

保山市人民政府办公室关于印发保山市住房公积金缴存管理等 3 个办法的通知

保政办规〔2020〕2号

各县（市、区）人民政府，各园区管委会，市直各委、办、局：
《保山市住房公积金缴存管理办法》、《保山市住房公积金提取管理办法》、《保山市住房公积金个人住房贷款管理办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

保山市人民政府办公室

2020年9月29日

（此件公开发布）

保山市住房公积金缴存管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范住房公积金缴存管理，维护住房公积金所有者合法权益，根据《住房公积金管理条例》（国务院令第 350 号）、《住房公积金归集业务标准》（GB/T51271—2017）以及国家部委有关规定，结合保山市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于保山市行政区域内的住房公积金缴存管理。

第三条 本办法所称住房公积金缴存，是指单位和个人将住房公积金存入住房公积金专户的行为以及与之相关业务的总称。包括单位缴存登记、个人账户设立、缴存基数调整、缴存比例调整、转移、封存、启封、汇缴、补缴等。

第四条 保山市住房公积金管理委员会（以下简称市住房公积金管委会）是保山市住房公积金缴存管理的决策机构，依据法律、法规和政策，制定和调整保山市住房公积金缴存的具体管理措施，并监督实施。

第五条 保山市住房公积金管理中心（以下简称市住房公积金管理中心）是保山市住房公积金缴存管理的执行机构，负责执行市住房公积金管委会的各项决策以及授权事项，具体组织实施住房公积金缴存业务管理。

第六条 缴存单位应当明确专门的经办人员办理本单位住房公积金缴存业务，并对所提供资料和信息真实性、完整性、合规性负责。

第二章 缴存的对象与范围

第七条 保山市国家机关、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）及其在职职工应当缴存住房公积金。

大学生村官、“三支一扶”人员、西部志愿者等项目人员参照所服务单位在职职工缴存住房公积金。

第八条 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为职工缴存住房公积金。

第九条 与保山市单位存在劳动关系的港澳台同胞和持有外国人永久居留证的外籍人员，所在单位和个人均可以按照规定缴存住房公积金。

第十条 驻保山市的军队用人单位应当按照有关规定为聘用的文职人员在市住房公积金管理中心缴存住房公积金。

第十一条 具有完全民事行为能力，有较稳定的经济收入来源，已在保山市缴存城镇职工基本养老保险，参照法定退休年龄男性未满 60 周岁、女性未满 55 周岁的个体工商户、自由职业者、非全日制从业人员等无固定用工单位人员（以下简称自愿缴存人员），可以以个人名义自愿缴存住房公积金。

第十二条 离休、退休等依法享受基本养老保险的人员不再

缴存住房公积金。

第十三条 单位不得选择性地为职工缴存住房公积金，本单位缴存城镇职工基本养老保险的职工均应当缴存住房公积金。

第三章 账户设立与注销

第十四条 住房公积金缴存实行属地管理，凡在保山市设立的单位，不论隶属关系，均应当在市住房公积金管理中心办理住房公积金缴存登记手续。

第十五条 新设立的单位应当自设立之日起 30 日内向市住房公积金管理中心申请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个人账户设立或者启封手续。每名职工只能有 1 个住房公积金个人账户。

第十六条 单位新录（聘）用或者新调入职工，应当自录（聘）用或调入之日起 30 日内为职工办理住房公积金个人账户设立或者转移手续。

第十七条 自愿缴存人员申请开户登记时应当与市住房公积金管理中心签订缴存协议，约定缴存方式、缴存金额和缴存期限，明确双方的权利和义务。

自愿缴存人员的住房公积金由市住房公积金管理中心设立集中管理户管理。

第十八条 单位和个人基本信息发生变更的，应当自变更发

生之日起 30 日内到市住房公积金管理中心办理有关住房公积金信息变更手续。

第十九条 单位合并、分立、撤销、解散或者破产的，应当自发生上述情况之日起 30 日内由原单位或者清算组织向市住房公积金管理中心申请为本单位职工办理住房公积金个人账户封存和转移手续，并办理单位注销登记手续。

第四章 缴存管理

第二十条 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。

第二十一条 职工住房公积金月缴存额应当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。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实行以元为单位，元以下原则上四舍五入。

第二十二条 住房公积金缴存基数应当符合以下规定：

（一）职工的住房公积金缴存基数为职工本人上 1 年度月平均工资，新参加工作的职工从参加工作的第 2 个月开始缴存住房公积金，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，月缴存基数均为职工本人当月工资；

