随州住房公积金业务办理指南

（2019年8月版）

缴 存 业 务

（一）缴存登记和个人账户设立

1、新设立的单位应自设立之日起30日内到住房公积金中心营业部（办事处）办理住房公积金缴存登记，同时办理个人账户设立手续。

办理要件：

（1）《随州住房公积金开户登记申请表》（随州住房公积金网站“www.suizhougjj.cn”下载并加盖单位公章）；

（2）《随州住房公积金汇缴清册》（随州住房公积金“www.suizhougjj.cn”下载并加盖单位公章）（同时报电子档）；

（3）党政机关、事业单位、社会团体、民办非企业单位出具单位设立批准文件或法人证书复印件（加盖单位公章）。企业不需出具营业执照，由住房公积金管理中心工作人员通过“国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）” 核查企业登记信息；

（4）单位公积金专管员授权书（随州住房公积金网站“www.suizhougjj.cn”下载并加盖单位公章）；

（5）单位职工个人身份证复印件；

（6）缴存起始月份职工工资表复印件（加盖单位公章）；

（7）银行进账单。

办理流程：单位提供办理要件→营业部或办事处审核→柜员设立单位账户→银行转账→客户确认签字。

办理时限：资料齐全情况下，即时办结。

2、单位新录用职工的，应当自录用之日起30日内在网上营业厅办理职工账户设立手续。

办理要件：

（1）开户缴存职工身份证复印件；

（2）职工起始月份工资表；

（3）个人开户确认表（办理时网厅打印，需专管员签字或盖章）。

3、个人缴存者账户设立

个人缴存者是指：

城镇个体工商户、灵活就业人员、农民工。

办理要件：身份证、银行进账单

办理流程：提供办理要件→银行转账→柜员开立个人账户→缴交入账 →柜员打印缴存凭证→客户确认并签字。

办理时限：资料齐全情况下，即时办结。

（二）变更登记

单位或个人基本信息发生变动，自发生变更之日起30日内到“中心”营业部（办事处）办理变更登记。

办理要件：

1、单位信息变更提供：

（1）证明变更事由的上级主管单位的相应批复文件或工商管理部门出具的企业变更通知书复印件（加盖单位公章）；

（2）单位公积金专管员身份证原件；

（3）《住房公积金单位信息变更登记表》（随州住房公积金“www.suizhougjj.cn”下载并加盖单位公章）；

（4）单位出具的其他事项变更情况证明。

2、个人信息变更：

（1）由职工本人到“中心”营业部（办事处）办理的，提供身份证原件，若身份证信息与系统信息不一致的，还需提供单位情况证明。

（2）由单位公积金专管员到“中心”营业部（办事处）办理的，提供职工身份证复印件，及《职工个人基本信息变更登记表》 （随州住房公积金“www.suizhougjj.cn”下载并加盖单位公章）、专管员身份证原件。

办理流程：职工或单位公积金专管员提供办理要件→柜员办理变更登记→客户确认签字。

办理时限：资料齐全情况下，即时办结。

（三）注销登记

单位合并、分立、撤销、解散或者破产的，应当自发生上述情况之日起30日内由原单位或清算组织办理注销登记。

办理要件：

1、上级主管部门对单位合并的相应批复或单位注销原因的有效证明资料复印件（加盖单位公章）；

2、单位公积金专管员身份证原件；

3、《单位住房公积金账户注销登记表》（随州住房公积金“www.suizhougjj.cn”下载并加盖单位公章）。

办理流程：单位公积金专管员提供办理要件→柜员办理注销登记→客户确认签字。

办理时限：资料齐全情况下，即时办结。

（四）账户转移（并户）

1、同城转移（并户）

因单位撤销、破产、解散或其它原因，职工与新就业单位建立劳动关系或因工作单位发生变动，单位应为职工办理住房公积金转移或并户手续。

柜面办理转移（并户）要件：

（1）转出或转入单位公积金专管员或职工本人持身份证原件、职工工作关系变动证明材料，到“中心”营业部（办事处）打印《随州市住房公积金中心转移凭证》，办理转移（并户）手续。

（2）单位批量转移（并户）需提供转移（并户）职工的明细表（加盖单位公章），由转入单位公积金专管员经办。专管员持本人身份证原件，到“中心”营业部（办事处）填写《转移凭证》办理账户转移手续。

网厅办理转移要件：

（1）转移职工身份证复印件；

（2）转移凭证（网厅办理时打印，需单位公积金专管员签字或盖章）。

注：a. 职工转出单位记录的个人信息（包括职工姓名、身份证号等）与职工身份证件信息一致时，受理人员直接进行转移操作。系统里职工15位身份证号和职工提供的18位身份证标示的出生年月日一致，可视为同一身份证信息。

b. 职工转出单位记录的个人信息和职工身份证件信息姓名不同或身份证号不一致，不能确定为同一人时，若该职工在转入单位未开户，需要转出单位出具情况说明，受理人员先办理个人信息修改、再进行转移操作；若该职工在转入单位已开户，需要转出单位出具情况说明，再进行并户操作。

c. 办理职工并户手续需在中心营业部（或办事处）柜面申请。

2、异地转移（转入）

职工从外地调入本市单位工作的，由职工本人持身份证原件到“中心”营业部（办事处）开具《住房公积金异地转移联系函》（包括转移人姓名、转移人身份证号码、转入地接收银行账号、接收银行全称、本地接收单位等信息）申请办理。

办理流程：职工提供办理要件→柜员办理转移手续→客户确认签字。

办理时限：资料齐全情况下，即时办结。

注：通过全国异地转移接续平台办理。职工调往外地的，由本人到转入地住房公积金中心发起异地转移接续，随州市住房公积金中心根据异地转移接续平台的内容将职工公积金转入当地住房公积金账户内；职工从外地调入本市的，由本人持身份证原件到随州市住房公积金中心通过异地转移持续平台办理异地转移接续。

办理要件：

1、申请人身份证原件；

2、《住房公积金异地转移接续申请表》（中心网站下载）一式两份。

办理地点：职工向转入地中心提出异地转移接续申请。

办理流程：客户提供办理要件→柜台受理《住房公积金异地转移接续申请表》→向转出地中心提交申请提交《住房公积金异地转移接续联系函》→转出地中心审核→向转入地中心传送《住房公积金异地转移接续账户信息表》及转入资金→转入地中心审核入账。

办理时限：资料齐全情况下，即时受理。

（五）账户封存与启封

发生如下情形之一的，单位公积金专管员须在网厅办理账户封存手续：

1、职工在法定工作年限内，与所在单位终止了劳动关系或人事关系、暂无就业单位且需要保留公积金账户的。

2、职工与所在单位劳动关系存在，但本人已不在岗的。

职工需要恢复缴存住房公积金时，应在网厅办理住房公积金启封手续。

（六）冻结

当职工个人状态为“冻结”状态，若要再次进行基数调整，需由单位公积金专管员提供《随州住房公积金汇缴变更清册》到“中心”营业部（办事处）申请办理该业务。

办理流程：单位公积金专管员提供办理要件→柜员做冻结基数调整→客户确认签字。

办理时限：资料齐全情况下，即时办结。

（七）汇缴

单位应于每月发放工资之日起5日内在网厅办理住房公积金汇缴手续。

（八）补缴

单位补缴个人正常月份公积金需在“中心”营业部（办事处）柜面受理。

办理要件：

1、单位付款票据（进账单或网络转账电子回单等有效票据）；

2、提供补缴情况说明（纸质表格及电子档案，加盖单位公章）。

3、属个人缴存者的，提供银行进账单。

办理流程：单位公积金专管员或职工个人提供办理要件→柜员做补缴入账→打印缴款凭证→客户确认签字。

办理时限：资料齐全情况下，即时办结。

（九）年度基数调整

每年1月份自动延用上年度12月份工资基数，当年可在任一月份进入网上营业厅调整基数。一年只允许调整一次基数。

（十）降低缴存比例和缓缴

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者工会讨论通过，经市住房公积金中心审核批准，可降低缴存比例或者缓缴。（办理降低缴存比例或缓解公积金期限不得超过一年，需继续降低比例或缓缴的，应当在期满前30日到管理中心重新申请）。

待单位经济效益好转后，应恢复到规定的缴存比例或为职工补缴缓缴期间的住房公积金。

申请条件：

1、经依法批准缓缴养老和失业保险金的。

2、处于停产（含停业）、半停产状态的。

办理要件：

1、经本单位职工代表大会或工会讨论通过并形成申请降低缴存比例或缓缴职工住房公积金的书面决议（单位无职工代表大会或工会的，需经职工大会通过）；

2、近三个月单位财务报表以及经主管部门审核同意的书面证明；

3、《随州降低住房公积金缴存比例、缓缴住房公积金审批表》（登录随州住房公积金“www.suizhougjj.cn”下载并加盖单位公章）。

办理流程：单位提供办理要件→中心受权审批→柜员办理降低缴存比例或缓缴手续→通知单位执行。

办理时限：资料齐全情况下，3个工作日办结。

提 取 业 务

（一）购买商品房提取

办理要件：

1、备案登记一年以内的商品房购房合同原件；

2、其出售房屋的开发商开具的正规收据、发票原件；

3、本人身份证原件。如商品房购房合同在配偶、子女、父母等名下，需提供关系证明（结婚证、户口薄或户籍证明）原件；

4、本人Ι类银行卡（或银行存折）原件；

5、若提取人系统个人信息（包括职工姓名、身份证号码）与提取人提供的身份证件信息不一致，需要单位出具情况说明；

6、委托配偶、父母或子女等直系亲属代办的，需提供代办人的身份证、结婚证或户口簿等关系证明材料原件；委托直系亲属以外人员代办的，需提供代办人的身份证原件、委托人的所在单位出具的代办证明。

提取金额：提取金额不超过职工本人、配偶、父母、子女账户余额的70%，且职工及配偶（父母或子女）申请提取总额不得超过购房合同总价款。需要申请公积金贷款的，提取总额与贷款额之和不得超过购房合同总价款。

办理流程：客户提供办理要件→柜台受理打印《个人业务提取凭证》→客户确认签字并领取回单→中心统一放款。

办理时限：资料齐全情况下，即时办结。

注：1、本市住房公积金个贷率在90%以上，暂停“又提又贷”政策，即职工家庭购房时办理住房公积金提取或申请公积金贷款，只能选择其中一项；本市住房公积金个贷率在95%以上，暂停办理家庭代际间互助购房提取业务和异地购房提取业务。2、若本人或配偶为异地户籍，夫妻双方在户籍地购房，缴存职工申请住房公积金提取，需提供本人或配偶的户口簿；若其子女或父母为异地户籍，其子女、父母在户籍地购房，缴存职工申请公积金提取，需提供子女或父母的户口簿。以上情况购房地与户籍地应属同一地区。

