

常德市住房公积金管理委员会文件

常房金管〔2025〕4号

常德市住房公积金管理委员会 关于印发常德市住房公积金缴存、提取和贷款 业务操作细则的通知

各住房公积金缴存单位和缴存职工：

《常德市住房公积金缴存业务操作细则》《常德市住房公积金提取业务操作细则》和《常德市住房公积金个人住房贷款业务操作细则》已经市住房公积金管理委员会同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

常德市住房公积金管理委员会

2025年6月17日

常德市住房公积金缴存业务操作细则

为规范全市住房公积金缴存业务操作，维护住房公积金缴存职工的合法权益，根据《住房公积金管理条例》等有关规定，结合本市实际，制定本细则。

第一章 总 则

第一条 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（以下统称单位）应当为与其建立劳动关系的在职职工缴存住房公积金。

第二条 在职职工是指与国家机关、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、社会团体建立劳动关系的人员。

村居社区工作人员、在单位就业的港澳台同胞和外籍人员及在本市就业的灵活就业人员可按照本细则缴存住房公积金。

第二章 单位缴存登记、信息变更与注销

第三条 单位应当自设立之日起 30 日内到市住房公积金中心办理住房公积金缴存登记，一个单位只能开设一个住房公积金缴存账户。单位办理住房公积金缴存登记应提交以下

资料（通过大数据平台可直接查询的除外，下同）：

（一）基本资料：

- 1.《住房公积金汇缴单位登记表》；
- 2.单位法定代表人的身份证复印件；
- 3.单位住房公积金汇缴清册；
- 4.人社部门提供的社保缴存证明；
- 5.单位经办人身份证原件及复印件。

（二）其他资料：

1.国家机关应当提交单位设立的批准文件或者统一社会信用代码证书；

2.事业单位应当提交政府批准成立的批文或者事业单位法人证书；

3.企业应当提交统一社会信用代码证书；

4.民办非企业单位应当提交《民办非企业单位登记证书》；

5.社会团体应当提交《社会团体法人登记证书》；

6.村居社区应当提交《基层群众性自治组织特别法人统一社会信用代码证书》。

第四条 单位登记信息发生变更的，应当自变更发生之日起 30 日内向市住房公积金中心申请变更登记，填写《住房公积金单位信息变更申请表》，并提交以下资料：

（一）单位名称、地址、统一社会信用代码等信息变更的，提交单位基本信息资料；

（二）单位法定代表人或负责人信息变更的，按照本章第一条第二项规定提交单位其他资料，并提交变更后的法定代表人或负责人身份证复印件。

第五条 单位合并、分立、撤销、解散或破产的，应当自上述情况发生之日起 30 日内由原单位或清算组织向市住房公积金中心申请办理住房公积金注销登记。除提交《住房公积金单位注销登记申请表》外，还应当按下列情况提交资料原件：

（一）单位合并、分立的，提交单位合并、分立批准文件；

（二）单位撤销、解散、破产清算的，提交上级部门批准文件或人民法院破产终结裁定书或注销工商登记等证明文件；

原单位或者清算组织逾期不办理注销登记手续，或者原单位不存在、清算组织不再履行职责且个人账户余额为零的，经市住房公积金中心核实后，可以直接为其办理注销登记手续。

第三章 个人账户设立、信息变更、封存启封与转移

第六条 单位应当在办理完住房公积金缴存登记之日起 20 日内持相关资料，到市住房公积金中心为本单位职工办理住房公积金账户设立手续。

第七条 单位新录用或新调入职工的，应当自录用或调

入之日起 30 日内到市住房公积金中心为职工办理住房公积金个人账户设立或转移手续，提交《住房公积金汇缴变更清册》。企业缴存单位新增个人开户的，应提供社保缴纳证明。

第八条 灵活就业人员开户资料

（一）基本资料

- 1.《灵活就业人员住房公积金开户缴存申请表》;
- 2.本人身份证原件及复印件;
- 3.缴存基数超过个人所得税起征点的提供超出部分的纳税证明。

（二）其他资料:

本行政区域内人社部门提供的最近连续 12 个月的社保缴纳证明。

第九条 每名职工只能有一个住房公积金账户。

第十条 职工住房公积金账户在市住房公积金中心内部转移的，由原工作单位或职工本人办理账户转移手续，提交《缴存人单位调整申请表》、职工身份证明。

第十一条 异地缴存职工与原单位解除或终止劳动关系后转入市住房公积金中心的，职工应当在市住房公积金中心开设账户并正常缴存半年以上，携带本人身份证证明到市住房公积金中心提出异地转移申请，填写《住房公积金异地转移接续申请表》，或自行通过“全国住房公积金”小程序等线上渠道提出异地转移申请。转出市住房公积金中心的，职工按照转入地公积金中心的相关规定办理。个人账户异地转出时，

