

● 第一本全面阐释住房公积金知识之作

住房 公积金 解读

李秀昆 张兆林 编著

《住房公积金解读》一书从广大缴存住房公积金职工、单位和住房公积金管理机构及受委托银行关注的实际问题出发，依据国家现行住房公积金业务的相关规章制度，以问答的形式对住房公积金政策和措施进行了全面详细的解读……

ZHUFANG GONGJIJIN JIEDU



中国财政经济出版社

住房

公积金

解读

ZHUFANG GONGJIJIN JIEDU

李秀昆 张兆林 编著



中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

住房公积金解读 / 李秀昆, 张兆林编著. —北京: 中国财政经济出版社, 2007. 6

ISBN 978 - 7 - 5005 - 9926 - 5

I. 住… II. ①李…②张… III. 住房 - 公积金 - 基本知识 - 中国, IV. F832. 21

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 066714 号

中国财政经济出版社出版

URL: <http://www.cfeph.cn>

E-mail: cfeph@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100036

发行处电话: 88190406 财经书店电话: 64033436

北京牛山世兴印刷厂印刷 各地新华书店经销

787×1092 毫米 16 开 19.5 印张 280 000 字

2007 年 7 月第 1 版 2007 年 7 月北京第 1 次印刷

印数: 1—7000 定价: 38.00 元

ISBN 978 - 7 - 5005 - 9926 - 5/F·8619

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

序

住房公积金是广大职工非常关心的热门话题，与城镇居民的生活息息相关，涉及所有行政和企事业单位的财务管理，联动各商业银行的金融信贷业务，关系到各行各业每一职工的切身利益，政策性强，辐射面宽，流程复杂，人们在认知、理解和具体操作上也有一定的难度。如何办理住房公积金缴存、提取和贷款业务是我们每个职工关注的实际问题。为此，我们需要了解和掌握住房公积金方面的知识，以解决我们在住房公积金业务实际操作中面临的具体问题。

住房公积金制度是我国在推行住房制度改革过程中，为解决城镇居民住房问题，增强职工自住住房能力，而推行的一项强制性制度。住房公积金是单位及其在职职工按照规定缴存的具有保障性和互助性的一种长期住房储金，是专项用于住房消费支出的个人储金。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、周转和政策性抵押贷款制度的建立，有利于提高职工购、建住房能力，促进住房建设。通过住房公积金的长期积累，可以逐步提高职工工资中的住房消费含量，通过向个人提供政策性的住房公积金贷款，可以降低职工贷款购房的还款负担，从而增强职工购、建、大修住房的能力。十多年来，我国住房公积金制度基本建立，规模不断扩大，在推进住房制度改革、加快城镇住房建设、改善职工居住条件等方面，发挥了重要作用。

《住房公积金解读》一书正是从广大缴存住房公积金职工、单位和住房公积金管理机构及受委托银行关注的实际问题出发，依据国家现行住房公积金业务的相关规章制度，以问答的形式对住房公积金政策和措施进行了全面详细的解读。全书共 10 章 42 节 600 多个问答。书中全面介绍了住

房公积金制度的建立与发展及概念，主要阐述了如何缴存和提取住房公积金，详细解答了住房公积金贷款，简要介绍了住房公积金的管理体制、会计核算、财务管理、行政监督和住房补贴等方面的情况。

作者在商业银行长期从事住房公积金委托业务的经营管理工作，参与了地方的房改及住房公积金的组织管理工作，对住房公积金业务有较长的工作实践和理论研究，积累了丰富的工作经验。本书有三个方面的特色：一是政策性。对国家有关住房公积金问题的基本政策和措施进行了全面细致的诠释。二是知识性。为广大职工、单位和住房公积金管理机构全面了解和掌握住房公积金业务提供了通俗易懂的知识读物。三是实用性。帮助广大职工在办理有关住房公积金缴存、提取、贷款等实际问题时提供具有可操作性的实用工具书。

我在商业银行从事管理工作，一直对此项业务的发展较为关注。宣传住房公积金业务、普及住房公积金知识的是我们的责任和义务。因此，我非常高兴见到《住房公积金解读》一书的出版，它可以帮助广大职工、单位和住房公积金管理机构及受委托银行解答住房公积金业务问题。希望本书拥有越来越多的读者，并且能够使读者通过阅读此书，确实有所裨益。

