



# 深圳市住房公积金 缴存、提取、贷款 业务介绍

## 政策法规

- 深圳市住房公积金管理暂行办法
- 深圳市住房公积金缴存管理规定
- 深圳市住房公积金提取管理规定
- 深圳市住房公积金贷款管理规定

## 一、深圳市住房公积金缴存业务

- 1.住房公积金的概念、缴存单位、时间、基数、比例
- 2.单位住房公积金专办员
- 3.住房公积金登记
- 4.住房公积金账户设立、封存、转移
- 5.住房公积金汇缴、缓缴和补缴
- 6.住房公积金联名卡
- 7.网上业务办理

### 1.住房公积金的概念、缴存单位、时间、基数、比例

- 住房公积金，是指支持职工解决自住住房问题的具有保障性、互助性和强制性的长期住房储金。
- 新设立的单位应当自设立之日起30日内到公积金中心办理住房公积金缴存登记。
- 自公积金中心核准登记之日起20日内，单位应当到受委托银行为本单位职工办理住房公积金账户设立手续。每个职工只能设立一个住房公积金账户。

## 1.住房公积金的概念、缴存单位、时间、基数、比例

- 住房公积金缴存基数是职工本人上一年度月平均工资。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，住房公积金缴存基数为职工本人当月工资。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，住房公积金缴存基数为职工本人当月工资。
- 住房公积金缴存基数不得低于市人力资源和社会保障部门公布的上一年度职工月最低工资标准，原则上不超过市统计部门公布的上一年度全市在岗职工月平均工资的3倍，经济效益好的单位，缴存基数最高不得超过市统计部门公布的上一年度全市在岗职工月平均工资的5倍。

## 1.住房公积金的概念、缴存单位、时间、基数、比例

- 单位为职工缴纳和职工个人缴纳的住房公积金的缴存比例均不得低于缴存基数的5%，均不得高于缴存基数的20%。
- 单位为职工缴纳和职工个人缴纳的住房公积金缴存比例由单位确定。同一单位只能确定一个住房公积金缴存比例。
- 单位为职工缴纳和职工个人缴纳的住房公积金的月缴存额应当相同。

## 1.住房公积金的概念、缴存单位、时间、基数、比例

- 职工按照当地最低工资标准领取工资的，单位为职工缴纳的住房公积金应当按照规定缴存，职工个人缴纳的住房公积金可以免缴。
- 单位每年可以对住房公积金缴存比例调整一次。住房公积金缴存基数由单位按照公积金中心有关规定并根据职工工资变动情况每年调整一次。
- 住房公积金的缴存基数与缴存比例的执行年度为当年的7月1日至次年的6月30日。

## 2.单位住房公积金专办员

- 单位应当指定1名以上工作责任心强且具备一定计算机操作能力的职工，作为住房公积金专办员专门负责以下事项：
- （一）按规定为本单位及职工办理住房公积金缴存等有关业务；
- （二）整理、保管本单位住房公积金相关文件资料，并依法履行保密义务；
- （三）审查本单位办理住房公积金业务提交的有关资料；
- （四）协助公积金中心对本单位职工进行住房公积金缴存、提取和贷款等业务知识的宣传和指导；
- （五）承办单位或者公积金中心规定的其他住房公积金事项。

### 3.住房公积金登记

- 新设立的单位应当自设立之日起30日内申请办理住房公积金缴存登记和专办员注册登记，并提交下列材料：
- （一）《深圳市住房公积金单位缴存登记及专办员注册登记申请表》；
- （二）《深圳市住房公积金委托收款协议》；
- （三）法定代表人或者负责人身份证明文件；
- （四）专办员身份证明文件。

### 4.住房公积金账户设立、封存、转移

- 自公积金中心核准缴存登记之日起20日内，单位应当为职工办理住房公积金账户设立手续，并提交《深圳市住房公积金个人账户设立申请清册》。
- 单位原则上应当选定1家受委托银行办理职工公积金账户设立手续，以及其他公积金业务。
- 新录用职工尚未在本市设立个人住房公积金账户的，单位应当自录用之日起30日内为其设立住房公积金账户，并提交《深圳市住房公积金个人账户设立申请清册》。

