

聊城市住房公积金管理中心文件

聊住金政〔2021〕8号

关于调整我市住房公积金贷款、 提取政策的通知

各科室、各管理部：

2016年公布的《聊城市住房公积金个人住房贷款管理办法》、《聊城市住房公积金提取管理办法》将于7月31日到期。依照《住房公积金管理条例》，结合我市实际，市住房公积金管理中心重新修订了《聊城市住房公积金个人住房贷款管理办法》、《聊城市住房公积金提取管理办法》报经市住房委员会批准，现将相关文件公布如下，请遵照执行。

- 附件：1. 《聊城市住房公积金个人贷款管理办法》
2. 《聊城市住房公积金提取管理办法》

聊城市住房公积金管理中心

2021年7月27日



聊城市住房公积金个人住房贷款管理办法

第一章 总 则

第一条 为支持住房公积金缴存职工基本住房消费，进一步规范住房公积金个人贷款管理工作，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《住房公积金管理条例》、中国人民银行《个人住房贷款管理办法》、住建部《住房公积金个人住房贷款业务规范》等相关法律、法规、规章和相关政策规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称住房公积金个人住房贷款（以下简称“公积金贷款”），指聊城市住房公积金管理中心（以下简称“公积金中心”）运用住房公积金，委托符合条件的商业银行（以下简称“受托银行”）向购买、建造、翻建或者大修自住住房的住房公积金缴存职工发放的住房贷款。

第三条 公积金中心与受托银行签订《住房公积金个人住房贷款业务委托协议书》（以下简称“《委托协议》”），明确各自的权利、义务、责任。受托银行应当根据《委托协议》和公积金中心相关规定办理公积金贷款业务，并接受公积金中心的监督。

第四条 公积金中心负责聊城市行政区域内公积金贷款
的审批、核算及管理工作。

第五条 公积金贷款管理应当遵循防范风险、存贷结合、
先存后贷、高效便民的原则。

第二章 贷款对象和条件

第六条 申请公积金贷款的借款人（以下简称“借款人”）
是指按规定缴存住房公积金，符合公积金贷款条件并具有完全
民事行为能力的自然人。

第七条 公积金贷款执行国家差别化信贷政策。贷款对象
为购买首套或第二套自住住房的缴存职工。不得向购买第三套
及以上住房的缴存职工家庭发放公积金贷款。房屋套数按照借
款人家庭夫妻双方公积金贷款次数认定。

第八条 借款人需同时具备下列条件：

（一）具有完全民事行为能力的自然人；

（二）具有稳定的经济收入、良好的信用和按规定偿还贷
款本息的能力；

（三）账户设立并连续足额缴存住房公积金 12 个月（含）
以上，对曾经在异地缴存住房公积金的，缴存时间可根据原缴
存地住房公积金管理机构出具的缴存证明合并计算；

（四）具有 1 年以内合法有效的购、建、大修自住住房合
同或协议等相关证明材料；

(五) 购房首付款不低于规定的比例: 购买首套房, 首付款比例不低于 30%; 购买二套房, 首付款比例不低于 40%;

(六) 提供公积金中心认可的担保方式;

(七) 借款人夫妻双方没有尚未还清的公积金贷款和尚未解除的公积金贷款担保;

(八) 法律、法规和上级政策规定的其他条件。

第三章 贷款额度、期限和利率

第九条 公积金贷款以借款人夫妻双方为单位, 公积金贷款最高额度为 50 万元, 其中: 夫妻双职工缴存家庭最高贷款额度为 50 万元, 单职工缴存家庭最高贷款额度为 30 万元; 经聊城市住房公积金管理委员会批准, 根据资金供需情况, 贷款最高额度执行《聊城市住房公积金资金运行应急制度》的相关规定。

第十条 公积金贷款额度按以下公式孰低计算 (保留到千元), 并在保证借款人基本生活费用的前提下, 月最高还款额与月收入比不得高于 50%:

公式一: 按照还贷能力计算贷款额度 = (借款人夫妻双方住房公积金近 12 个月平均缴存基数 \times 50% - 夫妻双方现有贷款月应还款总额) \times 贷款期限 (月);

公式二: 按照个人住房公积金账户余额计算贷款额度 = 借款人夫妻双方住房公积金账户余额之和 \times 20 倍;