（二）购买二手房提取

办理要件：

1、提供签发时间一年内的不动产权证、房屋买卖合同、增值税发票及契税发票原件；

2、本人身份证原件，如不动产权证在配偶、子女、父母等名下，需提供关系证明（结婚证、户口薄或户籍证明）原件；

3、本人Ι类银行卡（或银行存折）原件；

4、若提取人系统个人信息（包括职工姓名、身份证号码）与提取人提供的身份证件信息不一致，需要单位出具情况说明；

5、委托配偶、父母或子女等直系亲属代办的，需提供代办人的身份证、结婚证或户口簿等关系证明材料原件；委托直系亲属以外人员代办的，需提供代办人的身份证原件、委托人的所在单位出具的代办证明。

提取金额：提取金额不超过职工本人、配偶、父母、子女账户金额的70%，且职工及配偶（父母或子女）申请提取总额不得超过购房合同总价款。需要申请公积金贷款的，提取总额与贷款额之和不得超过购房合同总价款。

办理流程：客户提供办理要件→柜台受理打印《个人提取凭证》→客户确认签字并领取回单→中心统一放款。

办理时限：资料齐全情况下，即时办结。

注：1、本市住房公积金个贷率在90%以上，暂停“又提又贷”政策，即职工家庭购房时办理住房公积金提取或申请公积金贷款，只能选择其中一项；本市住房公积金个贷率在95%以上，暂停办理家庭代际间互助购房提取业务和异地购房提取业务。2、若本人或配偶为异地户籍，夫妻双方在户籍地购房，缴存职工申请住房公积金提取，需提供本人或配偶的户口簿；若其子女或父母为异地户籍，其子女、父母在户籍地购房，缴存职工申请公积金提取，需提供子女或父母的户口簿。以上情况购房地与户籍地应属同一地区。

（三）离休、退休提取

办理要件：

1、离休证、退休证或离退休批准文件原件；

2、本人身份证原件；

3、本人Ι类银行卡（或银行存折）原件；

4、委托配偶、父母或子女等直系亲属代办的，需提供代办人的身份证、结婚证或户口簿等关系证明材料原件；委托直系亲属以外人员代办的，需提供代办人的身份证原件、委托人的所在单位出具的代办证明；

5、若提取人系统个人信息（包括职工姓名、身份证号码）与提取人提供的身份证件信息不一致，需要单位出具情况说明。

提取金额：一次性提取当前账户本息余额并销户。

办理流程：客户提供办理要件→柜台受理打印《个人提取凭证》→客户确认签字并领取回单→中心统一放款。

办理时限：资料齐全情况下，即时办结。

（四）与单位终止劳动关系提取

办理要件：

1、与单位解除劳动关系证明文件；

2、本人身份证原件；

3、本人Ι类银行卡（或银行存折）原件；

4、若提取人系统个人信息（包括职工姓名、身份证号码）与提取人提供的身份证件信息不一致，需要单位出具情况说明；

5、委托配偶、父母或子女等直系亲属代办的，需提供代办人的身份证、结婚证或户口簿等关系证明材料原件；委托直系亲属以外人员代办的，需提供代办人的身份证原件、委托人的所在单位出具的代办证明。

提取金额：一次性提取当前账户本息余额并销户。

办理流程：客户提供办理要件→柜台受理打印《个人业务提取凭证》→客户确认签字并领取回单→中心统一放款。

办理时限：资料齐全情况下，即时办结。

注：缴存职工与单位解除或终止劳动关系的，先办理个人账户封存。账户封存期间，在异地开立住房公积金账户并稳定缴存半年以上的，办理异地转移接续手续。未在异地继续缴存的，封存满半年后可提取。

（五）调离本市提取

办理要件：

1、调令或调动函原件；

2、本人身份证原件；

3、本人Ι类银行卡（或银行存折）原件；

4、若提取人系统个人信息（包括职工姓名、身份证号码）与提取人提供的身份证件信息不一致，需要单位出具情况说明；

5、委托配偶、父母或子女等直系亲属代办的，需提供代办人的身份证、结婚证或户口簿等关系证明材料原件；委托直系亲属以外人员代办的，需提供代办人的身份证原件、委托人的所在单位出具的代办证明。

提取金额：一次性提取当前账户本息余额并销户。

注：缴存职工与单位解除或终止劳动关系的，先办理个人账户封存。账户封存期间，在异地开立住房公积金账户并稳定缴存半年以上的，办理异地转移接续手续。未在异地继续缴存的，封存满半年后可提取。

办理流程：客户提供办理要件→柜台受理打印《个人业务提取凭证》→客户确认签字并领取回单→中心统一放款。

办理时限：资料齐全情况下，即时办结。

（六）委托按月扣划偿还住房公积金贷款本息

办理对象：

在本市缴存住房公积金并在本市住房公积金贷款本息尚未结清的借款人及配偶。

1、网上办理

借款人及配偶通过随州市住房公积金中心微信公众号或网厅登录后，凭手机验证码申请办理此项业务。当月申请，次月生效。

2、柜面办理要件：

（1）借款人身份证原件；需扣划配偶住房公积金的，提供配偶的身份证原件；

（2）如申请提取人系统个人信息（包括职工姓名、身份证号码）与申请人提供的身份证件信息不一致，需要单位出具情况说明；

（3）委托父母或子女等直系亲属代办的，需提供代办人的身份证、户口簿等关系证明材料原件。

办理流程：客户提供办理要件→柜台受理打印《委托按月扣划授权书》→客户确认签字并领取回单→每月15日由系统自动扣划，并短信通知扣款情况。

办理时限：资料齐全情况下，即时办结。

（七）提前还本、结清住房公积金贷款本息

借款人可以使用住房公积金办理提前还本或结清还贷。使用公积金结清，借款人及其共同还款人账户余额合计需等于或大于贷款结清余额，如小于贷款余额，可用银行存款补足结清。

1、网上办理

借款人及配偶通过随州市住房公积金中心微信公众号或网厅登录后，凭手机验证码申请办理此项业务。每月提前还贷业务只可申请一次，夫妻双方只能一人申请，且公积金提前还本或银行提前还本只可选择一种办理。贷款结清业务不受限制。

正常还款的，每次提前还本金额不低于正常的月还款额；逾期还款的，提前还贷金额不低于逾期金额+当月应还款额的合计。

办理时限：每月15日、20日、25日、最后一日不能办理此类业务。

2、柜面办理要件：

（1）借款人身份证原件；

（2）需扣划配偶住房公积金的，提供配偶身份证原件；

（3）如需扣划父母或子女住房公积金余额，需提供父母或子女身份证，户口簿（户籍证明）或其他能证明父母、子女之间关系的证明材料原件；

（4）若申请人系统个人信息（包括职工姓名、身份证号码）与申请人提供的身份证件信息不一致，需要单位出具情况说明；

（5）委托父母或子女等直系亲属代办的，需提供代办人的身份证、户口簿等关系证明材料原件。

办理流程：客户提供办理要件→柜台受理打印《个人贷款提前还款凭证》→客户确认签字并领取回单。

办理时限：资料齐全情况下，即时办结。

注：本市住房公积金个贷率在95%以上，暂停办理家庭代际间互助提取公积金用于提前还本和结清住房公积金贷款业务。

（八）偿还商业银行住房贷款本息按年提取

办理要件：

1、备案登记的商品房购房合同原件；

2、商业银行借款合同原件；

3、近三个月商业银行还款明细单（加盖贷款银行印章）；

4、本人身份证及Ι类银行卡（或银行存折）原件；

5、如需提取配偶公积金余额，需提供配偶身份证、结婚证、配偶Ι类银行卡（或银行存折）原件；

6、如需提取父母或子女住房公积金余额，需提供父母或子女身份证、户口簿（户籍证明），父母或子女的Ι类银行卡（或银行存折）原件；

7、如商业银行借款合同在配偶、父母、子女名下的，需提供关系证明（结婚证、户口簿或户籍证明等）原件；

8、若提取人系统个人信息（包括职工姓名、身份证号码）与提取人提供的身份证件信息不一致，需要单位出具情况说明；

9、委托配偶、父母或子女等直系亲属代办的，需提供代办人的身份证、结婚证或户口簿等关系证明材料原件及复印件；委托直系亲属以外人员代办的，需提供代办人的身份证原件及复印件、委托人的所在单位出具的代办证明。

10、已有电子成像资料的，再次提取不需要提供购房合同，银行借款合同原件。

提取金额：在还款期内每年申请提取一次住房公积金，提取总额不得超过年偿还贷款本息，且不超过职工本人、配偶、父母、子女账户余额的70%。

办理流程：客户提供办理要件→柜台受理打印《个人业务提取凭证》→客户确认签字并领取回单中心统一放款。

办理时限：资料齐全情况下，即时办结。

注：1、本市住房公积金个贷率在95%以上，暂停办理家庭代际间互助提取公积金用于偿还商业银行住房贷款本息业务，及提取公积金偿还异地购房商业银行贷款本息业务。2、若本人或配偶为异地户籍，夫妻双方在户籍地购房，缴存职工申请偿还商业性住房贷款提取的，需提供本人或配偶的户口簿；若其子女或父母为异地户籍，其子女、父母在户籍地购房，缴存职工申请偿还商业性住房贷款提取的，需提供子女或父母的户口簿。以上情况购房地与户籍地应属同一地区。

（九）结清商业银行住房贷款本息提取

办理要件：

1、备案登记的商品房购房合同原件；

2、商业银行借款合同原件；

3、贷款余额明细单(加盖贷款银行印章）；

4、本人身份证及Ι类银行卡（或银行存折）原件；

5、如需提取配偶公积金余额，需提供配偶身份证、结婚证、配偶Ι类银行卡（或银行存折）原件；

6、如需提取父母或子女住房公积金余额，需提供父母或子女身份证、户口簿（户籍证明），父母或子女的Ι类银行卡（或银行存折）原件；

7、如商业银行借款合同在配偶、父母、子女名下的，需提供关系证明（结婚证、户口簿或户籍证明等）原件；

8、若提取人系统个人信息（包括职工姓名、身份证号码）与提取人提供的身份证件信息不一致，需要单位出具情况说明；

9、委托配偶、父母或子女等直系亲属代办的，需提供代办人的身份证、结婚证或户口簿等关系证明材料原件；委托直系亲属以外人员代办的，需提供代办人的身份证原件、委托人的所在单位出具的代办证明。