中国建设银行行长

张建国

2007年6月

目录

Contents

第一章 住房公积金概述	(1)
第一节 住房公积金的概念	(1)
1. 什么是住房公积金	(1)
2. 如何理解住房公积金定义的 内涵	(1)
3. 住房公积金的性质	(2)
4. 住房公积金有哪些特点	(4)
5. 什么是住房公积金的长期性	(6)
6. 什么是住房公积金的专用性	(6)
7. 什么是住房公积金的义务性	(6)
8. 什么是住房公积金的互助性	(6)
9. 什么是住房公积金的保障性的	(6)
10. 住房公积金归谁所有	(7)
11. 为什么住房公积金归个人所有	(7)
12. 单位为职工缴存住房公积金有 哪些好处	(7)
13. 职工个人缴存住房公积金有 哪些益处	(8)
14. 实行住房公积金制度的范围和 对象是什么	(8)
15. 建立住房公积金制度的基本原 则是什么	(8)
16. 住房公积金的运行机制是什么	(9)
17. 按什么原则缴存住房公积金	(9)

18. 国家对企业、个人缴存住房公积金有哪些税收优惠政策	(9)
19. 职工个人住房公积金存款按什么利率标准结息	(9)
20. 住房公积金是否要缴纳个人所得税	(10)
21. 职工的住房公积金本息为什么免征个人所得税	(10)
22. 缴存住房公积金的职工享有哪些权利	(10)
23. 缴存住房公积金的职工应履行哪些义务	(11)
24. 职工发现所在单位未按规定缴存住房公积金怎么办	(11)
25. 住房公积金归集年度如何确定	(11)
26. 住房公积金有哪些用途	(12)
27. 单位和职工在住房公积金管理中有哪些权利	(12)
28. 单位缴存住房公积金有哪些义务	(12)
29. 什么是住房公积金个人所有权	(12)
30. 单位自行管理住房公积金的危害有哪些	(13)
31. 离、退休职工为什么不实行住房公积金制度	(13)
32. 住房公积金到底怎么使用	(14)
、 第二节 住房公积金制度的建立	(15)
1. 什么是住房公积金制度	(15)
2. 住房公积金制度是在什么背景下提出的	(15)
3. 住房公积金制度是如何建立起来的	(16)
4. 建立住房公积金制度的原则是什么	(17)
5. 住房公积金制度的基本内容是什么	(17)
6. 建立住房公积金制度的目的是什么	(17)
7. 为什么要建立住房公积金制度	(18)
8. 为什么说住房公积金是国家立法强行推行的	(19)
9. 国务院颁布《住房公积金管理条例》的意义是什么	(19)
10. 《住房公积金管理条例》立法的目的是什么	(20)
11. 为什么要全面推行住房公积金制度	(20)
12. 为什么说住房公积金制度有利于促进住房建设	(21)
13. 住房公积金制度在哪些方面发挥了巨大作用	(21)
14. 建立住房公积金制度有哪些重大意义	(22)

15. 建立住房公积金制度获得成功的原因是什么	(24)
16. 怎样才能管好住房公积金	(25)
17. 如何建立健全住房公积金制度	(26)
18. 为什么住房公积金的使用和管理是住房制度改革的 中心环节	(27)
19. 为什么说住房公积金制度有利于政策性抵押贷款 制度的建立	(28)
20. 新加坡的公积金制度	(28)
21. 新加坡和巴西的哪些经验值得我国借鉴	(31)
22. 我国与新加坡公积金制度有哪些不同	(32)
第三节 住房公积金的发展	(34)
1. 我国住房公积金制度发展的目的是什么	(34)
2. 住房公积金制度经历了哪几个发展阶段	(34)
3. 全国住房公积金制度运行状况如何	(39)
4. 住房公积金发展积累了哪些经验和做法	(41)
5. 住房公积金业务发展有哪些特点	(44)
6. 住房公积金业务发展中存在哪些问题	(45)
7. 住房公积金发展有哪些难点	(47)
8. 目前困扰住房公积金发展的主要问题有哪些	(48)
9. 如何严格规范住房公积金业务的发展	(49)
10. 住房公积金发展应采取哪些措施	(53)
11. 如何加强和完善住房公积金制度	(54)
12. 如何进一步发展住房公积金	(56)
13. 如何把握住房公积金的发展趋势	(57)
14. 促进住房公积金健康发展的几点建议	(58)
第二章 住房公积金管理体制	(60)
第一节 住房公积金管理体制概述	(60)
1. 我国实行怎样的住房公积金领导体制	(60)
2. 住房公积金的管理决策机构为哪个部门	(61)
3. 为什么要建立住房公积金管理体制	(62)

