



住房公积金知识问答

主编 庄玉斌

红旗出版社

责任编辑：李跃辉

封面设计：阿 梅

ISBN 7-5051-1177-9



9 787505 111776 >

ISBN 7-5051-1177-9

定价：24.80元

住房公积金知识问答

主编 庄玉斌

红旗出版社

图书在版编目(CIP)数据

住房公积金知识问答/庄玉斌. 主编

—北京:红旗出版社,2005.2

ISBN 7-5051-1177-9

I. 住…

II. 庄…

III. 住宅-公积金-管理-中国-问答

IV. ① F832.21-44 ② F299.233.1-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 012149 号

住房公积金知识问答

主编 庄玉斌

责任编辑:李跃辉 封面设计:阿梅

红旗出版社出版发行

邮政编码:100727 地址:北京沙滩北街2号

E-mail: hqcbbs@publica.bj.cninfo.net

编辑部:84017570 发行部:64037154

印刷:徐州太平洋印务有限公司

2005年2月北京第1版 2005年2月江苏第1次印刷

开本:889×1194毫米 1/32 印张:10.875 字数:290千字

ISBN 7-5051-1177-9

定价:24.80元

进一步加强住房公积金监督管理 促进人民群众住房条件不断改善

温家宝

一、充分认识加强住房公积金管理工作的重要性

1991年,上海市率先创建住房公积金制度,此后在全国推行。十多年来,住房公积金制度建设取得很大成绩。住房公积金制度基本建立,公积金规模不断扩大,对推进住房制度改革,加快城镇住房建设,发挥了重要作用,推动了以居民住宅为主的房地产业发展,促进了以物业管理为主要内容的社区服务业发展。各地利用住房公积金建设了一批“安居工程”和经济适用住房,解决了一部分城镇困难居民的住房;不少城镇居民用住房公积金贷款购买了住房,居住条件得到改善。国务院公布了《条例》,把住房公积金管理纳入法制化轨道。实践证明,实行住房公积金制度,是在社会主义市场经济条件下改善城镇居民住房条件的正确途径,应当坚持下去。同时要清醒地看到,目前住房公积金管理还存在不少问题。主要是,一些地方住房委员会制度不健全,房委会决策流于形式;公积金管理机构设置不规范,管理分散;违法挤占、挪用公积金和违规贷款现象严重,公积金的风险隐患加大。据不完全统计,去年底,全国挤占、挪用的住房公积金和项目贷款余额达140多亿

元,其中逾期贷款约 40 多亿元,不少贷款已无法收回。对此,各级政府必须高度重视,采取有力措施,尽快予以解决。

国务院十分重视住房公积金制度的建设。去年底和今年初,国务院两次总理办公会议研究了进一步加强住房公积金管理问题。最近,国务院对《条例》作了重要修改,并下发《通知》,对这项工作作出了具体部署。我国已进入全面建设小康社会,加快现代化建设的新阶段。在新的历史条件下,城镇居民改善住房条件的需求更大,住宅建设对经济发展的拉动力更强。这对完善住房公积金制度,发挥公积金对居民购房和建房的促进作用,提出了更高要求。我们要认清形势,统一思想,充分认识加强住房公积金管理工作的重要性和紧迫性。

加强住房公积金管理,是防范公积金风险的有效措施。现在住房公积金制度已经建立起来,但还不完善。特别是在公积金决策和管理方面暴露出很多问题,严重影响公积金的安全运行。这些问题发展下去,不仅会造成巨大的经济损失,而且将失信于民,滋生腐败,影响社会稳定。加强公积金管理,最主要、最迫切的是防范公积金的风险。必须采取有效措施,加强管理,强化监督,堵塞漏洞,化解和消除潜在风险隐患,确保住房公积金安全运行。

加强住房公积金管理,是继续深化房改工作的重要基础。实行住房公积金制度,是深得民心的重大改革,是解决我国城镇居民住房问题的一个大政策。这项政策的出发点,就是解决城镇居民买房、建房资金短缺问题,让普通职工特别是中低收入家庭买得起房、住得上房。这就必须继续深化住房制度改革,切实管好用好公积金,进一步发挥公积金制度的作用,使公积金得到不断积累和充分运用。只有这样,广大职工才能更多地使用公积金购买住房,巩固和发展住房制度改革的成果。

加强住房公积金管理,是提高公积金使用效益的根本保证。公积金的使用有“低存低贷”的特点,更适合广大中低收入城镇居

民贷款购房的需要。目前,由于一些地方公积金管理混乱,服务质量差,公积金使用效益不高,一方面居民得不到购房贷款,另一方面又有大量资金闲置,还使相当多的资金流失。必须尽快改变这种状况,努力提高公积金的管理和服务水平,确保资金安全,搞好资金运用。这样,才能不断提高资金使用效果,充分发挥公积金制度的作用,加快解决中低收入城镇居民的住房问题。

