

北京住房公积金缴存管理办法

第一章 总则

第一条 为了加强住房公积金缴存管理，维护住房公积金所有者的合法权益，根据国务院《住房公积金管理条例》和北京市人民政府《北京市实施〈住房公积金管理条例〉若干规定》及国家和本市的有关规定，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条 本办法适用于北京市行政区域内住房公积金的缴存管理，具体包括：

- （一）住房公积金单位登记、开户、变更、注销；
- （二）住房公积金个人账户的设立、封存、转移；
- （三）住房公积金缴存额的核定；
- （四）住房公积金的汇缴、补缴；
- （五）住房公积金的计息、对账、查询。

第三条 北京住房公积金管理委员会（以下简称管委会）是本市住房公积金管理的决策机构。在缴存管理方面履行下列职责：

- （一）依据有关法律、法规和政策，制定和调整住房公积金的具体管理措施，并监督实施；
- （二）负责拟订住房公积金的具体缴存比例；
- （三）确定降低缴存比例、缓缴住房公积金的适用条件，审批或授权北京住房公积金管理中心（以下简称管理中心）审批单位降低缴存比例或缓缴的申请；
- （四）确定缴存额上限，审批或授权管理中心审批单位超过缴存额上限缴存的申请。

第四条 管理中心负责本市行政区域内住房公积金的缴存管理。

第五条 下列单位及其在职职工应缴存住房公积金：

- （一）国家机关；
- （二）国有企业、城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业、其他城镇企业；
- （三）事业单位；
- （四）民办非企业单位；
- （五）社会团体。

其他单位及其在职职工可以按照双方自愿的原则缴存住房公积金。

第六条 在职职工指公务员及与单位签订聘用合同、劳动合同或虽未签订合同但经过劳动仲裁部门认定存在事实劳动关系满六个月以上的职工。

第七条 有条件的单位可以按照双方自愿的原则，为实际工作不满六个月未签订合同的职工建立住房公积金。

第八条 个体工商户、自由职业者可以申请缴存住房公积金。

第九条 以 1993 年以前标准价优惠办法购房的职工夫妇双方，符合下列情形的，单位应为其建立住房公积金：

（一）夫妻双方工龄之和满 65 年且在职的，从夫妻工龄和满 65 年第二个月起建立住房公积金；

（二）按标准价优惠办法购房的职工夫妇双方，补交房价款后，可按照《关于购房职工调整住房等有关问题的试行规定》（[95]京房改办字第 056 号）、《关于印发〈关于购房职工调整住房等有关问题的补充规定〉的通知》（[97]京房改办字第 071 号）、《北京市关于按标准价给优惠办法购房的职工建立住房公积金的通知》（[98]京房改办字第 178 号）和《关于我市出售公有住宅楼房取消标准价后有关政策衔接问题的通知》（[99]京房改字第 042 号）规定，申请建立住房公积金。