#### 4.住房公积金账户设立、封存、转移

- 职工与单位终止劳动关系或者与单位保留劳动关系但中止工资关系的，单位应当将职工住房公积金账户封存，并提交《深圳市住房公积金个人账户封存清册》。
- 职工与单位恢复工资关系后，单位应当为职工办理住房公积金账户启封手续，并提交《深圳市住房公积金个人账户启封清册》。

#### 4.住房公积金账户设立、封存、转移

- 单位专办员为职工办理住房公积金账户转移手续时，账户从市外转入本市的，应当提交《深圳市住房公积金个人账户异地转入申请表》；账户从本市转至市外的，应当提交《深圳市住房公积金个人账户异地转出申请表》，以及转入地住房公积金中心出具的职工公积金账户转入证明原件。
- 职工本人办理公积金账户转移业务的，除按照前款规定提交相应材料外，还应当提交住房公积金联名卡和身份证明文件

## 5.住房公积金汇缴、缓缴和补缴

- 单位每月应当在规定时间将其应缴及为职工代扣代缴的住房公积金汇缴至住房公积金专户。
- 单位连续亏损2年以上的，可于最后一个亏损年度的次年申请缓缴或者降低缴存比例。
- 单位缓缴或者按降低后的缴存比例缴纳住房公积金的期限自公积金中心核准之日的次月起算，最长不得超过24个月。
- 期限届满，申请缓缴的，应当补缴缓缴期间的住房公积金；申请降低缴存比例的，自动恢复申请之前的缴存比例。

## 6.住房公积金联名卡

- 职工住房公积金个人账户设立后，住房公积金归集专户银行（以下简称归集银行）应当按规定为其免费制作住房公积金联名卡且免收年费和小额账户管理费，并及时通知专办员领取。
- 职工已在归集银行开设1个银行Ⅰ类结算账户的，归集银行可以将其已开设的银行Ⅰ类结算账户与公积金账户进行关联，并视为住房公积金联名卡，用于办理住房公积金业务。

## 7.网上业务办理

- 深圳市住房公积金管理中心
- <http://www.szzfgjj.com/>
- 服务电话：12329
- 个人登录时，初始密码为身份证后六位，身份证号码有字母的用数字“0”代替。由于部分用户在社保局注册登记的是第一代身份证号码，所以在使用第二代身份证登录不成功时，请尝试第一代身份证。

## 7.网上业务办理

- 专办员使用数字证书（密钥）在自助服务平台办理业务的，无需提交纸质材料。
- 专办员可以使用数字证书（密钥）在自助服务平台办结下列住房公积金业务：
  - （一）本单位职工住房公积金个人账户设立、封存、启封及市内转移；
  - （二）本单位住房公积金缴存基数、缴存比例调整；
  - （三）住房公积金汇缴、补缴；
  - （四）提前终止本单位缓缴或者降低比例缴存住房公积金状态；
  - （五）本单位免缴住房公积金的职工恢复正常缴存；
  - （六）单位、职工及专办员个人信息变更



## 7.网上业务办理

- 专办员可以使用密码在自助服务平台完成网上申报和预约后，在业务网点办理缴存业务。
- 职工可以使用密码在自助服务平台完成个人信息变更等业务网上申报和预约后，在业务网点办理业务。

## 二、深圳市住房公积金提取业务

- （一）住房消费情形和提取额度
- （二）其他情形和提取额度
- （三）提取程序和证明材料

## （一）住房消费情形和提取额度

- 1.购买住房（含商品住房、政策性住房或者保障性住房）
- 2.支付房租
- 3.偿还购买本市范围内住房的贷款本息
- 4.建造、翻建、大修本市范围内的住房
- 5.其他住房消费