个人账户应封存、无贷款、未冻结。

第十二条 职工姓名、身份证号码、联系方式等信息录入有误或发生变更的，职工本人或单位应当向市住房公积金中心提出修改申请。提交单位出具的《住房公积金职工信息变更申请表》或公安机关出具的证明资料、职工身份证明。

第十三条 有下列情形之一的，单位应当为职工办理账户封存手续，提交《住房公积金汇缴变更清册》：

（一）职工与单位解除或终止劳动关系，单位应当自劳动关系解除或终止之日起 30 日内为职工办理住房公积金账户封存手续。

（二）职工所在单位因破产、撤销、解散、分立、合并而终止或注销的，单位或清算组织应当在单位终止或注销前为职工办理住房公积金账户封存手续；

（三）职工达到离退休年龄的，单位应当为职工办理住房公积金账户封存手续。原则上职工住房公积金缴存年龄不超过法定退休年龄。

第十四条 单位不为符合封存条件的职工办理住房公积金账户封存手续的，职工可以凭本人身份证、离职证明等有效证明资料向市住房公积金中心提出申请，经市住房公积金中心督促后单位仍不办理的，市住房公积金中心可以依职工申请办理。

第十五条 职工住房公积金账户恢复正常缴存的，单位在办理当月住房公积金汇缴的同时需办理账户启封手续，提

交《住房公积金汇缴变更清册》，并确定当月汇缴额。

第十六条 灵活就业人员连续一年不缴存，经市住房公积金中心沟通后仍不恢复缴存的，市住房公积金中心可以直接封存其个人账户。

第四章 汇缴、补缴

第十七条 住房公积金月缴存额由职工住房公积金月缴存额和单位为职工缴存的住房公积金月缴存额两部分组成。职工住房公积金月缴存额为职工本人上一年度月平均工资（即月缴存基数，下同）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月缴存额为职工本人上一年度月平均工资乘以单位住房公积金缴存比例。

第十八条 缴存住房公积金的月缴存基数，不得超过常德市统计局公布的上一年度在岗职工月平均工资的3倍。职工月平均工资应按国家统计局规定列入工资总额统计的项目计算。

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，月缴存额为职工本人当月工资乘以职工住房公积金缴存比例。

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，月缴存额为职工本人当月工资乘以职工住房公积金缴存比例。

第十九条 职工和单位住房公积金的缴存比例均不得低

于 5%，且不得高于 12%。同一单位职工执行同一缴存比例，且单位与职工缴存比例应当一致。职工住房公积金月缴存额的个人缴存部分和单位缴存部分均以元为单位取整。

第二十条 职工本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中心在受委托银行开设的住房公积金专户内。

灵活就业人员的住房公积金由个人缴存，每月 25 日前足额缴存到中心指定的受委托银行专户，或者由个人在中心指定的受委托银行开设通用存款账户并存入一定资金，由受委托银行按约定代扣代缴。

第二十一条 单位应当按时、足额缴存住房公积金，不得少缴、多缴或逾期缴存。单位少缴、欠缴职工住房公积金的，应当按照规定补缴住房公积金，提交《住房公积金补缴清册》。

第二十二条 住房公积金缴存基数每年度调整一次，年度执行期为当年 1 月 1 日至当年 12 月 31 日。住房公积金缴存基数上限、下限，由市住房公积金管理委员会根据规定适时调整并公布。单位可根据实际情况和职工本人上一年度月平均工资，在规定期限和范围内调整缴存基数和缴存比例，调整后的缴存基数与缴存比例在一个执行年度内原则上不得变更。对超过缴存基数和缴存比例上下限的单位需按规定

规范缴存后方可办理缴存业务。

中央、省驻常单位及常德市委人才办认定的高层次人才可以参照长沙市同期缴存基数标准执行。

第二十三条 缴存住房公积金确有困难的单位，经本单位职工代表大会或工会讨论通过，并经市住房公积金中心审核，报市住房公积金管理委员会批准后，可以降低缴存比例或者缓缴。申请降低住房公积金缴存比例或者缓缴住房公积金的单位，提交以下资料：

（一）《住房公积金单位缓缴、降低缴存比例申请表》；

（二）《职工代表大会（或工会）决议书》。

第二十四条 单位应在收到准予降低缴存比例或者缓缴住房公积金通知之日起 15 日内到市住房公积金中心办理相关手续。

单位申请降低缴存比例或缓缴住房公积金的期限不得超过 1 年。单位到期不能恢复正常缴存的，应当在期满之前 30 日内按本章第七条的规定重新办理申请手续。

经批准降低缴存比例或者缓缴住房公积金的单位经济效益好转后，应当恢复原缴存比例或者补缴缓缴的住房公积金，有条件的可以补缴缓缴期间或降低缴存比例期间少缴的住房公积金。