（二）住房公积金缴存基数不得高于保山市统计部门公布的

上一年度职工月平均工资的3倍，不得低于保山市人力资源社会保障部门当年收缴城镇职工基本养老保险的最低缴费基数；

（三）住房公积金缴存基数每年核定1次，年内职工工资变动的在当年不作住房公积金基数调整。

第二十三条 住房公积金的缴存比例不得高于12%且不得低于5%。

第二十四条 非财政供养单位在规定缴存比例范围内降低缴存比例的，需经本单位职工代表大会或工会讨论通过并经市住房公积金管理中心审核，报市住房公积金管委会或其授权机构批准。

第二十五条 单位应当按时、足额缴存住房公积金，不得逾期缴存或者少缴。生产经营困难的非财政供养单位，经本单位职工代表大会或者工会讨论通过并经市住房公积金管理中心审核，报市住房公积金管委会或者其授权机构批准后，可以缓缴住房公积金。单位缓缴期满后，应当对缓缴的住房公积金予以补缴；期满后仍需缓缴的，单位应当再次申请办理缓缴手续。

第二十六条 单位或者职工欠缴、少缴住房公积金的，单位应当及时补缴单位欠缴或者少缴部分，职工应当同时补缴个人欠缴或者少缴部分。

第二十七条 住房公积金自存入住房公积金个人账户之日起，按照国家规定利率计息，结息日为每年的6月30日。

第二十八条 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市住房公积金管理中心在受委托银行开立的住房公积金存款专户内，市住房公积金管理中心应当及时计入职工住房公积金个人账户。

第二十九条 单位合并、分立、撤销、解散或者破产的，应当在办理住房公积金变更登记或者注销登记前，将欠缴的住房公积金补缴完毕或者明确补缴责任主体。

第三十条 自愿缴存人员缴存住房公积金，缴存比例按省人民政府批准保山市的住房公积金缴存比例执行，缴存基数原则上应当与本人的城镇职工基本养老保险缴费基数一致，月缴存额为缴存基数乘以缴存比例的 2 倍。降低住房公积金缴存比例和缓缴住房公积金业务不适用于自愿缴存人员。

第三十一条 单位为职工缴存的住房公积金，机关单位在预算中列支，事业单位在预算或者费用中列支，企业在成本中列支。

第三十二条 市住房公积金管理中心应当积极推行住房公积金缴存业务网上办理，为缴存单位和个人提供便捷、高效服务。

第五章 账户封存与转移

第三十三条 职工工作调动转移前或者离退休、与单位终止劳动关系、死亡等待销户提取前，单位应当为职工办理住房公积金个人账户封存手续。

自愿缴存人员缴存期满或者因失业、经营严重亏损、家庭发生重大变故等原因导致不能正常缴存住房公积金的，可以申请办理住房公积金个人账户封存手续。

第三十四条 单位被撤销、破产或者解散，职工住房公积金个人账户暂时不符合转移或者销户提取条件的，市住房公积金管理中心应当设立集中管理户管理职工住房公积金。

第三十五条 有下列情形之一的，应当办理住房公积金个人账户在保山市内的转移手续：

（一）职工在保山市行政区域内工作单位变动的；

（二）单位发生合并、分立的；

（三）单位撤销、破产、解散，职工与保山市新单位重新建立劳动关系的；

（四）单位撤销、破产、解散，职工住房公积金个人账户需要转入集中管理户管理的；

（五）其他需要办理转移手续的情形。

第三十六条 欠缴住房公积金的单位，职工住房公积金个人账户发生转移时，应当为其补缴所欠缴的住房公积金后方可办理转移手续。

第三十七条 职工调入调出保山市的，应当通过全国住房公积金异地转移接续平台，传递职工缴存信息，进行资金的划转。办理异地转移接续手续的职工，连续缴存时间合并计算。

第三十八条 单位因撤销、破产、解散等原因，不能为职工

办理住房公积金个人账户信息变更、封存、转移等手续的，职工可以凭有效证明材料，直接向市住房公积金管理中心申请办理住房公积金个人账户信息变更、封存、转移等手续，经市住房公积金管理中心核实后予以办理。

第三十九条 市住房公积金管理中心协助司法机关执行冻结住房公积金个人账户的，应当自收到司法机关执行文书之日起按照执行文书内容办理有关冻结手续。

第六章 查询与对账

第四十条 单位和个人可以通过柜台、“12329”住房公积金热线、住房公积金网上办事大厅、官方微信、“一部手机办事通”、自助服务终端等渠道查询本单位或者个人住房公积金缴存情况。

第四十一条 单位或者个人对住房公积金账户缴存情况有异议的，可以向市住房公积金管理中心申请进行复核，市住房公积金管理中心应当自收到申请之日起5个工作日内给予答复。

第七章 缴存监督

第四十二条 住房公积金缴存管理应当接受国家有关部门、单位、职工以及社会的监督。

第四十三条 住房公积金缴存管理实行年度审核制度。缴存单位应当配合市住房公积金管理中心每年对本单位住房公积金管理户单位基本信息、职工基本信息和住房公积金缴存情况进行