借款人夫妻双方公积金缴存账户为连续逐月缴存不低于规定时间的正常缴存账户。借款人夫妻双方住房公积金账户余额之和不足1万元的按1万元计算。

第十一条 每笔公积金贷款额度除符合第九、十条规定外，还应同时符合下列规定：

（一）住房公积金贷款额度不高于所购房产总价款扣除已交纳购房款金额，不包括储藏间、车库的价值。购买首套房的，每笔贷款额度不得高于购房总价款的70%；购买二套房的，每笔贷款额度不得高于购房总价款的60%；

（二）抵押贷款最高额度不超过抵押物现有价值的70%，存单质押贷款最高额度不超过存单票面价值的90%；

（三）借款申请人及配偶有尚未结清商业银行贷款余额和在商业银行提供担保等债务的，应将尚未结清商业银行贷款余额和商业银行担保额度等债务与本次申请的住房公积金贷款额度合并计算其贷款偿还能力。

第十二条 符合市委、市政府高层次人才支持政策的，适当放宽贷款条件和提高贷款额度。

第十三条 对于乡镇新建、翻建自住住房的，凭宅基地证、乡镇（办事处）的准建手续和村委会证明可以办理额度不超过10万元的贷款。

购买拆迁安置房屋的，最高贷款额度执行我市限额，并且

不得超过应缴纳的回迁安置房屋差价款。

购买再交易住房的，交易合同上的房屋成交价款与过户时税务部门出具的价税合计发票金额不符时，按照孰低管理的原则核定贷款额度。

第十四条 借款人申请公积金贷款不足以支付购建住房所需资金时，可申请住房公积金个人住房组合贷款。

第十五条 公积金贷款最长期限为 30 年，其中：抵押贷款最长期限为 30 年，且不得高于抵押物剩余使用年限；保证贷款最长期限为 15 年；质押贷款最长期限不超过质押物到期日期。贷款期限与借款人年龄之和不得超过其法定退休年龄后 5 年，且不得超过贷款最长期限。

第十六条 公积金贷款利率按国家规定执行，在执行国家差别化信贷政策时，按差别化信贷政策的贷款利率执行，即所购房屋为第二套住房的，公积金贷款利率是同期首套住房公积金贷款利率的 1.1 倍。贷款期限在 1 年以内（含 1 年）的，实行合同利率；对贷款期限在 1 年以上的，遇国家法定利率调整，于次年 1 月 1 日起，按相应公积金贷款利率档次执行，国家另有规定的除外。

第四章 贷款担保

第十七条 借款人申请公积金贷款的，应当按照公积金中心认可的方式提供担保。

第十八条 公积金贷款担保可采取房产抵押、定期存单质押、缴存职工保证的方式。

(一) 使用房产抵押担保的，应优先使用所购住房抵押。

1. 期房抵押。借款人购买房地产开发企业所建商品房为期房，需办理预告抵押登记，但在未取得不动产权证书并办妥抵押登记前，须由住房开发单位提供阶段性连带责任担保；借款人所购房屋竣工后在取得房屋所有权证的同时，需办理正式抵押登记手续。

2. 持证房产抵押。使用所购再交易自住住房或现房、其他自有、共有或者第三人拥有所有权证的住房抵押；借款人建造、翻建、大修自住住房的，可以用其他自有、共有或第三人拥有所有权证的住房抵押，但不得使用正在建造、翻建、大修的住房抵押。

(二) 使用银行定期存单提供质押担保的，出质人须按有关规定办理质押登记手续。

(三) 使用缴存住房公积金的职工提供连带责任保证担保的，担保人在提供连带责任保证的同时，并以本人住房公积金账户余额为借款人作质押。

缴存职工保证担保人应满足以下条件：

1. 担保人信用良好；
2. 担保人不得少于两人，其中至少有一位是正常缴存住房

公积金的党政机关、事业单位、中央及省直企业的正常缴存住房公积金的在职职工，担保人的住房公积金余额之和不低于贷款额度的 40%；

3. 担保人保证期限不得超过其法定退休年龄；

4. 没有尚未结清的公积金贷款或尚未解除的公积金贷款担保。

第五章 贷款程序

第十九条 申请公积金贷款应提供以下材料：

(一) 房地产开发企业提供的材料：职工所购住房的房地产开发企业应向公积金中心提供企业资料和楼盘项目资料，公积金中心审查、备案后，予以办理住房公积金贷款楼盘准入手续。