4. 住房公积金管理的原则是什么	(62)
5. 什么是住房公积金管理委员会决策	(62)
6. 什么是住房公积金管理中心运作	(63)
7. 什么是银行专户存储	(63)
8. 什么是财政监督	(63)
9. 住房公积金的管理体系如何	(64)
10. 住房公积金管理工作呈现出哪些特点	(64)
11. 为什么要设立专门的住房公积金管理机构	(66)
12. 为什么要建立住房公积金管理信息系统和个人 查询系统	(66)
第二节 住房公积金管理委员会	(66)
1. 什么是住房公积金管理委员会	(66)
2. 住房公积金管理委员会有哪几方面的人员组成	(67)
3. 住房公积金管理委员会为什么只在设区的市设立	(68)
4. 住房公积金管理委员会委员由谁聘任、主任应由 谁担任	(68)
5. 住房公积金管理委员会的组成为什么必须具有广泛性	(68)
6. 住房公积金管理委员会的日常工作由谁承担	(69)
7. 住房公积金管理委员会委员的任期和数量如何规定	(69)
8. 住房公积金管理委员会的主要职责有哪些	(69)
9. 住房公积金管理委员会负责哪些工作	(70)
10. 住房公积金管理委员会的会议制度如何规定	(70)
12. 住房公积金管理委员会如何决策	(71)
第三节 住房公积金管理中心	(71)
1. 住房公积金管理中心如何设置	(71)
2. 住房公积金管理中心是什么性质的单位	(72)
3. 住房公积金管理中心的目的是什么	(72)
4. 住房公积金管理中心为什么不以营利为目的	(72)
5. 住房公积金管理中心的宗旨是什么	(73)
6. 为什么要设立住房公积金管理中心	(73)
7. 为什么县(市)不设立住房公积金管理中心	(73)

8. 住房公积金管理中心的分支机构和业务经办网点 是什么性质的单位	(73)
9. 住房公积金管理中心的主要职责有哪些	(74)
10. 住房公积金管理中心有哪些具体工作任务	(74)
11. 住房公积金管理中心对分支机构如何管理	(75)
12. 住房公积金管理中心法人内部授权分为几种	(75)
13. 住房公积金管理中心基本授权包括哪些事项	(75)
14. 住房公积金管理中心特别授权包括哪些事项	(76)
15. 住房公积金管理中心实行法人内部授权应履行 什么手续	(76)
16. 住房公积金管理中心对工作人员如何管理	(77)
17. 住房公积金管理中心的管理费用如何管理	(77)
18. 如何加强住房公积金管理中心的内部控制和监督管理	(77)
19. 住房公积金的增值收益用于何处	(78)
20. 住房公积金缴存和使用情况如何	(78)
21. 目前住房公积金业务还存在哪些问题	(79)
22. 如何实施住房公积金的保值增值	(79)
23. 为什么禁止住房公积金管理中心向他人提供担保	(80)
24. 住房公积金增值收益的用途有哪些, 如何进行管理	(80)
25. 住房公积金管理费用的来源、标准和使用程序是如何 规定的	(81)
26. 住房公积金管理费从何支出	(81)
27. 国务院对住房公积金管理中心提出哪些要求	(81)
28. 为什么住房公积金在满足支付需要和安排使用后可用于 购买国家债券	(82)
第四节 受委托银行	(82)
1. 什么是受委托银行	(82)
2. 住房公积金委托银行如何确定	(82)
3. 为什么要由各市(县)人民政府确定承办住房公积金 金融业务的受托银行	(83)
4. 为什么住房公积金管理中心要与受委托银行签定	

