

本书=疑难解答+案例解析+关联法律法规

赵曾海 主编



一金

住房公积金 98问

H o u s i n g P r o v i d e n t F u n d



全

常见公积金疑难问题、解答全面、大量法律法规汇编、各种实用表格、全国各地公积金中心地址、个人住房涉及各项费用一览表、银行及业务范围一览表、最低还款额参考表等。

精

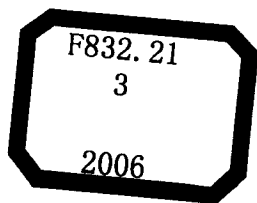
精炼98问、法律关键词、典型案例、法律链接、实务操作流程图、中央国家机关个人住房担保委托贷款城区经办网点一览表、北京市公积金各分中心查询表等。

准

解答权威准确，易于理解。



法律出版社
LAW PRESS·CHINA



赵曾海 主编

住房公积金

H o u s i n g P r o v i d e n t F u n d

98问

赵曾海 夏 团 葛友山 编著



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

图书在版编目(CIP)数据

住房公积金 98 问 / 赵曾海主编. —北京:法律出版社,
2006. 12

(五险一金丛书)

ISBN 7 - 5036 - 6847 - 4

I. 住… II. 赵… III. 住宅—公积金—中国—一问
答 IV. F832. 21 - 44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 140566 号

©法律出版社·中国

责任编辑/韩满春

装帧设计/于佳

出版/法律出版社

编辑统筹/大众法律出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/莱芜市圣龙印务有限责任公司

责任印制/陶松

开本/A5

印张/8.25 字数/211 千

版本/2006 年 12 月第 1 版

印次/2006 年 12 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636 北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995 苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 7 - 5036 - 6847 - 4/D · 6564 定价:16.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

编辑出版说明

当今中国,社会保障制度涉及人民生活的方方面面,吃穿住行、生老病死,其重要性自不待言,它是法理人情的要求,是经济公平的体现,是人道思想的落实,是社会和谐的保障。我们平时所说的“五险一金”是社会保障制度中的重要部分,包括养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险和住房公积金。

然而,广大市民甚至专业人士对“五险一金”制度知道不多,吃“哑巴亏”的事情屡见不鲜。针对这种情况,本社组织专家编写了这套丛书,为的就是让大家全面了解“五险一金”制度,保护自己的合法权益。本丛书具有以下特点:

(1) **问题设置恰当**。本丛书中所设问题都是现实中常见的、常遇的,既具有知识性又具有实践性。

(2) **解答权威准确**。每本书中的问题都由此领域内的专家解答,权威准确,可操作性强。每个解答后面附有“法律关键词”,使读者提纲挈领,快速准确地消化和记忆知识。

(3) **案例典型实用**。对重要的法律问题,附加了“典型案例”,前车之鉴,后者之师。同时,也能帮助读者举一反三。

(4) **实际使用方便**。为了读者更加方便解决实际问题,在一些问题的后面增加了“法律链接”和“流程图”,前者是本问题解答的法律法规依据,后者是解决问题的法律步骤或者程序。

(5) **附录增值超值**。能让读者“一册在手,别无所求”是我们的追求,所以在每本书后附有大量法律法规、文书文件、网站地址。

本书不足之处,恳请读者批评指正。

我们的联系电话:010-63939826/17

传真:010-63939650

创意·投稿·建议:populace@lawpress.com.cn

法律出版社·大众出版分社

2006年12月

| 目 录 |

contents

- 001 什么是住房公积金制度? / 1
- 002 建立住房公积金有什么意义? / 2
- 003 住房公积金与财政资金、社会保障统筹基金和单位住房基金有哪些区别? / 3
- 004 住房公积金归谁所有? / 5
- 005 《住房公积金管理条例》的主要内容是什么? / 6
- 006 我国在建立住房公积金制度以后,取得了哪些效果? / 8
- 007 住房公积金管理的原则是什么?具体内容是什么? / 9
- 008 住房公积金的决策机构为哪个部门? / 10
- 009 住房公积金的管理机构为哪个部门? / 12
- 010 住房公积金的列支渠道有哪些? / 16
- 011 住房公积金是如何计息的? / 17
- 012 住房公积金的税收政策有哪些? / 18
- 013 住房补贴和住房公积金有什么区别和联系? / 20