### 1.购买住房

- 该住房消费情形发生时间与职工申请提取时间应当相隔在两年以内。
- 职工本人及其家庭成员合计仅有一套住房时，可提取额不超过账户余额，且不超过购房总价款；职工本人及其家庭成员合计有两套及以上住房的，可提取额不超过账户余额的百分之六十，且不超过购房总价款；职工本人及其家庭成员购买第三套及以上住房的（包括异地），第三套及以上住房不予提取。
- 职工在购房总价款中实际支出的费用，按照该套住房房地产权属证书或者经本市房地产权登记部门登记备案的购房合同列明的权利人份额计算；未明确份额的，按照该套住房房地产权属证书或者经本市房地产权登记部门登记备案的购房合同列明的权利人数量平均计算。

## 2. 支付房租

- 职工本人及其家庭成员应当在本市范围内无商品住房、政策性住房和保障性住房，每月可提取额不超过申请当月应缴存额的百分之六十五，当年度未提取的，可以在以后年度累计提取。
- 前款规定中职工通过住房公积金网点柜台提取的，每年申请提取不超过两次；职工通过公积金中心自助服务平台提取的，每月可以申请提取一次。

## 3. 偿还购买本市范围内住房的贷款本息

- 职工本人及其家庭成员合计仅有一套住房时，每月可提取额不超过职工月实际还贷额；职工本人及其家庭成员合计有两套及以上住房的，每月可提取额不超过申请当月应缴存额的百分之六十，且不超过月实际还贷额；职工本人及其家庭成员购买第三套及以上住房的（包括异地），第三套及以上住房不予提取。
- 职工本人或者其家庭成员应当是前款规定中应偿还贷款本息住房的权利人。
- 本条第一款规定中职工选择按月还贷委托提取的，每月提取一次；未选择按月还贷委托提取的，每年度申请提取一次，提取申请应当自每次还贷行为发生之日起两年内提出。
- 本条规定中的每月可提取额应当根据职工住房贷款银行或者征信系统提供的还贷数据，经公积金中心审查后确定。

#### 4.建造、翻建、大修 本市范围内的住房

- 可提取额度按照购买住房规定执行。

#### 5.其他住房消费

- 每月可提取额不超过申请当月应缴存额的百分之四十，当年度未提取的，可以在以后年度累计提取。
- 前款规定中职工通过住房公积金网点柜台提取的，每年申请提取一次；职工通过公积金中心自助服务平台提取的，每月可以申请提取一次。

## （二）其他情形和提取额度

- 发生下列情形之一的，职工可以按照规定申请提取住房公积金：
  - （一）退休；
  - （二）完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系；
  - （三）男性年龄满五十周岁或者女性年龄满四十五周岁，失业且住房公积金账户封存满两年；
  - （四）在国外或者港、澳、台地区定居；
  - （五）户籍迁出本市；
  - （六）户籍不在本市并已申请基本养老保险或者基本医疗保险关系转移手续；
  - （七）享受居民最低生活保障；
  - （八）职工本人或者家庭成员患重大疾病。

## （三）提取程序和证明材料

- 职工在住房公积金业务网点申请提取住房公积金的，应当通过公积金中心自助服务平台申报并预约。
- 公积金中心应当在受理职工提取住房公积金申请之日起三个工作日内作出准予提取或者不予提取的决定，本规定另有规定的除外。准予提取的，由受公积金中心委托的商业银行办理支付手续，资金转入职工住房公积金联名卡的储蓄账户中；不予提取的，应当书面告知申请人不予提取的理由。

### （三）提取程序和证明材料

- 职工在住房公积金业务网点申请提取住房公积金的，应当提交下列基本材料：
  - （一）住房公积金联名卡；
  - （二）身份证；
  - （三）深圳市住房公积金提取申请表。
- 职工提取住房公积金用于职工家庭成员的住房消费的，应当提交家庭成员身份证、结婚证、户口簿等家庭成员关系证明材料。
- 职工委托配偶办理住房公积金提取的，受托人除提交本条第一款规定的基本材料外，还应当提交本人的身份证、结婚证；职工委托其他人办理住房公积金提取的，受托人除提交本条第一款规定的基本材料外，还应当提交本人的身份证以及经公证机关公证的授权委托书。

