



百姓百问 住房公积金

北京住房公积金管理中心 编著
Beijing Housing Fund Management Center

中国工商出版社





百姓百问 住房公积金

北京住房公积金管理中心 编著
Beijing Housing Fund Management Center

中国工商出版社



责任编辑 张宏氏 李稳定

封面设计 欣 然

插 图 孙 杨

图书在版编目(CIP)数据

百姓百问住房公积金/北京住房公积金管理中心编著.
北京:中国工业出版社, 2005. 6

ISBN 7-80215-010-8

I. 百... II. 北... III. 住房-公积金-制度-基本知识-中国 IV. F299.233.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 054937 号

书名/百姓百问住房公积金

编者/北京住房公积金管理中心

出版·发行/中国工业出版社

经销/新华书店

印刷/北京翌新工商印制公司

开本/850 毫米×1168 毫米 1/32 印张/6 字数/100 千字

版本/2005 年 6 月第 1 版 2005 年 6 月第 1 次印刷

印数/01-100000 册

社址/北京市丰台区花乡育芳园东里 23 号 (100070)

电话/(010)63730074, 63748686 电子邮箱/zggscbs@263.net

出版声明/版权所有, 侵权必究

书号: ISBN 7-80215-010-8/F·532

定价: 15.00 元

(如有缺页或倒装, 本社负责退换)



前 言

1992年，北京地区开始实行住房公积金制度，到2004年年底，住房公积金缴存人数达到了321万人。住房公积金制度的建立不仅为越来越多的首都市民解决住房需求、买房建房提供了贷款援助和政策性贴息，而且住房公积金制度也在不断完善，步入一个良性循环的自我运行轨道。

住房公积金制度与城镇居民的生活息息相关，涉及所有企事业单位的财务管理，联动各大银行的金融信贷业务，政策性强，辐射面宽，作业流程复杂，个人在认



知、理解和具体操作上也有一定的难度。因此，为让更多的单位和个人明了住房公积金制度的基本知识、优惠政策和操作流程，以及帮助大家以及为广大市民在解决办理有关住房公积金缴存、提取、贷款等实际问题时提供政策依据，我们编辑出版了《百姓百问住房公积金》一书。

需要说明的是，由于北京地区住房公积金归集及贷款政策目前尚未完全统一，本书正文仅适用于北京地方。如需查阅中直、国管、铁路系统及北京地方住房公积金归集及贷款政策有关文件规定，请登陆 <http://www.bjgjj.gov.cn>。

因时间仓促，如有疏误，以文件为准。

作 者

2005 年 5 月



目 录

第一部分 概 况

001	住房公积金制度	(3)
002	住房公积金及其属性	(4)
003	住房公积金立法——《住房公积金管理条例》的 颁布及修改	(6)
004	住房公积金决策机构——北京住房公积金管理委 员会	(7)
005	住房公积金管理机构——北京住房公积金管理 中心	(9)
006	住房公积金的资金来源（列支渠道）	(11)
007	住房公积金的计息	(12)
008	住房公积金的专户管理	(13)
009	住房公积金的税收政策	(14)
010	“四险一金”	(15)



第二部分 住房公积金归集

一 单位住房公积金的登记、开户

- 011 应建立住房公积金的单位 (19)
- 012 职工建立住房公积金的条件 (20)
- 013 单位办理登记、开户应提交的凭证 (21)
- 014 办理住房公积金登记、开户的程序 (22)

二 住房公积金缴存

- 015 住房公积金月缴存额的构成及归属 (25)
- 016 住房公积金缴存比例 (27)
- 017 住房公积金缴存基数 (29)
- 018 住房公积金月缴存额的上限与下限 (31)
- 019 无单位人员是否可以建立住房公积金 (33)
- 020 个人住房公积金账户的唯一性 (34)
- 021 退休返聘人员的住房公积金 (35)
- 022 住房公积金汇缴业务的办理程序 (35)

三 住房公积金的提取

- 023 住房公积金的提取条件 (37)
- 024 住房公积金的提取地点和方式 (38)
- 025 一次性付款购房提取住房公积金 (40)
- 026 分期付款或贷款购房提取住房公积金 (41)