第二章 登记及账户设立

第十条 单位应到管理中心办理住房公积金缴存登记。

新设立的单位应自设立之日起 30 日内到管理中心办理住房公积金缴存登记。

单位办理住房公积金缴存登记，应持单位法人证书副本、营业执照副本或者单位设立批准文件。

第十一条 单位应指定专人代为办理住房公积金相关业务。

单位经办人应持单位授权委托书和本人身份证原件到管理中心登记备案。需要更换经办人的，应及时到管理中心办理变更登记手续。

第十二条 单位应在办理完成住房公积金缴存登记之日起 20 日内为职工办理住房公积金账户设立手续。

单位录用职工，应自录用之日起 30 日内为职工办理住房公积金账户设立手续。

第十三条 每个职工只能有一个住房公积金账户。

外省市单位驻京机构、分支机构在本市雇用的职工，未缴存住房公积金的，应在本市建立住房公积金账户。

第十四条 单位名称、地址等登记信息发生变更的，应自发生变更之日起 30 日内持相关证明材料到管理中心办理变更登记。

第十五条 单位合并、分立、撤销、解散或者破产的，应自发生上述情况之日起 30 日内由原单位或者清算组织到管理中心办理变更登记或者注销登记。

单位办理住房公积金变更登记或者注销登记，应出具有关证明材料。

第十六条 职工姓名、身份证号等个人登记信息发生变更的，应持相关证明材料办理变更登记。

第三章 缴存

第十七条 住房公积金年度为当年 7 月 1 日至次年 6 月 30 日；纳入财政预算管理单位的住房公积金年度可以为 1 月 1 日至 12 月 31 日。

第十八条 住房公积金的月缴存额每年核定调整一次。

住房公积金的月缴存额由职工住房公积金月缴存额和单位住房公积金月缴存额两部分组成。

职工住房公积金月缴存额为职工月平均工资乘以职工住房公积金缴存比例。

单位住房公积金月缴存额为职工月平均工资乘以单位住房公积金缴存比例。

第十九条 职工月平均工资，按照职工本人上一年1月1日至12月31日期间的工资总额除以12确定。

工资总额按照国家统计局《关于认真贯彻执行〈关于工资总额组成的规定〉》（统制字[1990]第1号）的规定计算。

第二十条 新参加工作或新调入单位的职工住房公积金月缴存额，按照职工本人当月工资计算。

第二十一条 本市住房公积金缴存比例，由管委会拟订，报市人民政府批准后，向社会公布。

第二十二条 职工个人缴存的住房公积金，由所在单位每月从其工资中代扣代缴。

单位应于每月发放职工工资之日起5日内将单位缴存的和为职工代缴的住房公积金汇缴到管理中心在银行开设的住房公积金专户内。待资金到账后，管理中心将相应资金分配计入职工住房公积金个人账户。

新参加工作的职工从参加工作第二个月起开始缴存住房公积金。

新调入的职工从调入单位发放工资之月起缴存住房公积金。

借调、外派职工，由与职工确立劳动关系的单位负责落实住房公积金的缴存。

第二十三条 职工工资扣除职工住房公积金月缴存额后，低于北京市劳动和社会保障局公布的当年最低工资标准的，职工住房公积金月缴存额可以降低，以达到最低工资标准为限。单位住房公积金月缴存额不变。

下岗、内退等类似情况职工工资扣除住房公积金月缴存额后，低于北京市劳动和社会保障局公布的当年下岗职工基本生活费的，职工住房公积金月缴存额可以降低，以达到下岗职工基本生活费为限。单位住房公积金月缴存额不变。

第二十四条 住房公积金月缴存额上限，按上一年度北京市全市职工月平均工资的300%，分别乘以当年单位和职工住房公积金缴存比例之和确定。

住房公积金月缴存额上限执行期为一个住房公积金年度。

住房公积金月缴存额上限，由管委会适时调整并公布。

第二十五条 单位超过月缴存额上限缴存住房公积金的，应经上级主管部门或监管部门同意，并经管理中心审核后报管委会审批；无上级主管部门或监管部门的，经管理中心审核后报管委会审批。

第二十六条 由财政部门全额资金缴存住房公积金的单位，超过缴存额上限不再审批。

第二十七条 单位应按核定的月缴存额缴纳住房公积金，少缴的应当补足，多缴的经单位和管理中心审核确认后，由单位告知职工本人，从职工住房公积金账户中扣除多缴部分，划回缴存单位。

第二十八条 对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，无职工代表大会或工会的，经全体职工2/3以上同意，并经管理中心审核，报管委会批准后，可以办理降低缴存比例或者缓缴。

单位当年职工月平均工资高于本市统计部门公布的上年职工月平均工资的，不应申请办理降低缴存比例。

对单位申请降低缴存比例或缓缴住房公积金的审核、审批工作应自收到单位申请之日起 30 日内完成。

第二十九条 降低缴存比例或缓缴住房公积金的申请期限每次不超过一年。单位不能恢复正常缴存，需要继续办理降低缴存比例或缓缴的，应在到期前一个月内办理续延手续。

第三十条 降低缴存比例的单位，待单位经济效益好转后，应恢复正常住房公积金缴存比例。

缓缴住房公积金的单位，待单位经济效益好转后，应补缴缓缴的住房公积金。单位与职工解除劳动关系的，应将欠缴的住房公积金缴存至职工个人住房公积金账户。

单位连续三年缓缴住房公积金的，可以申请降低缓缴期间的住房公积金缴存比例。

第三十一条 尚未建立住房公积金的单位，应到管理中心办理缴存登记，为本单位职工办理住房公积金账户设立手续，缴存住房公积金。

第三十二条 单位补缴以前年度的住房公积金，应按照规定职工范围和标准计算。

对补缴额计算有困难的单位，月缴存额可依据补缴年度上一年本单位职工月平均工资或本市统计部门公布的职工月平均工资计算。

单位和职工分别计算的补缴额，由单位统一缴存到管理中心。

对补缴以前年度住房公积金有困难的单位，经本单位职工代表大会或者工会讨论通过，无职工代表大会或工会的，经全体职工 2/3 以上同意，并经管理中心审核，报管委会批准后，可以申请办理降低缴存比例或者缓缴。