## 三、深圳市住房公积金贷款业务

- 1. 公积金贷款类型
- 2. 公积金贷款申请
- 3. 公积金贷款额度、期限和利率
- 4. 公积金贷款担保
- 5. 办理程序
- 6. 公积金贷款偿还

## 1. 公积金贷款类型

- 普通公积金贷款，是指单纯的公积金贷款。
- 商业性住房按揭贷款转公积金贷款（以下简称商转公贷款），是指职工在本市购房并办理商业性住房按揭贷款（不含公积金组合贷款）后，又以公积金贷款偿还该商业性住房按揭贷款的一部或者全部。
- 公积金组合贷款，是指普通公积金贷款无法满足职工购房需求时，职工向公积金中心委托商业银行（以下称受托银行）申请的公积金贷款与商业性住房按揭贷款的组合贷款。

## 2. 公积金贷款申请

- 在本市缴存住房公积金的户籍或非户籍职工作为申请人按照本规定申请公积金贷款。
- 在异地就业且缴存住房公积金的本市户籍职工，在本市购买首套自住住房的，可以持就业地公积金中心出具的缴存证明（包括缴存明细），按照本规定要求向本市公积金中心申请公积金贷款。
- 申请人的配偶、父母、子女符合本条第一款或第二款规定的，可以作为共同申请人。

## 2. 公积金贷款申请

- 职工购买保障性住房、人才住房和商品住房（住宅类）申请普通公积金贷款的，应当同时具备以下条件：
- （一）申请人和计算可贷额度的共同申请人在申请当月之前6个月，在本市或异地连续按时足额缴存公积金，且申请时处于正常缴存状态。本市和异地缴存公积金的时间可以合并计算；
- （二）申请人和共同申请人家庭（包括夫妻双方和未成年子女）在本市未发生公积金贷款或者已经还清公积金贷款；
- （三）申请人和共同申请人有偿还贷款本息的能力，信用状况良好，且不存在本规定第十二条所规定的信用记录；
- （四）申请人已按规定支付购房首付款；
- （五）申请人同意提供符合本规定要求的担保；
- （六）贷款申请符合国家、省和本市房地产市场管理政策要求，在贷款办理期间遇政策调整的，以公积金中心受理公积金贷款的时间为准，按照“老人老办法新人新办法”的原则处理，但国家、省、市房地产市场管理政策已有明确规定的，从其规定

## 2. 公积金贷款申请

- 申请人或者其配偶申请商转公贷款的，除符合本规定第九条规定的条件外，还应当具备以下条件：
- （一）申请人提前偿还部分或者全部原商业性住房按揭贷款的申请，已经取得原商业性住房按揭贷款银行同意；
- （二）申请人或者其配偶是申请商转公贷款住房的权利人；
- （三）申请人和共同申请人申请当月前6个月内，原商业性住房按揭贷款未出现贷款逾期记录，且不存在本规定第十二条所规定的信用记录。



## 2. 公积金贷款申请

- 存在下列情形之一的，不能申请公积金贷款：
  - （一）职工购买的住房存在除配偶、父母、子女外的其他权利人的；
  - （二）购买单套住房部分产权份额的；
  - （三）职工与父母、配偶、子女之间买卖住房的；
  - （四）申请人和计算可贷额度的共同申请人未按照《暂行办法》、《深圳市住房公积金缴存管理规定》缴存公积金，或者存在以弄虚作假等方式汇补缴公积金、调整缴存基数、挂靠单位缴存公积金等违法违规情形的。

## 2. 公积金贷款申请

- 申请人在公积金中心指定的业务网点签订公积金业务自助办理服务协议后，可以通过公积金中心网上办事大厅等服务平台申请公积金贷款，并在公积金中心指定的业务网点提供下列基本材料：
  - （一）公积金贷款申请表；
  - （二）有效身份证件；
  - （三）婚姻状况证明；
  - （四）购房合同、首付款凭证；
  - （五）其他必要的证明材料。

### 3. 公积金贷款额度、期限和利率

- 普通公积金贷款可贷额度为申请人公积金账户余额或申请人和计算可贷额度的共同申请人公积金账户余额之和的**14**倍，且同时符合下列要求：
  - （一）根据贷款额度计算得出的每月还贷额度（按等额本息还款法计算的本金和利息）不超过申请人公积金缴存基数或申请人与计算可贷额度的共同申请人公积金缴存基数之和的**50%**；