027	购买二手房提取住房公积金	(43)
028	在外地购房提取住房公积金	(44)
029	夫妻一方购房, 双方提取住房公积金	(45)
030	大修住房提取住房公积金	(46)
031	自建住房提取住房公积金	(47)
032	支付房租提取住房公积金	(48)
033	装修、中小修不能提取住房公积金	(49)
034	买断工龄、下岗、失业后的职工住房公积金的 提取	(50)
035	住房公积金与购房首付款	(51)
036	职工提取过住房公积金与申请住房公积金贷款	(52)
037	职工购买第二套住房怎样提取住房公积金	(53)
038	职工退休对住房公积金的处置	(54)
039	职工出境定居提取住房公积金	(55)
040	职工死亡后对其住房公积金的处置	(56)
041	职工丧失劳动能力后对住房公积金的处置	(57)

四 住房公积金的封存、转移

042	住房公积金账户的封存	(58)
043	账户封存后住房公积金的提取	(59)
044	住房公积金转移	(60)
045	破产倒闭单位住房公积金账户的注销	(61)

五 住房公积金的查询

046	职工查询个人住房公积金的方式	(63)
-----	----------------------	--------



047	住房公积金查询卡的修改	(64)
048	住房公积金查询卡的补办	(65)
049	住房公积金对账单	(66)

六 住房公积金维权

050	职工建立住房公积金的维权	(68)
051	外地职工在北京建立住房公积金	(69)
052	下岗、内退职工住房公积金的维权	(70)
053	单位在职职工住房公积金的维权	(71)
054	职工住房公积金维权途径	(73)

第三部分 个人住房贷款

七 住房公积金贷款

055	住房公积金贷款（个人住房担保委托贷款）	(78)
056	住房公积金贷款借款申请人须具备的条件	(79)
057	贷款额度、贷款期限、购房首付款	(80)
058	具体贷款额度的确定	(82)
059	住房公积金贷款的评估要求	(83)
060	贷款利率	(85)
061	住房公积金贷款的还款方式	(86)
062	退休职工、外地在京人员住房公积金贷款的申请	(88)
063	住房公积金贷款与商业贷款的区别	(89)



064	住房公积金贷款所需材料	(91)
065	住房公积金贷款的代办	(93)
066	办理住房公积金贷款流程	(95)
067	与未成年人共同购房不能申请住房公积金贷款	(98)
068	办理住房公积金贷款必须提供担保	(99)
069	北京市住房贷款担保中心连带责任保证担保	(101)
070	住房公积金贷款的偿还	(103)
071	住房公积金贷款提前还款程序	(104)
072	住房公积金贷款逾期还款的催收与罚处	(106)
073	借款人偿还贷款义务不得以任何理由推卸	(107)
074	住房公积金贷款利率调整	(109)
075	住房公积金贷款借款人的变更	(110)

八 个人住房贷款政策性贴息

076	申请个人住房贷款政策性贴息的条件要求	(112)
077	个人住房贷款政策性贴息的计算和发放	(113)
078	办理贴息的有关费用及提前还款	(115)
079	办理贷款贴息业务的程序	(116)
080	贴息调整	(120)
081	贴息的暂停和终止	(121)

九 二手房贷款及其他

082	二手房住房公积金贷款	(122)
083	办理二手房质押程序	(124)
084	二手房质押首付款	(125)



085	借款人购买集资建房和房改房申请住房公积金贷款时所需的材料	(127)
086	廉租家庭申请住房公积金贷款	(128)
十 自由还款方式		
087	自由还款方式下的最低还款额	(131)
088	自由还款方式的还款原则	(132)
089	自由还款方式的主要特点	(133)
090	借款人最低月还款额的确定	(134)
091	呼叫中心	(135)
092	调整月还款额手续的办理	(136)
093	月还款额的委托通知	(137)
094	提前还款手续的办理	(138)
095	还款逾期的处理办法	(139)
096	偿还逾期部分的原则及顺序	(140)
097	当期还款不能冲抵以后的还款	(141)
098	借款人还款日的确定	(142)
099	银行卡或存折的变更	(143)
100	合理安排偿还贷款(举例)	(144)

