

时玉军 主编



SHIYONGSHOUCE

河北省 住房公积金业务管理实用手册

 河北人民出版社

选题策划 / 丁 清

责任编辑 / 张含晶

美术编辑 / 于艳红

整体设计 / 于艳红

责任校对 / 丁 清

ISBN 978-7-202-05080-4



9 787202 050804 >

定价：52.00元

河北省住房公积金 业务管理实用手册

主编 时玉军 副主编 范建昌



图书在版编目(CIP)数据

河北省住房公积金业务管理实用手册/河北省住房公积金监督管理办公室编. —石家庄: 河北人民出版社, 2008. 12 (2009. 2 重印)

ISBN 978 - 7 - 202 - 05080 - 4

I. 河… II. 河… III. 住宅-公积金-管理-河北省-手册 IV. F832. 21 - 62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 196459 号

书 名	河北省住房公积金业务管理实用手册
编 者	河北省住房公积金监督管理办公室

选题策划	丁 清
责任编辑	张含晶
美术编辑	于艳红
责任校对	丁 清

出版发行	河北人民出版社 (石家庄市友谊北大街 330 号)
印 刷	保定市中华美凯印刷有限公司
开 本	787×1092 毫米 1/16
印 张	26.5
字 数	424 000
版 次	2008 年 12 月第 1 版 2009 年 2 月第 2 次印刷
书 号	ISBN 978 - 7 - 202 - 05080 - 4/C · 131
定 价	52.00 元

版权所有 翻印必究

编委会名单

编委会主任 朱正举

编委会副主任 曲俊义

编委会成员 (排名不分先后)

时玉军	范建昌	许泽民	张贺忠	姜凤武
孙卓力	曹世平	陈烈	王勇山	孙焕龙
何广元	张会英	王兴玉	吴恩保	曹立新

主 编 时玉军

副 主 编 范建昌

编写组成员 (排名不分先后)

赵光明	杨世辉	乔明春	蒯铁民	邹春梅
张红英	赵顺如	傅春雨	杨金光	武红缨
梁洪涛	郑国杰	闫军锋	郑爱民	陈民蓉
靳成彬	窦欣	王斌	孟春尧	孙东生

序 言

我国自 20 世纪 80 年代开始实行住房制度改革,传统的住房计划性供应和福利性分配体制结束,取而代之以住房货币化分配和市场化、社会化供应,实现住房资源的有效配置。随着住房制度改革的不断深入,上海市借鉴国际经验于 1991 年在全国率先创建了住房公积金制度。1992 年住房公积金制度在全国推行。十几年来,在党中央、国务院以及各级地方党委、政府的领导下,住房公积金制度取得显著成绩,在改善城镇困难家庭职工住房条件、构建住房保障体系方面发挥了重要作用。

我省同全国一样,自 1992 年推行住房公积金制度。十几年来,在省委、省政府的领导下,住房公积金管理工作取得了长足的进步和发展。截止到 2008 年 8 月,全省 11 个设区市累计归集住房公积金 495.49 亿元,累计向 156662 户职工发放住房公积金个人住房贷款 166.15 亿元。住房公积金制度现已成为社会关注、百姓关心的实实在在的民心工程。

住房公积金制度是改革中涌现出的新生事物,有许多理论与实际问题需要不断的研究和探索。为了帮助我省住房公积金管理者以及广大关心住房公积金人士了解掌握住房公积金相关理论和业务知识以及政策法规,我们编写了《河北省住房公积金业务管理实用手册》。愿本书成为我省住房公积金管理工作者和广大关心住房公积金人士的良师益友。

在本书编写过程中,我们参考了国内有关专家和行业同仁的资料,在此谨向他们表示衷心感谢。由于编写时间仓促、水平有限,本书中难免有错误和不足之处,恳请读者批评指正。

编 者

2008 年 10 月 30 日

目 录

第1章 我国住房公积金制度的发展沿革	(1)
1.1 住房公积金制度的概念与属性	(1)
1.2 住房公积金制度的建立与发展	(2)
1.3 住房公积金制度的作用和意义	(5)
1.4 住房公积金的管理与运作模式	(8)
第2章 住房公积金监督管理体制	(11)
2.1 住房公积金监督管理体制	(11)
2.2 省住房公积金监督管理办公室的设立与职责	(13)
2.3 住房公积金管理委员会的组成、性质与职责	(13)
2.4 住房公积金管理中心的性质与职责	(18)
2.5 住房公积金管理中心对分中心、管理部的授权管理	(20)
第3章 住房公积金的缴存管理	(23)
3.1 缴存的对象、比例、额度	(23)
3.2 单位缴存登记与账户的设立、变更、注销	(28)
3.3 单位降低缴存比例或缓缴的规定和条件	(33)
3.4 职工个人明细账户的建立与管理	(36)
3.5 职工个人账户转移、合并、封存与注销	(38)
3.6 相关会计账务处理	(43)
3.7 住房公积金缴存的行政执法与处罚	(47)