提取金额：提取住房公积金总额不得超过贷款剩余本金，且不超过职工本人、配偶、父母、子女账户余额的70%。

办理流程：客户提供办理要件→柜台受理打印《个人业务提取凭证》→客户确认签字并领取回单→中心统一放款。

办理时限：资料齐全情况下，即时办结。

注：1、本市住房公积金个贷率在95%以上，暂停办理家庭代际间互助提取公积金用于结清商业银行住房贷款本息业务，及提取公积金结清异地购房商业银行贷款本息业务。2、若本人或配偶为异地户籍，夫妻双方在户籍地购房，缴存职工申请偿还商业性住房贷款提取的，需提供本人或配偶的户口簿；若其子女或父母为异地户籍，其子女、父母在户籍地购房，缴存职工申请偿还商业性住房贷款提取的，需提供子女或父母的户口簿。以上情况购房地与户籍地应属同一地区。

（十）偿还“公转商”贴息贷款本息提取

1、网上办理

借款人通过随州市住房公积金中心微信公众号或网厅登录后，凭手机验证码申请此类业务。配偶需到中心营业部（办事处）柜面申请办理。

2、柜面办理要件：

（1）提取人的身份证原件；

（2）需提取配偶住房公积金的，提供配偶身份证原件及配偶的Ⅰ类银行卡。

提取方式：在每年初贴息资金发放后，职工可申请提取一次本人及配偶账户住房公积金用于还贷。

提取额度：不得超过每年初贴息贷款银行提供的上一年度贷款还款本息总额（包含每月正常还贷、提前部分还本、一次性结清三个部分）与上一年度住房公积金贴息额之差。

办理流程：客户提供办理要件→柜台受理打印《个人业务提取凭证》→客户确认签字并领取回单→中心统一放款。

办理时限：即时办结。

（十一）支付房租提取公积金

办理要件：

A、租住廉租住房和公共租赁住房的；

1、与住房保障部门签订的《房屋租赁协议》原件；

2、房租支付收据原件；

3、提取人身份证原件；如租赁协议签订人为配偶，需提供结婚证原件；

4、提取人Ι类银行卡（或银行存折）原件；

5、提取配偶住房公积金的，提供结婚证、配偶身份证及Ι类银行卡（或银行存折）原件；

6、委托配偶、父母或子女等直系亲属代办的，需提供代办人的身份证、结婚证或户口簿等关系证明材料原件；委托直系亲属以外人员代办的，需提供代办人的身份证原件、委托人的所在单位出具的代办证明；

7、若提取人系统个人信息（包括职工姓名、身份证号码）与提取人提供的身份证件信息不一致，需要单位出具情况说明。

B、租住商品住房的；

1、租房所在地房产部门开具的提取人夫妻双方名下无自有产权住房证明；提取人工作单位和所租房屋不在同一地区的，提供工作单位所在地房产部门和租房所在地房产部门开具的无自有产权住房证明。随州市城区范围内办理租房提取的缴存职工，不用开具无自有产权住房证明，直接到中心营业部柜面授权查询。

2、提取人身份证原件；

3、结婚证原件；如提取人为单身的，需签署《未婚声明》；

4、提取人Ι类银行卡（或银行存折）原件；

5、提取配偶住房公积金的，提供配偶的身份证及Ι类银行卡（或银行存折）原件；

6、若提取人系统个人信息（包括职工姓名、身份证号码）与提取人提供的身份证件信息不一致，需要单位出具情况说明；

7、委托配偶、父母或子女等直系亲属代办的，需提供代办人的身份证、结婚证或户口簿等关系证明材料原件；委托直系亲属以外人员代办的，需提供代办人的身份证原件、委托人的所在单位出具的代办证明。

提取金额：

1、每年提取公积金1次。

2、夫妻双方每年提取公积金总额不得超过当年实际支付房租，市城区不得超过12000元/年，广水市、随县城区不得超过7200元/年，乡镇不得超过4800元/年。

办理流程：客户提供办理要件→柜台受理打印《个人业务提取凭证》→客户签字并领取回单→中心统一放款。

办理时限：资料齐全情况下，即时办结。

（十二）职工死亡或被宣告死亡提取

办理要件：

1、合法继承人或受遗赠人提供职工的死亡证明（火化证明、销户证明或死亡通知书）或被宣告死亡的法律文书原件；

2、合法继承人（或受遗赠人）身份证原件；

3、出具与死亡职工关系证明（结婚证或户口薄，不在同一户口簿登记的，由户口所在地公安部门出具证明）原件；

4、单位出具加盖公章的提取办理证明；

5、提取办理人Ι类银行卡（或银行存折）；

6、合法继承人为2人以上的需持身份证和关系证明同时到场签字，明确提取办理人。不能同时到场签字的，提取办理人需签订《承诺书》；金额在5万元（含）以上的，原则上应提供公证部门公证书或人民法院的判决书（裁定书、调解书）。需要公证的，到管理中心指定的公证处办理公证，费用由管理中心承担。因特殊原因不能办理公证的，提取办理人需签订《承诺书》。由第一顺序继承人（配偶、子女、父母）以外的继承人或受遗赠人提取的，应提供公证部门公证书或人民法院的判决书（裁定书、调解书）；继承人或受遗赠人为无（或限制）民事行为能力人的，应由监护人凭其监护人身份证明申请提取公积金；

7、若死亡职工系统个人信息（包括职工姓名、身份证号码）与提取办理人提供的相关材料信息不一致，需要单位出具情况说明。

提取金额：一次性提取当前账户本息余额并销户。

办理流程：客户提供办理要件→柜台受理打印《个人业务提取凭证》→客户确认签定并领取回单→中心统一放款。

办理时限：资料齐全情况下，即时办结。

（十三）个人缴存者提取

个人缴存者提取条件符合我市住房公积金提取政策规定的，可以按要求提取账户内的金额。

提取情形：

1、个人缴存者不需申请公积金贷款的，可以申请退出公积金缴存，提取个人账户全部存储余额。

2、个人缴存者住房公积金贷款已还清的，可提取个人账户全部存储余额。

办理要件：

1、本人身份证原件；

2、本人Ι类银行卡（或银行存折）原件；

3、委托配偶、父母或子女等直系亲属代办的，需提供代办人的身份证、结婚证或户口簿等关系证明材料原件；委托直系亲属以外人员代办的，需提供代办人的身份证原件。

办理流程：客户提供办理要件→柜台受理打印《个人业务提取凭证》→客户签字并领取回单→中心统一放款。

办理时限：资料齐全情况下，即时办结。

（十四）支付自有产权住房物业管理费提取

办理要件：

1、不动产权证或房屋所有权证（或备案的购房合同）原件；

2、物业管理费收据（三年以内）原件；

3、提取本人住房公积金的，提供本人身份证和Ι类银行卡（或银行存折）；如房屋所有权证（或购房合同）在配偶名下，需提供结婚证原件；

4、提取配偶住房公积金的，提供结婚证、配偶身份证和Ι类银行卡（或银行存折）原件；

5、提取住房公积金支付父母或子女自有产权住房物业管理费的，提供户口簿或户籍证明等关系证明材料；

6、若提取人系统个人信息（包括职工姓名、身份证号码）与提取人提供的身份证件信息不一致，需要单位出具情况说明；

7、委托配偶、父母或子女等直系亲属代办的，需提供代办人的身份证、结婚证或户口簿等关系证明材料原件；委托直系亲属以外人员代办的，需提供代办人的身份证原件、委托人的所在单位出具的代办证明。

提取金额：申请人每年申请一次提取住房公积金支付物业管理费。每套住房每年申请提取总额不得超过当年实际支付的物业管理费总额，不得超过2000元/年。

办理流程：客户提供办理要件→柜台受理打印《个人业务提取凭证》→客户签字并领取回单→中心统一放款。

办理时限：资料齐全情况下，即时办结。

（十五）支付租住住房物业管理费提取

办理要件：

1、租住商品房的，提供租房所在地房产部门开具的职工夫妻双方名下无自有产权住房证明（提取人工作单位和所租房屋不在同一地区的，提供工作单位所在地房产部门和租房所在地房产部门开具的自有产权住房证明）、物业管理费收据（三年以内）等证明材料；提取人已婚的，提供结婚证，提取人为单身的，需签署《未婚声明》。

2、租住城市廉租住房、公共租赁住房的，需提供与住房保障部门签订的房屋租赁协议、物业管理费收据（三年以内）等证明材料原件。如租赁协议签订人为配偶，需提供结婚证原件。

3、提取本人住房公积金的，提供本人身份证和Ι类银行卡（或银行存折）。

4、提取配偶住房公积金的，提供结婚证、配偶身份证和Ι类银行卡（或银行存折）。

5、若提取人系统个人信息（包括职工姓名、身份证号码）与提取人提供的身份证件信息不一致，需要单位出具情况说明。

6、委托配偶、父母或子女等直系亲属代办的，需提供代办人的身份证、结婚证或户口簿等关系证明材料原件；委托直系亲属以外人员代办的，需提供代办人的身份证原件、委托人的所在单位出具的代办证明。

提取金额：申请人每年申请一次提取住房公积金支付物业管理费。职工及配偶每年申请提取总额不得超过当年实际支付的物业管理费总额，不得超过2000元/年。

办理流程：客户提供办理要件→柜台受理打印《个人业务提取凭证》→客户签字并领取回单→中心统一放款。

办理时限：资料齐全情况下，即时办结。

（十六）支付房屋维修基金提取公积金

办理要件：

1、自有产权住房《不动产权证》或《房屋所有权证》或房产部门备案的购房合同原件；

2、支付房屋维修基金收据（三年内）原件；

3、本人身份证原件。如提取公积金支付父母、子女自有产权住房房屋维修基金的，需提供关系证明（结婚证、户口薄、户籍证明）原件；

4、本人Ι类银行卡（或银行存折）；

5、提取配偶住房公积金的，提供结婚证、配偶身份证及Ι类银行卡（或银行存折）；

6、若提取人系统个人信息（包括职工姓名、身份证号码）与提取人提供的身份证件信息不一致，需要单位出具情况说明；

7、委托配偶、父母或子女等直系亲属代办的，需提供代办人的身份证、结婚证或户口簿等关系证明材料原件；委托直系亲属以外人员代办的，需提供代办人的身份证原件、委托人的所在单位出具的代办证明。