第三十三条 单位合并、分立、撤销、解散或者破产的，应为职工补缴未缴和少缴的住房公积金。

单位合并、分立时，无力补缴的，应在办理有关手续前，明确住房公积金补缴责任主体。

单位撤销、解散或者破产时，应按照国家和本市有关规定，清偿欠缴职工的住房公积金。

单位破产时，应将欠缴职工的住房公积金视为职工工资组成部分纳入破产清偿程序优先清偿。

第四章 封存、转移

第三十四条 职工与单位暂时中止工资关系但仍保留劳动关系的，单位应为职工办理住房公积金内部封存手续。

第三十五条 管理中心设立集中封存库，管理以下情形人员住房公积金：

- (一) 调出原单位或与原单位解除劳动关系，未落实新单位或新单位未建立住房公积金的；
- (二) 调往外省市工作，所在单位未建立住房公积金的；
- (三) 单位被撤销、解散或者破产的；
- (四) 职工住房公积金在单位内部封存，自愿转入集中封存库的；
- (五) 其他。

第三十六条 职工住房公积金转入集中封存库管理的，单位应向管理中心提出申请并提供职工身份证明复印件。

第三十七条 有下列情形之一的，单位或职工应办理个人住房公积金转移手续，其在原单位住房公积金账户下的个人住房公积金账户，转入新调入单位或集中封存库：

- (一) 职工在本市范围内调动工作的；
- (二) 职工调入、调离本市的；
- (三) 单位合并、分立的；
- (四) 单位撤销、解散或者破产后，职工住房公积金进入集中封存库管理的；
- (五) 集中封存库职工与新单位建立劳动关系的；
- (六) 其他需要办理转移手续的。

第三十八条 单位与职工解除劳动关系，原单位应自与职工解除劳动关系之日起 30 日内，为职工办理住房公积金转移到集中封存库的手续。

职工与新单位形成劳动关系后，新单位应自与职工建立劳动关系之日起 30 日内，为职工办理住房公积金账户转移手续。

第三十九条 单位合并、分立、撤销、解散或者破产的，应自办妥变更登记或者注销登记之日起 20 日内持管理中心的审核文件，为本单位职工办理住房公积金账户转移或集中封存手续。

第四十条 单位不为职工办理住房公积金账户封存、转移手续的，职工可以凭有效证明材料申请管理中心督促单位办理，经督促仍不办理的，管理中心可以依本人申请办理。

第五章 对账、查询、计息

第四十一条 管理中心应每年与缴存单位和职工对账。

管理中心于每年 7 月 31 日前，向社会发布住房公积金对账公告。

管理中心于每年 8 月 31 日前，向缴存单位和职工发放住房公积金对账凭证。

第四十二条 单位有权查询本单位住房公积金的缴存情况，管理中心应予配合。

职工有权查询本人住房公积金的缴存情况，管理中心应予配合。

第四十三条 职工、单位对住房公积金账户缴存情况有异议的，可以向管理中心申请复核。管理中心应自收到申请之日起 5 日内给予书面答复。

第四十四条 管理中心、受委托银行及相关工作人员应对职工的住房公积金账户信息保密。

第四十五条 管理中心为住房公积金缴存人提供住房公积金卡或住房公积金存折，作为缴存住房公积金的有效凭证。

第四十六条 住房公积金自存入职工住房公积金账户之日起按照国家规定的利率计息。

职工住房公积金账户封存期间，住房公积金照常计息。

第六章 附则

第四十七条 本办法所指期限以工作日计算（不含法定节假日）。

第四十八条 本办法由北京住房公积金管理中心负责解释。

第四十九条 本办法自 2006 年 4 月 1 日起施行。与本办法相抵触的规定，以本办法为准。

北京住房公积金提取管理办法

第一章 总则

第一条 为了加强住房公积金提取管理，规范提取使用住房公积金行为，根据国务院《住房公积金管理条例》和北京市人民政府《北京市实施〈住房公积金管理条例〉若干规定》及国家和本市的有关规定，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条 本办法适用于北京市行政区域内住房公积金的提取管理。