### 3. 公积金贷款额度、期限和利率

- （二）不高于购房总价款与首付款的差额。首付款比例应符合国家、省及我市房地产调控的相关要求。所购住房为存量商品住房（二手房）的，购房总价款以购房合同价与公积金中心认可的房地产评估机构作出的评估价中较低者为准；
- （三）不高于单套住房的公积金贷款最高额度。单独申请的最高额度为**50**万元，共同申请的最高额度为**90**万元。
- 申请人和计算可贷额度的共同申请人在申请公积金贷款前连续三年以上未提取公积金的，其可贷额度可以提高**10%**，但应符合前款规定之要求。

### 3. 公积金贷款额度、期限和利率

- 公积金贷款期限以年为单位，最长贷款期限：普
- 通公积金贷款不超过30年，且贷款期限与申请人申请贷款时的年龄之和不超过70年；申请商转公贷款的，原商业性住房按揭贷款已还贷款期限与商转公贷款期限之和不超过30年，且上述贷款期限之和与申请人申请贷款时的年龄之和不超过70年。
- 第二十条 公积金贷款利率按照国家有关规定执行。公积金贷款发放后，遇国家公积金贷款利率调整的，公积金中心应当按季度对贷款利率进行调整。

### 4. 公积金贷款担保

- 公积金贷款可以采用抵押、质押等担保方式。担保财产不足以偿还借款余额的，借款人应增加相应担保。
- 普通公积金贷款采用抵押担保的，抵押人应以所购买住房作为抵押物，与受托银行签订抵押合同，并按本市规定办理抵押登记手续。
- 商转公贷款采用抵押担保的，应以所购买住房或本市其他具有完全产权的住房作为抵押物，与受托银行签订抵押合同，并按本市规定办理抵押登记手续。
- 采用质押担保的，质押人应当和受托银行签订质押合同，并在合同约定的期限内办理权利凭证移交等手续。

## 5.办理程序

- 申请普通公积金贷款，按照下列程序办理：
- （一）申请人和共同申请人到公积金中心指定的受托银行业务网点提出申请，并提交材料；
- （二）公积金中心依法对申请材料进行审核；
- （三）申请人与受托银行签订公积金贷款合同，并办理担保等相关手续；
- （四）受托银行按照贷款合同约定进行放款。

## 5.办理程序

- 申请商转公贷款的，按照下列程序办理：
- （一）申请人向原商业性住房按揭贷款银行提出提前偿还部分或全部贷款申请，并取得该银行的同意及其盖章确认的贷款余额证明、贷款明细证明；
- （二）申请人通过公积金中心网上服务平台预约申请商转公贷款，并到公积金中心指定的受托银行业务网点提交材料；
- （三）其余程序同普通公积金贷款。

## 5. 办理程序

- 申请公积金组合贷款的，按照下列程序办理：
- （一）在向公积金中心提出申请前，应当到受托银行咨询组合贷款具体办理事宜；
- （二）在签订公积金贷款合同前，应当向受托银行申请公积金组合贷款中的商业贷款，受托银行确认可发放商业贷款额度；
- （三）其余程序参照普通公积金贷款。

## 6. 公积金贷款偿还

- 借款人应按照公积金贷款合同约定的还款时间、还款方式偿还贷款本息。公积金贷款利息的具体计算方法应当在公积金贷款合同中明确约定。
- 借款人可以申请提前偿还公积金贷款，也可以按照《深圳市住房公积金提取管理规定》申请提取公积金个人账户余额，并用于偿还公积金贷款。
- 父母或子女没有作为共同申请人的，可以申请作为共同还款人，通过扣减其公积金个人账户的余额用于提前偿还申请人的公积金贷款，每年扣减一次。
- 前款规定的共同还款人不应成为其他公积金贷款合同的债务人。



• 谢谢大家!

学习笔记:

.....

.....

.....

学习笔记:

.....

.....

.....

学习笔记:

.....

.....

.....

学习笔记:

.....

.....

.....