委托协议	(83)
5. 受委托银行有哪些职责	(83)
6. 受委托银行应为住房公积金管理中心开立哪些专户	(84)
7. 什么是银行专户	(84)
8. 什么是住房公积金专户	(85)
9. 住房公积金银行专户如何管理	(85)
10. 住房公积金个人账户如何管理	(85)
11. 为什么要设立住房公积金专户	(86)
12. 住房公积金管理中心为什么要为公积金缴存人开立 个人账户	(86)
13. 住房公积金管理中心为什么要委托银行发放贷款	(86)
14. 住房公积金的归集手续费率如何确定	(87)
15. 住房公积金的贷款手续费率如何确定	(87)
16. 什么是沉淀资金	(87)
17. 如何确定沉淀资金的存款利率	(87)
18. 目前住房公积金管理有哪几种模式	(87)
19. 住房公积金管理的几种模式有什么区别	(89)
20. 目前住房公积金管理模式存在哪些利弊	(89)
21. 如何办理住房公积金结息	(91)
第五节 住房公积金管理机构与相关部门的关系	(91)
1. 住房公积金管理中心与住房制度改革办公室是什么 关系	(91)
2. 住房公积金管理中心与住房公积金管理委员会是什么 关系	(92)
3. 住房公积金管理中心与财政部门是什么关系	(92)
4. 住房公积金管理中心与审计部门是什么关系	(93)
5. 住房公积金管理中心和银行之间是什么关系	(93)
第六节 住房公积金管理监督体系	(94)
1. 什么是住房公积金管理监督体系	(94)
2. 监督体系之间的关系如何	(95)
3. 监督的主体是什么	(96)

4. 监督的对象是什么	(96)
5. 监督的主要内容是什么	(96)
6. 监督的手段是什么	(97)
7. 监督组织是什么	(97)
8. 住房公积金的监督体系主要包括哪些方面的内容	(97)
9. 什么是主管部门决策监督	(97)
10. 什么是职能部门的专业监督	(98)
11. 什么是“中心”业务的内部监督	(98)
12. 住房公积金管理中心有哪些监督职能	(99)
13. 什么是公众的民主监督	(99)
14. 什么是财政监督, 具体的监督内容有哪些	(100)
15. 财政对住房公积金监督的几个环节是什么	(100)
16. 什么是审计监督	(101)
17. 审计部门对住房公积金进行监督的主要内容是什么	(101)
18. 如何对单位监督	(101)
19. 如何对银行监督	(102)
20. 职工个人如何监督	(102)
21. 住房公积金管理中心如何接受社会公众监督	(102)
22. 社会监督的主要内容是什么	(103)
23. 住房公积金管理监督的组织保证是什么	(103)
24. 住房公积金管理监督有什么现实意义	(103)
 第三章 住房公积金缴存	 (105)
第一节 住房公积金缴存登记及账户设立	 (105)
1. 单位缴存住房公积金应履行哪些义务	(105)
2. 哪些单位及职工应办理住房公积金缴存登记及账户 设立	(105)
3. 住房公积金账户设立的规定有哪几个方面	(106)
4. 单位办理住房公积金缴存登记及账户设立须要携带 哪些资料	(106)
5. 单位如何办理住房公积金缴存登记及账户设立	(106)