第三条 北京住房公积金管理中心（以下简称管理中心）负责本市行政区域内住房公积金提取管理。

第二章 提取范围

第四条 职工有下列情形之一的，可以提取住房公积金账户内的存储余额：

- （一）购买、建造、翻建、大修自住住房的；
- （二）离休、退休的；
- （三）完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系的；
- （四）出境定居的；
- （五）偿还自住住房贷款本息的；
- （六）房租支出超出家庭工资收入 5%的；
- （七）生活困难，正在领取城镇最低生活保障金的；
- （八）遇到突发事件，造成家庭生活严重困难的；
- （九）进城务工人员，与单位解除劳动关系的；
- （十）在职期间判处死刑、判处无期徒刑或有期徒刑刑期期满时达到国家法定退休年龄的；
- （十一）死亡或者被宣告死亡的；
- （十二）北京住房公积金管理委员会规定的其他情形。

第五条 职工符合本办法第四条（一）、（五）、（六）、（七）、（八）情形提取住房公积金的，配偶可以同时提取本人账户内的住房公积金。

第六条 职工提取的住房公积金应优先用于偿还住房公积金贷款本息。

第三章 提取额度

第七条 职工购买、建造、翻建、大修自住住房且未使用住房贷款的，职工及其配偶每年可以提取一次住房公积金，累计提取总额不应超过实际发生的住房支出。

第八条 职工购买、建造、翻建、大修自住住房使用住房贷款的，其中贷款购买经济适用房等政策性住房的职工及其配偶每季度可以提取一次住房公积金，其他情况的每年可以提取一次，累

计提取总额不应超过贷款购买、建造、翻建、大修自住住房所实际发生的住房支出（包括贷款本息及首付款）。

本办法实施之前已签订借款合同的，按照原提取政策执行。

第九条 职工符合本办法第四条（六）情形提取住房公积金的，职工及其配偶每年可以提取一次住房公积金，年提取总额不应高于年房租总额超出家庭年工资收入规定比例的部分。

第十条 职工符合本办法第四条（七）、（八）情形提取住房公积金的，不受额度限制，每月可以提取一次。

第十一条 职工符合本办法第四条（二）、（三）、（四）、（九）、（十）、（十一）情形的，可以提取本人住房公积金账户内的全部存储余额，同时注销职工个人住房公积金账户。

第十二条 职工死亡或者被宣告死亡的，职工的继承人、受遗赠人可以提取该职工住房公积金账户内的全部存储余额，同时注销其个人住房公积金账户。无继承人也无受遗赠人的，该职工住房公积金账户内的存储余额纳入住房公积金的增值收益。

第十三条 除依照本办法第十一、十二条规定注销住房公积金账户提取外，职工住房公积金账户内最低应保留人民币 10 元。

第四章 提取证明材料

第十四条 职工首次提取住房公积金，应出示本人身份证明原件并提供身份证明复印件及相关证明材料。

委托他人提取住房公积金（不含单位办理提取），应提供委托人签署的授权委托书、委托人身份证明。

第十五条 职工配偶提取住房公积金，应提供夫妻关系证明。

第十六条 职工购买、建造、翻建、大修自住住房，首次提取应提供下列证明材料：

（一）购买商品住房、经济适用房、合作建房、集资建房等自住住房的，提供购房合同或购房协议、购房发票；

（二）购买危改回迁房的，提供拆迁协议、购房发票；

（三）购买二手房的，提供房产证、契税完税凭证；

（四）购买公有住宅楼房的，提供单位房管部门出具的购房协议或者购房证明、购房收据；

（五）大修、翻建自住住房的，提供所属房管或物业部门的大修证明和产权证明、购买材料的明细发票或分摊到个人的费用发票；

（六）自建自住住房的，提供规划、房管部门宅基地批复或建房批准证明文件、购买材料及其他施工费用的费用发票。

第十七条 职工偿还住房贷款本息的，首次提取应提供借款合同、首付款发票。

第十八条 职工支付房租提取的，应提供房屋租赁合同、房租发票、承租人夫妻双方的收入证明。

第十九条 职工离休、退休提取的，应提供离、退休证或劳动部门相关证明。

第二十条 职工完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系提取的，应提供劳动部门出具的职工丧失劳动能力鉴定、单位解除劳动关系证明。

第二十一条 职工出境定居提取的，应提供户口注销证明。

第二十二条 职工生活困难，正在领取城镇最低生活保障金提取的，应提供《北京市城市居民最低生活保障金领取证》。

第二十三条 职工死亡或者被宣告死亡，其继承人、受遗赠人提取的，应提供职工死亡证明、公证部门对该继承权或受遗赠权出具的公证书或人民法院作出的判决书、裁定书或调解书。

