

淄博市住房公积金惠企便民政策包

涉企政策（缴存类）

一、缴存住房公积金是企业应尽的义务

根据国务院《住房公积金管理条例》规定：“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”应当为其在职职工缴存住房公积金。因此，住房公积金是指单位及其职工按照职工月工资收入总额的一定比例逐月缴存的具有保障性和互助性的住房资金，即我们平常生活中所讲的“五险一金”中的“一金”。各类企业都必须依法为其所有在职职工缴存住房公积金。

按照国务院《住房公积金管理条例》规定，单位应当按时、足额缴存住房公积金，不得逾期缴存或者少缴。单位不办理住房公积金缴存登记或者不为本单位职工办理住房公积金账户设立手续的，由住房公积金管理中心责令限期办理，逾期不办理的处以1万元以上5万元以下的罚款。单位逾期不缴或者少缴住房公积金的，由住房公积金管理中心责令限期缴存，逾期仍不缴存的，可以申请人民法院强制执行。

二、企业缴存住房公积金的好处

为职工规范建缴住房公积金有利于营造良好的营商环境，算好企业发展与维护职工权益的账，用好住房公积金支持企业发展政策，能够促进企业长远健康发展。

（一）为职工建缴住房公积金是企业依法合规经营、合法用工、保护企业职工权益、维护企业信誉的重要内容。企业是否建立住房公积金制度已成为求职者择业的重要标准之一，企业为职工正常缴存住房公积金，能够稳定员工队伍，增强职工的工作积极性和凝聚力，是吸引和留住人才的重要保障。

（二）在市场竞争条件下，依法缴存住房公积金是企业改制上市的必要条件。从投诉案件看，那些不建不缴企业因职工投诉引发的争议甚至诉讼，会严重干扰企业的正常经营，而且在企业改制上市过程中，不建不缴住房公积金也会成为重要的制约因素，直接影响企业的可持续发展。

（三）企业为职工缴存的住房公积金在所得税前的成本中列支，如果不缴存住房公积金会造成企业成本不实，形成历史遗留问题，不利于企业发展。

（四）企业为职工缴存住房公积金，职工可办理住房公积金贷款或职工租房、购房、还房贷等提取，能减轻职工负担，减少企业后顾之忧，增强企业的发展动力。

三、缴存基数和缴存比例如何确定

（一）职工住房公积金缴存基数为本人上一年度月平均工资。职工月平均工资应当按照统计部门列入工资总额统计的项目计算。缴存基数不得低于所在区县上一年度职工月最低工资标准，不得高于本市上一年度职工月平均工资的3倍。2020年我市住房公积金月缴存基数最高不超过19704元（我市2019年度在岗职工月平均工资为6568元）。最低月缴存

基数按各区县最低工资标准确定，其中张店区、淄川区、临淄区为 1910 元，博山区、周村区、桓台县为 1730 元，高青县、沂源县为 1550 元。

（二）单位和职工住房公积金的缴存比例分别不得低于 5%，不得高于 12%。

（三）新设立的企业应当自设立之日起 30 日内到公积金中心办理住房公积金缴存登记，并为职工办理住房账户设立手续。企业录用职工的，应当自录用之日起 30 日内到公积金中心办理缴存登记，并办理职工住房公积金账户设立手续。

（四）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，月缴存额为职工本人当月工资乘以职工住房公积金缴存比例。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，月缴存额为职工本人当月工资乘以职工住房公积金缴存比例。