第二十五条 村居社区缴交单位，原则上按月缴存，但可以根据实际情况放宽缴存时间，但最长不得超过 1 年。

第五章 网上缴存业务

第二十六条 住房公积金单位经办人可通过住房公积金网上业务大厅（单位版）办理住房公积金业务。

第二十七条 住房公积金单位经办人申请使用网上业务大厅办理住房公积金业务的，应当在市住房公积金中心官网“办事指南”的“下载专区”中下载《机构（企业）业务数字证书申请表》和《业务办理授权书》，按其要求办理 CA 证书并将 CA 证书与本单位住房公积金账户进行绑定、注册。

第二十八条 住房公积金单位经办人通过网上办理业务与柜面办理业务的要求和标准相同，具有同等法律效力。网上缴存业务审核标准与柜面缴存业务审核标准一致。单位未按缴存管理办法操作、使用 CA 证书的，市住房公积金中心可暂停单位网厅业务操作权限，待整改到位后予以恢复。

第六章 法院执行

第二十九条 人民法院查询、冻结个人住房公积金的，依照《湖南省高级人民法院 湖南省住房和城乡建设厅印发<关于建立住房公积金执行联动机制的若干意见的通知>》（湘高法发〔2021〕16号）文件精神执行。

第七章 罚 则

第三十条 违反《住房公积金管理条例》的规定，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，由市住房公积金中心责令限期办理；逾期不办理的，处1万元以上5万元以下的罚款。

第三十一条 违反《住房公积金管理条例》的规定，单位逾期不缴或者少缴住房公积金的，由市住房公积金中心责令限期缴存；逾期仍不缴存的，可以申请人民法院强制执行。

第八章 附 则

第三十二条 本细则自公布之日起施行，有效期5年。《常德市住房公积金管理委员会关于印发<常德市住房公积金缴存业务操作细则>的通知》（常房金管〔2023〕2号）同时废止。

常德市住房公积金提取业务操作细则

为规范全市住房公积金提取业务操作，维护住房公积金缴存职工的合法权益，根据《住房公积金管理条例》等有关规定，结合本市实际，制定本细则。

第一章 提取范围

第一条 职工发生以下情形之一的，可按规定申请提取职工住房公积金账户内全部本息余额并注销住房公积金个人账户：

- （一）离休、退休的；
- （二）与单位解除或终止劳动关系的；
- （三）出境定居的；
- （四）职工死亡、被宣告死亡或者被宣告失踪的，其继承人或受遗赠人可申请提取职工的住房公积金；
- （五）首次登记开户的灵活就业人员住房公积金账户封存后自愿申请销户的。

第二条 缴存人发生以下情形之一的，可按规定申请办理部分提取：

- （一）购买、建造、翻建、大修自住住房的；
- （二）缴纳房屋维修基金的；
- （三）在既有多层住宅小区增设电梯的；

（四）偿还一套自住住房贷款本息的（夫妻两地分居的可偿还两地各一套商业银行贷款）；

（五）在工作所在地无自有住房且租赁住房的；

（六）缴纳物业管理费的；

（七）享受城镇最低生活保障的；

（八）其他情形。

符合本条（一）、（二）、（三）项规定要求的，同一套住房可以提取一次；符合本条（四）、（五）、（六）、（七）项规定要求的，可以多次提取住房公积金，同一条件多次提取间隔时间应当在1年（含）以上。

第三条 下列情形，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；

（二）购买写字楼、铺面等商业性用房和车库、车位的；

（三）以赠与、继承、分割、合并、交换等非购买方式取得住房所有权的；

（四）五年内有骗提骗贷住房公积金行为的。

第四条 办理了住房公积金贷款，在贷款未结清前，除办理月对冲或年对冲业务以及提取组合贷款中商业银行住房贷款还款额外，不得以其他情形提取住房公积金。

第五条 符合多项提取条件，1年内允许多次提取。

第二章 提取资料及要求

第六条 职工符合提取条件申请提取住房公积金的，应

在规定提取时限内向住房公积金中心提交基本资料和其他资料的原件，其他资料按照本章规定的情形提交相应材料（通过大数据平台可直接查询的除外，下同）。基本资料包括：

（一）职工本人居民身份证原件；涉及夫妻关系的提供配偶的居民身份证原件、结婚证或者户口本原件；涉及委托办理的，还须提供受委托人的居民身份证原件、具有法律效力的公证书或面签委托书原件；