第二十四条 进城务工人员与单位解除劳动关系提取的，应提供户口证明和解除劳动关系的证明。

第二十五条 职工在职期间判处死刑、判处无期徒刑或有期徒刑刑期期满时达到国家法定退休年龄提取的，应提供人民法院判决书。

第二十六条 职工遇到突发事件，造成家庭生活严重困难提取的，应提供单位或所在街道办事处出具的证明材料。

第五章 提取程序

第二十七条 住房公积金提取，一般由所在单位代为办理。

第二十八条 职工符合提取住房公积金条件的，应提供相应证明材料，所在单位予以核实，出具提取证明。

第二十九条 单位持提取证明及相关材料，向管理中心申请提取职工住房公积金存储余额，管理中心于受理申请之日起3日内做出准予提取或者不予提取的决定。

第三十条 管理中心审核准予提取的，在3日内将提取额直接划入职工本人银行储蓄存款账户。

单位申请将提取额划入单位结算账户的，应经职工同意。

管理中心审核不予提取的，告知申请人不予提取的原因。

第三十一条 单位不按规定为职工办理住房公积金提取手续的，职工可以凭有效证明材料申请管理中心督促单位办理，经督促仍不办理的，管理中心可以依职工申请办理。

第三十二条 职工办理一次提取手续，可多次提取住房公积金账户内的存储余额。

第六章 附则

第三十三条 单位违反本办法规定，提取职工住房公积金的，由管理中心责令单位限期退回所提金额。

个人违反本办法规定，虚构提取条件，提取本人住房公积金的，由管理中心责令本人限期退回所提金额。

第三十四条 本办法所指期限以工作日计算（不含法定节假日）。

第三十五条 本办法由北京住房公积金管理中心负责解释。

第三十六条 本办法自2006年4月1日起施行。与本办法相抵触的规定，以本办法为准。

北京住房公积金贷款办法

第一章 总则

第一条 为进一步深化城镇住房制度改革,建立政策性住房信贷体系,支持北京城镇居民购买、建造、翻建、大修自住住房,支持城市中低收入家庭住房保障体系建设,规范住房公积金贷款管理,维护借贷双方合法权益,提高住房公积金使用效益,根据《住房公积金管理条例》、《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》、《国务院关于加强住房公积金管理的通知》、《北京市实施〈住房公积金管理条例〉若干规定》、《贷款通则》、《中华人民共和国担保法》及有关规定,制定本办法。

第二条 本办法所称住房公积金贷款(以下简称贷款)是指由北京住房公积金管理中心运用住房公积金,委托银行向购买、建造、翻建、大修自住住房的住房公积金缴存人和在职期间缴存住房公积金的离退休职工发放的贷款。

第三条 贷款须由借款人或第三人提供符合北京住房公积金管理中心要求的担保。

第四条 贷款的办理遵循自愿、公平、诚实、信用的原则。

第五条 本办法中的有关各方:

委托人:北京住房公积金管理中心(含分中心);

受托人:承办贷款业务的银行;

借款人:申请贷款的自然人;

抵押人:为贷款提供抵押担保的借款人或第三人;

抵押权人:受托人或委托人认可的第三人;

出质人:为贷款提供质押担保的借款人或第三人;

质权人:受托人;

保证人:为贷款提供保证担保的第三人。

第二章 贷款对象和条件

第六条 贷款对象。在北京住房公积金管理中心缴存住房公积金的在职职工和在职期间缴存住房公积金的离退休职工,或其他符合北京住房公积金管理中心依据国家有关规定而确认的借款人。

第七条 贷款条件。借款人须具备下列条件:

- (一) 具有合法有效身份;
- (二) 具有完全的民事行为能力;
- (三) 具有稳定的职业和收入,信用状况良好,有偿还贷款本息的能力;
- (四) 购买、建造、翻建、大修自住住房;
- (五) 具有购买、建造、翻建、大修自住住房的合同或相关证明文件;
- (六) 符合委托人规定的有关贷款的住房公积金缴存条件;

- (七) 提供委托人认可的担保；
- (八) 借款人夫妻双方均无尚未还清的住房公积金贷款和住房公积金政策性贴息贷款；
- (九) 符合委托人规定的其他条件。

第三章 贷款金额、期限、利率

第八条 贷款金额。贷款实行限额管理。每笔贷款金额应当同时符合下列限额标准：

- (一) 不得超过房屋评估价值或实际购房款（以两者中较低额为准）的一定比例；
- (二) 不得超过单笔贷款最高限额。

前款第一项、第二项中的比例与单笔贷款最高限额由委托人公布。

具体贷款金额根据借款人的偿还能力及信用等级确定。

第九条 贷款期限。贷款期限由委托人和借款人商定，最长不得超过 30 年。

第十条 贷款利率。贷款利率按照国家的有关规定执行。

第四章 贷款程序

第十一条 贷款程序。贷款实行逐笔审批方式。基本贷款程序：

- (一) 借款申请人向委托人或委托人指定的机构提出申请；
- (二) 委托人及其指定的机构对借款申请人进行审查；
- (三) 填写并签订相关合同、单据；
- (四) 发放贷款。

