷款，服役时间认定为住房公积金缴存时间，与在地方缴存时间合并计算。

住房公积金贷款额度不能满足购房需求的，可申请住房公积金和商业银行组合贷款。

借款申请人还款能力，应按借款申请人（含共同申请人）的月缴存基数或收入证明材料较低者作为收入依据；借款申请人为

单身的，父母或子女可作为辅助还款人。月还款额不应高于月家庭收入的60%。

第九条 贷款期限

贷款期限不得超过30年，且贷款到期日不超过借款人法定退休时间后5年。其中，灵活就业人员男性借款人贷款到期日不超过60岁、女性借款人贷款到期日不超过50岁。

第十条 贷款利率

首套、二套住房贷款利率按照中国人民银行发布的贷款利率执行。

贷款期限为一年的，实行合同利率，遇法定利率调整，不分段计息；贷款期限在一年以上的，遇法定利率调整，于下年1月1日开始，按相应利率档次执行新的利率。

逾期贷款从逾期之日起按当期贷款利率上浮50%计收罚息。

第十一条 贷款担保方式

贷款担保方式包括房产抵押、售房单位(开发商)阶段性保证加房产抵押、自然人阶段性保证加房产抵押、自然人联保、质押等方式。

灵活就业人员贷款担保方式采用房产抵押或阶段性保证加房产抵押。

(一) 房产抵押

1. 借款人可用自有、共有或第三人所有的住房进行抵押。
2. 对于借款人以所购新建商品房和再交易自住住房作为抵押物的，应以房屋买卖双方签订的合同价格和税务部门的计

税价格相比较低者作为抵押物价值。

以非所购房作抵押的，以中心下发的文件按区域确定房屋价值。

借款申请人认为抵押房产价值不合理的，提供中心认可的价值依据。

（二）售房单位（开发商）阶段性保证加房产抵押

借款申请人购买未取得《不动产权证书》的房屋，由售房单位（开发商）提供阶段性的保证，并办理预购商品房抵押权预告登记。《不动产权证书》一经办妥，由售房单位（开发商）统一办理借款申请人的不动产抵押登记，解除售房单位（开发商）的保证。采用售房单位（开发商）阶段性保证加房产抵押担保方式，需由中心和售房单位（开发商）签订《忻州市住房公积金管理中心按揭贷款项目合作协议书》。

（三）自然人阶段性保证加房产抵押

1. 借款申请人在所购住房未办理不动产抵押登记前，至少有一名正常缴存3年(含)以上住房公积金缴存人提供阶段性保证，并办理预购商品房抵押权预告登记。《不动产权证书》及抵押登记一经办妥后，解除保证人的阶段性保证。

2. 保证人以住房公积金账户余额、预期缴存额、工资和家庭财产承担保证的连带责任且预计剩余缴存年限不少于5年，缴存余额应达到贷款金额的10%。保证期间不得变更保证人。

（四）自然人联保（仅限建造、翻建、大修自住住房贷款）

1. 保证人为中心所辖范围内有相对稳定的工作及承担连带

责任相应的工资收入，并正常缴存3年(含)以上住房公积金的职工。借款人(含共同申请人)与保证人公积金账户余额须大于贷款金额的30%。保证人剩余缴存年限不少于贷款年限的三分之一。

2. 保证人以住房公积金账户余额、预期缴存额、工资和家庭财产为借款人提供全程连带责任保证。

3. 保证人应书面签订《联名担保承诺书》，同意以本人住房公积金、工资及家庭财产为借款人贷款提供保证，并办理住房公积金账户提取止付手续。

4. 正常还款期间，借款人(含共同借款人)与保证人公积金账户余额大于贷款余额的30%，可分次解除保证人的联保责任。借款人(含共同借款人)公积金账户余额之和大于贷款余额，可解除保证人的联保责任。

5. 如需变更保证人，借款人、共同借款人及所有保证人必须全部到场签字办理相关手续。贷款期间内出现连续3期(含)或累计6期(含)以上的逾期记录，在变更保证人时，需满足以下条件：