第4章 住房公积金的提取..... (54)

- 4.1 提取的条件..... (54)
- 4.2 提取证明材料..... (55)
- 4.3 提取的审批..... (56)

第5章 住房公积金贷款管理..... (58)

- 5.1 住房公积金贷款的概念..... (58)
- 5.2 住房公积金贷款的对象与条件..... (59)
- 5.3 住房公积金贷款的利率额度和期限..... (60)
- 5.4 住房公积金贷款的基本程序..... (62)
- 5.5 住房公积金贷款的审批和时限..... (63)
- 5.6 贷款的发放与偿还..... (65)
- 5.7 住房公积金异地贷款的申请办理..... (68)
- 5.8 住房公积金贷款的呆账核销..... (71)
- 5.9 住房公积金贷款的会计账务处理..... (77)

第6章 购买国债的管理..... (82)

- 6.1 国债的概念..... (82)
- 6.2 国家债券的特点..... (83)
- 6.3 国债的种类..... (83)
- 6.4 国债的购买..... (86)
- 6.5 国债回购交易..... (88)
- 6.6 管理中心购买国债程序..... (89)

第7章 住房公积金管理业务的会计核算与财务管理..... (92)

- 7.1 住房公积金会计核算基础知识..... (92)
- 7.2 资产与负债..... (98)
- 7.3 业务收入与支出..... (108)

7.4	增值收益与分配	(111)
7.5	管理费用	(113)
7.6	预算管理	(113)
7.7	财务报告与分析	(114)
7.8	财务监督和内部审计	(143)
7.9	管理业务数据统计、分析与上报	(155)
7.10	分支机构管理业务的财务管理	(169)
7.11	住房公积金有关税费政策的执行	(186)
 第8章 住房公积金管理中心管理经费的会计核算与财务管理		
8.1	资产与负债	(188)
8.2	经费收入与支出	(194)
8.3	净资产	(200)
8.4	年终清理结算与结账	(205)
8.5	会计报表的编审	(207)
8.6	会计凭证、会计账簿与会计报表	(210)
8.7	财务报告与分析	(221)
8.8	分中心、管理部的经费管理	(223)
 第9章 单位缴存住房公积金的管理		
9.1	缴存登记与账户的申请办理	(226)
9.2	缴存工资基数与缴存比例的确定、执行与缴存变更	(228)
9.3	办理缓缴和缴存比例调整的申请审批程序	(233)
9.4	职工提取、转移账户资金的办理	(235)
9.5	单位会计账务处理与台账管理	(240)
 第10章 住房公积金信息系统建设与管理		
10.1	住房公积金管理业务的网络建设	(248)

10.2 住房公积金业务管理系统	(255)
10.3 住房公积金监管信息系统	(281)
10.4 住房公积金网站建设	(284)
10.5 住房公积金个人征信系统	(286)
10.6 电算化管理	(287)

第11章 住房公积金的行政监督

(292)

11.1 住房公积金行政监督的原则与内容	(292)
11.2 住房公积金行政监督方式、权限与程序	(294)
11.3 住房公积金的财政监督与内部监督	(296)
11.4 住房公积金行政监督的处分规定	(299)

附录:

国务院《住房公积金管理条例》

国务院令 第350号	(301)
------------------	-------

财政部关于印发《住房公积金财务管理办法》的通知

财综字[1999]59号	(310)
--------------------	-------

财政部关于住房公积金财务管理补充规定的通知

财综字[1999]149号	(319)
---------------------	-------

财政部关于印发《住房公积金会计核算办法》的通知

财会字[1999]33号	(321)
--------------------	-------

财政部关于印发《住房公积金会计核算办法补充规定》的通知

财会字[2000]12号	(339)
--------------------	-------

财政部 国家税务总局关于住房公积金管理中心有关税收政策的通知

财税[2000]94号	(342)
-------------------	-------

建设部 财政部 中国人民银行 关于住房公积金管理中心职责和内部授权管理的指导意见

建金管[2003]70号	(343)
--------------------	-------

建设部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会

关于印发《住房公积金行政监督办法》的通知

建金管 [2004] 34 号 (348)