提取金额：提取额度不得超过实际支付的房屋维修基金数额。

办理流程：客户提供办理要件→柜台受理打印《个人业务提取凭证》→客户确认签字并领取回单→中心统一放款。

办理时限：资料齐全情况下，即时办结。

贷 款 业 务

个人住房公积金贷款的对象和条件

个人住房公积金贷款是向参加住房公积金制度的职工发放的，定向用于购买自住住房的专项住房消费贷款。职工的父母、子女购买自住住房时，职工本人及配偶可以申请住房公积金贷款为其提供帮助（本市住房公积金个贷率＜95%，开办此项业务）。

一、借款人申请个人公积金贷款，必须同时符合下列条件

（一）借款申请人公积金缴存使用状态应符合下列条件：

1、职工连续足额缴存住房公积金6个月（不含一次性补缴）以上，且个人账户状态正常可以申请住房公积金个人贷款；

2、欠缴住房公积金6个月以上的职工不能申请住房公积金贷款；

3、职工没有还清住房公积金贷款前，不得再次申请住房公积金贷款；

4、职工所购房屋为第三套及以上住房，或已使用两次及以上住房公积金贷款的不能申请公积金贷款；

5、非正常缴存的住房公积金不计入可贷额度核定范围。

（二）公积金贷款次数及房屋套数认定应符合下列条件：

总的原则是“认房又认贷”。

1、房屋套数认定标准：

（1）职工本人及配偶在本地购买自住住房，房屋套数以购房所在地不动产和房产管理部门系统查询为准，范围包括购房人、配偶及未成年子女（未满18周岁）在内的住房情况；

（2）经不动产和房产管理部门系统查询在购房所在地（市城区、县城区、乡镇）没有住房的，认定为首套住房；查询已有一套住房的，再次在该房屋所在地购房的认定为二套房；所购住房属于第三套及以上申请住房公积金贷款的，不予受理；

（3）婚姻状况发生变化的，需查询婚姻存续期间是否有共有房产。若有共有房产，对在离婚协议中约定该房产归某一方所有，需办理产权过户手续，否则按共同房产核定房屋套数。

2、公积金贷款次数的认定标准：

（1）住房公积金贷款每笔在8万元（含）以内的，不计算贷款次数；

（2）借款人（单身）申请的公积金贷款审批发放后，系统记录借款人贷款次数；借款人于贷款发放后结婚，添加配偶为共同还款人的，系统记录配偶贷款次数。借款人（已婚）申请的公积金贷款审批发放后，系统记录借款人及其配偶（申请时无公积金账户，以后缴存开户时自动记录）贷款次数；

（3）婚姻状况的变化不影响公积金贷款次数的认定（婚前公积金贷款次数在婚后合并记入家庭贷款次数，婚姻关系存续期间家庭的公积金贷款次数在婚姻关系结束后分别记入当事人贷款次数）；

（4）职工在本地开具《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》到外地公积金中心办理了住房公积金贷款的，系统记录该职工及配偶贷款次数。

（三）偿贷能力的认定标准：

借款人及配偶具有稳定的经济收入，信誉良好和按时归还贷款本息的能力。综合考虑职工家庭基本生活费需要，新申请的住房公积金贷款月还款额（含组合贷款中的商业贷款月还款额）与家庭月负债之和不得超过申请人夫妻双方月收入总额的50%。

（四）借款人及其配偶个人征信报告应符合下列条件：

1、个人征信报告信贷记录中有下列情形之一的不予贷款：

（1）逾期记录中有连续逾期3期及以上或累计逾期6期及以上的；

（2）逾期记录中存在当前逾期金额的；

（3）存在“呆账、资产处理、保证人代偿”和“强制执行记录”信息的；

（4）个人征信报告中有未结清公积金贷款的。

其中个人征信报告信贷记录中有前款第一条逾期记录但属于下列情形的，可由所在银行出具证明，经核查属实，可以受理：

（1）个人征信报告中国家助学贷款有逾期记录，在申请住房公积金贷款前已全部结清的；

（2）个人征信报告中逾期记录超过规定的期数，但全部因未交纳卡费、年费、信息服务费、挂失费发生逾期的；

（3）个人征信报告中因贷款（或发卡）银行的系统问题导致借款人及配偶的个人信用报告信息不正确的；

（4）个人征信报告中逾期记录超过规定的期数，但连续3期及以上逾期金额累计不超过500元，逾期6期及以上逾期金额累计不超过1000元的。

2、个人征信报告中显示有商业住房贷款的要合并计算偿还能力，显示有已结清公积金贷款记录的要合并计算贷款次数。

（五）担保方式：同意按照住房公积金中心认可的担保方式提供合法、足额的担保。

（六）购房首期付款的金额不低于以下规定比例：

1、所购房屋为第一套住房，或第一次使用公积金贷款的，提供不低于购房合同总价款20%的首付证明；

2、所购房屋为第二套住房，或第二次申请使用公积金贷款的，需提供不低于购房合同总价款40%的首付证明。

（七）城镇个体工商户、灵活就业人员、农民工（以下简称个人缴存者）申请公积金贷款还须满足以下条件：

1、须连续足额缴存公积金6个月（不含一次性补缴）以上，并承诺在贷款还款期间连续正常缴存公积金；

2、在本市城镇购房；

3、男性未满60周岁，女性未满55周岁；

4、个人缴存者办理住房公积金个人贷款后，连续3个月未及时、足额缴存住房公积金的，依照《协议》和我市住房公积金贷款政策相关规定，住房公积金中心可参照商业银行个人住房贷款利率标准加收利息；

5、本市住房公积金个贷率＜85%。

（八）异地公积金缴存者申请公积金贷款还须满足以下条件：

1、属异地缴存住房公积金，所在单位为其连续足额缴存住房公积金6个月以上且个人账户状态正常、无尚未结清的公积金贷款的职工。其本人、配偶或父母、子女在本地城镇购房，职工可持缴存地住房公积金中心开具的《异地贷款职工住房公积金缴存使用情况证明》及近6个月的缴存流水，在本市住房公积金中心建立还款保证金账户，一次性存入6000元后，可向本市住房公积金中心申请个人住房贷款。6000元还款保证金不计入可贷额度核定范围；

2、需提供本人或配偶本地户口簿；若其子女或父母在本地购房，缴存职工申请公积金贷款的，需提供子女或父母的本地户口簿；

3、已有一次公积金贷款记录的按二次贷款政策执行。已有公积金贷款尚未结清的或有两次公积金贷款记录的，不再受理公积金贷款；

4、本市住房公积金个贷率＜85%。

（九）符合法律、法规和规章规定的其他条件。

二、有下列情形之一的，不受理贷款

（一）职工家庭（含家庭代际之间）所购房屋已申请使用商业银行个人住房贷款的；

（二）所购房屋建筑面积超过240平方米的；

（三）所抵押房屋在拆迁范围内，或无独立厨卫或被有关部门鉴定为危房或存在其他不易处置情形的；

（四）购买配偶、子女，本人父母、祖父母、外祖父母或者配偶父母、祖父母、外祖父母住房的；

（五）离婚5年内，职工与原配偶之间买卖住房的。

三、借款人及配偶有下列情形之一的，不予贷款

（一）存在提供虚假资料、虚假承诺等情形的；

（二）最近3年内被认定存在违规提取本人住房公积金账户内存储余额的；

（三）以欺骗手段骗取住房公积金贷款的；

（四）不符合公积金贷款信用审核标准的；

（五）五年内有法院执行强制扣划住房公积金的；

（六）被法院列为失信被执行人的；

（七）存在其他可能影响公积金贷款安全情形的。

公积金贷款额度、时限、期限和利率

一、贷款额度

住房公积金个人贷款最高贷款额度为首套房（含首次贷）45万元，二套房（含二次贷）30万元，具体每户贷款额度按以下方式取最低值：

（一）不超过职工本人及配偶公积金账户余额的20倍。非正常缴存的住房公积金不计入可贷额度核定范围；

（二）月还款额不高于借款人夫妻双方月收入的50%；月收入以职工夫妻双方月住房公积金缴存基数为准。职工的配偶未缴存住房公积金，可据实申报收入，填写《家庭收入申报承诺书》，并提供近6个月的收入银行流水佐证。个体工商户、灵活就业人员、农民工等个人缴存者不以月住房公积金缴存基数认定其月收入。个人缴存者可据实申报收入，填写《家庭收入申报承诺书》，并提供近6个月的收入银行流水佐证；

（三）用所购期房作抵押的（按揭贷款），属于首套房或首次使用公积金贷款的，贷款额度不超过购房合同总价款的80%；属于二套房或第二次使用公积金贷款的，贷款额度不超过购房合同总价款的60%；

（四）用现房作抵押的，属于首套房或首次使用公积金贷款的，贷款额度不超过购房合同总价款的80%；所购房屋为第二套住房或第二次使用公积金贷款的，贷款额度不超过购房合同总价款的60%，且不得超过抵押房屋评估价值的70%。抵押房产的购买时间在1年以内的（以《商品房买卖合同》备案登记日期为准），不需要办理房屋抵押评估；

（五）用住房公积金作质押担保的，贷款额度最高不超过担保总额的80%；

（六）申请公积金购房提取，同时申请公积金贷款，两项额度之和不超过购房合同总价款（本市住房公积金个贷率＜90%，开办此项业务）；

（七）商业性住房贷款转公积金贷款的，不超过商业性住房贷款余额（本市住房公积金个贷率＜85%，开办此项业务）；

（八）非夫妻关系或父母、子女关系的共有产权人，如兄弟姐妹、朋友等，按其房屋产权约定的占有份额核定贷款额度，如无约定按均分原则核定。

三、申贷时限

缴存职工在城镇购买商品住房，从购房合同备案之日起一年以内，可凭相关材料申请住房公积金贷款。

缴存职工购买二手房，从不动产权证签发之日起一年内，可凭相关材料申请住房公积金贷款。

三、贷款期限

最长不得超过30年，且不得超出借款人法定退休年限5年。

四、贷款利率

按人民银行规定的利率执行。所购房屋为第二套住房的，贷款利率为同期贷款利率的1.1倍。被认定为二次公积金贷款的，贷款利率执行同期贷款的基准利率。

公积金贷款的程序

“中心”实行贷款“三级审批”制度，分别由综合柜员、贷款初审岗、贷款审批岗进行业务办理。

一、贷款受理

综合柜员对借款人贷款资格和提供的贷款申请材料进行整理、分析，根据借款人年龄、家庭收入情况、购房情况、担保情况以及个人信用情况，对贷款金额和贷款期限作出受理与否决定。