- 014 住房公积金建立的单位范围和职工范围分别是什么? / 23
- 015 对于下岗或处于试用期的职工等,单位还要为其建立住房公积金吗? / 24
- 016 职工建立住房公积金的条件是什么? / 25
- 017 单位如何为职工办理住房公积金缴存登记、设立开户手续? / 29
- 018 经济效益不好的单位如何缴存住房公积金? / 31
- 019 单位为职工办理住房公积金缴存登记、设立开户手续应当提供哪些材料? / 33
- 020 单位完成了住房公积金的建立手续,以后每月怎样缴存住房公积金? / 35
- 021 住房公积金的构成及归属是什么? / 36
- 022 住房公积金的缴存基数是怎么计算出来的? / 38
- 023 住房公积金的缴存比例是怎样规定的? / 40
- 024 单位聘请的退休人员是否可以缴纳住房公积金? / 43
- 025 外地人可以在北京建立住房公积金吗? / 44
- 026 在什么条件下可以提取住房公积金? / 45
- 027 住房公积金个人储蓄支取业务操作指南是怎样的? / 47
- 028 职工申请支取住房公积金时,需提供哪些文件或证明? / 48
- 029 为什么装修、装饰、中小修不可以提取住房公积金? / 50

- 030 怎样提取住房公积金？ / 51
- 031 在外地购房是否可以提取住房公积金？ / 53
- 032 职工个人因自建（含拆迁还建）或大修（含翻修）住房提取住房公积金应提供哪些证明文件？ / 53
- 033 夫妻一方购房，双方提取住房公积金提供哪些材料？ / 54
- 034 直系亲属可互相提取住房公积金吗？ / 55
- 035 购买二手房提取住房公积金提供哪些材料？ / 57
- 036 支付房租提取住房公积金提供哪些材料？ / 58
- 037 职工出境定居的怎样办理住房公积金提取手续？ / 59
- 038 职工完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系的需提供什么凭证提取住房公积金？ / 60
- 039 职工死亡后，其住房公积金储存余额如何处理？ / 61
- 040 职工离休、退休后怎样办理住房公积金的提取手续？ / 62
- 041 怎样才能查询住房公积金呢？ / 63
- 042 什么是住房公积金对账单？ / 64
- 043 住房公积金查询卡消磁损坏不能使用或是丢失了，该如何补办？ / 65
- 044 在什么情况下办理住房公积金转移手续？ / 66
- 045 在什么情况下办理住房公积金会被封存？ / 68

- 046 单位发生合并、分立、撤销、解散或者破产，对住房公积金如何处理？ / 69
- 047 如果单位不按规定为职工建立或缴存住房公积金，职工该怎么办？ / 71
- 048 住房公积金有哪些维权途径？ / 71
- 049 个人购置住房贷款主要有哪些类型？ / 72
- 050 什么是住房公积金贷款？ / 73
- 051 住房公积金贷款与商业贷款有哪些差异？ / 75
- 052 住房公积金贷款的对象是哪些人？ / 76
- 053 住房公积金贷款在购房首付款方面有哪些要求？ / 77
- 054 我工作很忙，能否找代办机构代我办理贷款手续？ / 78
- 055 住房公积金贷款在贷款期限方面有哪些要求？ / 79
- 056 我为了避免个人遗产税，将我未成年的孩子的名字加入到购房合同中，为什么不能申请办理住房公积金贷款？ / 80
- 057 住房公积金贷款在贷款限额方面有哪些要求？ / 81
- 058 公积金贷款利率如何调整？ / 83
- 059 首付款能否用公积金交？ / 85
- 060 公积金贷款办理流程（市管局）是怎样的？ / 87
- 061 办理公积金贷款需要交付哪些费用？ / 92

-  062 办理个人住房贷款，可能发生哪些费用？ / 95
-  063 办理公积金贷款有哪些好处？ / 96
-  064 购买二手房也可以使用公积金贷款吗？ / 99
-  065 如何办理住房公积金二手房贷款？ / 101
-  066 如何办理二手房商业贷款？ / 103
-  067 外地人购房可否申请公积金贷款？ / 104
-  068 下岗、辞职等职工能否申请公积金贷款？ / 105
-  069 先审核贴息额度后放贷的办理流程是怎样的？ / 106
-  070 先放贷后审核贴息额度的办理流程是怎样的？ / 109
-  071 借款人采用质押首付款和贷款资金方式办理二手房公积金贷款担保业务基本流程是怎样的？ / 112
-  072 北京市住房贷款担保中心提供担保方式的办理程序是怎样的？ / 114
-  073 非北京市住房贷款担保中心提供担保方式的办理程序是怎样的？ / 118
-  074 北京住房公积金管理中心作为个人住房担保委托贷款核算主体及自由还款方式说明的相关内容是什么？ / 121
-  075 什么是公积金个人住房贷款担保？ / 123
-  076 什么人可以申请担保？费用怎么收取？ / 124