四、企业办理住房公积金缴存开户

住房公积金缴存开户业务实行全市通办事项。有以下办理方式：

（一）登录淄博住房公积金网上服务厅

（<http://wx.zbzfgjj.cn/hfmiswt/login>）在线办理。详见附件 1《淄博市住房公积金网厅单位缴存登记操作手册》。

（二）全市任一住房公积金服务厅办理。提交的材料：

1.《淄博市住房公积金缴存登记表》；2.《淄博市住房公积

金汇缴清册》；3.单位依法设立的证明文件（通过共享信息可查询的不需提供）。上述表格可通过网上服务厅下载。

（三）企业通过单位网厅办理账户查询、开具缴存证明、缴存基数调整、缴存比例调整、申请缓缴、职工账户设立、封存、启封、转移等业务。

五、实行企业服务专员制度

为深入贯彻市委、市政府优化营商环境一系列工作部署，公积金中心专门建立涵盖全市范围的服务企业专员网络，健全服务企业长效机制，助力我市营商环境持续优化。服务企业专员将围绕住房公积金制度全程为广大企业提供政策咨询、答疑解惑及首问帮办等服务。详见附件2《淄博市住房公积金管理中心服务企业专员名单》。

涉企政策（贷款类）

六、房地产开发企业与公积金中心签订按揭合作协议的必要性

我市住房公积金贷款主要采用抵押方式，新建商品住房因销售时未办结不动产权证，不具备抵押条件，须开发企业为购房人提供阶段性担保。在借款人所购住房办妥不动产权抵押登记之前，开发企业承担连带保证责任。因此职工购买商品住房申请住房公积金贷款前，开发企业与中心签订按揭合作协议是必备的条件之一。

七、房地产开发企业不得拒绝购房职工使用住房公积金贷款

根据山东省住房和城乡建设厅、山东省财政厅、中国人

民银行济南分行、山东省国土资源厅转发住房和城乡建设部等四部门《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》的通知（鲁建金函[2018]2号）文件规定：“各市住房城乡建设部门（房产管理部门）和住房公积金管理中心要联合定期开展拒绝职工使用住房公积金贷款购房问题专项整治行动，对限制、阻挠、拒绝职工使用住房公积金贷款行为的房地产开发企业，由住房公积金管理中心责令限期改正。拒不整改的，由住房公积金管理中心书面通知相关职能部门，暂停项目网上签约和预售资金监管账户的资金拨付，同时纳入人民银行征信系统和房地产开发企业信用档案。

八、房地产开发企业按揭楼盘准入信息作为开通楼盘项目网上签约系统的前置条件

根据山东省住房和城乡建设厅、山东省财政厅、中国人民银行济南分行、山东省国土资源厅转发住房和城乡建设部等四部门《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》的通知（鲁建金函[2018]2号）文件规定：“在本省行政区域内，从事商品房开发建设经营活动的房地产开发企业销售商品住房时，在取得《商品房预售许可证》并办理商业银行按揭贷款楼盘准入后，应在10日内到各市住房公积金管理中心申请办理住房公积金贷款楼盘准入。住房公积金管理中心将房地产开发企业住房公积金贷款按揭楼盘准入信息提供给住房城乡建设部门（房产管理部门）后，方可开通该楼盘项目网上签约系统。

九、房地产开发企业开发项目按揭贷款合作申报办理

按照区域管理的原则，由分中心、管理部受理审核，报中心审批确定，开发企业项目按揭贷款合作应到所在的区县政务服务中心住房公积金管理中心服务窗口申请办理。在张店主城区开发的项目实现主城区通办，开发企业可自主选择到市政务服务中心、高新区政务服务中心、市住房公积金管理中心市直管理部（张店区联通路 190 号）服务窗口申请办理。

十、房地产开发公司办理按揭贷款应具备的条件

根据《淄博市住房公积金个人贷款管理规程》规定，房地产开发公司按揭贷款的合作条件主要包括（一）全员正常、足额缴存住房公积金；（二）具备房地产开发资质；（三）财务状况、信用记录良好、具备担保能力；（四）取得住建管理部门的预售许可证，按政策规定各项手续完备等。

十一、房地产开发企业申请住房公积金按揭贷款合作申报需提供的材料

（一）按揭贷款申请项目为首次合作的需提供以下材料：

1. 企业法人营业执照（统一社会信用代码）；
2. 房地产企业开发资质证；
3. 公司章程；
4. 股东大会决议（按照商品房预售许可证载明的项目名称签订，不注明具体楼号）；
5. 当涉及多个开发公司合作时，须提供合作协议；
6. 最近月份财务报表；

