



住房公积金

业务风险控制操作指南

刘 岩 主 编

李胜林 刘迎梅 王秀丽 副主编



海军出版社

住房公积金业务风险控制操作指南

刘 岩 主编
李胜林 刘迎梅 王秀丽 副主编

海洋出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

住房公积金业务风险控制操作指南/刘岩主编. —北京: 海洋出版社, 2009. 5
ISBN 978 - 7 - 5027 - 7476 - 9

I. 住… II. 刘… III. 住宅—公积金—风险管理—中国 IV. F832.21

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 069998 号

责任编辑: 杨传霞

责任印制: 刘志恒

海洋出版社 出版发行

<http://www.oceanpress.com.cn>

北京市海淀区大慧寺路 8 号 邮编: 100081

北京盛兰兄弟印刷装订有限公司印刷 新华书店北京发行所经销

2009 年 5 月第 1 版 2009 年 5 月北京第 1 次印刷

开本: 787mm × 1092mm 1/16 印张: 11.75

字数: 200 千字 定价: 48.00 元

发行部: 62147016 邮购部: 68038093 总编室: 62114335

海洋版图书印、装错误可随时退换

前 言

我国的住房公积金制度始建于 20 世纪 90 年代初，1999 年 4 月中华人民共和国国务院令第 262 号颁布《住房公积金管理条例》，2002 年 3 月颁布《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》。修订的《住房公积金管理条例》明确：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、社会团体及其他在职职工缴存的长期储金。实行住房公积金职工按月从个人工资中拿出一部分，同时单位为职工再缴存一部分，共同构成了职工住房公积金的储金。住房公积金具有义务性、强制性、互助性、政策性的属性。住房公积金使用不以盈利为目的，坚持政策性、流动性、安全性相结合的原则。

经过十几年的不断创新发展，住房公积金制度在推进住房制度改革、加快城镇住房建设、改善职工住房条件、建立住房保障制度、推进住房金融体系建设、促进住宅与房地产业健康发展等方面发挥着十分重要的作用。

随着住房公积金制度的不断发展和住房资金归集与运用规模的迅猛增大，公积金管理机构的调整需要理顺到位。要管好、用好老百姓圆住房梦的钱，确保实现住房公积金经营、管理目标，必须建立一套完整、有效的内部控制体系。此外，由于住房公积金管理中心是经营政策性房改资金的部门，与银行有许多相似之处，且国家住房政策性资金安全关系到民生住房政策落实到位，不出风险隐患，能够保障住房公积金安全的防范体系就是各地住房公积金管理中心的内部控制体系。所以，对住房公积金管理中心内部控制管理及评价监督的研究和探索就显得格外重要。

近几年，大连市住房公积金管理中心在建立健全各项业务管理制度及操作规范的同时，建立了内部审计监控机制。经过几年的探索和实践，现已形成了比较系统和完整的内部审计思路，促进了住房公积金的规范运营、规范管理。

同时，在审计思路探索中，根据国家、省市颁布的住房公积金相关法规及中心前台业务办理的操作规程和办法，将公积金的前台业务的风险控制编制操作流程，明确了风险点控制的措施。这是住房公积金前台业务内部控制管理不可或缺的一个重要环节。

编写这本《住房公积金业务风险控制操作指南》，旨在为住房公积金同仁，特别是内审人员提供理论探讨和实践参考，真心地希望本书的出版能对关注住房公积金内部控制管理的朋友有所帮助。本书的编写过程中得到了大连市住房公积金管理中心领导的支持和指导，得到了稽核处及业务部门有关领导和同事的帮助，也参阅了有关单位和部门的资料，在此一并表示衷心的感谢。

由于我国有关住房公积金管理中心内部控制的理论和实践尚在成熟过程中，加之作者水平有限，书中难免存在不当和疏忽之处，恳请读者批评指正。

2009年3月9日

说 明

为了规范业务操作行为，强化风险意识，有效防范住房公积金管理过程中存在的操作风险，我们结合大连市住房公积金管理中心多年来风险防范及内部控制的实践，针对住房公积金缴存、提取使用、住房公积金账户维护管理、个人住房政策性贷款等前台业务编写了《住房公积金业务风险控制操作指南》（以下简称《操作指南》）。