符合受理的贷款件，由综合柜员负责借款合同的面谈、面签，并对贷款材料的完整性进行审查。对符合条件、材料齐全的借款申请应当予以受理；对贷款材料不齐全的，应当一次性告知借款人需要补充的材料；对于不符合贷款条件，不予受理的，应当向借款人说明理由。

符合受理条件的，由综合柜员根据操作标准在贷款系统中录入借款人、抵押人和保证人信息，并打印装订《借款合同》；由综合柜员指导借款人、抵押人和保证人签订《借款合同》和《担保合同》（含抵押、保证合同），确保签名和指纹清晰、完整无涂改。借款人或抵押人因故不能面签的，由综合柜员另行预约时间完成面谈面签工作。

二、贷款初审

1、复核综合柜员录入贷款信息，检查贷款资料是否齐全。结合借款人及配偶的公积金缴存情况、收入、债务、信用情况及住房套数等，对其偿还能力、信用状况、风险程度等进行全面评估，并在规定期限内完成贷款初审。

2、审核贷款担保情况。

（1）采取抵押担保方式的，初审人员应审查：

①抵押物的合法性。包括调查抵押物是否属于《担保法》及其司法解释规定的抵押财产范围；

②抵押人对抵押物占有的合法性。包括抵押物已设定抵押权属情况，抵押物权属情况是否符合设定抵押的条件，借款申请人提供的抵押物是否为抵押人所拥有，财产共有人是否同意抵押，抵押物所有权是否完整；

③抵押物价值。对于需要评估的抵押物，要检查其是否经“中心”认可的评估机构对其抵押物价值进行评估，以及评估方法是否可行、评估结果是否合理。凡抵押物评估价格明显高于当地平均房屋价值的，要求评估机构重新评定房屋价值。用作抵押的房产最终评估价值由“中心”工作人员会同评估公司专业评估人员现场勘查抵押物现状后确定；

④只能用随州本地的住宅性质房产作抵押，且抵押房产的双证齐全，即有《房屋所有权证》和《土地使用权证》，或《不动产权证》；

⑤房屋在拆迁范围内，无独立厨卫或被有关部门鉴定为危房或存在其他不易处置情形的，不能作为抵押物。

（2）采取公积金质押担保方式的，个贷工作人员应调查：

①确认保证人是否自愿为借款人提供公积金贷款担保，并告知保证人连带责任义务；

②审核保证人合法身份证明材料；

③审核保证人是否正常缴存公积金且公积金账户为正常状态，担保金额不得超过公积金账户余额的80%。

三、贷款审批

贷款审批人员负责对初审人员审核签字后移交的所有材料进行审核并签署意见；对于审核结果有异议的可对受理意见进行修改或退回审批。

四、抵押登记

借款合同审批后，由楼盘专管员或借款人领取审批资料到不动产权部门办理抵押登记手续。

五、贷款发放

“中心”工作人员到不动产权部门领取《不动产登记证明（预告登记）》或《不动产登记证明（抵押权）》，录入抵押信息，经复核后按相关规定转财务科放款。

六、档案整理移交

个贷管理员负责将已放款的贷款材料整理并移交档案管理员归档。

贷款种类及所需资料

一、商品住房（期房）按揭贷款

借款人所购期房为已与市公积金中心签订了《住房公积金按揭贷款合作协议》的商品住房开发楼盘。

办理要件：（以下所有要件在面谈面签《随州住房公积金借款合同》时需要核实原件）

1、商品房买卖合同：经房管部门登记备案时间一年之内的《商品房买卖合同》。

2、首付款发票：用所购期房作抵押的（按揭贷款），属于首套房或首次使用公积金贷款的，首付金额不低于购房合同总价款的20%的销售发票或付款收据；属于二套房或第二次使用公积金贷款的，首付金额不低于购房合同总价款的40%的销售发票或付款收据。

3、身份证明：提供借款人夫妻双方及购房人（抵押人）夫妻双方的有效个人身份证件。身份证过期或无身份证的，需至公安部门办理临时身份证。

4、户口簿：（1）购房人为借款人或配偶的，提供借款人及配偶的户口簿；（2）购房人为借款人父母或子女的，提供能够证明直系亲属关系的同一户口簿；不在同一户口簿上的，提供公安部门开具的直系亲属关系证明，或提供出生医学证明、独生子女证、计划生育证中任何一项证件予以认定。

5、婚姻证明：提供借款人夫妻双方及购房人（抵押人）夫妻双方的有效婚姻证明。（1）借款人或购房人已婚的，出具结婚证；（2）借款人或购房人离异后单身的，提供离婚证、离婚协议，签署《未婚声明》；（3）借款人或购房人达到法定结婚年龄（男性22周岁、女性20周岁）未婚的，需签署《未婚声明》。

6、收入证明：月收入以职工夫妻双方月住房公积金缴存基数为准。职工的配偶未缴存住房公积金，可据实申报收入，填写《家庭收入申报承诺书》，并提供近6个月的收入银行流水佐证。个体工商户、灵活就业人员、农民工等个人缴存者不以月住房公积金缴存基数认定其月收入。个人缴存者可据实申报收入，填写《家庭收入申报承诺书》，并提供近6个月的收入银行流水佐证。

7、不动产登记查询结果：购房人须在《商品房买卖合同》备案登记之后，由购房人到购房所在地不动产登记部门开具，范围包括购房人、配偶及未成年人子女（未满18周岁）在内的住房情况，不动产登记查询结果3个月内有效。随州市城区范围内办理住房公积金贷款的缴存职工，不用开具《现有住房情况证明》，直接到“中心”营业部柜面授权查询。

8、个人信用报告：借款人及其配偶提供申请受理前一个月内查询的《个人信用报告》。

9、银行卡：借款人本人Ⅰ类银行卡，开户行必须为公积金中心与该楼盘按揭合作协议约定的银行。

特别说明：

（1）未成年人（未满18周岁）名下房产不能用做抵押。

（2）借款人及抵押人夫妻双方的户口簿、结婚证所显示的出生年月日应当身份证号码信息应当一致。

（3）家庭代际之间不能办理住房公积金和商业银行组合贷款。

（4）办理组合贷款时公积金与商业银行贷款年限须一致。

办理流程：借款申请人向“中心”营业部（办事处）咨询确认公积金贷款政策→借款人带齐上述“办理要件”到“中心” 营业部或办事处面谈面签《个人购房借款合同》→中心审批→楼盘专管员持“中心”批准生效的借款合同到政务服务中心不动产窗口办理不动产登记（预告登记）→“中心”专人领取《不动产登记证明（预告登记）》→个贷管理科或办事处录入抵押信息、复核后转财务科放款→ “中心”通过邮政速递将个人贷款支付凭证、个人借款合同、还款计划表邮寄到贷款申请时填写的地址，借款人注意查收并按期还款。

注：可在“中心”营业部办理不动产登记（预告登记）。

办理时限：贷款申请资料齐全，3个工作日内审批完毕；特殊情况下5个工作日内审批完毕。

二、购买商品房用现房抵押贷款

办理要件：（以下所有要件在面谈面签《随州住房公积金借款合同》时需要核实原件）

1、商品房买卖合同：提供经房管部门登记备案时间一年内的《商品房买卖合同》。

2、首付款发票：属于首套房或首次使用公积金贷款的，首付金额不低于购房合同总价款的20%的销售发票或付款收据；属于二套房或第二次使用公积金贷款的，首付金额不低于购房合同总价款的40%的销售发票或付款收据。

3、身份证明：提供借款人夫妻双方及购房人（抵押人）夫妻双方的有效个人身份证件。身份证过期或无身份证的，需至公安部门办理临时身份证。

4、户口簿：（1）购房人为借款人或配偶的，提供借款人及配偶的户口簿；（2）购房人为借款人父母或子女的，提供能够证明直系亲属关系的同一户口簿；不在同一户口簿上的，提供公安部门开具的直系亲属关系证明，或提供出生医学证明、独生子女证、计划生育证中任何一项证件予以认定。

5、婚姻证明：提供借款人夫妻双方及购房人（抵押人）夫妻双方的有效婚姻证明。（1）借款人或购房人已婚的，出具结婚证；；（2）借款人或购房人离异后单身的，提供离婚证、离婚协议，签署《未婚声明》；（3）借款人或购房人达到法定结婚年龄未婚的，需签署《未婚声明》。

6、收入证明：月收入以职工夫妻双方月住房公积金缴存基数为准。职工的配偶未缴存住房公积金，可据实申报收入，填写《家庭收入申报承诺书》，并提供近6个月的收入银行流水佐证。个体工商户、灵活就业人员、农民工等个人缴存者不以月住房公积金缴存基数认定其月收入。个人缴存者可据实申报收入，填写《家庭收入申报承诺书》，并提供近6个月的收入银行流水佐证。

7、不动产登记查询结果：购房人须在《商品房买卖合同》备案登记之后，由购房人到购房所在地不动产登记部门开具，范围包括购房人、配偶及未成年人子女（未满18周岁）在内的住房情况，不动产登记查询结果3个月内有效。随州市城区范围内办理住房公积金贷款的缴存职工，不用开具《现有住房情况证明》，直接到中心营业部柜面授权查询。

8、个人信用报告：借款人及其配偶提供申请受理前一个月内查询的《个人信用报告》。

9、银行卡：借款人本人Ⅰ类银行卡。

10、抵押物：抵押房屋的《不动产权证》（或《房屋所有权证》及《土地使用权证》）。以他人房屋作抵押的，还需提供抵押房屋所有人及共有人身份证、户口簿、婚姻状况证明。

特别说明：

（1）未成年人（未满18周岁）名下房产不能用做抵押。

（2）借款人及抵押人夫妻双方的户口簿、结婚证所显示的出生年月日须与身份证号码信息应当一致。

（3）该业务类型不能办理住房公积金和商业银行组合贷款。

办理流程：借款申请人向“中心”营业部（办事处）咨询公积金贷款政策→借款人持抵押房屋的《不动产权证》（或《房屋所有权证》及《土地使用权证》）到“中心”营业部或办事处登记自行选择房地产价格评估机构，预约评估定价→借款人领取评估报告后带齐上述“办理要件”到“中心” 营业部或办事处，贷款受理人员受理录入贷款资料→“中心”审批→借款人到“中心”领取批准生效的《抵押合同》、《抵押申请表》及加盖“中心”印章的组织机构代码复印件，与抵押人夫妻双方一起到政务服务中心不动产窗口办理不动产登记（抵押权）→“中心”专人领取《不动产登记证明（抵押权）》→个贷管理科或办事处录入抵押信息、复核后转财务科放款→ “中心”通过邮政速递将个人贷款支付凭证、个人借款合同、还款计划表邮寄到贷款申请时填写的地址，借款人注意查收并按期还款。