7. 项目的国有土地使用证（不动产权证）、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证（已竣工的须提供竣工验收报告），若项目土地或在建工程已抵押的需提供抵押权不动产登记证明；

8. 按揭合作项目申报表；

9. 按揭合作协议；

10. 最高额保证合同；

11. 项目商业性按揭贷款的按揭协议。

（二）按揭项目为已合作的（含续签）提供以下材料：

1. 企业法人营业执照（统一社会信用代码）；

2. 房地产企业开发资质证；

3. 最近月份财务报表；

4. 项目的国有土地使用证（不动产权证）、商品房预售许可证（已竣工的须提供竣工验收报告），项目土地或在建工程已抵押的需提供抵押权不动产登记证明；

5. 按揭合作项目申报表；

6. 按揭合作协议；

7. 最高额保证合同。

十二、开发企业为借款人担保期间应该承担的责任

开发企业在保证范围内无条件承担连带保证责任，在其保证期间，如借款人连续三个月（含三个月）或累计六个月（含六个月）未用自有资金偿付贷款本息时，开发企业应当在收到偿还通知之日起 5 日内垫款代偿；借款人连续六个月（含六个月）或累计八个月（含八个月）未用自有资金偿付

贷款本息的，开发公司须在接到催收通知 30 天内回购房产，并偿还全部贷款本息及相关费用。

十三、住房公积金按揭贷款业务合作银行

我市以下金融机构可承办住房公积金个人贷款按揭委托业务：中国建设银行股份有限公司淄博分行、中国工商银行股份有限公司淄博分行、中国农业银行股份有限公司淄博分行、中国银行股份有限公司淄博分行、交通银行股份有限公司淄博分行，中国邮政储蓄银行股份有限公司淄博市分行、齐商银行股份有限公司淄博支行、青岛银行淄博分行（排名不分先后）。

根据建设部、财政部、中国人民银行《关于住房公积金管理若干具体问题的指导意见》（建金管【2005】5 号）规定：“贷款资金应当划入售房单位（售房人）或者建房、修房承担方在银行开设账户内，不得直接划入借款人账户或者支付现金给借款人”。

涉及职工政策

一、个人缴存住房公积金的好处

（一）稳定积累的资产优势。由于住房公积金是月月缴存，个人承担一部分，单位补贴另一部分，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，住房公积金制度为职工建立了一笔长期稳定的资产积累，既可用于住房消费的大额支出，同时也能实现个人资产的稳健增长，是家庭财产的重要组成部分。单位和个人缴存的住房公积金，按照人民银行规定的一年定期存款利率为职工计息，每年 6 月 30 日计息后转入本金复利计息。

（二）税收政策优势。个人缴存的住房公积金不同于工资奖金等收入，不计入所得税的纳税基数，职工缴存的住房公积金免征个人所得税。

（三）低利率贷款的政策优势。住房公积金个人贷款利率按照中国人民银行公布的贷款利率执行。所购房屋为首套房的，五年以上的贷款利率为 3.25%。住房公积金低利率贷款已经成为职工购房的首选。

二、我市住房公积金提取类型

职工有下列情形之一的，可以提取住房公积金账户内的余额：

- （一）购买、建造、翻建、大修自住住房的；
- （二）偿还自住住房贷款本息的；
- （三）无房职工支付自住住房租金的；
- （四）支付经济适用房、限价房购房首付款的；