年度审核。

第四十四条 市住房公积金管理中心和职工有权督促单位履行以下义务：

- （一）住房公积金缴存或者变更、注销登记；
- （二）住房公积金账户的设立、转移或者封存；
- （三）按时、足额缴存住房公积金。

第四十五条 市住房公积金管理中心应当加强对单位住房公积金缴存情况的监督检查。对单位不依法办理住房公积金缴存登记、无正当理由拒绝为本单位职工办理住房公积金个人账户设立手续、逾期不缴住房公积金或者少缴住房公积金等行为，由市住房公积金管理中心依据《住房公积金管理条例》有关规定予以处理。

第四十六条 市住房公积金管理中心及其工作人员在住房公积金缴存管理工作中存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违规行为的，由行政主管部门依法依规给予行政处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第四十七条 本办法在执行过程中如遇国家、省有关政策调整时，由市住房公积金管理中心提出调整方案并报市住房公积金管委会审议通过后公布实施。

第四十八条 本办法由市住房公积金管理中心负责解释。

第四十九条 本办法自印发之日起 30 日后施行。2006 年 7 月 7 日发布的《保山市人民政府办公室关于印发保山市住房公积金归集提取和使用管理实施细则及保山市个人住房公积金贷款管理实施细则的通知》（保政办发〔2006〕98 号）同时废止。保山市已经发布的其他文件中与本办法相抵触的条款以本办法规定为准。

保山市住房公积金提取管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强住房公积金提取管理，规范提取使用住房公积金行为，维护住房公积金所有者合法权益，根据《住房公积金管理条例》（国务院令第 350 号）、《住房公积金提取业务标准》（GB/T51353—2019）以及国家部委有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于保山市行政区域内的住房公积金提取管理。

第三条 本办法所称住房公积金提取，是指行为人按照规定将住房公积金存储余额部分或者全部从住房公积金个人账户取出的行为。

第四条 市住房公积金管委会是保山市住房公积金提取管理的决策机构，依据法律、法规和政策，制定和调整保山市住房公积金提取的具体管理措施，并监督实施。

第五条 市住房公积金管理中心是保山市住房公积金提取管理的执行机构，负责执行市住房公积金管委会的各项决策和授权事项，具体组织实施住房公积金提取业务管理。

第六条 保山市个体工商户、自由职业者、非全日制从业人员等无固定用工单位人员（以下简称自愿缴存人员）申请住房公积金提取的，依照本办法执行。

第二章 提取范围

第七条 职工有下列情形之一的，本人以及配偶可以申请提取住房公积金个人账户内的存储余额：

- （一）购买、建造、翻建、大修自住住房的；
- （二）偿还购建自住住房贷款本息的；
- （三）无房职工租房自住的。

第八条 职工有下列情形之一的，可以申请提取住房公积金个人账户内的全部存储余额并注销住房公积金个人账户：

- （一）离休、退休的；
- （二）完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系的；
- （三）出境定居的；

（四）与单位解除或者终止劳动关系，住房公积金个人账户封存满半年后未就业的。

第九条 职工死亡或者被宣告死亡的，应当由职工的继承人、受遗赠人申请提取职工住房公积金个人账户内的全部存储余额并注销住房公积金个人账户。

第十条 自愿缴存人员在住房公积金个人账户封存满半年后，可以申请提取住房公积金个人账户内全部存储余额并注销住房公积金个人账户。

第三章 提取条件

第十一条 职工以本办法第七条（一）、（二）项规定申请提取住房公积金的，职工或者配偶应当拥有房屋产权。与他人共有房屋产权的，共有人应当为职工或者配偶的父母、子女。

第十二条 职工以本办法第七条（一）、（二）项规定申请提取住房公积金的，房屋应当坐落于职工、配偶或者夫妻双方的父母、子女的户籍地、工作地、住房公积金缴存地。

第十三条 职工连续足额缴存住房公积金满3个月，本人以及配偶在保山市无自有住房且租赁住房的，可以提取夫妻双方住房公积金支付房屋租金。职工以及配偶在保山市同时租赁多套住房的，每年只能就1套租赁住房申请提取住房公积金。

第十四条 职工购买、建造、翻建、大修自住住房，不使用

住房公积金贷款的，可以在购建和大修自住住房时申请一次性提取住房公积金个人账户余额，未用该套住房的购建或者大修手续申请提取过住房公积金的，可以按照本办法第二十二条（二）项规定申请提取住房公积金用于偿还住房贷款本息。

第十五条 职工或者配偶有未结清的住房公积金贷款（含住房公积金组合贷款）的，在贷款结清前，职工或者配偶缴存的住房公积金只能用于偿还住房公积金贷款以及住房公积金组合贷款中的商业性个人住房贷款。