注：持《不动产权证》的抵押人，可直接在“中心”营业部办理不动产登记（抵押权）。

办理时限：贷款申请资料齐全，3个工作日内审批完毕；特殊情况下5个工作日内审批完毕。

三、二手房贷款

办理要件：（以下所有要件在面谈面签《随州住房公积金借款合同》时需要核实原件）

1、购房证明材料：提供签发时间一年以内的《不动产权证》、房屋买卖合同、增值税发票及契税发票。

2、身份证明：提供借款人夫妻双方及购房人（抵押人）夫妻双方的有效个人身份证件。身份证过期或无身份证的，需至公安部门办理临时身份证。

3、婚姻证明：提供借款人夫妻双方及购房人（抵押人）夫妻双方的有效婚姻证明。（1）借款人或购房人已婚的，出具结婚证；（2）借款人或购房人离异后单身的，提供离婚证、离婚协议，签署《未婚声明》；（3）借款人或购房人达到法定结婚年龄未婚的，需签署《未婚声明》。

4、户口簿：（1）购房人为借款人或配偶的，提供借款人及其配偶的户口簿（复印件1份）；（2）购房人为借款人父母或子女的，提供能够证明直系亲属关系的同一户口簿；不在同一户口簿上的，提供公安部门开具的直系亲属关系证明，或提供出生医学证明、独生子女证、计划生育证中任何一项证件予以认定。

5、收入证明：月收入以职工夫妻双方月住房公积金缴存基数为准。职工的配偶未缴存住房公积金，可据实申报收入，填写《家庭收入申报承诺书》，并提供近6个月的收入银行流水佐证。个体工商户、灵活就业人员、农民工等个人缴存者不以月住房公积金缴存基数认定其月收入。个人缴存者可据实申报收入，填写《家庭收入申报承诺书》，并提供近6个月的收入银行流水佐证。

6、不动产登记查询结果：购房人须在《商品房买卖合同》备案登记之后，由购房人到购房所在地不动产登记部门开具，范围包括购房人、配偶及未成年人子女（未满18周岁）在内的住房情况，不动产登记查询结果3个月内有效。随州市城区范围内办理住房公积金贷款的缴存职工，不用开具《现有住房情况证明》，直接到“中心”营业部柜面授权查询。

7、个人信用报告：借款人及其配偶提供申请受理前一个月内查询的《个人信用报告》。

8、银行卡：借款人本人Ⅰ类银行卡。

9、抵押物：抵押房屋的《不动产权证》（或《房屋所有权证》及《土地使用权证》）。以他人房屋作抵押的，还需提供抵押房屋所有人及共有人身份证、户口簿、婚姻状况证明。

特别说明：

（1）未成年人（未满18周岁）名下房产不能用做抵押。

（2）借款人及抵押人夫妻双方的户口簿、结婚证所显示的出生年月日须与身份证号码信息应当一致。

（3）该业务类型不能办理住房公积金和商业银行组合贷款。

办理流程：借款申请人向“中心” 营业部（办事处）咨询公积金贷款政策→借款人持抵押房屋的《不动产权证》（或《房屋所有权证》及《土地使用权证》）到“中心”营业部或办事处登记自行选择房地产价格评估机构，预约评估定价→借款人领取评估报告后带齐上述“办理要件”到“中心” 营业部或办事处，贷款受理人员受理录入贷款资料→“中心”审批→借款人到“中心”领取批准生效的《抵押合同》、《抵押申请表》及加盖“中心”印章的组织机构代码复印件，与抵押人夫妻双方一起到政务服务中心不动产窗口办理不动产登记（抵押权）→“中心”专人领取《不动产登记证明（抵押权）》→个贷管理科或办事处录入抵押信息、复核后转财务科放款→ “中心”通过邮政速递将个人贷款支付凭证、个人借款合同、还款计划表邮寄到贷款申请时填写的地址，借款人注意查收并按期还款。

注：持《不动产权证》的抵押人，可直接在“中心”营业部办理不动产登记（抵押权）。

办理时限：贷款申请资料齐全，3个工作日内审批完毕；特殊情况下5个工作日内审批完毕。

四、公积金质押担保贷款

办理要件：（以下所有要件在面谈面签《随州住房公积金借款合同》时需要核实原件）

1、购房证明材料：购买一手房的，提供经房管部门登记备案时间一年内的《商品房买卖合同》、销售发票（付款收据）；购买二手房的，提供签发时间一年以内的《不动产权证》、房屋买卖合同、增值税发票及契税发票。

2、身份证明：提供借款人夫妻双方及购房人（抵押人）夫妻双方的有效个人身份证件。身份证过期或无身份证的，需至公安部门办理临时身份证。

3、户口簿：（1）购房人为借款人或配偶的，提供借款人及配偶的户口簿；（2）购房人为借款人父母或子女的，提供能够证明直系亲属关系的同一户口簿；不在同一户口簿上的，提供公安部门开具的直系亲属关系证明，或提供出生医学证明、独生子女证、计划生育证中任何一项证件予以认定。

4、婚姻证明：提供借款人夫妻双方及购房人（抵押人）夫妻双方的有效婚姻证明。（1）借款人或购房人已婚的，出具结婚证；（2）借款人或购房人离异后单身的，提供离婚证、离婚协议，签署《未婚声明》；（3）借款人或购房人达到法定结婚年龄（男性22周岁、女性20周岁）未婚的，需签署《未婚声明》。

5、收入证明：月收入以职工夫妻双方月住房公积金缴存基数为准。职工的配偶未缴存住房公积金，可据实申报收入，填写《家庭收入申报承诺书》，并提供近6个月的收入银行流水佐证。个体工商户、灵活就业人员、农民工等个人缴存者不以月住房公积金缴存基数认定其月收入。个人缴存者可据实申报收入，填写《家庭收入申报承诺书》，并提供近6个月的收入银行流水佐证。

6、不动产登记查询结果：购房人须在《商品房买卖合同》备案登记之后，由购房人到购房所在地不动产登记部门开具，范围包括购房人、配偶及未成年人子女（未满18周岁）在内的住房情况，不动产登记查询结果3个月内有效。随州市城区范围内办理住房公积金贷款的缴存职工，不用开具《现有住房情况证明》，直接到中心营业部柜面授权查询。

7、个人信用报告：借款人及其配偶提供申请受理前一个月内查询的《个人信用报告》。

8、银行卡：借款人本人Ⅰ类银行卡。

9、担保人资料：担保人身份证。

办理流程：借款申请人向“中心”营业部、办事处咨询确认公积金贷款政策→借款人带齐上述“办理要件”和担保人到“中心” 营业部或办事处，借款人夫妻双方及担保人持身份证、户口簿、结婚证面谈面签《个人购房借款合同》、《担保书》→“中心”审批→个贷管理科或办事处录入抵押信息、复核后转财务科放款→“中心”通过邮政速递将个人贷款支付凭证、个人借款合同、还款计划表邮寄到面签时填写的地址，借款人注意查收并按期还款。

办理时限：贷款申请资料齐全，3个工作日内审批完毕；特殊情况下5个工作日内审批完毕。

五、商业住房贷款转公积金贷款（本市住房公积金个贷率＜85%开办此项业务）

办理要件：（以下所有要件在面谈面签《随州住房公积金借款合同》时需要核实原件）

1、商业银行借款资料：（1）商业银行借款合同；（2）提供加盖银行印章的贷款余额证明或结清证明（3个月内有效）。

2、商品房买卖合同：经房管部门登记备案的《商品房买卖合同》。

3、身份证明：提供借款人夫妻双方及购房人夫妻双方的有效个人身份证件。身份证过期或无身份证的，需到公安部门办理临时身份证。

4、婚姻证明：提供借款人夫妻双方及购房人夫妻双方的有效婚姻证明。（1）借款人或购房人已婚的，出具结婚证；（2）借款人或购房人离异后单身的，需提供离婚证、离婚协议，签署《未婚声明》；（3）借款人或购房人达到法定结婚年龄（男性22周岁、女性20周岁）未婚的，需签署《未婚声明》。

5、户口簿：（1）购房人为借款人或配偶的，提供借款人及其配偶的户口簿；（2）购房人为借款人父母或子女的，提供能够证明直系亲属关系的同一户口簿；不在同一户口簿上的，提供公安部门开具的直系亲属关系证明、出生医学证明、独生子女证、计划生育证中任何一项证件予以认定。

6、收入证明：月收入以职工夫妻双方月住房公积金缴存基数为准。职工的配偶未缴存住房公积金，可据实申报收入，填写《家庭收入申报承诺书》，并提供近6个月的收入银行流水佐证。个体工商户、灵活就业人员、农民工等个人缴存者不以月住房公积金缴存基数认定其月收入。个人缴存者可据实申报收入，填写《家庭收入申报承诺书》，并提供近6个月的收入银行流水佐证。

7、不动产登记查询结果： 2010年12月10日（含该日）以后购房的提供房产部门出具的购房人夫妻双方及未成年子女（未满18岁）的《现有住房情况证明》，《现有住房情况证明》3个月内有效。随州市城区范围内办理住房公积金贷款的缴存职工，不用开具《现有住房情况证明》，直接到中心营业部柜面授权查询。

8、个人信用报告：借款人及其配偶提供申请受理前一个月内查询的《个人信用报告》。

9、抵押物：抵押房屋的《不动产权证》（或《房屋所有权证》及《土地使用权证》）。以他人房屋作抵押的，还需提供抵押房屋所有人及共有人身份证、户口簿、婚姻状况证明。

10、借款人本人Ⅰ类银行卡。

特别说明：

（1）属本地缴存职工，若本人或配偶为异地户籍，夫妻双方在户籍地购房，缴存职工申请商业住房贷款转公积金贷款的，需提供本人或配偶的户口簿；若其子女或父母为异地户籍，其子女、父母在户籍地购房，缴存职工申请商业住房贷款转公积金贷款的，需提供子女或父母的户口簿。以上情况购房地与户籍地应属同一地区。属异地缴存职工，夫妻双方在本地购房，申请商业性住房贷款转公积金贷款的，需提供本人或配偶本地户口簿；若其子女或父母在本地购房，缴存职工申请商业性住房贷款转公积金贷款的，需提供子女或父母的本地户口簿。