(二) 借款人等贷款相关人员提供的资料：

1. 购房合同或协议，购房首付款单据或交易发票、契税单据等购建住房相关资料；

2. 借款人（及配偶）居民身份证、户口簿、婚姻状况证明、信用查询授权书等资料；

3. 担保人、抵押或质押人身份证及有效的抵押、保证、质押等相关担保证明；

4. 异地贷款业务需提供异地贷款职工住房公积金缴存使用证明及缴存明细；

5. 其他必要材料。

第二十条 公积金中心对公积金贷款实行初审、复审和终审三级审查批准制度。

第二十一条 公积金中心审批贷款通过的,受托银行已与借款人、抵(质)押人、保证人等相关人员签订《聊城市住房公积金借款担保合同》的,落实担保后,公积金中心应及时发放贷款。当公积金个贷率超过85%时,经聊城市住房公积金管理委员会批准,根据资金供需情况,实行贷款轮候发放制度。

第六章 贷款偿还

第二十二条 借款人应按借款合同约定按时还本付息,逾期贷款按国家有关规定计收罚息和复利。

第二十三条 贷款期限在1年以内(含1年)的,实行到期一次性清偿贷款本息;贷款期限在1年以上的,实行每月等额本息或等额本金还款方式。

第二十四条 借款人在正常还款期间,可以申请提前偿还全部或部分贷款。提前偿还全部贷款的,应向借款人出具贷款结清证明。同时抵(质)押权人应当将解除抵(质)押权利的相关证明资料交还抵(质)押人。

第七章 法律责任

第二十五条 借款人或售房方提供虚假的证明材料、采取虚假房产交易等方式骗取、套取贷款的,公积金中心应当立即

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；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第二十六条 当事人发生纠纷时，可通过协商解决，协商解决不成的，可向仲裁机构申请仲裁，或向人民法院提起诉讼。

第二十七条 公积金中心或受托银行工作人员违法、违规发放公积金贷款，由其所在单位或上级机关视情节轻重，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第八章 附则

第二十八条 本市以往出台的相关办法规定与本办法相抵触的，以本办法为准。

第二十九条 本办法所规定情形如遇上级政策调整，按最新政策执行。

第三十条 本办法由聊城市住房公积金管理中心负责解释。

第三十一条 本办法自 2021 年 8 月 1 日起实施。

聊城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,规范住房公积金提取行为,维护缴存职工合法权益,根据国务院《住房公积金管理条例》等相关规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内住房公积金的提取管理。

第三条 聊城市住房公积金管理委员会(以下简称“管理委员会”)依据有关法律、法规和政策,制定和调整本市住房公积金提取的具体管理措施,并监督实施。

第四条 聊城市住房公积金管理中心(以下简称“管理中心”)是本市住房公积金提取管理机构,负责审批住房公积金提取申请、记载职工住房公积金提取情况、防范和查处违规提取行为以及承担国家、省、市规定的其他职责。

第五条 本办法所称房屋产权证是指县(市、区)级以上房屋产权登记管理部门发放的不动产权证(含原房屋所有权证和房地产权证)。

第二章 提取条件

第六条 缴存职工有下列情形之一的,可以申请提取住房公积金账户内的存储余额:

- (一) 购买自住住房的；
- (二) 建造、翻建、大修具有房屋产权的自住商品房的；
- (三) 偿还所购自住商品房贷款本息的；
- (四) 租赁商品房或保障性住房的；
- (五) 离、退休的；
- (六) 完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系的；
- (七) 出境定居的；
- (八) 死亡或者被宣告死亡的；
- (九) 管理委员会确定的其他情形。

第七条 职工死亡或者被宣告死亡的，职工的继承人或受遗赠人可以申请提取职工住房公积金账户内的存储余额。

第八条 职工因购买、建造、翻建、大修具有房屋产权的自住住房，或偿还购买具有房屋产权的自住住房贷款本息申请提取住房公积金的，提取职工应为产权人或产权人配偶。

第九条 有下列情形之一的，不得提取住房公积金：

- (一) 住房公积金账户被依法查封、冻结的或为他人住房公积金贷款提供担保，账户冻结的；
- (二) 购买、建造、大修、租赁商业用房、公寓、办公用房、车库及偿还该项目贷款本息的；
- (三) 以离婚、分割、死亡、继承、赠与、交换等非房屋买卖交易方式取得住房的；
- (四) 因以欺骗手段违规提取住房公积金或获得住房公积