第十六条 职工有未结清住房公积金贷款的，不得办理住房公积金销户提取，但职工是共同借款人的，可以依照本办法第八条（一）至（三）项、第九条规定申请销户提取住房公积金，提取的住房公积金应当用于一次性冲还该笔未结清的住房公积金贷款。

第十七条 职工有下列情形之一的，不得申请提取住房公积金个人账户内的存储余额：

（一）购买、建造、翻建、大修房屋规划用途为非住宅住房的；

（二）偿还以非住宅住房申请的住房贷款或者偿还非住房贷款的；

（三）以继承、赠与、换证、分户、合并等方式取得具有所有权自住住房的；

（四）不以整套房屋全部所有权进行交易的；

(五)与夫妻双方父母、子女以外的共有人共同购建住房的;

(六)近5年内被认定存在违法违规提取本人或者他人住房公积金个人账户内存储余额的,或者近5年内被认定通过虚假购房交易等欺骗手段申请住房公积金贷款的。

第四章 提取频次与额度

第十八条 职工购买自住住房的,职工以及配偶可以在签订购房合同(以商品房买卖合同登记备案日期为准)或者办理不动产权证书(以不动产权证书登记日期为准)的12个月内申请提取1次住房公积金个人账户内的存储余额,提取金额不得超过房屋总价。

第十九条 职工建造、翻建自住住房的,职工以及配偶可以在办理不动产权证书(以不动产权证书登记日期为准)的12个月内申请提取1次住房公积金个人账户内的存储余额,提取金额不得超过建造、翻建自住住房的工程概预算金额。

第二十条 职工大修自住住房的,职工以及配偶可以在取得房屋危险性鉴定为C级以上的房屋安全鉴定报告和工程概预算,在大修工程竣工后的12个月内申请提取1次住房公积金个人账户内的存储余额,提取金额不得超过工程概预算金额。

第二十一条 职工以本办法第七条(一)项规定申请提取住

房公积金，与父母、子女共有产权的，提取额度按照职工以及配偶所占产权份额计算。没有明确产权份额的，产权份额按照产权人数平均计算。

第二十二条 职工申请提取住房公积金偿还住房贷款本息的，按照以下规定办理：

（一）在保山市办理了住房公积金贷款的，借款人和共同借款人可以申请按月划转住房公积金冲还贷款本息，也可以使用借款人和共同借款人住房公积金个人账户余额一次性清偿住房公积金贷款本息；

（二）办理了商业性个人住房贷款或者在外地办理了住房公积金贷款的，在还款满 12 个月后，拥有产权的借款人和共同借款人可以每年申请提取 1 次住房公积金用于偿还贷款本息，2 次提取时间间隔不得少于 12 个月，提取金额不得超过提取前 12 个月正常期次还款金额，也可以申请提取 1 次住房公积金用于一次性清偿住房贷款，提取金额不得超过贷款余额。

第二十三条 职工家庭租赁住房申请提取住房公积金支付房屋租金的，可以每年提取 1 次，提取时间间隔不得少于 12 个月，提取金额应当符合以下规定：

（一）租住保山市普通商品住房，提取金额不得超过市住房公积金管委会根据全市市场租金水平和租住住房面积确定的租房提取额度；

（二）租住保山市公共租赁住房的，提取金额不得超过实际

支付的房屋租金。

第二十四条 职工以本办法第七条（一）、（二）项规定申请提取住房公积金的，本次提取与另 1 套自住住房的住房公积金贷款结清、购建大修提取或者偿还住房贷款本息提取时间间隔不得少于 12 个月。

第五章 提取支付方式

第二十五条 符合本办法规定提取条件的，提取的住房公积金资金应当划入提取申请人本人银行账户。职工住房公积金符合本办法提取条件且被人民法院强制执行的，市住房公积金管理中心应当根据人民法院的协助执行通知书、执行裁定书或者判决书，协助将职工提取的住房公积金划入人民法院指定账户。

第二十六条 提取资金用于偿还保山市住房公积金贷款本息的，应当采用对冲的方式办理。

第六章 提取监督

第二十七条 住房公积金提取管理应当接受国家有关部门、单位、职工以及社会的监督。

第二十八条 职工在办理购房提取住房公积金后与卖方解除、被确认无效或者撤销所购房屋买卖合同的，提取人必须在办

理有关手续前将所提取的住房公积金退回至住房公积金个人账户。提取人拒不退回的，市住房公积金管理中心依法对已提取款项进行追回，保障住房公积金资金的专款专用。

第二十九条 对违规提取住房公积金的职工，市住房公积金管理中心应当记载其失信记录，依法依规向信用主管部门报送失信信息，实施联合惩戒；取消其5年内申请住房公积金贷款和提取住房公积金资格，并向其所在单位通报；已经提取资金的，责令职工限期全额退回。单位、职工或者其他人员伪造、变造或者使用伪造、变造的住房公积金提取材料骗提套取住房公积金涉嫌构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第三十条 市住房公积金管理中心及其工作人员在住房公积金提取管理工作中存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违规行为的，由行政主管部门依法依规给予行政处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第三十一条 本办法在执行过程中如遇国家、省有关政策调整时，由市住房公积金管理中心提出调整方案并报市住房公积金管委会审议通过后公布实施。