（二）职工本人Ⅰ类银行卡（死亡、被宣告死亡或者被宣告失踪的提供领取人Ⅰ类银行卡）。

第七条 职工离休、退休。

未达法定退休年龄的，应当提供相关部门出具的本人离休、退休证原件或退休批文。

第八条 职工与单位解除或终止劳动关系。

账户封存满半年即可，无需提供其他资料。

第九条 职工出境定居。

公安部门出具的户籍注销证明或出境定居签证。

第十条 职工死亡、被宣告死亡或者被宣告失踪。

（一）继承人或受遗赠人居民身份证；

（二）继承人或受遗赠人与该职工关系证明；

（三）存在遗产继承争议的需提供具有法律效力的公证书或法院裁定书等文书；

（四）下列资料中的任一项：

1.职工死亡证明（可由医院、职工单位、职工所在社区或村居出具）；

2.户籍注销证明；

3.火化证明；

4.公安部门出具的被宣告死亡（失踪）证明。

第十一条 第七条、第八条、第九条、第十条规定的情形，账户必须处于封存状态后才可办理公积金账户销户提取。

第十二条 首次登记开户的灵活就业人员住房公积金账户封存后自愿申请销户的。

账户封存即可，无需提供其他资料。

第十三条 职工购买、建造、翻建、大修本行政区域内家庭自住住房。

（一）购买新建商品房（自签订购房合同之日起一年内提取）

1.房管部门登记备案的购房合同；

2.增值税普通发票（首付款不低于市住房公积金管理委员会规定的标准，2025年首付款比例不低于15%）。

（二）购买二手房（自契税完税凭证开具之日起一年内提取）

1.二手房买卖合同；

2.契税完税凭证；

3.增值税普通发票或《存量房交易税费申请表》契税申

报单；

4.过户后的《不动产权证书》。

以上（一）、（二）项购房情形可在遵循“先提后贷”原则的前提下提取本人及配偶住房公积金，提取的合计金额不得超过购买家庭自住住房的金额。婚前购房且无住房公积金贷款的，在提取时效内婚后配偶也可以提取一次，夫妻提取总额不得超过购房款。

职工与他人（非配偶）共同购买自住住房，按份额共有的，提取额度不得超过按提取申请人所占产权份额计算的额度；共同所有未标明份额的，提取额度不得超过按人平分的产权份额。

对同一人多次变更婚姻关系购房、同一套房产一年内两次（含）以上频繁交易、购房价格明显低于或高于市场行情等购房行为存疑的，要严格审核住房消费行为和证明材料的真实性后方可办理提取手续。中心调查核实职工购买新建商品房、二手房交易行为如涉及一个职能部门，原则上在 20 日内完成调查核实；如涉及两个职能部门以上的，原则上在 45 日内完成调查核实。

（三）购买廉租住房、共有产权房（自签订合同之日起一年内提取）

1.共有产权原始合同；

2.购房款付款凭证（增值税普通发票或财政监制的统一票据）。

（四）购买拆迁安置房（自开具购房款付款凭证之日起一年内提取）

- 1.购房合同或项目拆迁补偿安置协议；
- 2.购房款付款凭证（增值税普通发票或财政监制的统一票据）。

（五）购买法院拍卖住房或国有资产处置住房（自开具购房款付款凭证之日起一年内提取）

- 1.法院执行裁定书或法院拍卖成交确认书或国有资产处置成交确认书；
- 2.购房款付款凭证（增值税普通发票或付款回执单或财政监制的统一票据）；
- 3.购买拍卖的二手房需提供过户后的《不动产权证书》。

以上（三）、（四）、（五）项购房情形可提取本人及配偶住房公积金，提取额度不得超过购买房屋实际支付的购房金额。

中心调查核实职工购买房屋交易行为如涉及一个职能部门，原则上在 20 日内完成调查核实；如涉及两个职能部门以上的，原则上在 45 日内完成调查核实。确因情况特殊本人或配偶在非户籍所在地或非工作所在地异地购房的，由中心严格审核其真实性后办理并每月报市住房公积金中心提取审批小组备案。

（六）建造、翻建自住住房（自审批之日起两年内提取）

- 1.职工在本市行政区域内国有土地上建造、翻建家庭自

住住房的，应当提供建房所在地相关职能部门核发的《国有土地使用证》和《建设工程规划许可证》等；

2.职工在本市行政区域内集体土地上建造、翻建家庭自住住房的，应当提供建房所在地乡镇人民政府核发的《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》；

3.建造、翻建自住住房提取公积金的申请报告。

（七）大修自住住房

1.《房屋产权证明》或《不动产权证书》；

2.大修自住住房提取公积金的申请报告。

以上（六）、（七）项情形须市住房公积金中心派员进行现场勘察，签署核实意见并附建造、翻建现场图片。提取额度不得超过中心核定的建造、翻建、大修房屋的金额。

第十四条 职工偿还一套家庭自住住房贷款本息。

贷款期间，借款人每年可提取1次，每次提取间隔时间应在12个月以上，提取额度不得超过一年的实际还贷额（商业银行住房贷款当年提前归还部分贷款金额可以合并提取）。有共同借款人的既可由主借款人全额提取，也可由共同借款人按房屋产权份额提取。贷款结清的，自贷款结清之日起12个月内提取。以前年度未提取的，不累计计算提取额度。

（一）偿还商业银行住房贷款

1.个人住房贷款合同（仅首次提取时提供）；

2.购房合同（仅首次提取时提供）；

3.房屋不动产发票（或增值税普通发票，二手房提供契税完税凭证）（仅首次提取时提供）；

4.贷款银行出具的最近 12 期的偿还商业银行住房贷款记录，贷款提前结清的还需提交贷款结清证明。

偿还商业银行住房贷款的，先提取主借款人住房公积金；主借款人住房公积金不足的，可以自行选择提取配偶公积金或夫妻双方各取一部分。夫妻两地分居的可分别偿还两地各自一套商业银行住房贷款。