金贷款，被列入不良信用记录档案 5 年以内的。

第三章 提取申请材料、频次及额度

第十条 职工提取住房公积金，除应提供提取人本人的身份证及 1 类银行卡原件外，还应根据不同的提取情况分别提供相关申请材料。职工的配偶提取住房公积金账户内的存储余额时，应提供婚姻关系凭证原件。

第十一条 提取申请材料

(一) 购买自住住房

购买普通自住商品房：

1. 房屋产权部门备案的购房合同；
2. 购房收据或发票。

提取额度：在取得有效购房凭证一年内，可一次性提取职工夫妻双方的住房公积金，提取额合计不得超过购房款总额。

购买二手房：

1. 过户后的房屋产权证；
2. 购房协议；
3. 契税发票；
4. 增值税发票。

提取额度：在取得有效购房凭证一年内，可一次性提取职工夫妻双方的住房公积金，提取额合计不得超过购房款总额。

回迁户购买回迁房屋：

1. 回迁协议；

2. 交款单据；
3. 资金结算表。

提取额度：在取得交款单据、资金结算表一年内，可一次性提取职工夫妻双方的住房公积金，提取金额不得超过所补房款差价。

（二）建造、翻建、大修具有房屋产权的自住住房

建造、翻建具有房屋产权的自住商品房：

1. 规划管理部门签发的《建设工程规划许可证》《土地使用证》《用地规划许可证》《施工许可证》；
2. 工程预（决）算报告；
3. 建造、翻建费用凭证。

提取额度：在取得有效凭证一年内，可一次性提取职工夫妻双方的住房公积金，提取金额不得超过房屋建造、翻建费用。

大修具有房屋产权的自住商品房：

1. 有关部门出具的被确认为严重损坏房或房屋安全鉴定报告；
2. 房屋所有权证；
3. 大修合同或协议；
4. 工程预（决）算报告；
5. 大修费用凭证。

提取额度：在取得有效凭证一年内，可一次性提取职工夫妻双方的住房公积金，提取金额不得超过房屋大修费用。

根据住建部关于房屋修缮范围的规定，房屋翻建是将房屋全部拆除，另行设计、重新建造的工程；房屋大修是指房屋严重损坏、对房屋承重结构实施部分拆换、加固，费用在该建筑物同类结构新建造价的 25% 以上的工程；房屋危险性鉴定需为 C 级或 D 级房屋安全鉴定报告。

建造、翻建、大修农村自住住房：

1. 村级以上批准建房证明；
2. 宅基地使用权证明（集体土地使用证或房屋所有权证）；
3. 工程预（决）算报告；
4. 建造、翻建、大修费用凭证。

提取额度：在取得有效凭证一年内，可一次性提取职工夫妻双方的住房公积金，提取金额不得超过房屋建造、翻建、大修费用。

本市既有住宅加装电梯：

1. 《聊城市既有住宅增设电梯工程竣工验收备案表》；
2. 实际支付费用的发票或收据；
3. 增设电梯住宅所有权人的《房屋所有权证》或《不动产权证书》。

提取额度：在取得有效凭证一年内，可一次性提取职工夫妻双方的住房公积金，按照该户增设电梯实际出资额，实际出资额以《既有住宅增设电梯协议书》中电梯建设费用每户分摊数为准。

(三) 偿还住房贷款本息

已办理个人住房公积金贷款的，正常还贷 12 个月以上，**提取当年还款额：**

提取额度：还款满一年后提取，提取总额度不得超过该笔贷款已正常偿还的近 12 个月还款额（不包括提前还贷部分）。实行按年提取，提取间隔时间为上次提取到账日次日起满 12 个月再次办理；贷款人本人及配偶同时提取，提取顺序为先贷款人后配偶。

已办理个人住房商业贷款的，正常还贷 12 个月以上，**提取当年还款额：**

1. 贷款银行住房借款合同；
2. 贷款银行出具的加盖银行业务章的近 12 个月的正常还款流水记录。

提取额度：还款满一年后提取，提取总额度不得超过该笔贷款已正常偿还的近 12 个月还款额（不包括提前还贷部分）。实行按年提取，提取间隔时间为上次提取到账日次日起满 12 个月再次办理；贷款人本人及配偶同时提取，提取顺序为先贷款人后配偶。