（2）未成年人（未满18周岁）名下房产不能用做抵押。

（3）借款人及抵押人夫妻双方的户口簿、结婚证所显示的出生年月日须与身份证号码信息应当一致。

办理流程：借款申请人向“中心” 营业部（办事处）咨询公积金贷款政策→借款人持抵押房屋的《不动产权证》（或《房屋所有权证》及《土地使用权证》）到“中心”营业部或办事处登记自行选择房地产价格评估机构，预约评估定价→借款人领取评估报告后带齐上述“办理要件”到“中心” 营业部或办事处，贷款受理人员受理录入贷款资料→“中心”审批→借款人到“中心”领取批准生效的《抵押合同》、《抵押申请表》及加盖“中心”印章的组织机构代码复印件，与抵押人夫妻双方一起到政务服务中心不动产窗口办理不动产登记（抵押权）→“中心”专人领取《不动产登记证明（抵押权）》→个贷管理科或办事处录入抵押信息、复核后转财务科放款→ “中心”通过邮政速递将个人贷款支付凭证、个人借款合同、还款计划表邮寄到贷款申请时填写的地址，借款人注意查收并按期还款。

注：持《不动产权证》的抵押人，可直接在“中心”营业部办理不动产登记（抵押权）。

办理时限：贷款申请资料齐全，3个工作日内审批完毕；特殊情况下5个工作日内审批完毕。

六、异地住房公积金贷款

（一）、异地购房本市住房公积金贷款（本市住房公积金个贷率＜95%开办此项业务）

办理要件：（以下所有要件在面谈面签《随州住房公积金借款合同》时需要核实原件）

贷款对象仅限于:若本人或配偶为异地户籍，夫妻双方在户籍地购房，缴存职工申请住房公积金贷款的，需提供本人或配偶的户口簿；若其子女或父母为异地户籍，其子女、父母在户籍地购房，缴存职工申请公积金贷款的，需提供子女或父母的户口簿。以上情况购房地与户籍地应属同一地区。

1、购房证明材料：购买一手房的，提供经房管部门登记备案时间一年内的《商品房买卖合同》、销售发票（付款收据）；购买二手房的，提供签发时间一年以内的《不动产权证》、房屋买卖合同、增值税发票及契税发票。

2、身份证明：提供借款人夫妻双方及购房人的有效个人身份证件。身份证过期或无身份证的，需到公安部门办理临时身份证。

3、婚姻证明：提供借款人夫妻双方及购房人夫妻双方的有效婚姻证明。（1）借款人已婚的，出具结婚证；（2）借款人离异后单身的，需提供离婚证、离婚协议，签署《未婚声明》；（3）借款人达到法定结婚年龄（男性22周岁、女性20周岁）未婚的，需签署《未婚声明》。

4、户口簿：（1）购房人为借款人或配偶的，提供借款人及配偶的户口簿；（2）购房人为借款人父母或子女的，提供能够证明直系亲属关系的同一户口簿；不在同一户口簿上的，提供公安部门开具的直系亲属关系证明、出生医学证明、独生子女证、计划生育证中任何一项证件予以认定。

5、收入证明：月收入以职工夫妻双方月住房公积金缴存基数为准。职工的配偶未缴存住房公积金，可据实申报收入，填写《家庭收入申报承诺书》，并提供近6个月的收入银行流水佐证。个体工商户、灵活就业人员、农民工等个人缴存者不以月住房公积金缴存基数认定其月收入。个人缴存者可据实申报收入，填写《家庭收入申报承诺书》，并提供近6个月的收入银行流水佐证。

6、个人信用报告：借款人及其配偶提供申请受理前一个月内查询的《个人信用报告》。

7、抵押物：抵押房屋的《不动产权证》（或《房屋所有权证》及《土地使用权证》）。以他人房屋作抵押的，还需提供抵押房屋所有人及共有人身份证、户口簿、婚姻状况证明。

8、借款人本人Ⅰ类银行卡。

注：

（1）未成年人（未满18周岁）名下房产不能用做抵押。

（2）借款人及抵押人夫妻双方的户口簿、结婚证所显示的出生年月日须与身份证号码信息应当一致。

（3）只能用随州本地的房产作抵押。

办理流程：借款申请人向“中心” 营业部（办事处）咨询公积金贷款政策→借款人持抵押房屋的《不动产权证》（或《房屋所有权证》及《土地使用权证》）到“中心”营业部或办事处登记自行选择房地产价格评估机构，预约评估定价→借款人领取评估报告后带齐上述“办理要件”到“中心” 营业部或办事处，贷款受理人员受理录入贷款资料→“中心”审批→借款人到“中心”领取批准生效的《抵押合同》、《抵押申请表》及加盖“中心”印章的组织机构代码复印件，与抵押人夫妻双方一起到政务服务中心不动产窗口办理不动产登记（抵押权）→“中心”专人领取《不动产登记证明（抵押权）》→个贷管理科或办事处录入抵押信息、复核后转财务科放款→ “中心”通过邮政速递将个人贷款支付凭证、个人借款合同、还款计划表邮寄到贷款申请时填写的地址，借款人注意查收并按期还款。

注：持《不动产权证》的抵押人，可直接在“中心”营业部办理不动产登记（抵押权）。

办理时限：贷款申请资料齐全，3个工作日内审批完毕；特殊情况下5个工作日内审批完毕。

（二）、异地缴存本地购房住房公积金贷款（本市住房公积金个贷率＜85%开办此项业务）

1、贷款资格认定：凡在缴存地公积金中心连续足额缴存住房公积金6个月以上且个人账户状态正常、无尚未结清的公积金贷款的职工，本人、配偶或父母、子女在本市城镇购买住房，职工可持缴存地住房公积金中心开具的《异地贷款职工住房公积金缴存使用情况证明》及近6个月的缴存流水，在本市住房公积金中心建立还款保证金账户，一次性存入6000元后，可向本市住房公积金中心申请个人住房贷款。6000元还款保证金不计入可贷额度核定范围。已有一次公积金贷款记录的，按二次贷款政策执行；已有两次公积金贷款记录的，不再受理公积金贷款。

2、本地购房证明材料、户口簿、身份证、婚姻证明、收入证明、不动产登记查询结果、个人信用报告以及办理流程等，根据贷款种类与本地缴存者申请贷款一样办理。

贷后管理

一、贷款回收

借款人应恪守信用，严格履行借款合同约定的还款义务，按时归还公积金贷款本息。

借款人可以用自有资金归还公积金贷款本息，也可以使用本人及配偶的住房公积金账户内的存储余额偿还公积金贷款本息。

借款人及配偶使用住房公积金偿还贷款本息的，应当授权公积金中心扣划其住房公积金账户内的存储余额直接归还公积金贷款，其住房公积金账户内应当按照公积金中心的规定保留余额。

借款人可以提前归还部分公积金贷款本金或全部贷款本息，按照借款合同已计收的贷款利息不作调整、不予退还，也不得收取违约金。

（一）银行卡按月批扣

借款人按借款合同的约定，每月20日前将应偿还的贷款本息存入本人银行还款专户中，由住房公积金中心通过住建部银行结算应用系统自动扣划到住房公积金中心账户，并短信提示扣款情况（银行批扣还款日为每月20日、25日及月末最后1天，20日至月底为还款宽限期，跨月即为逾期）。

（二）公积金按月批扣

首次还款成功后，借款人及配偶可通过随州市住房公积金中心微信公众号或网上营业厅授权委托“中心”逐月扣划公积金账户存款还贷。也可到“中心”营业部或办事处柜面授权办理。此项业务为次月生效业务，且仅进行足额批扣（公积金按月批扣还款日为每月15日，公积金账户余额不足还贷时，系统自动在银行批扣还款日进行批扣）。

操作流程：关注szzfgjj公众号，依次点击“业务办理”——“个人业务”——“账号绑定”——“委托扣划签约”

（三）银行卡提前还本

借款人可在首次还款成功后的次月，申请办理银行卡提前还本业务（默认还款卡为申请贷款时提供的银行卡，需办理账号变更的可登陆“中心”微信公众号进行变更）。该业务系统支持每月操作一次。提前还款后，贷款期限不变，次月起月还款额减少。

1、办理流程

A、自助办理

借款人自行登陆“中心”微信公众号、网上营业厅办理提前还款手续。

操作流程：关注szzfgjj公众号，依次点击“业务办理”——“个人业务”——“账号绑定”——“银行还贷”——“提前还本”

B、柜面办理

借款人持身份证到“中心”营业部（办事处）申请办理公积金提前还本业务。

2、办理时限：每月15日、20日、25日、月末最后一日不能办理此项业务。（每月15日要进行公积金按月批扣，每月20日、25日、月末最后一日要进行银行还贷批扣。）

（四）公积金提前还本

借款人可在首次还款成功后的次月开始，申请办理公积金提前还本业务（每月借款人或配偶公积金账户办理一次）。提前还款后，贷款期限不变，次月起月还款额减少。

1、办理方式

A、自助办理

借款人自行登陆“中心”微信公众号、网上营业厅办理提前还款手续。

操作流程：关注szzfgjj公众号，依次点击“业务办理”——“个人业务”——“账号绑定”——“公积金还贷”——“提前还本”

B、柜面办理

借款人持身份证到营业部（办事处）申请办理公积金提前还本业务。

2、办理时限

每月15日、20日、25日、月末最后一日不能办理此项业务。（每月15日要进行公积金按月批扣，每月20日、25日、月末最后一日要进行银行还贷批扣。）

（五）提前结清

借款人可在首次还款成功后的次月开始，申请办理提前结清业务。结清后借款人应及时到中心营业网点柜面办理 “贷款结清解押”。

1、办理流程

A、自助办理

借款人自行登陆“中心”微信公众号、网上营业厅办理提前结清手续，再持本人身份证到营业部（办事处）办理“注销抵押登记手续”。

操作流程：关注szzfgjj公众号，依次点击“业务办理”——“个人业务”——“账号绑定”——“公积金还贷”/“银行还贷”——“提前结清”

B、柜面办理

借款人持身份证到营业部（办事处）申请办理公积金提前结清业务。

2、办理时限：每月15日、20日、25日、月末最后一日不能办理此项业务。（每月15日要进行公积金按月批扣，每月20日、25日、月末最后一日要进行银行还贷批扣。）

二、贷款信息变更

贷款信息变更包括下列类型：

1、基本信息变更（包括联系电话、地址）；

2、抵押物变更；

3、还款账号变更；

4、公积金中心批准的其他变更类型。

（一）还款账号变更

由于借款人还款银行卡丢失、损坏等原因，造成借款人不能按时、正常扣款的，可以申请变更扣款账号，借款人可通过“中心”微信公众号、网上营业厅自助办理或持有效证明材料到营业部（办事处）提出申请，柜员即时办理。