(1) 新进入的保证人公积金账户余额应大于原保证人账户余额，缴存状态正常，且剩余缴存年限应大于借款人剩余贷款年限；

(2) 借款人(含共同借款人)公积金账户余额之和大于贷款余额，可解除部分保证人，但至少应保留一名保证人。

贷款期间内出现连续3期(含)或累计6期(含)以上的逾期

记录，不得变更担保方式。

（五）质押担保

1. 借款人可用凭证式国债、商业银行存单等中心和受委托银行认可的有价证券作为质押物进行担保。

2. 借款人贷款额度不得高于质物票面价值的规定比例。

3. 质权人应对出质人提交的质物进行查询和认证。

4. 质权人应与出质人签订质押合同，办理质押期间质物冻结止付手续。以共有质物质押的，应取得共有质物人的书面同意。

5. 贷款本息未清偿前，质权人应妥善保管出质人提交的质物，定期检查，发现问题及时处理。

第三章 贷款受理

第十二条 借款人申请贷款须到购房地中心所属业务网点办理。对符合条件的贷款，中心应予以受理，不符合条件的要说明原因。

借款人必须到场办理面签手续。其他涉及贷款的人员需持相关证件到场办理面签手续，如需委托办理贷款业务的，受托人必须携带委托人有效身份证、婚姻证明材料和银行账户、有效的公证书办理业务。公证书中应明确委托事项，如：委托受托人在《借款合同》、《贷款支付凭证》和《对冲还贷协议》等贷款材料上签字确认。

已向婚姻登记机关办理离婚的缴存职工，从离婚登记之日起6个月（含）内不得申请贷款。

购买新建商品房的和再交易自住住房的，应使用本次贷款所购住房作为抵押物。

购买再交易自住住房的，在办理转移登记前，买卖双方需签订《二手房住房公积金贷款备忘录》。

借款人（含共同申请人）在申请贷款时，可签订按月对冲还贷协议。

对于借款人曾经在异地住房公积金管理中心缴存公积金的，其住房公积金开户、缴存时间可根据原缴存账户所在住房公积金管理中心或其分支机构出具的缴存证明信息和缴存流水合并计算。

已纳入山西省住房公积金数据互联共享平台的缴存职工在我市购买住房申请贷款时，不再提供《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》和缴存流水，相关数据通过山西省住房公积金数据互联共享平台核查。

中心应通过中国人民银行征信系统或个人信用报告对借款人（含共同申请人）信用情况中未结清的购房和其他贷款还款状态及担保情况进行综合评定。

任一贷记卡或准贷记卡当前账户状态为关注、次级、可疑、损失、冻结、止付、呆账、禁入等非正常类的，不得申请贷款。

个人住房贷款或其他贷款最近5年内存在连续3期（含）以上或累计6期（含）以上逾期记录的，不得申请贷款。各类信用卡总透支额度在5万元以内、已结清的各类信用卡和助学贷款逾期记录不纳入审查范围。

2023年11月30日之前（含）发放的商业银行住房贷款，可以申请转为住房公积金贷款。

第十三条 贷款需提供的资料：

（一） 贷款申请资料

1. 借款申请人与共同申请人有效身份证；
2. 婚姻状况证明：结婚证、离婚证、已生效的法院裁判文书等；
3. 借款申请人与共同申请人个人信用报告（有效期为1个月）；
4. 借款申请人与共同申请人在购房地不动产登记部门、房屋交易管理部门出具的房屋登记查询记录（有效期为1个月）；
5. 符合受委托银行扣划要求的借款申请人银行账户；
6. 收入证明：

（1）借款申请人、共同申请人和辅助还款人为行政、事业单位和国有企业的缴存职工，以缴存基数作为收入依据。

（2）借款申请人、共同申请人和辅助还款人为非行政、事业单位和国有企业的缴存职工，提供至少12个月（含）以上与缴存信息对应的工资流水。

（3）借款申请人、共同申请人和辅助还款人为灵活就业人员的缴存职工，提供至少12个月（含）以上的银行账户流水。

（4）共同申请人和辅助还款人为退休职工的，收入按照社保工资流水核算。

（二） 贷款用途资料

1. 用于购买新建商品房的，提供房屋网签部门备案的《商品房买卖合同》；

2. 用于购买再交易自住住房的，提供买卖双方签订的购房合同（协议）或登记备案的再交易自住住房买卖合同；

3. 用于偿还商业银行住房贷款的，提供《不动产权证书》或房屋网签部门备案的《商品房买卖合同》、商业银行住房贷款《借款合同》、近6个月偿还商业银行住房贷款还款凭证及商业银行出具的贷款余额证明；

4. 用于建造、翻建自住住房的，提供土地使用证明材料，规划内的须提供规划许可证明文件、工程概预算、《施工合同》、工程投资额在30万元以上或建筑面积在300平方米以上的提供《施工许可证》；

5. 用于大修自住住房，提供房屋权属证明、主管部门允许大修的证明、房屋安全鉴定证明、工程概预算；

6. 用于购买拆迁安置房或棚户区改造房的，提供拆迁许可证或房屋征收决定、拆迁安置协议或房屋征收补偿协议书；

7. 用于购买经济适用房的，提供所在地低收入家庭住房保障管理部门出具的售房合同。

（三）首付款相关资料

1. 购买新建商品房的，提供首付款发票（收据）；
2. 购买再交易自住住房的，提供买卖双方确认的首付款收据；
3. 建造、翻建、大修自住住房的提供施工单位出具的收款凭证。