-  077 申请担保要走哪些程序? / 124
-  078 申请担保要具备哪些条件? / 125
-  079 呼叫中心功能是什么? / 126
-  080 什么是自由还款? / 126
-  081 自由还款方式的原则是什么? / 127
-  082 自由还款方式月最低还款额是如何计算的? / 128
-  083 公积金自由还款是否意味可以间隔性“断供”? / 130
-  084 自由还款方式下偿还贷款常见问题有哪些? / 132
-  085 公积金贷款自由还款怎么办? / 136
-  086 公积金贷款自由还款有哪些误区? / 139
-  087 自由还款方式有哪些特点? / 141
-  088 什么是个人住房贷款政策性贴息业务? / 141
-  089 如何确定贴息额度? / 142
-  090 贷款利率变化后的贴息如何调整? / 143
-  091 提前还款后的贴息如何调整? / 143
-  092 暂停发放当月贴息的情况有哪些? / 144
-  093 办理个人住房贷款政策性贴息优惠需要符合什么条件? / 145
-  094 个人住房贷款政策性贴息贷款办理指南——先审核贴

息额度后放贷的办理流程是怎样的? / 146

095 个人住房贷款政策性贴息贷款办理指南——先放贷后
审核贴息额度的办理流程是怎样的? / 149

096 个人住房贷款政策性贴息贷款办理指南——借款人如
何购买非中心指定贴息项目? / 152

097 个人住房组合贷款办理指南是怎样的? / 153

098 什么是个人信用评估? / 157

附录一 住房公积金管理条例 / 160

关于个人住房担保贷款政策性贴息业务有关问题的通知 / 168

关于北京市住房公积金管理中心行政执法依据梳理结果的通告 / 179

关于职工家庭突发事件提取住房公积金问题的通知 / 182

关于调整中央国家机关住房公积金提取方式有关问题的通知 / 184

住房公积金个人储蓄支取业务操作指南 / 189

关于北京市住房公积金管理中心个人住房担保委托贷款
自由还款方式和报表有关问题的通知 / 192

北京住房公积金缴存管理办法 / 199

北京住房公积金提取管理办法 / 208

北京住房公积金贷款办法 / 213

关于实施《北京住房公积金贷款办法》有关问题的通知 / 223

关于落实建设部《关于落实新建住房结构比例要求的若干
意见》有关问题的通知 / 224

关于 2007 年 1 月 1 日起个人住房公积金贷款执行新利率
的公告 / 225

附录二 中央国家机关个人住房担保委托贷款城区经办网点一览表 / 227

附录三 各地住房公积金网站 / 228

附录四 北京市住房资金管理中心下属各分中心查询表 / 233

附录五 住房公积金贷款涉及机构一览表 / 241

附录六 住房公积金个人储蓄支取经办银行及业务范围一览表 / 243

附录七 个人住房涉及各项费用一览表 / 246

附录八 太平洋住房公积金联名卡查询住房公积金指南 / 251

001 什么是住房公积金制度?

专家解答

住房公积金制度是我国城镇住房制度改革的基本内容,建立住房公积金制度对促进城镇住房建设、加快城镇住房制度改革、提高城镇居民的居住水平发挥了重要作用。住房公积金制度是住房制度改革的一项基本内容,是实现职工住房社会化、商品化的一种重要方式。实行住房公积金制度有利于转变住房分配体制,有利于住房资金的积累、周转和政策性住房贷款制度的建立,有利于提高职工购建住房的支付能力,促进住房建设。

住房公积金是指国家机关、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、事业单位及其在职职工按规定缴存的专项用于住房消费支出的个人长期住房储金。

住房公积金的这一定义包含以下五个方面的含义:

- (1) 住房公积金制度只在城镇建立,农村不建立住房公积金制度。
- (2) 只有在职职工才实行住房公积金制度。无工作的城镇居民不实行住房公积金制度,离退休职工也不实行住房公积金制度。
- (3) 住房公积金由两部分组成,一部分由职工所在单位缴存,另一部分由职工个人缴存,职工个人缴存部分由单位代扣后,连同单位缴存部分一并缴存到住房公积金个人账户内。
- (4) 住房公积金缴存的长期性。住房公积金制度一经建立,职工在职期间必须不间断地按规定缴存,除职工离退休或发生《住房公积金管理条例》规定的其他情形外,不得中止和中断,这体现了住房公积金的稳定性、统一性、规范性和强制性。
- (5) 住房公积金是职工按规定存储起来的专项用于住房消费支出

的个人住房储金,具有两个特征:一是积累性,即住房公积金虽然是职工工资的组成部分,但不以现金形式发放,并且必须存入住房公积金管理中心在受委托银行开设的专户内,实行专户管理。二是专用性,住房公积金实行专款专用,存储期间只能按规定用于购、建、大修自住住房,或交纳房租。职工只有在离退休、死亡、完全丧失劳动能力并与单位终止劳动关系或户口迁出原居住城市时,才可提取本人账户内的住房公积金。

法律关键词 住房公积金

002 建立住房公积金有什么意义?