一、主要内容

《操作指南》共分五章，分别是住房公积金缴存、住房公积金账户维护管理、住房公积金提取、个人住房政策性贷款、操作流程的文件依据，基本涵盖了住房公积金全部前台业务。

《操作指南》主要采取图形与文字相结合的方式，一一对应，直观清晰地表述每一项业务的操作流程、风险控制重点，针对每个岗位所承担的责任、应实施的业务操作进行按岗位、分级别实施控制。同时将办理住房公积金涉及委托代办银行、代理公司、保险公司、担保公司、评估公司等相关机构也纳入风险控制体系中，形成一套全方位、多层次的风险防范控制体系。

在绘制流程图时，借鉴了 ISO 9000 国际质量体系标准，采用标准制图符号，按具体业务种类绘制而成。从业务申请受理，至全部业务处理结束，反映每项业务的主要操作流程。流程图中的深色图框为风险环节，需要重点控制和防范，并按照流程顺序，将风险环节用 a、b、c、……予以标注，与风险控制部分的风险环节及风险点构成对应关系。

风险控制部分主要包括风险环节、风险点、控制措施、文件依据四部分内容。风险环节是针对流程图中深色部分归纳概括，两者是对应关系，表明在业务处理时可能出现风险的环节；风险点是对风险环节的进一步阐释，详细说明存在

的具体风险类型，是需要各岗位人员在操作及审核时应注意的事项；控制措施是针对各风险环节的风险点，列出应实施的主要风险控制措施；文件依据包括基础文件和相关文件，基础文件是本业务流程的最主要、最直接的规章制度和操作规程，相关文件是本业务流程的支持性文件，包括国务院、建设部、财政部、省建设厅、市政府等相关政府部门出台的行政法规、部门规章、地方性法规、制度、办法等。

二、图例释义

《操作指南》的流程图，采用了统一的标准制图符号，具有不同含义。

——流程活动符号。表示具体操作环节的内容，包括处理要求、准则和指标等。

——流程判断符号。表示流程把关、判断或决策的内容，包括审核、审批、判断、授权等。

——流程选择符号。表示此操作所产生的多种结果。

——流程结束符号。表明处理程序的完结。

三、岗位设置说明

流程图中每个岗位所承担的具体业务操作是将岗位职责具体化，贯穿于业务办理的每个环节中。根据大连市住房公积金管理中心前台业务各岗位职能设置，将每个岗位应承担的职能分别列出，按级别、权限、业务审批程序将每种业务涉及的岗位予以说明。

初审结算柜员——初审、结算柜员一般是同一个人，是一般性审核及账务处理人员。

复核柜员——是前台风险控制的主要执行人员。

筹资科科长——负责对前台公积金归集相关业务进行审批、监督、指导。

个贷科科长——负责对前台个人住房政策性贷款相关业务进行审批、监督、指导。

筹资处科员（筹资处经办人）——负责对需要报筹资处审批的前台筹资业务进行初步审核，审批通过后对特定业务进行操作。

筹资处科长——负责对需要报筹资处审批的前台筹资业务进行重点审核，

并提出意见供筹资处处长或中心领导参考。

筹资处处长——负责对需要报筹资处审批的前台筹资业务进行决定性审批，需报中心领导审批事项除外。

代理公司、担保公司、保险公司、评估公司、委托银行——是住房公积金管理中心办理房改资金不可或缺的相关机构，与公积金管理中心合署办公，承担住房公积金中间业务。

四、关于流程环节的说明

在编写过程中借鉴了商业银行内部控制管理的思路，力求严谨、务实，能真实反映住房公积金业务的特点，对具体业务进行了归纳和概括。因此只对主要业务所涉及的重点环节和风险点进行了表述，部分细节和非重点控制环节在图文中无法全部体现，予以省略。