（四）再交易自住住房的售房方资料

申请再交易自住住房贷款的，除借款人（含共同申请人）

提供以上资料外，售房方还应提供下列资料：

1. 售房方有效身份证；
2. 符合受委托银行要求的售房方收款账户。

（五）贷款担保的相关资料

1. 采用再交易自住住房作抵押保证的，提供产权人有效身份证、《不动产权证书》、税费申报表。
2. 采用非所购商品房作抵押保证的，提供产权人有效身份证、《房屋所有权证》或《不动产权证书》。
3. 采用自然人阶段性保证加房产抵押的，提供保证人有效身份证；
4. 采用自然人联保的，提供保证人有效身份证；
5. 采用质押保证的，提供凭证式国债、商业银行存单等中心和受委托银行认可的有价证券。

第四章 贷款审批

第十四条 贷款审批程序

（一）受理岗对借款申请人提供的资料进行初审，主要包括以下内容：

1. 是否符合贷款资格和条件；
2. 所提供证件是否齐全有效；
3. 所提供材料是否真实、合法、完整；
4. 所有材料复印件是否与原件相符；
5. 与借款申请人(含共同申请人)就贷款事项进行面谈，并签

字确认。

(二) 复审岗对借款申请人提供的资料进行复审

根据受理意见,对借款申请人(含共同申请人)住房公积金缴存情况、拟申请贷款期限、拟申请贷款金额、首付款和购买、建造、翻建、大修住房合同(协议)、偿还商业银行个人住房贷款等文件资料合规性、完整性进行复核。

(三) 审批岗对借款申请人提供的资料进行审批

审批人员应在对复核意见进行合规性审核、对贷款申请审查资料进行完整性复核的基础上,对借款申请人贷款申请进行审批。

各管理部的贷款由管理部复审、审批。

第十五条 贷款审批时限

贷款受理即时办理,贷款审批在5个工作日以内(不含合同签订和办理担保登记时间)完成。

第五章 签订合同

第十六条 借款申请人携带贷款相关资料前往中心委托的银行签订合同。

第六章 担保落实

第十七条 所抵押不动产的产权人携带相关证件及贷款的相关资料前往不动产登记窗口办理预购商品房抵押权预告登记或不动产抵押登记。

采取质押担保方式时,质权人应与出质人签订质押合同,办

理质押期间质物冻结止付手续。

第七章 贷款发放

第十八条 符合放款条件的，将贷款资金划入与借款人约定的售房单位（售房人）或建房、大修施工方在银行开设的账户内。

偿还商业银行住房贷款（商转公）的，将贷款资金划入银行开设的过渡户内，再由银行扣划偿还商业银行住房贷款。

第十九条 除建造、翻建、大修自住住房外，贷款资金不得直接支付给借款人。

第八章 贷款回收

第二十条 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，采用等额本息或等额本金还款法，按月还本付息。

第二十一条 借款人还清贷款后，持身份证前往中心所属管理部业务大厅开具结清证明。抵押物为不动产的，产权所有人携带结清证明和相关资料前往不动产登记窗口办理不动产抵押注销登记手续；抵押物为定期存单（或凭证式国债）的，出质人（含共有人）携带结清证明和相关资料前往对应受托银行办理质押权利解除手续。

第九章 贷款变更

第二十二条 在贷款期间内，当借款人发生符合中心规定情

形，需对原借款合同约定的内容进行变更，可向公积金贷款发放网点申请办理贷款变更业务，主要包括：提前还款、还款账户变更、还款方式变更、贷款期限变更、借款人变更、担保变更。

当贷款处于正常状态时，借款人办理贷款变更业务应提交本人身份证明、符合贷款变更条件的证明资料、中心要求的其他相关资料；当贷款处于逾期状态时，借款人仅限办理还款账户变更、提前还款和签订按月对冲还款协议业务。

（一）提前还款

借款人在贷款期内可申请提前还款(还款日当天除外)，用自有资金或使用夫妻双方的住房公积金一次性还本付息或部分偿还贷款，每次还款金额不能少于1万元。

（二）还款账户变更

借款人在无力偿还贷款或本人名下的银行账户被司法冻结、挂失等情况下，在本人提出申请后，贷款的还款账号可以变更为其他人账户进行正常还款，且该账户必须与原还款账户银行行别保持一致。

（三）还款方式变更

当借款人需要变更原合同约定的还款方式时，借款人和共同借款人应向公积金贷款发放网点提出变更申请，还款方式可由等额本息（等额本金）变更为等额本金（等额本息）。

（四）贷款期限变更

1. 贷款展期

（1）贷款期间内，当借款人出现下列情况之一时可申请贷

款展期：

借款人失业，致使其无力按期足额偿还借款本息；借款人或与其有抚养关系的直系亲属患有重大疾病、遭受重大伤害，需借款人支付大额医疗费用，致使借款人无力按期足额偿还借款本息；借款人收入明显下降，致使其无力按期足额偿还借款本息。