（二）偿还本地住房公积金贷款

1.未使用住房公积金还款而正常结清的，仅需提供基本资料；

2.年对冲还贷。在中心柜台填写《常德市住房公积金年对冲还贷提取申请表》。

偿还住房公积金贷款办理年对冲还贷的，在优先保留主借款人 6 个月还贷额的基础上，先提取主借款人的住房公积金，差额部分提取配偶住房公积金，每年提取不超过最近 12 期的实际还贷额。未使用住房公积金还款而按期结清住房公积金贷款的，结清后一年内可以提取一次住房公积金，提取金额不得超过《住房公积金贷款合同》约定的贷款本息之和。

3.月对冲还贷。借款人及配偶既可在中心柜台申请贷款时预约月对冲还贷，也可在贷款发放后持身份证在中心柜台填写《常德市住房公积金管理中心月对冲还贷申请审批表》办理。借款人及配偶可以申请住房公积金月对冲还贷，即授

权中心按月从其本人及配偶的住房公积金账户中自动扣划资金用于偿还本人住房公积金贷款。借款人及配偶住房公积金余额之和须留足 6 个月的还贷金额不用于月对冲还贷。月对冲还贷时，先对冲借款人的住房公积金，再对冲配偶的住房公积金，不足部分从借款人的还贷银行卡中自动划扣。

月对冲还贷和年对冲还贷办理后仅可变更一次，且月对冲还贷变更为年对冲还贷的需在中心柜台办理。

（三）偿还异地住房公积金贷款

- 1.异地住房公积金贷款合同（仅首次提取时提供）；
- 2.由发放贷款的住房公积金中心或者受委托银行加盖公章的最近 12 期偿还贷款明细清单，贷款提前结清的提交贷款结清证明和最近 12 期偿还贷款明细清单。

偿还异地住房公积金贷款的，在保留 6 个月还贷额度的基础上，每年提取不超过最近 12 期的实际还贷额。未使用住房公积金还款而按期结清异地住房公积金贷款的，结清后一年内可以提取一次住房公积金，提取金额不得超过《住房公积金贷款合同》约定的贷款本息之和。提前结清异地住房公积金贷款的，结清后一年内可以提取一次住房公积金，提取额度不得超过提前结清时的实际还贷额（上年度还贷提取后至贷款提前结清前还贷额可合并提取）。

（四）偿还本地住房公积金组合贷款

- 1.已办理月对冲还贷的，仅需提供商业银行个人住房贷款合同（仅首次提取时提供）和最近 12 期的偿还商业银行

住房贷款明细清单；

2.未办理月对冲还贷的，住房公积金贷款部分仅填写《常德市住房公积金年对冲还贷提取申请表》，商业银行贷款部分提供商业银行个人住房贷款合同（仅首次提取时提供）和最近 12 期的偿还商业银行住房贷款明细清单。

（五）偿还异地住房公积金组合贷款

1.异地住房公积金委托贷款合同（仅首次提取时提供）；

2.由发放贷款的住房公积金中心或者受委托银行加盖公章的最近 12 期偿还贷款明细清单，贷款提前结清的提交贷款结清证明和最近 12 期偿还贷款明细清单；

3.个人住房贷款合同（仅首次提取时提供）；

4.购房合同（仅首次提取时提供）；

5.房屋不动产发票（或增值税普通发票，二手房提供契税完税凭证）（仅首次提取时提供）；

6.贷款银行出具的最近 12 期的偿还商业银行住房贷款记录，贷款提前结清的还需提交贷款结清证明。

以上（四）、（五）偿还组合贷款可合并提取近一年内偿还住房公积金贷款和商业银行住房贷款还贷额（已办理月对冲还贷的除外），公积金账户内需保留 6 个月住房公积金还贷金额。

第十五条 职工租房（每年可提取一次）。

（一）婚姻证明（结婚证、离婚证或法院判决书）和户口本或医学出生证明；

（二）工作所在地房管部门近 15 天内出具的家庭成员（夫妻双方及未成年子女）无房证明；

租房提取额度为实际租房发生额，但不得高于市住房公积金中心规定的最高限额，2025 年度最高限额为每月 1200 元。

涉及多子女家庭租房提取的，以三口之家为基础，每增加一名未成年子女的多子女家庭，租房提取最高限额在每年 14400 元的基础上增加 3600 元。即：二孩家庭最高限额 18000 元，三孩家庭 21600 元。