目 次

第一章 住房公积金缴存

住房公积金单位开户

——正常单位.....	2
-------------	---

住房公积金单位开户

——特殊账户和组合账户.....	4
------------------	---

住房公积金个人开户.....	6
----------------	---

住房公积金预、汇、补缴业务.....	8
--------------------	---

单位公积金缓缴业务.....	10
----------------	----

单位公积金账户注销业务.....	12
------------------	----

公积金缴存比例变更业务（一）.....	14
---------------------	----

公积金缴存比例变更业务（二）.....	16
---------------------	----

公积金缴存比例变更业务（三）.....	18
---------------------	----

公积金缴存比例变更业务（四）.....	20
---------------------	----

公积金缴存基数变更业务.....	22
------------------	----

第二章 住房公积金账户维护管理

单位公积金账户转移业务

——跨办事处或代办银行间的转移.....	26
----------------------	----

单位公积金账户转移业务

——同一办事处银行间转移.....	28
-------------------	----

个人公积金账户转移业务.....	30
------------------	----

个人公积金账户托管业务	32
个人公积金账户封存业务	34
个人公积金账户资料变更业务	
——个人工作时间变更	36
个人公积金账户资料变更业务	
——持有公积金卡修改个人资料	38
个人公积金账户资料变更业务	
——无公积金卡变更姓名、身份证号码	40
个人公积金账户资料变更业务	
——个人身份证号码被占用的修改	42
自由职业者个人公积金账户管理业务	
——签订代扣代缴公积金协议	44
自由职业者个人公积金账户管理业务	
——代扣代缴银行账号变更	46
自由职业者个人公积金账户管理业务	
——代扣代缴协议变更	48
军转干部个人公积金账户管理业务	
——签订代扣代缴公积金协议	50
军转干部个人公积金账户管理业务	
——代扣代缴协议内容变更	52
军转干部个人公积金账户管理业务	
——缴存比例变更	54
军转干部个人公积金账户管理业务	
——缴存基数变更	56

第三章 住房公积金提取

购买（或租赁）住房现金提取公积金业务	60
--------------------------	----

非购买住房现金提取公积金业务	62
转账提取偿还商业贷款业务	64
公积金授权提取业务	66
个人公积金账户销户提取业务	68
个人公积金提取系统信息修改更新业务	
——姓名、房屋及贷款有关信息修改	70
个人公积金提取系统信息修改更新业务	
——身份证号码修改	72
个人公积金提取系统信息修改更新业务	
——新增公积金提取依据号码	74
个人公积金提取系统信息修改更新业务	
——公积金提取依据号码修改	76
公积金提取登记簿系统信息修改更新业务	78

第四章 个人住房政策性贷款

商品房公积金贷款业务	82
商品房组合贷款业务	84
存量房公积金贷款业务	86
存量房组合贷款业务	88
公积金贷款转按揭业务	90
商业贷款转公积金贷款业务	92
现金提前部分偿还公积金贷款业务	94
现金提前全部偿还公积金贷款业务	96
转账提前部分偿还公积金贷款业务	98
转账提前全部偿还公积金贷款业务	100
公积金账户资金代扣偿还贷款业务	102

第五章 操作流程的文件依据

国家有关住房公积金管理法规

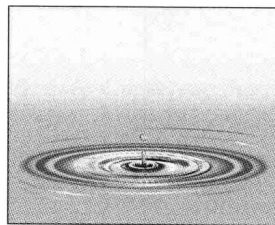
住房公积金管理条例.....	106
中国人民银行个人住房贷款管理办法	
银发〔1998〕190号.....	114

大连市地方有关住房公积金管理法规、规定

大连市实施国务院《住房公积金管理条例》办法.....	120
大连市住房公积金管理若干规定	
大连市人大常委会公告（第一号）.....	126
大连市住房公积金提取管理办法	
大房金管发〔2007〕1号.....	132
住房公积金特殊提取审核业务操作规程	
大房金发〔2005〕36号.....	139
自主择业军转干部缴存公积金业务操作规程	
大房金发〔2007〕1号.....	141
大连市城镇个体工商户和自由职业人员住房公积金管理办法（试行）	
大房金管发〔2007〕2号.....	144
大连市个人住房政策性贷款管理办法	
2003年大连市人民政府令第35号.....	147
大连市住房公积金管理中心个人住房转公积金贷款暂行办法	
大房金发〔2005〕55号.....	154
个人住房政策性贷款管理办法实施细则	
大房金发〔2007〕35号.....	159
个人住房政策性贷款特殊交易业务操作规程	
大房金发〔2007〕36号.....	170