备注：既有公积金贷款又存在住房商业贷款的情况下，所提取的公积金仅用于偿还公积金贷款本息；缴存职工有多份商业住房贷款的，只按照其中一份贷款还款额提取。

申请提前一次性结清住房公积金贷款：

公积金中心出具的提前还款申请表。

提取额度：提取额度不得超过结清时公积金贷款剩余本息总额，贷款人本人及配偶同时提取。

使用自有资金提前结清个人住房公积金贷款：

一年内个人住房公积金贷款结清证明和还款凭证。

提取额度：提取额度不得超过最后一次性所还贷款额。贷款人本人及配偶一次性提取，提取顺序为先贷款人后配偶。

已提前一次性结清商业性住房贷款本息：

贷款银行出具的加盖业务公章的一年内结清证明和还款凭证（需包含住房贷款信息、已结清信息、结清金额）。

提取额度：提取额度不得超过最后一次性所还贷款额。贷款人本人及配偶一次性提取，提取顺序为先贷款人后配偶。

备注：若还款凭证和结清证明不显示该笔贷款为住房贷款的，需提供该笔贷款的借款合同或借款凭证等。既有公积金贷款又存在住房商业贷款的情况下，所提取的公积金仅用于偿还公积金贷款本息；缴存职工有多份商业住房贷款的，只按照其中一份贷款还款额提取。

（四）租赁住房

职工开户后连续足额缴存住房公积金满3个月，本人及配偶在本市行政区域内无自有住房且租赁商品房的，可按年提取夫妻双方的住房公积金支付房租。

租住公共租赁住房等保障性住房：

1. 房屋租赁合同（或协议）；
2. 公共租赁住房管理单位出具的租金缴纳凭证；
3. 经公积金缴存地房屋产权登记部门查询的本人及配偶《无自有产权住房证明》。

提取额度：实行按年提取，按照实际支出全额提取，不超过该家庭当年实际支出的房租。职工及配偶可一次性按年提取，提取间隔时间为上次提取到账日次日起满 12 个月再次办理。

租住商品住房：

1. 房屋产权登记部门查询的本人及配偶的《无自有产权住房证明》。

提取额度：实行按年提取，职工及配偶可一次性按年提取，提取间隔时间为上次提取到账日次日起满 12 个月，月提取额为每户每月 1500 元，即每年 18000 元。

2. 职工提供房地产管理部门出具的房屋租金备案证明及完税发票的，按实际房租支出全额提取。

备注：产权登记部门查询的《无自有产权住房证明》查询结果 30 日内有效。

（五）离、退休

离休、退休的，应提供离（退）休证原件或退休审批表原件（男满 60 周岁、女满 55 周岁的免提供）。

提取额度：一次性提取账户内全部本息。

注：提取前职工账户状态必须由单位会计办理账户封存，且无贷款、无担保、无冻结。

（六）完全丧失劳动能力，并且与所在单位终止劳动关系人员

1. 完全丧失劳动能力鉴定结论证明材料；
2. 单位出具的解除劳动关系证明。

提取额度：一次性提取账户内全部本息。

注：提取前职工账户状态必须由单位会计办理账户封存，且无贷款、无担保、无冻结。

（七）出境定居

提供出境定居签证或户籍注销证明。

提取额度：一次性提取账户内全部本息。

注：提取前职工账户状态必须由单位会计办理账户封存，且无贷款、无担保、无冻结。

（八）职工死亡或者被宣告死亡

1. 火化证明、死亡证明或被宣告死亡证明；
2. 死亡人身份证或死亡人户籍注销证明；
3. 死亡人1类银行卡（无法提供的，需出具继承公证书等有效证明材料）。

提取额度：一次性提取账户内全部本息。

注：提取前职工账户状态必须由单位会计办理账户封存，且无贷款、无担保、无冻结。

第四章 监督

第十二条 管理中心和缴存职工有权督促单位按规定审核并代办住房公积金提取手续。任何单位和个人不得限制符合条件的缴存职工提取住房公积金。

第十三条 缴存职工个人及所在单位和房地产开发公司，出具伪证套取住房公积金的，管理中心有权追回提取的住房公积金，并按相关法律法规进行处理。

第十四条 管理中心工作人员在办理住房公积金提取手续过程中弄虚作假、玩忽职守、徇私舞弊的，追回提取的住房公积金，并追究相关责任人的责任，构成犯罪的依法追究刑事责任。

第五章 附则

第十五条 本办法由聊城市住房公积金管理中心负责解释。

第十六条 本办法自 2021 年 8 月 1 日起施行，自本通知施行之日起，《关于调整我市住房公积金贷款、提取政策的通知》（聊住金〔2016〕19 号）同时废止。