第十六条 职工缴纳房屋维修基金（仅限一套家庭自住住房提取一次，自开具房屋维修基金发票之日起一年内提取）。

房屋维修基金发票（提取额不超过实际缴纳的维修基金）

第十七条 职工缴纳物业管理费（仅限一套家庭自住住房，每年提取一次。自开具物业管理费收款发票之日起一年内提取）。

物业管理费收款发票（提取额不超过一年内实际缴纳的物业管理费）。

第十八条 职工在既有多层住宅小区增设电梯。

（一）职工或配偶名下房屋权属证明；

（二）业主就增设电梯事项达成的书面协议；

（三）《既有住宅加装电梯联合备案和竣工验收表》或

《建设工程规划许可证》或《建设工程施工许可证》或《安装告知备案证》;

(四) 增设电梯工程费用支付凭证。

中心可派员现场勘察、核实并签署调查意见,提取额不超过实际支付的增设电梯工程费用的分摊额。先提取房屋所有权人(权利人)公积金,不足部分再提取其配偶的公积金。仅限一套家庭自住住房提取一次。自取得上述(三)、(四)项资料2年内提取。

第十九条 职工及配偶享受城镇最低生活保障(每年可提取一次)。

(一) 结婚证或户口本;

(二) 民政部门发放的有效期限内的家庭最低生活保障证明。2025年度提取额不超过每月800元。

第三章 提取业务办结时限

第二十条 职工提交的申请材料齐全、符合法定形式,或者按照住房公积金中心的要求提交全部补正申请材料且经审核通过的,应及时办结。如职工提交的申请材料不齐全或者不符合法定形式的,住房公积金中心当场或在5日内一次性告知职工在7日内补正全部材料,如逾期未补正,视为撤回申请;如按期补正,待补正材料完备后3日内予以办结。

第四章 法院执行

第二十一条 人民法院扣划个人住房公积金的，依照《湖南省高级人民法院 湖南省住房和城乡建设厅印发<关于建立住房公积金执行联动机制的若干意见的通知>》（湘高法发〔2021〕16号）文件精神执行。

第五章 罚 则

第二十二条 违规提取住房公积金的，依照《住房城乡建设部 财政部 人民银行 公安部关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知》（建金〔2018〕46号）要求执行。

第八章 附 则

第二十三条 本细则自公布之日起施行，有效期5年。《常德市住房公积金管理委员会关于印发<常德市住房公积金提取业务操作细则>的通知》（常房金管〔2023〕3号）同时废止。

常德市住房公积金个人住房贷款业务 操作细则

为规范全市住房公积金个人住房贷款（以下简称公积金贷款）业务管理，防范公积金贷款风险，着力解决住房资金需求，根据《住房公积金管理条例》等有关规定，结合本市实际，制定本细则。

一、贷款范围

（一）常德市行政区域内缴存住房公积金且具有完全民事行为能力的职工、灵活就业人员，在常德市行政区域内购买、建造、翻建、大修自住住房的。

（二）常德市行政区域外缴存住房公积金且具有完全民事行为能力的职工、灵活就业人员，在常德市行政区域内购买自住住房的（以下简称异地贷款）。

二、贷款条件和程序

（一）贷款条件

1.贷款前连续按月正常缴存住房公积金6个月（含）以上（军队转业安置人员缴存1个月以上）。

2.灵活就业人员须贷款前连续正常缴交12个月（含）以上社保。

3.公积金贷款用于购买、建造、翻建、大修自住住房，其中购买期房、现房的申请贷款时间自签订购房合同之日起

不超过5年；购买二手房的申请贷款时间自过户之日起不超过5年；建造、翻建、大修自住住房的申请贷款时间自审批之日起均不超过5年；个人住房商业贷款（以下简称商业贷款）转公积金贷款（以下简称商转公）申请贷款时间不受购房时间的限制，申请时间自该笔贷款结清之日起不超过12个月。

4.缴存者家庭（仅限配偶，下同）购买自住住房申请公积金贷款的，公积金贷款首付比例不低于购房总价的20%，购买保障性住房申请公积金贷款的，公积金贷款首付比例不低于购房总价的15%。

5.缴存者家庭有住房贷款（包括公积金贷款和商业贷款）尚未结清的，不得申请公积金贷款。

6.缴存者家庭可选择以住房套数认定方式或以公积金贷款次数认定方式作为公积金贷款套数认定标准。

以住房套数认定方式：

（1）缴存者家庭名下住房套数按申请贷款购房所在地所属县（市、区）行政区域的住房套数予以计算，以各县（市、区）住房登记查询为准。

（2）缴存者家庭购买自住住房申请公积金贷款时，其家庭名下除申请贷款房外无已有自住房，执行首套公积金贷款政策。

（3）缴存者家庭名下除申请贷款房外还有一套自住房，执行二套公积金贷款政策。

(4) 缴存者家庭名下已有两套自住住房又再次购买的不得申请公积金贷款。

以公积金贷款次数认定方式:

(1) 缴存者家庭住房公积金贷款次数以全国公积金贷款使用次数予以计算。

(2) 缴存者家庭无公积金贷款记录, 执行首套公积金贷款政策。

(3) 缴存者家庭有一次公积金贷款记录并已结清的, 执行二套公积金贷款政策。

(4) 缴存者家庭不得申请第三次公积金贷款。

7. 借款人同意选择本市住房公积金管理中心(以下简称市住房公积金中心)规定的偿还、担保方式。

8. 借款人及配偶个人征信须满足下列情形:

(1) 借款人及配偶信用卡账户状态正常。最近 24 个月内透支逾期不超过 12 次。借款人及配偶的信用卡逾期次数均单独计算, 两方不累加; 一人名下有多张卡的(包括贷记卡和准贷记卡), 逾期次数累计计算。

(2) 借款人及配偶的个人贷款当前逾期次数不超过 3 期, 近五年内累计不超过 12 期或最高逾期不超过 6 期。当前逾期是指目前未还清贷款的逾期次数, 累计逾期是指已结清和目前尚未结清的贷款逾期的次数之和, 最高逾期指连续逾期次数。

(二) 贷款程序

1.借款人提出申请，提交相关资料，签订“征信查询使用授权及承诺书”，预签《住房公积金贷款合同》和《借据》，预办理公积金贷款对冲业务（异地贷款暂不能办理对冲业务）。

2.市住房公积金中心受理申请及贷款资料，进行贷前调查。

3.办理担保、抵押手续，审核抵押物。

4.市住房公积金中心管理部凭不动产登记证明（含不动产登记电子证明）发放贷款。

三、贷款额度、期限、利率、发放及偿还

（一）贷款最高额度

1.公积金贷款比例上限（含政策上浮后比例）：购买、建造、翻建自住住房的，贷款额度不超过房屋总价值的 80%；大修自住住房的，贷款额度不超过大修费用的 60%。购买保障性住房申请公积金贷款的贷款额度不得高于房屋总价值的 85%。

2.按以下方法计算后的最低值作为审批贷款最高额度。

（1）贷款最高限额 80 万元。

（2）以自筹资金结清原商贷的，商转公贷款额度不超过借款人商业贷款结清额度（扣除逾期罚息和用于提前结清商业贷款所提取的住房公积金额度）；以办理住房第二顺位抵押登记的商转公贷款额度不超过原商贷剩余本金。

（3）按借款人家庭还贷能力计算公积金贷款额度。借

款人家庭贷款月还款额不得超过家庭月收入的 50%。在测算借款人家庭还贷能力时，应综合考虑住房公积金月缴存基数、银行收入流水、债务情况。

（4）一年期贷款限额。贷款期限在一年以内，贷款金额不得超过家庭年收入总额。

（二）贷款最高额度计算依据

1.购买期房、现房自购房合同签订之日起 3 年（含）以内申请公积金贷款，以购房合同作为计算贷款最高额度的依据；自购房合同签订之日起 3 年以上 5 年（含）以内申请公积金贷款，以市住房公积金中心业务系统评估模型估值为依据。

2.建造、翻建、大修自住住房以具备资质的评估机构评估价值作为计算贷款最高额度的依据。

3.购买二手房的，以该房屋存量房交易税费申报表金额作为计算贷款最高额度的依据。对因成交价格明显高于市场价格而存疑的，以市住房公积金中心业务系统评估模型估值为依据。

4.家庭成员联名购房的仅限父母、子女之间，按房屋产权比例确定计算贷款最高额度。

（三）贷款审批时限

市住房公积金中心当自受理申请之日起 15 日内作出准予贷款或不准贷款的决定，并告知申请人。

（四）贷款年限

公积金贷款期限最长不超过 30 年，且贷款到期日不超过借款申请人法定退休时间后 5 年；其中二手房、商转公贷款期限不能超过土地剩余使用年限。

（五）贷款利率

公积金贷款利率按中国人民银行颁布的公积金贷款利率标准执行。公积金贷款期限在一年以上的，遇法定利率调整，自次年 1 月 1 日开始按相应利率档次执行新的利率规定。

（六）贷款发放、偿还

1.贷款收款账户可为资金监管账户、借款人账户、借款人授权指定账户中的任一账户。

2.公积金贷款可采取按月等额本息或等额本金还款方式。

3.借款人在申请贷款时，须提供委托放贷银行的一类银行卡，用于收款和还款。

4.贷款期限在一年（含）以内的，借款人到期一次性还本付息（利随本清）。

5.贷款期限在一年（不含）以上的，借款人自合同约定的贷款发放日次月起按照合同约定按月偿还贷款本息。

6.贷款期限在一年（不含）以上的，借款人在贷款时间满一年后，可提前归还部分或全部贷款。两次提前还款申请间隔应在 12 个月（含）以上。提前归还部分贷款的，只能减少其贷款本金，降低其月还款额，不能缩短贷款年限。