(2) 借款人办理贷款展期，担保方式为保证担保的，应提供保证人同意展期的书面意见（担保方式为抵押的除外），并提交下列符合展期条件的证明资料：

借款人失业，致使其无力按期足额偿还借款本息的，应提供相关部门依职权出具的失业证明或领取救济金证明等；借款人或与其有抚养关系的直系亲属患有重大疾病、遭受重大伤害，需借款人支付大额医疗费用，致使借款人无力按期足额偿还借款本息的，应提供县级以上医疗机构出具的相关诊断证明及费用支付凭证；借款人收入明显下降，致使其无力按期足额偿还借款本息的，应提供借款人所在单位出具的工资收入降低证明或个人所得税证明；符合其他规定情形的，应按照中心规定提供相应资料。

(3) 申请贷款展期的，审核应按照下列要求进行：

贷款期限在一年以上的，延长期限与原贷款期限相加不得超过30年。

延长期限后，当达到新的利率期限档次时，自期限延长之日起，应按当日挂牌的同档次利率计息；延长期限后，贷款到期日不得超过借款人法定退休时间后5年，同时不得超过抵押物剩余使用年限或质物到期日；保证人应已同意延长期限。

(4) 经审核同意办理贷款展期的，中心应与原合同当事方签署关于贷款展期的书面协议，并根据贷款当期余额、还款方式、展期后的贷款剩余期限、利率确定并告知借款人新的还款计划。

2. 贷款缩期

贷款期间内，当借款人需要缩短贷款期限时，应向中心提出变更申请。经审核借款人具备按期偿还贷款本息的能力，同意办理缩短贷款期限的，管理部根据贷款当期余额、还款方式，按贷款期限缩短后的剩余期限和利率确定并告知借款人新的还款计划。

(五) 借款人（共同借款人）变更

贷款期间内，借款人（共同借款人）发生离婚、死亡情况之一时，可申请变更借款人（共同借款人），变更后的借款人原则上应为贷款所购买、建造、翻建、大修住房的所有权人之一。

借款人（共同借款人）变更应提供下列符合变更条件的证明材料：

借款人协议离婚的，应提供离婚证和公证机关出具的证明房屋产权及债务归属的公证书；借款人经法院判决离婚的，应提供已生效的法院判决书或民事调解书；

借款人死亡的，应提供死亡证明和公证机关出具的证明房屋产权及债务归属，且该继承人具有完全民事行为能力的公证书。

(六) 担保方式变更

1. 自然人联保变更为房产抵押、自然人阶段性保证加房产抵押和质押；

2. 开发企业（售房单位）阶段性保证加房产抵押、自然人阶

段性保证加房产抵押变更为所购房产抵押。

第十章 罚则

第二十三条 借款人在结清贷款前出现还款逾期情形，忻州市住房公积金管理中心有权依据借款合同约定追究其违约责任，并提供给金融信用信息基础数据库及其他依法成立的征信机构。

第二十四条 借款人通过虚构、隐瞒事实、变造、伪造证件，提供虚假、无效或不完整的信息、文件、资料或承诺等手段违规申请或获取公积金贷款，忻州市住房公积金管理中心对其进行住房公积金失信行为登记，自登记之日起5年内不能使用住房公积金；对违规获取住房公积金贷款的，忻州市住房公积金管理中心有权提前终止借款合同。

对提前终止借款合同的，同时归还剩余贷款本息。

第十一章 贷款档案管理

第二十五条 所有贷款档案材料应当根据“一户一档”原则由管理部收存归档。

第二十六条 贷款发放后，各管理部应对贷款资料进行复查，检查各类合同、证件、资料是否完整有效，若资料不全，应重新补齐，确保档案资料完整无缺。贷款电子档案资料应确保与其对应的贷款实体档案记载信息一致。每年应定期对贷款资料进行整理，合理编排顺序，填写档案清单（卷内目录）和卷宗封面，归档成册。

第十二章 附则

第二十七条 本实施细则中的条款随国家有关政策调整或经忻州市住房公积金管理委员会审议修订而调整。

第二十八条 本实施细则由忻州市住房公积金管理中心负责解释。

第二十九条 本实施细则经2023年12月27日第四届忻州市住房公积金管理委员会第五次全体会议审议通过，自2024年1月10日起发布施行。原《忻州市住房公积金个人住房贷款管理实施细则（试行）》（忻金管委〔2022〕1号）同时废止。