6. 单位是否应给职工建立个人住房公积金账, 如何建账 (107)
7. 单位应记哪几种住房公积金账, 记账凭证有哪些 (107)
8. 缴存住房公积金的单位为什么要记住房公积金账 (107)
9. 职工缴存住房公积金有什么益处 (108)
10. 单位如何办理住房公积金开户登记手续 (108)
11. 一个职工能否有多个住房公积金账户 (108)
12. 新设立的单位应何时办理住房公积金账户设立手续 (108)
13. 办理开户缴存住房公积金有哪些程序 (109)
14. 单位如何确认开户时住房公积金缴存人与缴存额的
准确性 (109)
15. 单位录用职工的应当何时办理住房公积金账户手续 (109)
16. 住房公积金管理中心为什么要为住房公积金缴存人
开立个人账户 (110)
17. 单位多个账户, 职工个人账户如何合并 (110)
- 第二节 住房公积金缴存的汇缴 (110)
 1. 缴存住房公积金的对象是什么 (110)
 2. 缴存住房公积金的原则是什么 (111)
 3. 单位对职工缴存住房公积金有哪些责任 (111)
 4. 职工缴存住房公积金享有哪些权利 (111)
 5. 单位如何缴存住房公积金 (111)
 6. 单位何时缴存住房公积金 (112)
 7. 什么是正常缴存住房公积金 (112)
 8. 什么叫住房公积金的汇缴 (112)
 9. 单位如何进行住房公积金的首次缴存 (113)
 10. 单位如何进行住房公积金的首次缴存后各月的缴存 (113)
 11. 新设立单位如何缴存首月住房公积金 (113)
 12. 单位缴存住房公积金人员较上月无变化, 如何缴存
住房公积金 (113)
 13. 单位缴存住房公积金人员较上月增加, 如何缴存
住房公积金 (113)
 14. 单位缴存住房公积金人员较上月减少, 如何缴存

住房公积金	(114)
15. 单位如何办理住房公积金按月缴存手续	(114)
16. 单位首月缴存住房公积金应携带哪些资料	(115)
17. 单位按月缴存住房公积金应携带哪些资料	(115)
18. 单位如何确认开户时住房公积金缴存人与缴存额的 准确性	(115)
19. 单位录用职工的, 应何时为其办理住房公积金	(116)
20. 职工下岗住房公积金怎么办	(116)
21. 外商投资企业职工的住房公积金应该怎样缴存	(116)
22. 单位因职工人员变动引起住房公积金变动的应如何 办理住房公积金的汇缴	(116)
23. 因职工调出或与原单位终止劳动关系减少单位当月应缴人 数、金额时, 单位应如何汇缴当月的住房公积金	(116)
24. 新参加工作的职工何时缴存住房公积金	(117)
25. 单位对新参加住房公积金的职工应如何汇缴公积金	(117)
26. 单位新录用、新调入职工的住房公积金从何时开始 缴存	(117)
27. 单位因职工调入增加应缴人数或金额时, 单位应如何 汇缴住房公积金	(117)
28. 当职工临时中断工资关系但仍保留劳动关系时, 单位 如何汇缴当月的住房公积金	(118)
29. 对原临时中断工资关系(仍保留劳动关系)停缴住房 公积金现又恢复工资关系的, 单位如何汇缴当月的 住房公积金	(118)
30. 职工工资调整后, 应如何汇缴住房公积金	(118)
31. 缴存住房公积金有什么优惠政策	(119)
32. 国家对企业、个人缴存住房公积金有哪些税收优惠 政策	(119)
33. 职工住房公积金采用何种缴存方式, 具体时限 如何确定	(119)
34. 住房公积金为什么采用单位代扣代缴这种缴存方式,	

具体如何办理	(119)
35. 职工发现所在单位未按规定缴存住房公积金怎么办	(120)
36. 职工如何了解自己的住房公积金缴存情况	(120)
37. 住房公积金如何计息, 利息收入归谁所有	(120)
38. 单位为职工缴存的住房公积金如何列支	(121)
39. 住房公积金管理中心对不建立住房公积金制度或欠缴、 少缴公积金的单位有何制约	(121)
40. 归集住房公积金的受托银行应履行哪些义务	(121)
41. 进城务工人员、城镇个体工商户、自由职业人员可否 申请缴存住房公积金	(122)
42. 凡户口不在本地且在本地就业的职工能否缴存 住房公积金	(122)
43. 缴交住房公积金有哪些好处	(122)
第三节 住房公积金缴存的补缴和缓缴	(123)
1. 什么情况下要补缴住房公积金	(123)
2. 单位如何为职工个人补缴住房公积金	(124)
3. 单位当月既有人员增减, 又为职工个人补缴住房公积金, 如何计算当月应缴存额	(124)
4. 单位职工在哪些情况下应进行住房公积金的补缴	(124)
5. 单位如何办理住房公积金的补缴手续	(124)
6. 单位撤销、破产或者解散的, 欠缴职工的住房公积金 如何处理	(125)
7. 破产企业欠缴职工的住房公积金, 在破产清算时要 补缴吗	(125)
8. 单位在什么情况下可以缓交公积金	(125)
9. 哪些单位可以缓缴住房公积金	(125)
10. 缓交期限内的住房公积金要补交吗	(126)
11. 企业单位严重亏损且已停发职工工资可否申请缓缴	(126)
12. 严重亏损企业单位怎样办理住房公积金缓缴手续	(126)
第四节 住房公积金缴存比例的确定	(126)
1. 住房公积金的缴存比例如何确定	(126)