7.借款人可采取以下方式偿还贷款本息：

（1）委托扣款方式。即借款人与市住房公积金中心签订委托扣款协议，从借款人的还贷银行卡中自动划扣资金用于偿还本人公积金贷款本息。

（2）公积金月对冲还贷方式。借款人及配偶可以申请公积金月对冲还贷，即授权市住房公积金中心按月从其本人及配偶的公积金账户中自动扣划资金用于偿还本人公积金贷款（借款人及配偶住房公积金余额之和须留足 6 个月的还贷金额不用于月对冲还贷）。

（3）借款人及配偶住房公积金余额可用于结清贷款。

四、组合贷款

公积金贷款额度不能满足借款人需求时，可选择市住房公积金中心与商业银行联合开展的组合贷款。

（一）公积金贷款和商业贷款的贷款年限、借款人必须一致，市住房公积金中心和商业银行需同时到当地不动产登记中心办理贷款抵押手续。

（二）组合贷款总额度不超过该房屋总价款的 80%。

（三）办理“商转公”贷款时暂不能办理组合贷款。

五、征信查询使用及授权

借款申请人及配偶须授权市住房公积金中心查询并使用其本人及配偶个人征信报告。

六、连带保证责任

（一）公积金贷款还贷期间，借款人婚姻关系解除的，共同借款人（即原配偶）可申请解除住房公积金业务系统中

的婚姻绑定关系。

（二）公积金贷款还贷期间，借款人婚姻关系解除的，须结清公积金贷款后，方可解除共同借款人（即原配偶）公积金贷款的连带保证责任。

七、贷款所需资料（通过大数据可直接查询的除外）

（一）基本资料（所有贷款业务均需提供）

- 1.申请审批表。
- 2.公积金贷款面谈记录。
- 3.申请人及配偶身份证原件。
- 4.婚姻关系证明原件。
- 5.《个人信用信息查询使用报送授权书及承诺书》原件。
- 6.贷款银行卡原件。

（二）其他资料（根据不同贷款类型，除基本资料外另需提供的资料）

1.购买新房

- （1）购房合同原件。
- （2）购房款发票原件。

2.购买二手房

- （1）购房合同原件。
- （2）契税发票原件、存量房交易税费申报表原件。
- （3）不动产权证书原件（贷款资金进监管账户的可免证容缺办理）。

3.商转公（自筹资金结清商贷）

- (1) 购房合同原件。
- (2) 购房款发票原件。
- (3) 商业贷款合同原件。
- (4) 商业贷款结清凭证及最后一次还款凭证原件。
- (5) 不动产权证书原件（仅现房）。

4.商转公（顺位抵押）

- (1) 商业银行出具的《商转公同意书》。
- (2) 商业银行个人住房贷款合同原件。
- (3) 预存结清商业贷款差额部分的银行凭条（商业贷款余额超过公积金贷款金额的）。
- (4) 加盖不动产登记中心、商业银行印章的不动产权证书复印件。
- (5) 加盖商业银行印章的不动产登记证明复印件。
- (6) 办理抵押时提供当日加盖不动产中心印章的不动产登记查询结果证明。

5.建造、翻建自住住房

- (1) 规划许可证原件。
- (2) 不动产权证书原件。
- (3) 房屋评估报告原件。

6.大修自住住房

- (1) 房屋危房鉴定书原件。
- (2) 不动产权证书原件。
- (3) 房屋评估报告原件。

7.异地缴存者购房

(1) 购房合同原件。

(2) 购房款发票原件。

(3) 借款人住房公积金缴存及贷款情况证明原件(借款人及配偶公积金账户未发生司法冻结的)。

(4) 异地贷款申请及授权书。

(5) 12个月(含)以上社保缴存情况原件(灵活就业人员)。

八、贷后管理

(一) 借款人不按时偿还贷款本息视为贷款逾期,市住房公积金中心在上报征信管理部门同时可采取电话、短信、书面等方式发送催收通知,对超过催收通知规定时间拒不偿还的,按民事诉讼追究违约责任。

(二) 借款人有下列情形之一的,市住房公积金中心有权解除合同,依法处分抵押物,以所得款项清偿贷款本息和有关费用,不足部分要求担保人承担连带责任。

1.担保人违反合同或者丧失承担连带责任能力,抵押物因意外损毁不足以清偿贷款本息,抵押物价值明显减少影响实现抵押,而借款人未按要求重新落实新担保人、新抵押物的;

2.借款人在贷款期内连续3个月或累计6个月不按合同约定偿还贷款本息的;

3.借款人超过借款年限2个月仍未还清贷款本息的;

- 4.借款人在合同期内死亡而无继承人或受遗赠人的；
- 5.借款人在合同期内死亡而继承人或受遗赠人拒绝履行借款人偿还贷款本息义务的；
- 6.法律、法规规定的其他情形。

九、二手房带押过户、二孩三孩家庭公积金贷款、高层次人才公积金贷款等相关政策另行规定。

十、本细则自公布之日起施行，有效期 5 年。《常德市住房公积金管理委员会关于印发<常德市住房公积金委托贷款业务操作细则>的通知》（常房金管〔2023〕4 号）同时废止。若遇国家政策调整，按最新政策执行。