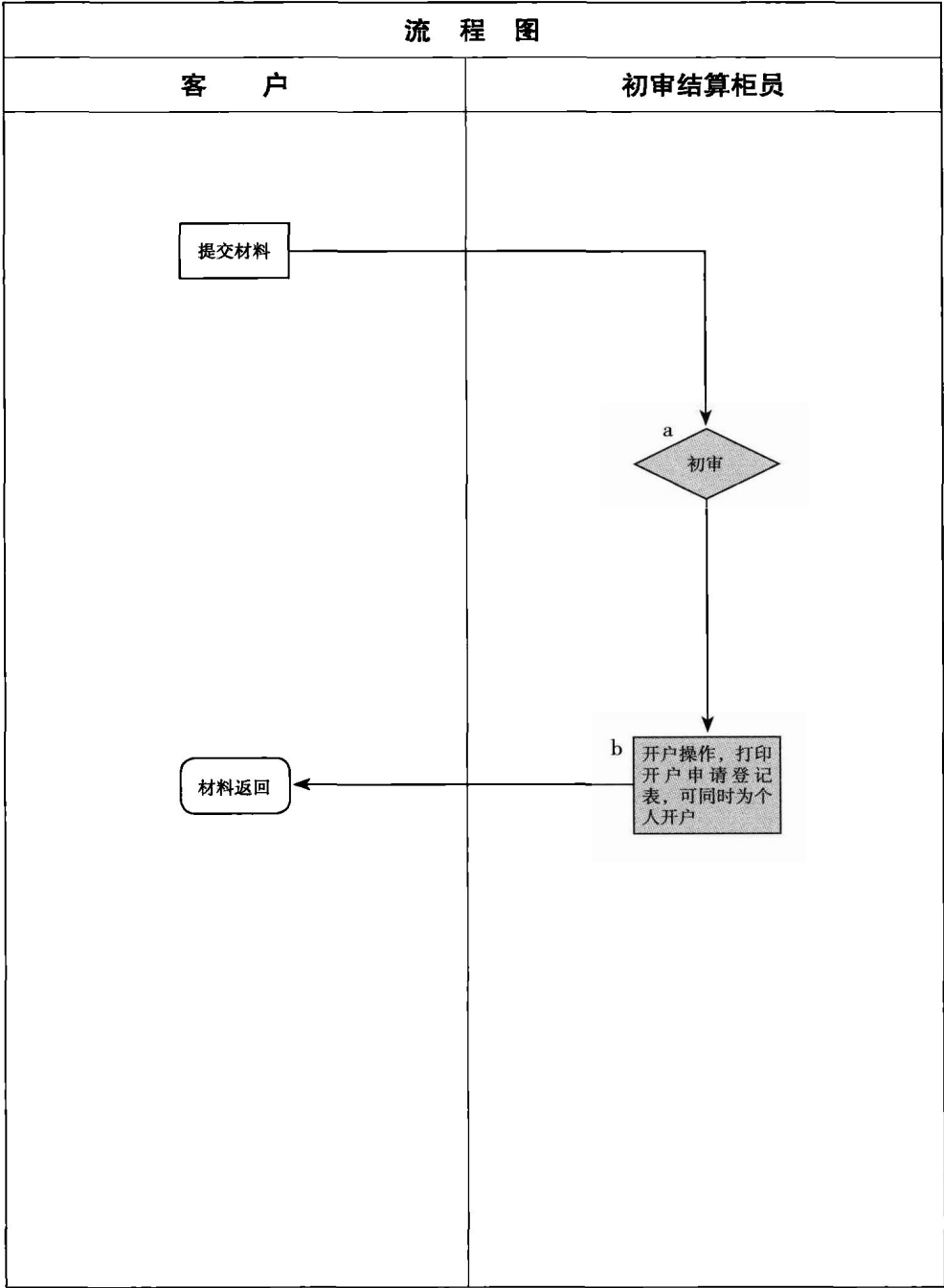
第一章

住房公积金缴存



住房公积金单位开户

——正常单位



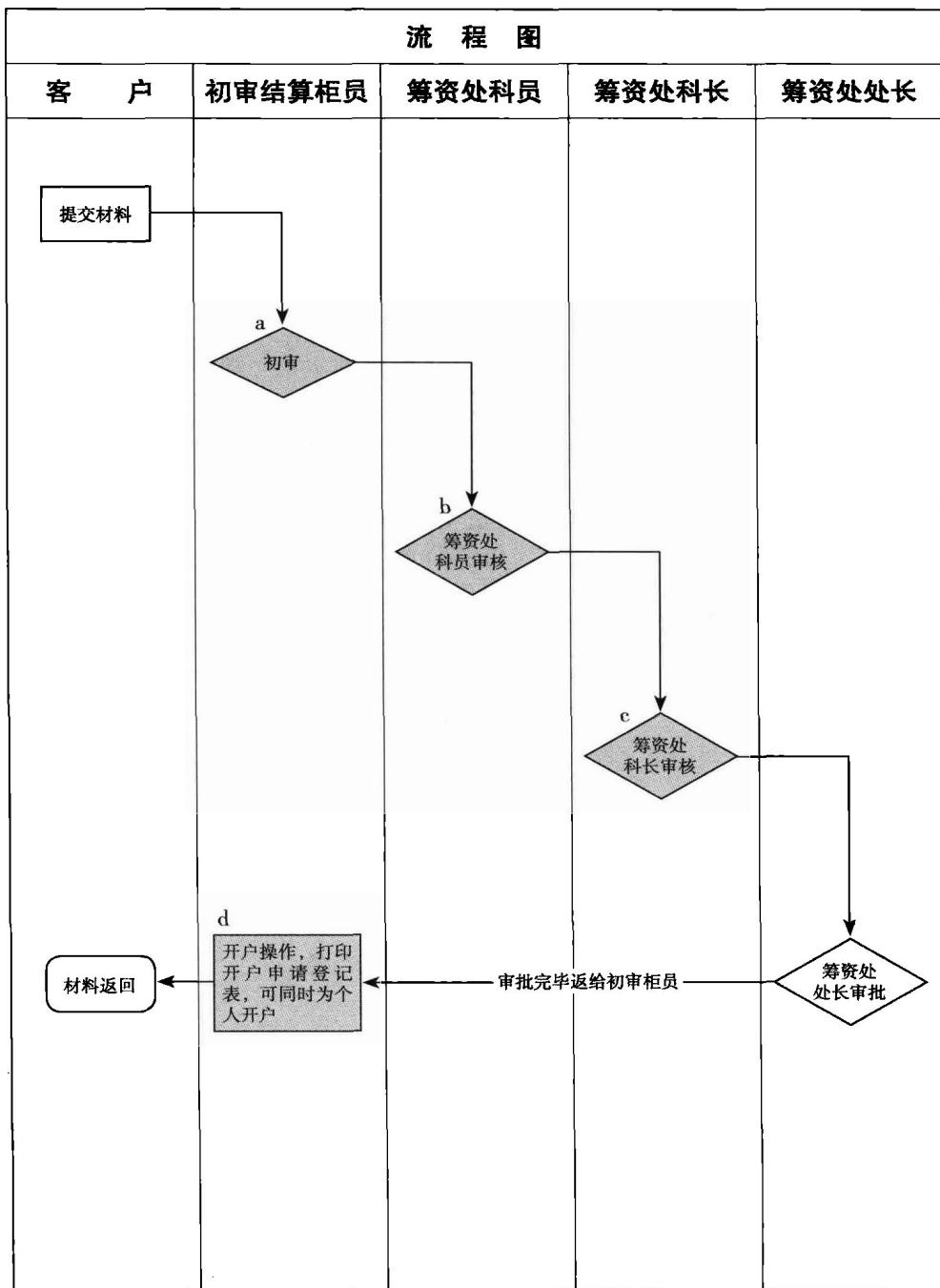
住房公积金单位开户

——正常单位

风险控制			
风险环节	风 险 点	控制措施	文件依据
a: 初审	a: 材料不全	a: 材料必须齐全,应审核的材料包括:单位填写并加盖公章的《住房公积金开户登记表》(一式三联);开户申请书、开户决议、营业执照副本(单位成立的批文)复印件、组织机构代码证书复印件、单位工资手册(缴交人员明细表)、介绍信、单位公章及财务大、小印预留印鉴等材料(若单位起始缴交时间与单位成立时间不符,需提供职工代表大会或工会决议)	1.《住房公积金管理条例》; 2.《大连市住房公积金管理若干规定》(大连市人大常委会公告〔第一号〕); 3.《房改资金前台业务操作手册》
b: 开户操作	b: 资料信息录入有误	b: 材料信息与系统录入必须一致	

住房公积金单位开户

——特殊账户和组合账户



住房公积金单位开户

——特殊账户和组合账户

风险控制			
风险环节	风 险 点	控制措施	文件依据
a: 初审	a: 材料不全	a: 材料必须齐全,应审核的材料包括:单位填写并加盖公章的《住房公积金开户登记表》(一式三联);开户申请书、开户决议、营业执照副本(单位成立的批文)复印件、组织机构代码证书复印件、单位工资手册(缴交人员明细表)、介绍信、单位公章及财务大、小印预留印鉴等材料(若单位起始缴交时间与单位成立时间不符,需提供职工代表大会或工会决议)	1.《住房公积金管理条例》; 2.《大连市住房公积金管理若干规定》(大连市人大常委会公告〔第一号〕); 3.《房改资金前台业务操作手册》
b: 筹资处科员审核	b: 1.材料不全; 2.申请开户缴交比例不符合规定	b: 1.材料必须齐全; 2.严格审核缴交比例	
c: 筹资处科长审核	c: 1.材料不全; 2.申请开户缴交比例不符合规定; 3.前面环节人员未按规定审核	c: 1.材料必须齐全; 2.严格审核缴交比例; 3.审查前面环节人员是否按规定审核	
d: 开户操作	d: 资料信息录入有误	d: 材料信息与系统录入必须一致	