第三十二条 本办法由市住房公积金管理中心负责解释。

第三十三条 本办法自印发之日起30日后施行。2006年7

月7日发布的《保山市人民政府办公室关于印发保山市住房公积金归集提取和使用管理实施细则及保山市个人住房公积金贷款管理实施细则的通知》（保政办发〔2006〕98号）同时废止。保山市已经发布的其他文件中与本办法相抵触的条款以本办法规定为准。

保山市住房公积金个人住房贷款管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范住房公积金个人住房贷款管理，支持缴存职工基本住房消费，根据《住房公积金管理条例》（国务院令第350号）、《个人住房贷款管理办法》、《住房公积金个人住房贷款业务规范》（GB/T51267—2017）以及国家部委有关规定，结合保山市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于保山市行政区域内的住房公积金个人住房贷款（以下简称住房公积金贷款）管理。

第三条 本办法所称住房公积金贷款，是指保山市住房公积金管理中心（以下简称市住房公积金管理中心）运用住房公积金，委托本市承办住房公积金贷款业务的商业银行（以下简称受委托银行）向符合住房公积金贷款条件的缴存职工发放的，用于在保山市购买、建造、翻建、大修自住住房的个人住房贷款。

第四条 住房公积金贷款应当严格遵循住房公积金缴存义务

与申请使用住房公积金贷款权利对等原则，符合国家法律、法规、产业政策和金融方针有关规定，防范贷款风险，保证贷款资金安全。

第五条 保山市住房公积金管理委员会（以下简称市住房公积金管委会）是保山市住房公积金贷款管理的决策机构，依据法律、法规和政策，制定和调整保山市住房公积金贷款的具体管理措施，并监督实施。

第六条 市住房公积金管理中心是保山市住房公积金贷款管理的执行机构，负责执行市住房公积金管委会的各项决策以及授权事项，具体组织实施住房公积金贷款业务运营管理，承担贷款风险。

第七条 受委托银行需符合国家的规定条件并经市住房公积金管委会批准确定。市住房公积金管理中心应当与受委托银行签订书面委托协议，明确双方权利义务和责任，并对受委托银行承办住房公积金贷款业务情况进行监督考核。

第二章 贷款种类

第八条 市住房公积金管理中心根据国家政策以及有关规定委托银行发放住房公积金抵押贷款、住房公积金按揭贷款、住房公积金质押贷款。

（一）住房公积金抵押贷款是指借款人以购建保山市内产权

明晰的现房，并以此作为抵押物向市住房公积金管理中心申请办理的住房公积金贷款；

（二）住房公积金按揭贷款是指借款人以所购保山市内新建商品房期房作为抵押物，在向房地产开发企业支付不低于国家规定比例的首付款后，由房地产开发企业为借款人提供阶段性连带责任保证，以按揭方式向市住房公积金管理中心申请办理的住房公积金贷款；

（三）住房公积金质押贷款是指对本次住房公积金贷款发放前无法及时落实抵押登记手续的，借款人以凭证式国债或者受委托银行人民币定期存单作为质押物向市住房公积金管理中心申请办理的住房公积金贷款。

第九条 住房公积金的最高贷款额度不能满足借款人购建自住住房资金需求时，经市住房公积金管理中心与受委托银行协商同意，在扣除首付款后剩余的住房总房价内，借款人可以用同一抵押物同时向市住房公积金管理中心和受委托银行申请住房公积金组合贷款。组合贷款按照资金来源分别执行各自的审批标准和贷款利率，承担各自的贷款风险。

第十条 经市住房公积金管委会批准，市住房公积金管理中心可以与受委托银行合作开展住房公积金个人住房贷款转商业性个人住房贴息贷款（以下简称“公转商贴息贷款”）业务，满足住房公积金缴存职工的基本住房贷款需求。

市住房公积金管理中心可以根据实际情况将公转商贴息贷

款置换为住房公积金贷款，受委托银行应当配合市住房公积金管理中心进行贷款置换。

第三章 贷款对象与条件

第十一条 住房公积金贷款对象为在保山市购买、建造、翻建、大修首套自住住房或第二套改善型普通自住住房的缴存职工。在保山市连续正常缴存住房公积金的职工和具有保山市户籍在异地连续正常缴存住房公积金的职工，可以依照本办法申请住房公积金贷款。