专家解答

对单位来说,建立住房公积金有利于改变住房实物福利分配方式,形成以按劳分配为主的货币工资分配方式,同时享有免企业所得税的优惠政策。

对职工来说,有如下好处:

(1)在职工工作年限内,住房公积金不仅仅由职工本人按其工资的一定比例缴存,而且职工所在单位也要按职工工资的一定比例给予资助。这两笔钱作为住房公积金储存在个人住房公积金账户内,计算利息,且连本带息全归职工个人所有。

(2)它相当于职工为自身的住房消费作储蓄。虽然平时个人账户内的住房公积金不能像银行存款那样自由支取,但在购房等政策允许的情况下,则可在政策规定的频率及限额内,等同存款一样支取使用。

(3)职工退休时,其账户内住房公积金的本息结余可一次性结算支取,相当于一笔养老金。

(4)建立住房公积金的职工,在购建住房时,可以享受较普通商业性个人住房贷款年利率低1个百分点的个人住房公积金贷款。

(5)规定比例内住房公积金免征个人所得税和利息所得税,因此可以获得税收优惠。

住房公积金的建立为职工建立了一种自我保障机制,增强了职工解决自身住房问题、提高居住水平的能力。调整了职工消费结构,确保了职工住房消费支出,有利于扩大住房消费,增加住房有效需求,为加快住房商品化进程、加快住房建设奠定了经济基础。

法律关键词 住房消费 住房公积金贷款

003 住房公积金与财政资金、社会保障统筹基金和单位住房基金有哪些区别?

专家解答

住房公积金与财政资金、社会保障统筹基金和单位住房基金主要区别如下:

(1)住房公积金与财政资金的区别:《住房公积金管理条例》规定,住房公积金归职工个人所有。不论是企业还是国家财政拨款单位为职工缴存的住房公积金,就其性质而言都是职工劳动报酬的一部分,属于个人收入,就其资金的属性与财政部门管理的预算内、外资金有根本的区别。

(2)住房公积金与社会保障统筹基金的区别:社会保障统筹基金,是以互助为基础,以满足职工个人最基本的看病和养老需要为目的,在客观上分散了个人看病和养老的风险,职工符合条件的可以使用,不符合条件的不能使用,也不能返还。因此,统筹基金不属于职工个人所有,可视为统筹对象所共有。住房公积金的缴存、使用、所有权直接与职工个人相对应,全部归个人所有。住房公积金缴存的多少,决定了职工个人可使用住房公积金的多少。如缴存期间未使用,职工离退休时可一次性提取。

(3)住房公积金与单位住房基金的区别:单位住房基金是单位用于住房建设、维护、管理以及资助职工建立住房公积金和住房补贴等方面的专项资金(按照财政部有关住房资金财务和会计核算办法规定,今后单位不再建立单位住房基金)。单位住房基金是单位为职工缴存住房公积金和发放住房补贴的一个重要来源方式,已为职工缴纳的住房公积金就不再是单位住房基金的组成部分。住房公积金虽然归职工个人所有,但由于其所具有的专项用途和性质,又决定了住房公积金在占有、使用、收益和处分的权能方面受到一定限制。职工在支取住房公积金前并不能实际占有和支配,而是由所在单位统一缴存到住房公积金管理中心在受托银行开设的专户内进行管理。住房公积金只能专项用于住房方面的支出,在符合规定的情况下才可以支取。住房公积金不能随个人意愿决定保值方法和收益率,而是按国家的有关政策规定执行。住房公积金在没有提取现金前,所有人除可以用于住房支出外,没有其他处分权。

法律关键词 财政资金 个人缴存单位缴存-----

004 住房公积金归谁所有?

专家解答

住房公积金,归职工个人所有。

住房公积金按缴存渠道可以分为两部分——单位住房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。职工个人缴存的住房公积金,是单位从职工工资里代扣代缴的,实质上是职工工资的一部分,当然归职工个人所有。单位为职工缴存的住房公积金实际上是单位以住房公积金的形式给职工增加的一部分住房工资,也应当归职工个人所有。因此,住房公积金属于职工个人所有。

但是,住房公积金属于职工个人所有,并不意味着职工可以随意支配和使用住房公积金,因为住房公积金是职工按规定存储起来的专项用于住房消费支出的个人住房储金,具有两个特征:一是积累性,即住房公积金虽然是职工工资的组成部分,但不以现金形式发放,并且必须存入住房公积金管理中心在受委托银行开设的专户内,实行专户管理。二是专用性,住房公积金实行专款专用,存储期间只能按规定用于购、建、大修自住住房,或交纳房租。职工只有在离退休、死亡、完全丧失劳动能力并与单位终止劳动关系或户口迁出原居住城市时,才可提取本人账户内的住房公积金。因此,尽管职工对住房公积金享有所有权,但是并不能随意使用,只有在特定条件下和符合特定用途的情况下才能使用和支取。

法律关键词 住房公积金