（五）既有多层住宅加装电梯的；

（六）职工享受城镇最低生活保障，部分或者全部丧失劳动能力以及遇到其他突发事件，造成家庭生活严重困难，符合相关政策规定的；

（七）职工家庭成员因患重大疾病，医疗费用支出过高，造成家庭生活严重困难，符合相关政策规定的；

（八）退休的；

（九）出境定居的；

（十）完全丧失劳动能力，并与单位终止或者解除劳动合同关系的；

（十一）与单位解除或终止劳动关系且未在异地缴存，封存满半年的；

（十二）职工死亡或者被宣告死亡的；

（十三）管委会规定的其他情形。

三、住房公积金贷款对象

住房公积金个人贷款对象为购买首套自住住房或第二套改善型普通自住住房的缴存职工。不得向购买第三套及以上住房或者已使用过两次及以上住房公积金个人贷款的缴存职工家庭发放住房公积金个人贷款。

房屋套数的确定以不动产登记信息查询结果证明所列住宅套数结合个人信用报告中的住房贷款记录综合判定。

独门独院、二至三层楼形式的独栋别墅或者建筑面积300平方米（含300平方米）以上的住宅，不得使用住房公积金个人贷款。

四、住房公积金贷款种类

住房公积金贷款种类包括：按揭贷款、抵押贷款、合力贷款、组合贷款、异地贷款。

（一）职工购买新建商品住房，符合住房公积金贷款基本条件的，可以申请住房公积金按揭贷款。

（二）职工购买再交易自住住房（二手住房），符合住房公积金贷款基本条件的，可以申请住房公积金抵押贷款。

（三）为解决因职工本人收入低，导致贷款额度低的问题，我市于 2015 年推出了“家庭直系亲属合力贷款”政策。正常缴存住房公积金的职工本人及配偶、父母（含配偶父母）和子女（含子女配偶），可以申请办理家庭直系亲属合力贷款业务。住房买受人（或具有共有产权的配偶）为借款人，其他参与合力贷款人员为共同借款人。共同借款人的须满足以下条件：一是在淄博市内正常缴存住房公积金；二是无住房公积金个人贷款余额；三是共同借款人及其配偶没有或已解除为他人提供住房公积金个人贷款保证。

（四）对于职工购买住房所需资金较多，所申请的住房公积金贷款不足以支付购买住房所需资金的，可以同时向银行申请商业性住房贷款，申请办理组合贷款。

（五）职工在就业地缴存住房公积金，并在我市购买普通自住住房的缴存职工，达到我市住房公积金个人贷款的基本条件的，可向我市申请住房公积金异地贷款。

五、住房公积金贷款最高额度、期限和利率

（一）住房公积金贷款最高额度

职工购买首套房申请住房公积金贷款的，最高贷款额度为 60 万元。职工购买二套房申请住房公积金贷款，夫妻双方均连续正常缴存住房公积金的，及家庭直系亲属合力贷款的，最高贷款额度为 50 万元；仅一方连续正常缴存住房公积金，最高贷款额度为 40 万元。根据《淄博市人民政府办公厅关于贯彻鲁政办发〔2017〕28 号文件大力发展装配式建筑的实施意见》（淄政办发〔2017〕13 号），职工使用住房公积金贷款购买装配式住宅最高贷款额度可以上浮 20%。

夫妻双方均连续正常缴存住房公积金是指至贷款申请之日，夫妻双方所在单位均连续正常缴存住房公积金 1 年以上，夫妻双方本人均连续正常缴存 6 个月以上。

（二）贷款期限须符合以下条件：

1、住房公积金个人贷款期限延长至借款人法定退休年龄后五年，贷款最长期限 30 年。达到法定退休年龄的，不得申请贷款。贷款期限的确定以借款人可贷期限为准。

2、二手住房房龄加贷款年限最长不能超过 40 年。

（三）住房公积金贷款利率规定

按照中国人民银行公布贷款利率执行。现行住房公积金个人贷款利率为：所购房屋为首套房的，五年期以上个人住房公积金贷款利率为 3.25%；五年期以下（含五年）个人住房公积金贷款利率为 2.75%。