对普通住房的界定按照国家和省有关规定执行。自住住房套数依据拟购建房家庭（包括借款申请人、配偶和未成年子女）成员名下实际拥有的成套住房数量进行认定。

第十二条 住房公积金贷款的借款申请人或者配偶应当属于购买、建造、翻建、大修自住住房的产权所有人或者共有人。与他人共有产权的，共有人应当为借款申请人或者配偶的父母、成年子女。

第十三条 申请住房公积金贷款，借款申请人和共同申请人应当同时具备以下条件：

- （一）具有完全民事行为能力；
- （二）具有合法有效的身份证明；
- （三）借款申请人已经按照住房公积金缴存有关规定建立住

房公积金个人账户，个人账户开户时间至贷款申请时间应当满 6 个月，在申请贷款前，应当连续足额缴存住房公积金 6 个月（含）以上且继续正常缴存。对曾经在异地缴存住房公积金、在现缴存地缴存不满 6 个月的，连续缴存时间可以合并计算；

（四）无尚未结清的住房公积金贷款，且与上一笔住房公积金贷款结清或者购建大修自住住房提取、偿还住房贷款本息提取时间间隔不得少于 12 个月；

（五）未以购建大修该套自住住房提取使用过借款人或者共同申请人的住房公积金；

（六）具有稳定的经济收入、良好的信用和偿还贷款本息的能力；

（七）具有合法有效的购买、建造、翻建、大修自住住房的证明材料；

（八）已支付不低于国家规定比例的首付款；

（九）能够提供市住房公积金管理中心认可的贷款担保方式。

第十四条 申请住房公积金贷款时，借款申请人和共同申请人存在以下情形之一的，不予受理住房公积金贷款：

（一）购建第三套及以上自住住房的；

（二）购买、建造、翻建、大修房屋规划用途为非住宅住房的；

（三）买受人与售房人之间存在夫妻、父母、子女关系的；

(四) 存在提供虚假资料、虚假承诺等情形的;

(五) 与父母、成年子女以外的共有人共同购建住房的;

(六) 房屋产权有异议或法律规定不得用于贷款抵押的;

(七) 近 5 年内被认定存在违法违规提取本人或者他人住房公积金个人账户内存储余额的, 或者近 5 年内被认定通过虚假购房交易等欺骗手段申请住房公积金贷款的;

(八) 金融信用信息基础数据库个人信用报告中的信贷交易行为和市住房公积金管理中心信息系统中近 5 年存在连续 3 期(含) 或累计 6 期(含) 以上的逾期记录的;

(九) 被人民法院纳入失信被执行人公布名单的;

(十) 存在其他可能影响住房公积金贷款资金安全情形的。

第十五条 符合贷款条件的缴存职工家庭最多可以申请使用 2 次住房公积金贷款。

第十六条 申请住房公积金贷款, 应当满足以下时限规定:

(一) 购买新建商品房期房的, 应当在发生购房行为的 12 个月内向市住房公积金管理中心提出贷款申请;

(二) 购买新建商品房现房或者二手房的, 应当在与售房单位(售房人) 签订房屋买卖合同(协议) 后, 在办理不动产权过户前向市住房公积金管理中心提出贷款申请;

(三) 建造、翻建自住住房的, 应当在取得规划、建设等部门的批准文件和工程概预算后, 在办理不动产权证前向市住房公积金管理中心提出贷款申请;

(四)大修自住住房的,应当取得房屋危险性鉴定为C级以上的房屋安全鉴定报告和工程概预算后,在大修工程竣工前向市住房公积金管理中心提出贷款申请。

第十七条 保山市个体工商户、自由职业者、非全日制从业人员等无固定用工单位人员(以下简称自愿缴存人员)申请住房公积金贷款的,依照本办法执行。

第四章 贷款额度与期限

第十八条 住房公积金贷款单笔最高贷款额度应当同时符合以下限额标准:

(一)不得高于市住房公积金管委会确定的保山市住房公积金最高贷款额度;

(二)不得高于借款申请人和共同申请人住房公积金个人账户内缴存余额之和的20倍,借款申请人和共同申请人住房公积金个人账户内缴存余额之和小于1万元的按照1万元计算。如果市住房公积金管委会对贷款额度与住房公积金个人账户缴存余额的倍数规定有新的决议,按照新决议执行;

(三)购买自住住房的,不得高于购房总价扣除首付款后剩余的房款;建造、翻建、大修自住住房的,不得高于工程概预算金额的80%;

(四)不得高于抵押物价值的80%或者质押物金额的90%;