建设部关于印发《全国住房公积金监督管理信息系统管理暂行办法》

的通知

建金管 [2004] 173 号 (356)

财政部 国家税务总局关于基本养老保险费、基本医疗保险费、失业

保险费、住房公积金有关个人所得税政策的通知

财税 [2006] 10 号 (362)

河北省建设厅关于住房公积金异地住房贷款有关问题的通知

冀建金管 [2006] 129 号 (364)

河北省建设厅 河北省财政厅关于印发《河北省住房公积金管理中心

业务管理工作考核办法 (试行)》的通知

冀建金管 [2006] 226 号 (366)

河北省建设厅关于印发《河北省住房公积金归集提取管理办法 (试行)》

的通知

冀建法 [2007] 432 号 (376)

河北省人民政府关于完善和落实城市住房保障制度切实解决低收入家庭

住房问题的若干意见

冀政 [2007] 95 号 (389)

河北省建设厅关于进一步加快发展全省住房公积金个人住房贷款业务的

意见

冀建金管 [2008] 260 号 (402)

河北省人民政府令

[2008] 第 14 号 (404)

第1章 我国住房公积金制度的发展沿革

住房公积金制度是随我国住房制度改革所建立的社会公共基金性制度，历经十多年发展，作为住房制度改革的中心环节，对住房制度改革的深化和推进，建立住房新体制和社会住房保障制度等方面，发挥了重要作用。但目前住房公积金制度还需进一步完善，资金的管理和运作还需加强和规范，应深入研究和分析，以完善制度、规范管理和运作，维护缴存职工的合法权益，更好地发挥住房公积金制度的应有作用。

1.1 住房公积金制度的概念与属性

1. 住房公积金的概念

住房公积金，是指国家机关、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）及其在职职工缴存的长期住房储金。

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。

住房公积金的管理实行住房公积金管理委员会决策、住房公积金管理中心运作、银行专户存储、财政监督的原则。

2. 住房公积金的属性

（1）基本属性

住房公积金的缴存由两部分组成，一是职工个人缴存部分，二是单位为职工缴存部分。职工个人缴存的住房公积金，归职工个人所有。单位为职工缴存

的住房公积金相当于单位给职工发放的住房工资，也应归个人所有。

住房公积金属于职工个人所有，是基于住房公积金的本质属性，即工资性。单位按职工工资的一定比例，为职工缴存住房公积金，实际是以住房公积金的形式给职工增加了一部分住房工资，从而促进建立新的住房分配机制。扣缴职工个人的部分，理所应当归职工个人所有。

（2）特别属性

住房公积金的特性，是指住房公积金的强制性、社会性和互助性。强制性亦称政策性，是指按国家有关法规、政策的规定，单位和职工个人按工资基数的一定比例缴存到指定管理机构，属强制性住房储蓄。社会性是指要求所有城镇在职职工都要建立住房公积金制度，涉及范围具有广泛性。互助性是指住房公积金制度的建立，实行的是积少成多、发挥规模资金优势，利用住房需求的不均衡和时间差，为缴存职工购建住房办理提取使用或发放住房贷款，以达到互助之目的。此外，有的人认为住房公积金还具有长期性，长期性是相对概念，可暂不列入特别属性。总体说，这三个特性有着内在的关联，强制性对象指对在职职工及其所在单位的缴存，互助的成员也是所有缴存住房公积金的职工，体现了住房公积金制度的优越性和现实意义。

1.2 住房公积金制度的建立与发展

住房公积金制度是在我国随着住房制度改革的深化而建立起来的住房分配公共基金性制度，历经发展并逐步建立了较为完整的监管体系和管理制度，形成了国家和省级监管，各设区市住房公积金管理委员会决策，住房公积金管理中心管理运作的监督、决策与管理体制。

1. 住房制度改革

我国住房制度改革过程至今大体可分三个阶段。第一阶段，试点和全面推行阶段。我国住房制度改革由 1982 年在四个城市进行出售住宅试点正式开始，于 1984 年又在全国范围内扩大了公房出售补贴的试点覆盖面。1987 年和 1988