具体贷款程序由委托人制定。

第五章 个人信用评估和抵押物评估

第十二条 个人信用评估。按照委托人规定，需要对借款人进行个人信用评估的，借款人须向委托人认可的个人信用评估机构申请个人信用评估，并由其出具个人信用评估报告。

第十三条 抵押物评估。按照委托人规定，需要对借款人申请贷款所购和拟抵押房屋进行评估的，借款人应向委托人认可的评估机构申请评估，并由其出具抵押物评估报告。

第六章 贷款担保

第十四条 贷款可以采取保证、抵押、质押、抵押加保证、抵押加保险等担保方式。委托人应根据借款人情况确定贷款担保的具体方式。

第十五条 保证。

- (一) 保证人应具有法人资格、符合提供保证担保的其他法定条件并且应该经过委托人认可；
- (二) 保证人为借款人提供的贷款担保为全额连带责任保证担保。委托人另有规定的，按规定执行；

(三) 保证期间自债务履行之日起至债务履行期限届满后两年。委托人另有规定的, 按规定执行;

(四) 办理完毕保证担保的有关手续及相关贷款手续后方可发放贷款;

(五) 受托人与保证人必须签订书面合同。保证人发生变更或撤销等情况时, 保证人应及时通知委托人, 委托人认为需要提供新的担保的, 借款人须提供新的担保并办理有关手续。

第十六条 抵押。

(一) 抵押人可以是借款人, 也可以是第三人(包括法人、自然人);

(二) 抵押的财产应当符合《中华人民共和国担保法》第三十四条、第三十七条的规定。抵押财产范围限于:

1、抵押人所有的房屋;

2、抵押人依法有权处分的国有土地使用权、房屋。

(三) 抵押人所担保的债权不得超出抵押物的价值;

(四) 借款人以其贷款所购房屋抵押的, 应当以该房屋价值全额作贷款抵押;

(五) 抵押物的剩余土地使用年限应高于贷款期限三年(含)以上;

(六) 抵押人和抵押权人应当签订书面合同, 并到房地产行政管理部门办理抵押登记手续;

(七) 抵押登记办理完成并办理完毕相关贷款手续后, 方可办理贷款发放手续;

(八) 抵押人的行为足以使抵押物价值减少的, 抵押权人有权要求抵押人停止其行为。抵押物价值减少时, 抵押权人有权要求抵押人恢复抵押物的价值, 或者提供与减少的价值相当的担保;

(九) 抵押权至借款人还清全部贷款本息时消灭。

第十七条 质押。

(一) 本办法所称质押为权利质押。出质人可以是借款人, 也可以是第三人(包括法人、自然人);

(二) 用于质押的权利应当符合《中华人民共和国担保法》相关规定。出质的权利的范围限于:

1、银行定期存单且限于此项贷款受托人签发的且自动转存的银行存款单;

2、凭证式国债且限于此项贷款受托人代理发行并兑付的国家债券;

3、委托人认可的其他权利。

(三) 权利凭证载明的兑现日不得先于贷款到期日;

(四) 质权设定并办理完毕相关贷款手续后方可发放贷款;

(五) 出质人和质权人应当签订书面合同, 并在合同约定的期限内办理移交权利凭证手续。移交的权利凭证为银行定期存单的, 受托人应当核押;

(六) 质权至借款人还清全部贷款本息时消灭。

第十八条 抵押加保证。

(一) 抵押加保证的两种方式:

1、抵押加阶段性连带责任保证。抵押加阶段性连带责任保证指抵押登记完成前，以保证人提供连带责任保证作为贷款的担保，在抵押登记完成后，保证责任解除，以抵押作为贷款担保的分阶段担保方式；

2、抵押加一般保证。抵押加一般保证指在抵押登记完成前，以保证人提供连带责任保证作为贷款的担保，在抵押登记完成后，以抵押作为贷款的担保，同时保证人对处置抵押物不足清偿债权的部分承担一般保证责任共同担保方式。

