

第一步：借款申请人提出贷款意向，领取有关材料。申请人到其交存住房公积金的北京市住房资金管理中心或所属分中心（以下简称管理中心）提出贷款要求，向贷款经办人员如实介绍其所购房屋情况，本人及配偶的工作和收入情况，希望申请的金额和期限，其住房公积金的交存情况，可以提供什么样的担保，同时领取借款申请表及有关材料，由经办人员给申请人初步建议，告诉其需要准备的材料。

第二步：借款申请人提出书面申请。申请人按照经办人员的要求准备齐全的文字材料，请经办人员审核。文字材料主要指：如贷款申请人购买商品房的，申请人需提交填写好并由单位盖章的借款申请表、认购书或购房合同、有效身份证、户口本、；如贷款申请人购买房改房（单位售房、房管所售房），申请人除上述材料外，还须提供房改售房的方案复印件、售房方案的批复复印件、所售房屋的大产权（售房单位产权）或确权证明复印件；如贷款申请人购买安居房、集资建房等其它形式住房，须按照管理中心的要求提供相应的材料。

第三步：评估。对于购买商品房的等需要评估的贷款，贷款经办人员对上述材料审核无误后，给借款申请人以初步意见，并开具抵押物审核评估通知单，借款申请人持单到评估机构对贷款房屋进行评估。对于购买房改房、安居房等不需要评估的贷款，按照第五步办理。

第四步：开具贷款承诺。评估完毕后，借款申请人持评估报告再次到管理中心，经办人员进一步综合评估结果对贷款申请进行审核。对于未签订正式购房合同的申请人，贷款经办人员审核同意贷款后开具贷款承诺书，借款申请人持之到开发商处签订北京市房屋土地管理局统一印制的标准购房契约文本，购买期房者须办理预售登记。

第五步：开具《调查通知单》。借款申请人持所有文件（身份证、户口本、结婚证、借款申请表、正式购房合同、购商品房等需评估贷款的评估报告、购买房改房贷款的房改售房方案复印件、方案批复复印件、大产权或确权证明复印件、贷款经办人员要求的其它文件）到管理中心，经办人员审查后，确定贷款额度、贷款期限、担保方式，并开具《调查通知单》。经办人员每日将《调查通知单》登记后录机。

第六步：银行调查。借款申请人拿到《调查通知单》后，要到《调查通知单》上注明的银行经办机构，由银行经办机构对贷款进行调查，并指导借款申请人填写有关的贷款合同。需要盖章的合同（如保证合同、收押合同）到有关部门加盖公章、采用财产抵押担保或购买购房综合险的办理有关保险手续，采用保证担保的银行对保证单位进行审核调查。

第七步：签署委托合同、委贷通知单。银行经办机构对贷款调查完毕后将有关材料送管理中心，并告知借款申请人等待通知。管理中心根据银行的调查意见对所有贷

款材料、合同进行审批，审批同意后与银行经办机构签立委托合同和委贷通知单，通知银行可以办理放贷手续。

第八步：划款。银行在放贷前准备工作完毕后确定具体放款日期，通知借款人，并于放款日（或提前一两天）填写《个人住房担保委托贷款拨款明细单》加盖银行经办机构公章后到管理中心办理划款手续。管理中心贷款经办人员对拨款明细单审核后开具拨款通知单，通知财务人员开具有关划款单据。经办人员根据拨款通知单、拨款明细单登记后第二次录机。

第九步：放款。借款人于放款日到银行办理放款手续，贷款将直接拨付至售房单位帐户。贷款的审查发放手续完毕。