(五)不得高于按照借款申请人和共同申请人还贷能力确定的贷款限额。根据借款申请人所申请的贷款金额、期限、还款方式以及适用利率计算出的首月还款额与家庭负债月还款额之和,不得超过该家庭月收入的60%。月收入可以按照借款申请人和共同申请人的住房公积金月缴存额推算,同意根据本人住房公积金月缴存额推算其月收入的,不再另行提供收入证明;

(六)借款申请人和共同申请人的住房公积金可贷款额度由住房公积金管理中心根据借款申请人和共同申请人的具体情况按照以上限额标准计算的最低值确定。

第十九条 住房公积金贷款期限最长为30年,且贷款到期日不得超过借款申请人法定退休年龄后5年;贷款期限不得高于抵押物剩余使用年限;采用质押担保方式的,贷款到期日不得超过质押物到期日。

第五章 贷款担保

第二十条 住房公积金贷款担保采取抵(质)押、保证方式。

(一)采取抵押方式的,借款人(含共同借款人,下同)应当将所购建住房作为抵押物进行担保,抵押人和抵押权人应当签订抵押合同,按照规定将住房价值全额用于贷款抵押并办理抵押登记;

(二)采取保证方式的,实行阶段性连带责任保证与抵押担

保相结合方式，阶段性连带责任保证由与市住房公积金管理中心建立住房公积金按揭贷款业务合作关系的房地产开发企业作为保证人，为借款人提供阶段性连带责任保证；

（三）采取质押方式的，借款人应当以凭证式国债或者受委托银行人民币定期存单作为质押物，并按照规定办理质押登记或者其他手续，对住房公积金贷款进行担保。

第二十一条 住房公积金贷款担保范围包括但不限于贷款本金、利息、罚息、复利和为实现债权所需的费用。

第六章 贷款程序与利率

第二十二条 住房公积金贷款按照以下程序办理：

（一）申请。借款申请人和共同申请人向市住房公积金管理中心提出贷款申请，按照规定提供真实完整的申请材料，并配合贷款前调查和审核。

（二）受理。市住房公积金管理中心对贷款调查内容的合法性、合理性、准确性进行全面审核，对符合贷款条件、材料齐全的申请应当予以受理，并就贷款有关事项与借款申请人和共同申请人进行面谈，形成面谈记录；对不符合贷款条件或者申请材料不齐全的，市住房公积金管理中心不予受理，并告知借款申请人不予受理的原因。

（三）审批。市住房公积金管理中心对已受理的贷款应当在

10个工作日内完成贷款审批，并通知借款申请人审批结果。

（四）签约。住房公积金贷款审批通过后，借款人、市住房公积金管理中心、受委托银行三方共同签订《保山市住房公积金个人住房贷款借款合同》（以下简称《借款合同》），有保证担保的，保证担保人应当共同签订《借款合同》。

（五）担保。借款人应当按照《借款合同》的约定及时办理担保手续。

（六）放款。市住房公积金管理中心按照《借款合同》的约定，将资金通过受委托银行划入售房单位（售房人）或者施工方账户内。

第二十三条 住房公积金贷款利率按照国家公布的住房公积金贷款利率执行：

（一）所购建住房认定为首套房的，贷款利率为公布的同期住房公积金贷款利率；

（二）所购建住房认定为二套房的，贷款利率为公布的同期住房公积金贷款利率的 1.1 倍；

（三）贷款期间，遇法定贷款利率调整时，按照下列规则执行：贷款期限为 1 年的，应当实行合同利率，不分段计息；贷款期限在 1 年以上的，于次年 1 月 1 日起按照相应期限利率档次执行新的利率规定，国家另有规定的除外。

第七章 贷款偿还

第二十四条 借款人应当按照《借款合同》的约定按时偿还住房公积金贷款本息。借款人未按照《借款合同》约定偿还住房公积金贷款本息的，按照中国人民银行以及住房和城乡建设部的有关规定计收罚息。

第二十五条 住房公积金贷款期限为1年的，实行到期一次还本付息，利随本清；贷款期限在1年以上的，借款人可以选择等额本息还款法或者等额本金还款法按月偿还贷款本息。

第二十六条 借款人可以使用自有资金归还住房公积金贷款本息，也可以申请使用住房公积金个人账户内的存储余额按月冲还住房公积金贷款本息。

第二十七条 借款人可以按照《借款合同》约定提前偿还部分或者全部住房公积金贷款本息，提前清偿住房公积金贷款本息时可以使用借款人住房公积金个人账户内的存储余额。

第二十八条 市住房公积金管理中心应当根据借款人的需要，为其出具还款明细、还款计划表、贷款结清凭证等有关住房公积金贷款还款信息证明。

第二十九条 借款人在合同履行期间死亡、被宣告死亡、被宣告失踪或者丧失民事行为能力，其继承人、受遗赠人、财产代管人和监护人应当及时与市住房公积金管理中心、受委托银行签订补充合同继续履行还款义务。