(二) 保证与抵押按本办法第十五条、第十六条（第六项除外）的规定执行。

第十九条 抵押加保险。

(一) 抵押加保险指抵押登记办理完成前，由借款人购买符合委托人要求的保险，在抵押登记完成后，以抵押作为贷款担保的方式；

(二) 抵押按本办法第十六条（第六项除外）规定执行；

(三) 采取抵押加保险的，保险合同生效并办理完毕相关贷款手续后方可发放贷款。

第七章 贷款偿还与回收

第二十条 借款人应按照借款合同规定的还款计划、还款方式偿还贷款本息。贷款的偿还采用先还利息，后还本金的原则。

第二十一条 贷款的偿还方式为：

(一) 等额均还方式。贷款期间，借款人每月均以相等的偿还额足额归还贷款本金和利息。计算公式如下：

$$R = P \cdot I \cdot \frac{(1+I)^{n \cdot 12}}{(1+I)^{n \cdot 12} - 1}$$

其中：

R—月还款额；

P—贷款本金；

I—贷款月利率；

n—贷款年限（年）。

(二) 等额本金方式。贷款期间，借款人每月偿还相等的贷款本金，利息逐月递减。计算公式如下：

$$\text{每月还款额} = P / (n \times 12) + \text{剩余贷款总额} \times I$$

其中：

P—贷款本金；

I—贷款月利率；

n—贷款年限（年）。

(三) 自由还款方式：

自由还款方式是指委托人在与借款人协商确定贷款金额、期限后，确定贷款每期的最低还款额度，借款人在不低于最低还款额度情况下自由选择每月的还款额度。月最低还款额的计算公式：

1、贷款期限在五年（含）以内的月最低还款额计算公式：

$$R = P \cdot I \cdot \frac{(1 + I)^{n \cdot 12}}{(1 + I)^{n \cdot 12} - 1}$$

其中：

R—月最低还款额(保留到元，全部向上取整)；

P—贷款本金；

I—贷款月利率；

n—贷款年限（年）。

2、贷款期限在五年（不含）以上的月最低还款额计算公式：

借款人月最低还款额=贷款到期日（不含）前至少应偿还的贷款本金按照等额月均还款方式每月还款额+最后一期应偿还的贷款本金每期产生的利息

$$R = P_0 \cdot I \cdot \frac{(1 + I)^{n \cdot 12 - 1}}{(1 + I)^{n \cdot 12 - 1} - 1} + (P - P_0) \cdot I$$

其中：

R—月最低还款额(保留到元，全部向上取整)；

P—贷款本金；

P₀—根据房屋折旧情况，最后一期前应偿还的贷款本金；

I—贷款的月利率（该利率在计算月最低还款额时使用）；

n—贷款年限（年）。

注：P₀是在综合考虑房屋折旧率、贷款风险度、利率风险等几项因素基础上确定的。

第二十二条 借款人未按照借款合同规定的期限、额度偿还贷款本息的，对逾期部分，按照中国人民银行和委托人的有关规定计收罚息。

第二十三条 借款人可以在借款合同约定的到期还款日前提前还款，但应按照借款合同的约定通知委托人，并办理提前还款手续。提前偿还的部分按原贷款期限的利率和实际贷款的时间计息。

第二十四条 贷款偿还，原则上采取委托代扣的方式划收。

第八章 借款合同

第二十五条 借款人须与受托人签订借款合同。借款合同依据《中华人民共和国合同法》和有关法律法规制定。

第二十六条 借款合同的内容应包括：借款种类、金额、利率、期限、用途、担保方式、还款方式、合同的变更和解除、违约责任等事项。

担保条款可以并入借款合同，或单独制定担保合同。

第二十七条 借款合同签订后，合同各方应当认真履行，任何一方不得擅自变更和解除。合同的变更和解除应当依法进行并签订相关协议。

第二十八条 借款人偿还全部贷款本息后，借款合同各方权利义务终止。担保权利义务终止，担保当事人应当办理权利凭证返还、解除核押或抵押登记注销手续。

第九章 贷款资产管理

第二十九条 本办法所称的贷款资产包括受托人发放的贷款及形成的担保债权、担保物权。

第三十条 贷款资产管理的范围及内容为：

- (一) 正常贷款的日常监督管理；
- (二) 逾期贷款的催收管理；
- (三) 抵押物、出质的权利的登记；
- (四) 担保债权、担保物权的管理。

第三十一条 资产的管理应当清晰、有序、完整、安全，并能够随时提供资产状况及相关信息。

第三十二条 资产管理可以由委托人委托其认可的专业机构实施。

委托资产管理，应当签订资产管理委托合同。委托合同中应明确资产管理标准、方式、内容、权利义务、报酬、违约责任等内容。

第十章 贷款档案管理

第三十三条 本办法所称的贷款档案是指北京住房公积金管理中心系统的住房公积金贷款档案，它是由贷款审核、发放、催收、变更等行为所形成的，具有查考和利用价值的，为贷款和还款活动提供依据的，归档保存的文件、合同及其他相关资料。