年国务院分别批复了在蚌埠市、唐山市进行城镇住房制度改革试行的方案，此方案是以提租发放补贴为主要改革内容，即提高现行房租，发放住房补贴。蚌埠市、唐山市住房补贴的发放主要是采取“提租发券、空转起步、分步实转”的办法，将房租基本提到当时的成本租金水平，并按工资的一定比例发放补贴。同时，确定了合理的住房售价，采取优惠措施，鼓励个人买房。在以上试点的基础上，国务院发布了在全国城镇分期分批推行住房制度改革实施方案，其主要政策内容是：合理调整公房租金，从实际出发确定发放住房补贴金额，建立住房基金，积极组织公有住房出售，对住房建设、经营在政策上给予优惠等。国务院于1991年下发了《关于继续积极稳妥地进行城镇住房制度改革的通知》，提出了继续推进住房制度改革的基本要求，其主要政策规定是：合理调整现有公房租金，有计划有步骤地提高到成本租金，以促进职工购买住房；出售现有公房，职工按市场价购买住房，拥有全部产权，以标准价购买，可拥有部分产权；实行新房新制度，新建公有住房，实行新房新租、先卖后租。腾空旧房也视同新房，实行新制度；住房建设推行国家、集体、个人三方共同投资的体制，组织集资建房和合作建房，大力发展经济适用商品房；初步建立城市、单位和个人住房基金，多种渠道筹集住房资金等政策规定。这个政策出台后，标志着我国的房改思路基本成熟，改革方向基本明确，改革的模式初步确定。

第二阶段，深化成熟阶段。1994年国务院在《关于深化城镇住房制度改革的决定》中，将房改的目标调整确定为：“建立与社会主义市场经济体制相适应的新的城镇住房制度，实现住房商品化、社会化；加快住房建设，改善居住条件，满足城镇居民不断增长的住房需求”。此规定除在推进租金改革、稳步出售公有住房、发展社会化的房屋维修及管理市场、加快经济适用住房的开发建设等方面做出新规定外，首次确定了全面推行住房公积金制度的政策。这样使我国的住房制度改革经过不断深化，步入了发展成熟时期，全国的房改全面铺开，主要体现在：加快了公房出售步伐，有利于以提高房租促进售房的作用的发挥，新的住房供应体系逐步形成，住房实物分配制度被打破，货币化分配制度初步建立。

第三阶段，巩固和落实阶段。国务院于1998年下发了《关于进一步深化

城镇住房制度改革加快住房建设的通知》，中心内容是：停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化；建立和完善以经济适用住房为主的多层次城镇住房供应体系；发展住房金融，培育和规范住房交易市场。坚持“新房新制度、老房老办法”。至此，我国的住房制度改革的最终目标基本实现，由此之后，房改的工作主要是巩固改革的成果，落实和执行新的制度和规定，逐步建立以廉租住房制度为核心的住房保障体系。

2. 住房公积金制度的建立

20 世纪 90 年代初，上海市住房制度改革全面启动，改变了由政府、单位投资建设住房的体制，改善居民住房困难的压力依然巨大，建房资金十分短缺，需寻找筹集资金的新办法。上海市在学习新加坡公积金制度和住宅建设融资的经验之后，结合本地实际，建立起住房公积金制度。

新加坡的公积金制度是新加坡政府制订的一项强制性储蓄计划，所有受薪人员包括公务员在参加工作后，必须加入公积金制度，自动成为会员。公积金数额根据月工资由雇主和雇员共同缴存，缴交比例和缴存额根据经济发展情况进行调整。从 1955 年开始由成立的中央公积金局进行统一管理。每位会员在中央公积金的存款有三种账户：普通账户、保健账户和特别账户。普通账户的存款用于购置国家住宅开发局提供的一套公寓楼住房，或其他在新加坡的私人房产或进行房产投资。如此账户存款不足购买一套住房，可以按月以中央公积金存款分期付款方式购买。保健账户是会员用于医疗的存款，根据自己存款量来选择医院和病房，还可为配偶、子女、父母等亲属支付住院费用。特别账户是专为退休而设，到了 55 岁成员可以一次性提取出存在中央公积金的款项。但为了退休后使其有稳定的月收入，特别账户和普通账户中必须剩余一笔最低存款。新加坡公积金制度实行后，使整个国家居民住房条件得到很好改善，医疗机构得到较大发展，老有所养得以实现，可以说住房公积金制度在以上方面发挥了极为重要的作用，中央公积金的成功，是新加坡社会稳定、经济发展的重要因素。