第八章 贷后管理

第三十条 市住房公积金管理中心和受委托银行应当采取有效措施对借款人还贷能力和履约情况、抵（质）押物的状况等进行检查跟踪，及时发现和处理风险，确保住房公积金贷款资金安全。

第三十一条 对于有风险的住房公积金贷款，市住房公积金管理中心和受委托银行应当及时采取催收、诉讼、处置抵（质）押物等有效措施保全债权。

第三十二条 借款人应当接受市住房公积金管理中心和受委托银行对其还贷能力、抵（质）押物变化、基本信息变更等情况的核查；借款人出现或者可能出现影响贷款偿还的情况时，应当及时告知市住房公积金管理中心和受委托银行，并配合市住房公积金管理中心和受委托银行采取相关债权保全措施。

第三十三条 借款人结清住房公积金贷款后，受委托银行应当配合借款人及时办理抵（质）押登记注销手续，将抵（质）押物权属证明文件返还抵押人或者出质人。

第三十四条 市住房公积金管理中心和受委托银行应当将住房公积金贷款审核、发放、回收过程中产生的贷款档案（包括纸质档案和电子文档）及时进行接收、整理，并按照国家规定办理相关移交、归档、保管、销毁等手续，档案保管期限按照国家有关规定执行。

第九章 按揭贷款合作项目管理

第三十五条 房地产开发企业在取得商品房预售许可证明后，可以向市住房公积金管理中心提出按揭贷款合作申请，经市住房公积金管理中心审核同意并签订《住房公积金按揭贷款业务合作协议书》，建立住房公积金按揭贷款业务合作关系。

第三十六条 已建立住房公积金按揭贷款业务合作关系的项目，市住房公积金管理中心应当及时对外公布，并受理符合条件的住房公积金按揭贷款申请。

第十章 贷款监督

第三十七条 住房公积金贷款管理应当接受国家有关部门、单位、职工以及社会的监督。

第三十八条 借款人未按照《借款合同》约定的期限偿还住房公积金贷款本息的，市住房公积金管理中心和受委托银行应当按照《借款合同》约定依法追究借款人的违约责任。

第三十九条 借款人有以下情形之一的，市住房公积金管理中心可以按照本办法第四十条规定处理：

（一）采用欺骗、违规等手段隐瞒真实情况，提供虚假证明材料等方式获得住房公积金贷款或者提高贷款额度的；

(二) 挪用住房公积金贷款或者改变贷款用途的;

(三) 自愿缴存人员取得住房公积金贷款后, 在贷款存续期间不按照约定履行住房公积金缴存义务的;

(四) 违反本办法或者《借款合同》约定的其他行为。

第四十条 借款人出现第三十九条情形之一的, 市住房公积金管理中心可以依法采取以下处理方式:

(一) 限期纠正违规行为;

(二) 提前收回已发放的住房公积金贷款本息;

(三) 记载其失信记录, 依法依规向信用主管部门报送失信信息, 实施联合惩戒; 取消其5年内申请住房公积金贷款和提取住房公积金资格, 并向其所在单位通报; 涉嫌犯罪的, 移送司法机关依法追究刑事责任;

(四) 按照《借款合同》和其他协议的约定追究责任;

(五) 经市住房公积金管委会批准的其他处理方式。

第四十一条 借款人、受委托银行在办理住房公积金贷款业务中构成犯罪的, 移送司法机关依法追究刑事责任。

第四十二条 房地产开发企业不得拒绝缴存职工使用住房公积金贷款购房, 对限制、阻挠、拒绝职工使用住房公积金贷款购房的房地产开发企业, 住房城乡建设部门、市住房公积金管理中心要责令整改, 对违规情况严重、拒不整改的, 要公开曝光, 同时纳入企业征信系统, 依法严肃处理。

第四十三条 市住房公积金管理中心及其工作人员在住房公

积金贷款管理工作中存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违规行为的，由行政主管部门依法依规给予行政处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第十一章 附 则

第四十四条 本办法在执行过程中如遇国家、省有关政策调整时，由市住房公积金管理中心提出调整方案并报市住房公积金管委会审议通过后公布实施。

第四十五条 本办法中住房公积金的最高贷款额度、贷款额度与住房公积金个人账户缴存余额的倍数规定等事项，由市住房公积金管委会确定后公布实施。

第四十六条 本办法由市住房公积金管理中心负责解释。

第四十七条 本办法自印发之日起 30 日后施行。2006 年 7 月 7 日发布的《保山市人民政府办公室关于印发保山市住房公积金归集提取和使用管理实施细则及保山市个人住房公积金贷款管理实施细则的通知》（保政办发〔2006〕98 号）同时废止。保山市已经发布的其他文件中与本办法相抵触的条款以本办法规定为准。