第三十四条 贷款档案的管理工作应建立全面的贷款档案规章制度及办法，档案资料移交、保管、使用须严格按照委托人有关的贷款档案管理办法及规定执行。

第十一章 法律责任及处置

第三十五条 贷款偿还期间，借款人出现下列情形之一的，依法追究其法律责任：

- (一) 借款人挪用贷款、改变贷款用途；
- (二) 借款人未按约定数额偿还任何一期贷款，即逾期还款；
- (三) 借款人提供证明、资料等文件有虚假、非法的情况；
- (四) 借款人拒绝委托人、受托人对贷款使用检查、监督；
- (五) 担保人担保能力下降或担保财产毁损、价值减少，借款人未按委托人的要求提供新的担保；
- (六) 违反本办法或合同约定的其他行为。

第三十六条 追究借款人的法律责任，受托人可依法采取下列一种或数种处置措施：

- (一) 限期纠正违约行为；

- (二) 按约定或国家规定计收罚息；
- (三) 提前收回全部贷款；
- (四) 提前处置抵押物或质押权利，以所得价款偿还贷款本息；
- (五) 要求保证人承担保证责任；
- (六) 依法采取其他手段追偿贷款本息。

第三十七条 借款人死亡、被宣告死亡、被宣告失踪、丧失民事行为能力又无代其履行债务的人或者其继承人、受遗赠人、财产代管人、监护人拒绝履行借款合同的，委托人应及时行使抵押权或质权。

第三十八条 行使抵押权或质权，应当依照《中华人民共和国担保法》及有关法律、法规、规定执行。

第十二章 附则

第三十九条 北京住房公积金管理中心可以根据城市住房保障体系建设的需要，制定相应贷款政策并报北京住房公积金管理委员会备案。

第四十条 北京住房公积金管理中心及其分中心可以依据本办法制定具体操作规定或实施细则。

第四十一条 本办法由北京住房公积金管理中心负责解释。

第四十二条 本办法自 2006 年 4 月 1 日起施行。与本办法相抵触的规定，以本办法为准。

关于实施《北京住房公积金贷款办法》有关问题的通知

为实施《北京住房公积金贷款办法》，现将有关问题通知如下：

一、向北京住房公积金管理中心（以下简称中心）申请住房公积金贷款（以下简称贷款）的借款申请人，其住房公积金缴存须满足以下两个条件之一（有特殊规定的除外）：

（一）借款申请人须建立住房公积金账户 12 个月（含）以上，同时，足额正常缴存住房公积金 12 个月（含）以上（正常缴存包括按月连续缴存、预缴、补缴住房公积金），且申请贷款时处于缴存状态。

对于经中心审批同意，处于缓缴状态的单位，其职工在满足建立住房公积金账户 12 个月（含）以上，且足额正常缴存住房公积金 12 个月（含）以上的条件下，可以申请贷款。

（二）借款申请人为在职期间缴存住房公积金的离退休职工。

二、购买经济适用住房等政策性住房的贷款额度不得超过房屋评估价值或实际购房款（以两者中较低额为准）的 90%；购买其他性质住房的贷款额度不得超过房屋评估价值或实际购房款（以两者中较低额为准）的 80%。

三、单笔贷款最高贷款额度为 40 万元（根据借款申请人的信用等级，贷款额度在依据目前的计算方式计算出的可贷金额基础上最高可上浮 30%）。

四、根据借款申请人月收入确定其偿还能力及具体贷款金额时，借款申请人月收入根据有关规定，按照住房公积金月缴存额反推方式或根据借款申请人单位人事劳动部门提供的收入证明确定。

以住房公积金月缴存额反推借款申请人月收入时，月收入等于借款申请人个人住房公积金月缴存额除以借款申请人个人住房公积金缴存比例。

五、借款人的贷款期限最长可以计算到借款人 70 周岁，同时不得超过 30 年。

本通知自 2006 年 4 月 1 日起施行。与本通知相抵触的，以本通知规定为准。