上海市借鉴了新加坡公积金制度的经验和做法，在全国率先建立了住房公积金制度，1992 年在全国各地推行。目前全国各地都已实施，归集数额也在

稳步增加。上海市建立住房公积金制度后,较快地积累了住房建设基金,并投入到住房建设中,同时也向资金短缺的职工发放住房贷款,并将建立住房公积金制度作为房改重要组成部分和中心环节一并推行。因此,我国住房公积金制度的建立和推行,不仅筹集了住房建设资金和消费资金,并为改革我国住房分配制度创造了良好条件。

1.3 住房公积金制度的作用 and 意义

我国住房公积金制度的建立,在住房保障制度的建立及住房金融和房地产业的发展等方面都发挥了积极作用。

1. 住房公积金制度的基本功能

(1) 住房公积金是实现住房分配货币化的主要方式

住房分配货币化是我国住房制度改革根本目的之一,有着重要的意义。当前,我国实行住房分配货币化一般有以下几种方式:一是房租补助。这种针对职工租房给予的定额补助,在房改实行初期比较常见,目前,有些地方在职工工资中仍然保留这项补助。二是住房补贴。1998年后,随着《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》有关政策的出台,停止住房实物分配,住房分配货币化逐步在全国推行。全国各地分别制定和施行了发放住房补贴(有的地方称购房补贴)的政策和办法。三是建立住房公积金制度。以上三种实现住房分配货币化的方式中,住房公积金是一种主要方式。一是表现为社会性,住房公积金涉及职工的覆盖面大;二是制度化、长期性;三是缴存比例和累积数额大。发放住房补贴一般是对新老职工关于住房待遇的补差或拾遗补阙,具有阶段性;也有的地方纳入职工工资按月补发。房租补助,现只具有一定象征性。住房公积金制度以上特性,决定了在住房分配货币化中所处的地位极其重要。从另一角度说,住房分配货币化也是住房保障的主要形式,进而延伸到住房公积金对建立住房保障制度的积极作用。

(2) 住房公积金是实现住房商品化、社会化的重要途径

实现住房商品化、社会化的前提是分配货币化,再有住房公积金的金融运作和支持职工购建房的作用,为住房商品化(私有化)、社会化提供可行途径。

(3) 住房公积金制度对建立住房保障制度的支持作用

住房公积金制度从根本上说是一项住房保障制度,作为职工缴存的长期住房储金,使职工通过不断积累,逐步实现自“住”其力。住房公积金的保障性,主要体现在其用途和功能上,既为建立住房保障制度提供资金支持,又为其提供制度保证。住房保障水平,很大程度上取决于执行住房公积金制度的水平。主要体现在两个方面,一是单位和职工按一定缴存比例缴存住房公积金,存入职工住房公积金存储账户,由职工按规定用途支配使用。另一方面,住房公积金管理中心通过运作住房公积金实现增值,扣除管理经费和贷款风险准备金等支出后,用于支持建立廉租住房制度的资金补充。

2. 住房公积金制度在发展房地产金融中的作用

(1) 我国住房金融的形成与发展

①我国房地产金融的形成与发展。我国商业银行从20世纪40年代起开始从事房地产金融业务,但由于建国后我国长期实行计划经济,房地产与房地产金融的发展受到制约。改革开放之后,随着住房商品化的推行和城镇住房制度改革政策的实施,以及房地产业发展的需要,1980年中国建设银行开始发放住房贷款,支持住房建设。1984年后,为加速住房商品化进程,国家各专业银行涉足于房地产领域,开展多种形式的房地产金融业务,支持房地产业的发展。1987年,与住房制度改革相适应的房改金融应运而生,烟台市、蚌埠市设立了地方性住房储蓄银行,其他城市专业银行相继成立了房地产信贷部,办理有关住房建设、住房消费的信贷业务等,初步建立了新的房地产金融体系。

②住房金融。作为房地产金融体系的重要组成部分,住房金融的产生与发展是和房地产金融同步而行的,甚至说,房地产金融建立和形成主要是从住房金融开始,并由其充当着重要角色,对推进城镇住房制度改革有着直接的作用。从1978年开始,随着改革开放的步伐,我国城镇住房体制开始了有序的