2. 职工和单位住房公积金的缴存比例如何规定	(127)
3. 职工工资总额如何构成	(127)
4. 哪些单位可以提高住房公积金缴存比例	(128)
5. 单位申请提高住房公积金缴存比例应携带哪些资料	(128)
6. 单位经济效益好, 住房公积金缴存比例可否上调	(128)
7. 单位如何办理提高住房公积金缴存比例的手续	(129)
8. 哪些单位可以降低住房公积金缴存比例	(129)
9. 单位申请降低住房公积金缴存比例应携带哪些资料	(129)
10. 单位如何办理提高或降低住房公积金缴存比例、缓缴 住房公积金、设定缴存基数上限审批手续	(129)
11. 确有困难的单位如何办理降低缴存比例或缓缴 住房公积金手续	(130)
第五节 住房公积金缴存额的确定和调整	(130)
1. 住房公积金的缴存基数如何确定	(130)
2. 职工月平均工资总额计算口径的依据是什么	(130)
3. 单位是否可以设定缴存基数上限	(131)
4. 单位申请设定住房公积金缴存基数上限应携带什么 资料	(131)
5. 单位新录用、新调入职工的住房公积金缴存基数 如何确定	(131)
6. 住房公积金缴存额何时进行调整	(131)
7. 怎样调整住房公积金缴存额	(132)
8. 单位应如何进行住房公积金汇缴基数的调整	(132)
9. 单位办理住房公积金缴存额调整应携带哪些资料	(132)
10. 职工工资变动住房公积金缴存额何时调整	(133)
11. 住房公积金的归集年度如何确定	(133)
12. 单位和职工住房公积金的月缴存额如何确定	(133)
13. 住房公积金的月缴存额如何计算	(133)
14. 住房公积金月缴存额如何核定	(134)
15. 新参加工作和新调入的职工住房公积金的月缴存额 如何确定	(134)

16. 职工个人上一年度月均工资如何计算 (134)
17. 缴存住房公积金的月工资基数如何确定 (134)
18. 单位新调入职工住房公积金月缴存额如何确定 (134)
- 第六节 住房公积金缴存的变更和注销登记 (135)
 1. 单位在什么情况下应办理住房公积金变更登记 (135)
 2. 单位办理住房公积金变更登记应携带哪些资料 (135)
 3. 单位如何办理住房公积金变更登记 (135)
 4. 单位与职工终止劳动关系的何时办理住房公积金账户
变更手续 (136)
 5. 缴存住房公积金的单位名称、地址发生变更的, 应
办理哪些手续 (136)
 6. 单位在什么情况下应办理住房公积金注销登记 (136)
 7. 单位在办理注销登记前应做哪些工作 (136)
 8. 单位办理住房公积金注销登记应携带哪些资料 (136)
 9. 单位如何办理住房公积金注销登记 (137)
- 第七节 住房公积金缴存的转移和封存 (137)
 1. 什么情况下需要办理职工住房公积金账户的转移或
封存手续 (137)
 2. 如何办理异地转移手续 (138)
 3. 职工工作调动办理住房公积金转移应携带哪些材料 (138)
 4. 单位或职工如何办理住房公积金转移 (138)
 5. 职工工作发生变动, 如何办理个人住房公积金转移
手续 (138)
 6. 单位或职工在什么情况下应办理个人住房公积金
账户转移 (139)
 7. 加入外企的员工, 在原单位的住房公积金该如何
转移 (139)
 8. 单位与职工终止劳动关系的, 应何时为其办理住房
公积金账户转移手续 (139)
 9. 什么是住房公积金账户封存 (140)
 10. 职工住房公积金封存期间可办理支取手续吗 (140)