（二）公积金质押担保人变更

借款人在贷款时采用公积金质押担保方式申请贷款，在还款期内需申请更换公积金质押担保人。对信誉良好的借款人，可受理质押担保人变更。

1、质押担保人变更所需材料

（1）借款人及新质押担保人身份证原件；

（2）填写《随州市个人住房公积金贷款担保人变更审批表》。

2、办理流程

（1）审查借款人还款状况，对还款记录正常、信誉良好的借款人同意更换质押担保人；

（2）工作人员对新的质押担保人个人信息进行核实，确认该质押担保人了解担保内容，且出于自愿原则提供担保。在担保期间，个人公积金账户担保金额不得提取使用，直至借款人贷款结清方可恢复账户正常状态。

（三）添加配偶信息（共同还款人）

借款人单身状态申请的公积金贷款，在贷款还款期间结婚的，可申请添加配偶作为共同还款人，可授权使用公积金按月还贷。

1、添加共同还款人所需准备材料：借款人及配偶身份证、户口簿、结婚证原件；

2、办理流程

（1）综合柜员应核实借款人及其配偶的身份证、户口簿、结婚证真实性，在贷款管理系统中录入配偶相关信息；

（2）打印《共同还款协议》由借款人及其配偶签字确认。

（四）抵押物置换

办理要件：产权人（含共有人）身份证、户口簿、结婚证、拟置换《不动产权证》（或《房屋所有权证》及《土地使用权证》）。

办理流程：借款人提供办理要件→综合柜员受理查实借款人贷款情况→评估公司出具置换抵押物的评估报告→综合柜员受理面签→贷款审批岗审批→不动产部门办理抵押登记后由中心专人领证→通知客户办理置换抵押手续。

办理时限：3个工作日内完成审批，特殊情况下5个工作日内完成审批。

三、抵押物管理

《不动产登记证明（预告登记）》转《不动产登记证明（抵押权）》

办理要件：楼盘所在开发企业出具的办理正式抵押手续申请书（附预转正客户名单）、《不动产登记申请审批表》

办理流程：楼盘专管员提供办理要件→贷后管理岗A受理复核→录入打印《领取预抵押名单》→领取《不动产登记证明（预告登记）》→贷后管理岗B复核后盖章登记→楼盘专管员凭领取的相关资料向不动产登记部门申请办理“预转正”手续→中心专人领取《不动产登记证明（抵押权）》并录入。

四、逾期管理

贷款的逾期是指借款人在约定的还款日没有按照合同约定的还款计划及时足额偿还贷款本息。贷后管理人员每月要及时掌握借款人还款情况，并对逾期贷款进行整理分类。

（一）逾期贷款分类标准

1、正常贷款：借款人一直能正常还本付息，不存在任何影响贷款本息及时、全额偿还的不良因素；借款人累计违约期数在2次（含）以下，并属于偶然性因素；

2、关注贷款：借款人累计违约期数达3次；借款人虽能还本付息，但已经存在影响贷款本息及时、全额偿还的不良因素；

3、次级贷款：借款人累计违约期数达4—5次；借款人的正常收入已不能保证及时、全额偿还贷款本息，需要通过对外借款、变卖资产等才能归还全部贷款本息；

4、可疑贷款：借款人累积违约期数达6次（含）以上；贷款人、保证人已要求借款人处理抵押物，预计贷款可能发生一定损失，但损失金额尚不能确定；

5、损失贷款：借款人无力偿还贷款，贷款人处理抵押物后仍不能清偿贷款；借款人死亡，或依法宣告失踪或死亡，以其财产或遗产清偿后，仍未能还清的贷款。

（二）催收程序

1、贷后管理人员对每月逾期客户名单进行整理、统计。贷后管理人员应在3个工作日内通过电话、短信方式告知借款人及时履行还款义务和逾期还款的法律责任，并对通知内容做好记录；

2、对电话催缴后仍不履行还款义务的借款人，应在30个工作日内邮寄《逾期催缴通知书》进行催缴，告知借款人按期还款的义务和逾期还款的法律责任；

3、对于无法通过电话、短信或信函方式联系的借款人，或是采用上述方法催缴仍拒不履行义务的借款人，实行上门催收；

4、借款人连续3个月或累计6个月不能按期归还贷款本息的逾期客户，贷后管理人员应及时联系法律顾问，向借款人出具《律师函》。属按揭贷款的，按照中心、开发商、银行签订的《公积金按揭贷款合作协议》的约定，书面通知开发企业，督促开发企业代为清偿；

5、对连续逾期6个月以上，拒不偿还，依法向人民法院提起诉讼。

五、贷款保证金管理

（一）自然结清解冻

（1）由贷款管理员在系统中查询确认结清状态后，打印《随州住房公积金管理中心委托贷款保证金解冻通知》。

（2）个贷管理科长或办事处主任复核后加盖印章，送受托银行解冻保证金。

（二）《不动产登记证明（预告登记）》转《不动产登记证明（抵押权）》保证金解冻流程

由“中心”工作人员到不动产登记部门领取《不动产登记证明（抵押权）》→贷款管理员录入权证信息转个贷管理科长或办事处主任复核→贷款管理员打印《随州住房公积金管理中心委托贷款保证金解冻通知》→个贷管理科长或办事处主任复核后加盖印章，送受托银行解冻保证金。

贷款咨询渠道

1、公积金服务热线：0722-12329。

2、微信公众号：szzfgjj

3、随州住房公积金网http://www.suizhougjj.cn/。

咨询内容：

（1）基本政策：包括贷款条件、限额标准、期限、利率、用途和还款方式等。

（2）办理流程：包括办理内容、办理场所和办理时限等。

（3）所需资料。

（4）网厅使用。

4、信息查询方式：

（1）网上营业厅查询。

（2）12329热线自助语音。

（3）“随州住房公积金”微信公众号。

（4）自助查询终端（各网点业务大厅）。

（5）持身份证到各网点柜面查询。

个人信用报告查询方式

（一）携带本人有效身份证原件到中国人民银行分支机构征信中心查询个人信用报告。

1、中国人民银行随州市中心支行服务大厅

地址：随州市曾都区明珠路18号

电话：0722-3329351

2、随州市政务服务中心（自助查询）

地址：随州市曾都区白云大道18号

3、 中国人民银行广水市支行

地址：广水市广安路118号四楼

电话：0722-6233206

（二）互联网查询信用报告（提交查询申请后第2天获取）

个人信用报告查询网址：https://ipcrs.pbccrc.org.cn/

征信中心网站：http://www.pbccrc.org.cn/

查询流程：用户注册→用户激活→查询信用信息

售房单位楼盘管理

一、楼盘审查的重点内容

楼盘审查主要分对开发企业资信的审查和项目本身合法性审查。

（一）开发企业

资信审查重点内容：

1、企业资信等级。

2、企业组织机构代码。

4、会计报表。

5、开发企业的债权债务和为其他债权人提供担保的情况。

6、企业法人代表的个人信用程度和领导班子的决策能力。

（二）项目审查重点内容：

1、项目资料完整性、真实性、有效性的审查。楼盘调查人员对项目资料的完整性、真实性、有效性进行审查。楼盘准入申报材料目录：

公司资料：公司按揭贷款申请、企业简介、小区简介、企业章程、公司同意按揭决议、企业财务报表、组织机构代码证复印件、企业法人身份证及证明复印件、企业法人个人征信、开发资质证明复印件。

项目资料：项目批复复印件、国有土地证复印件（附缴款发票复印件）、建设工程规划许可证复印件、建设用地规划许可证复印件、商品房预售许可证复印件、建筑规划平面图复印件、授权书、开发企业与房屋销售公司签订的协议复印件、销售公司承诺书、受托银行申请。

2、项目的合法性审查

包括：项目开发的合法性审查、项目销售的合法性审查、项目工程进度审查、项目资金到位情况审查。

二、办理流程

（一）审核售房单位提交的申请材料；

（二）两名工作人员到施工现场勘察楼盘建设进度情况，勘察楼盘是否达到商品房预售条件，主体工程施工情况以及楼盘信息；

（三）核对开发商五证《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《建设工程规划许可证》、《商品房预售许可证》；

（四）出具楼盘调查报告，将售房单位资信情况、申报楼盘基本情况以及勘察情况进行分析，对于符合签约条件的楼盘将调查报告交主任审阅；

（五）召开贷审会审议通过并出具贷审会会议纪要；

（六）签订公积金中心、银行、开发企业三方协议（开发商提供协议银行开具的放款账号及保证金账号）；

（七）在贷款系统中录入签约楼盘名称及售房单位划款银行账号；

（八）在中心网站上发布楼盘签约信息；

（九）签约后及时掌握售房单位的施工情况及销售情况；

（十）正常受理贷款业务；

（十一）对于贷款审批流程完成的，必须同时核实所在楼栋主体结构是否封顶。达到封顶状态且收到《不动产登记证明（预告登记）》后方可放款。

二手房住房公积金个人贷款评估机构公示表

截止目前，共有6家评估机构向随州住房公积金管理中心申报备案，具备办理二手房住房公积金个人贷款评估业务的资格，现予公布。

住房公积金个人贷款申请人可根据位置远近、资质等级、收费标准等因素自行选择评估机构，进行二手房贷前评估。对未能遵循独立、客观、公正的原则，存在提供虚假报告等违规行为的，应及时向我中心投诉。

投诉电话：12329（住房公积金服务热线）

二手房公积金贷款评估机构地址及联系电话

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 机构名称 | 办公地址 | 联系电话 | 资质等级 |
| 1 | 随州大信房地产评估咨询有限公司 | 随州市西城沿河大道与汉东路交汇处（大自然花苑2栋1-2层19号） | 13093286006 | 贰级 |
| 随县厉山新县城炎帝大道烟草公司一楼 | 0722-3311669 |
| 2 | 随州市恒盛房地产估价有限责任公司 | 随州市烈山大道136号 | 0722-3235568 | 叁级 |
| 3 | 随州方正房地产估价有限公司 | 随州市沿河大道161号 | 0722-331896613035198995 | 贰级 |
| 4 | 湖北天一房地产评估咨询有限公司 | 随州市汉东路8号（环卫处对面） | 0722-7500113 | 叁级 |
| 5 | 广水市鄂北房地产估价事务所 | 广水市政务服务中心二楼 | 0722-6264326 | 叁级 |
| 6 | 湖北玖誉房地产评估有限公司 | 随州市沿河大道30.号 | 0722-7115719 | 壹级 |