第四部分 附 录

附录一	北京住房公积金管理中心各网点一览表	(149)
附录二	中央国家机关住房公积金受委托银行经办	



网点明细表	(152)
附录三 中央国家机关个人住房担保委托贷款经办 银行明细表	(154)
附录四 住房公积金贷款涉及相关机构一览表	(156)
附录五 个人住房贷款涉及各项费用一览表	(158)
附录六 《住房公积金管理条例》	(161)
后记	(175)

第一部分 概 况

情景设置：

2004年在北京市人大、政协召开两会期间，为了协助市人大代表和政协委员提写议案，北京住房公积金管理中心主任带领中心信息咨询部的房博士和金博士参加了由市政府组织的咨询会，接受了市人大代表和市政协委员们的咨询，回答了他们提出的有关住房公积金制度方面的诸多问题。



001 住房公积金制度

? 赵代表：据媒体报道，我国的住房公积金制度是借鉴新加坡公积金制度的成功经验，结合我国国情，由上海于1991年率先建立起来的一项住房基本制度，其建立是我国城镇住房制度改革的一项创举。那么，我想了解一下，目前北京住房公积金制度的建立和发展状况如何？

房博士：您说得很对，我国的住房公积金制度是首建于上海。自1991年以来的十几年中，全国住房公积金累计归集额达到6082.5亿元，发放住房公积金贷款3085.21亿元，全国住房公积金使用率（个人提取、个人贷款余额与购买国债余额之和占归集余额的比例）为71.75%。

北京地区开始实行住房公积金制度是在1992年，仅晚于上海。

目前，北京住房公积金缴存职工人数达到321万人；单位和职工个人住房公积金缴存比例分别为8%，有条件的单位为10%；累计归集住房公积金681.76亿元，累计支取额286.35亿元，住房公积金余额395.41亿元；通过银行累计发放政策性个人住房担保委托贷款227175笔，金额432.51亿元，个人贷款余额305.89亿元；累计发放政策性贴息6291笔，贴息额度17.24亿元。



实践证明：住房公积金制度的建立不仅为越来越多的人买房提供了贷款援助和政策性贴息，而且随着制度本身的不断完善，正在逐步进入一个良性循环的自我运行轨道。



数字来源 中华人民共和国建设部及北京住房公积金管理中心的统计数据

002 住房公积金及其属性



钱委员：按照国务院颁布的《住房公积金管理条例》规定：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。那么，我想问这项住房公积金是否是一种强制实行、定向使用的个人住房基金？



金博士：是！这种强制实行、定向使用的住房基金包含着两方面的内容。首先它为职工建立了一种自我保障机制，增强了职工解决自身住房问题、提高居住水平的能力。另一方面又调整了职工消费结构，确保了职工住房消费支出，有利于扩大住房消费，增加住房有效需求，为加快住房商品化进程、加快住房建设奠定了经济基础。



钱委员：住房公积金既然是为职工建立的一种自我保障机制，那么，住房公积金是不是也就具有了相当于职工工资的属性？



金博士：是具有相当于职工工资的属性。换句话说，也就

是单位为职工缴存的住房公积金是发给职工的住房工资，是国家和单位付给职工的劳动报酬，与其他合法所得一样，均应属于职工个人所有。但它又不同于一般的工资，因为目前住房公积金只在城镇建立，农村不建立住房公积金。

再有就是住房公积金只有在职职工才建立，无工作的城镇居民不建立，离退休职工也不建立。

另外，住房公积金一经建立，职工在职期间必须不间断地按规定缴存，不得中止和中断。

而且住房公积金是不以现金形式发放的，必须存入住房公积金管理中心在银行开设的专户内，实行专户管理、专款专用。即：存储期间只能按规定用于购、建、大修自住住房或交付超过家庭收入规定比例部分的房租。只有在职工离退休、死亡、完全丧失劳动能力并与单位终止劳动关系等情况下才可销户提取出本人账户内的住房公积金余额。