所购房屋为第二套住房的住房公积金个人贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍。

在借贷期限内，遇国家法定利率调整的，于次年1月1日予以调整。

六、住房公积金贷款的还款方式

两种还款方式可供贷款职工选择：

一是等额本息还款法，即：每月偿还的贷款本金和利息总额不变，但每月还款额中贷款本金逐月增加，贷款利息逐月减少的还款方式。

二是等额本金还款法，即：每月偿还的本金固定不变，贷款利息逐月递减的还款方式。

七、住房公积金网上服务厅的贷款业务功能

（一）住房公积金贷款额度和期限测算功能

为方便缴存职工测算住房公积金贷款额度和期限，自2020年6月1日起，我市住房公积金网上服务厅增设了公积金贷款额度和期限测算功能。贷款职工通过该功能录入个人及购房基本信息，可实现贷款额度和期限的自动测算。

（二）贷款业务实现网上预申请功能

为方便缴存职工申请住房公积金贷款，提高业务办理效率，自2020年3月2日起，我市开展了住房公积金个人贷款网上预申请业务。贷款职工可通过贷款业务网上预申请功能提交贷款基本信息等资料，经预审后，职工可了解其贷款金额及期限，并可按预约时间到服务厅提交贷款申请材料。

（三）贷款办理进度查询功能

为便于职工随时掌握贷款办理进度情况，我们在住房公积金管理中心网上服务厅增加了贷款放贷进度查询功能。职

工申请住房公积金贷款后，可根据贷款申请编号随时在淄博市住房公积金管理中心官网——住房公积金网上服务大厅——贷款放贷进度查询中查询贷款办理进度。

（四）贷款基本信息查询功能

职工贷款还款过程中，可通过登录个人住房公积金账户-个人查询-贷款信息查询贷款基本信息以及还款情况。

（五）贷款服务指南及明白纸查看功能

登录淄博市住房公积金管理中心官网或微信公众号——住房公积金网上服务大厅及微信公众号办事指南，可查看住房公积金贷款服务指南及明白纸并可进行贷款业务预约。

八、逾期次数认定标准

借款人、借款人配偶、共同借款人、共同借款人配偶、保证人等信用报告中显示逾期性质认定均适用以下标准。

1. 信用报告中显示贷款或信用卡出现严重不良记录（按照贷款资产“五级分类法”确定的风险等级为次级、可疑、损失）或出现呆账、禁入等严重不良标记的，不得准予申请贷款。

对于信用卡状态标记为“冻结”、“止付”等疑似不正常状态的，由贷前调查岗进行调查核实后，根据具体情况判断是否准予贷款。

2. 连续逾期三期以上或累计逾期六期以上的（拖欠年费的除外），不得准予申请贷款。

3. 连续逾期三期以内（含三期），累计逾期六期以内（含六期），且申请贷款前所有逾期金额已还清的，准予申请贷

款。

4. 因拖欠年费造成逾期且逾期金额已还清的，由借款人提供还款流水，确属年费逾期的，准予申请贷款。

5. 住房公积金贷款逾期、商业贷款逾期次数合并计算。

九、我市引进的高层次人才住房公积金优惠政策

我市引进的高层次人才（持有“淄博精英卡”和“山东惠才卡”的高层次人才），由单位为其办理个人住房公积金账户设立手续，同时，在我市连续足额缴存住房公积金满3个月，夫妻双方及未成年子女在本市无自有住房且租赁住房的，租房面积按照现行标准90 m²的2倍确定租房提取额度。高层次人才在我市开设住房公积金账户并正常缴存住房公积金六个月后，在我市首次购房申请住房公积金贷款的，享受住房公积金贷款额度上限2倍的贷款额度。

附件1：《淄博市住房公积金网厅单位缴存登记操作手册》

附件2：《淄博市住房公积金管理中心服务企业专员名单》

附件3： 国务院《住房公积金管理条例》

淄博市住房公积金管理中心

2020年8月18日

想了解更多淄博市住房公积金相关政策，欢迎关注以下官方网站和公众号：

1. 淄博市住房公积金管理中心官方网站：

<http://zfgjj.zibo.gov.cn/>

2. 淄博市住房公积金管理中心官方微信公众号：