二、加强住房公积金管理需要着重抓好的几项工作

住房公积金管理的基本原则是:“住房公积金管理委员会决策,住房公积金管理中心运作,银行专户储存,财政监督。”这是我国住房公积金管理实践经验的科学总结。在新的形势下,完善住房公积金制度,进一步加强公积金管理,必须以这个基本原则为指导。总的要求是:健全决策体制,调整管理机构,强化监督工作,规范发展业务,努力把住房公积金管理工作提高到一个新水平。

第一,健全决策体制。就是要建立统一的住房公积金使用和管理决策机构,规范决策机构人员的组成,形成科学、民主的决策机制。公积金决策体制不健全,是造成许多问题的主要原因。只有建立民主、公开、高效的住房公积金决策体制,才能从根本上解决随意发放公积金贷款,挤占、挪用公积金等问题。因此,建立健全公积金决策机构,完善决策机制,是加强公积金管理的当务之急。各地要按照《通知》的要求,尽快成立住房公积金管理委员会。管委会是决策机构,统一行使公积金使用和管理决策职能。管委会的人员组成,要严格按照《条例》中“三个三分之一”(人民政府负责人和建设、财政、人民银行等有关部门负责人以及有关专家占 1/3,工会代表和职工代表占 1/3,单位代表占 1/3)的要求选聘,以保证管委会能够充分代表住房公积金所有人意志,切实维护

群众利益,确保公积金安全运行。管委会要抓紧制定章程,建立严格的规章制度和工作规程,在决策时贯彻少数服从多数的原则,实行表决制度和责任追究制度。对管委会依法作出的决策,城市人民政府及有关部门,要给予积极支持,绝不能干预。

第二,调整管理机构。就是要撤并、调整住房公积金管理机构,规范管理机构的设置和职能定位。目前,大多数地方的管理机构隶属于不同部门,或与隶属部门合署办公。同一城市存在多个管理机构,难以对住房公积金实施有效管理和监督。县(市)一级设置管理机构,公积金规模小,管理成本高,弊端比较多。因此,撤并、调整管理机构势在必行。各地区要在所有地级以上(含地级)城市,建立统一高效、运作规范的住房公积金管理中心。县(市)不再设立住房公积金管理中心。这里需要强调的是,每个设区城市只能有一个管理机构。现存的各个管理机构,包括上级政府机关住房公积金管理机构和行业性的住房公积金管理机构,都要在全面审计基础上,按照“统一决策、统一管理、统一制度、统一核算”的原则,进行撤并、调整。住房公积金管理中心直接隶属城市人民政府,是非营利性的独立的事业单位,不得挂靠任何部门和单位,也不得投资、参股或者兴办各类经济实体。

第三,强化监督工作。就是要健全监督机制,明确监督责任,加大监督力度,确保住房公积金使用、管理的安全有效。各地要针对公积金管理中存在的突出问题,从多方面采取措施,切实加强监督工作。要完善同级监督,加强自上而下的监督,形成监督体系。建设部作为住房公积金监督管理的牵头部门,对加强监管负有重要责任,要定期会同财政部、人民银行等部门,对住房公积金管理工作进行检查,重大情况要及时向国务院报告。各省(自治区、直辖市)人民政府要根据国家有关规定,结合本地情况,研究制定具体的监管措施,并认真落实。要建立健全各项监督制度和责任追究制度。要改进和强化专职机构的监督手段,充分发挥社会监督

的作用,加大监督力度,提高监督水平。对住房公积金使用和管理中的违法违规行为,必须依法严肃查处。对随意干预造成公积金损失的,必须依法追究有关负责人和直接责任人员的责任。

第四,规范发展业务。就是要依法运用公积金,改进服务方式,提高服务水平,积极发展个人贷款业务。目前一些地区特别是中西部地区,住房公积金个人贷款业务发展缓慢。到去年底,全国住房公积金个人贷款余额仅为归集余额的1/3,不少省份还不到10%。大量公积金闲置,说明群众还用不上这个钱。这不仅违背公积金制度的基本宗旨,而且造成极大的浪费,甚至诱发挤占、挪用的行为。要充分发挥公积金制度的作用,就必须在保障资金安全有效的前提下,规范发展住房公积金个人贷款业务。要转变观念,改进服务,认真解决贷款条件过高、手续繁杂、审批时间长等问题。要充分考虑城镇中低收入居民的实际承受能力,完善公积金贷款的具体办法。公积金个人贷款应严格执行国务院和人民银行的有关规定,加强管理。

三、加强领导,保证《条例》和《通知》的顺利实施

贯彻落实《条例》和《通知》,做好住房公积金管理工作,必须切实加强领导。当前,要着力抓好以下几点:

一是统一思想,做好管理机构撤并调整工作。这项任务涉及面广,需要做大量艰苦细致的工作。地方各级政府、有关部门和单位,要把思想统一到《条例》和《通知》精神上来,明确责任,顾全大局,密切配合,共同做好这项工作。要重点抓好县(市)住房公积金管理机构的撤并调整工作。

二是清产核资,认真做好移交工作。对现有住房公积金管理机构的资产负债情况,要进行认真清理,登记造册,一并移交新成立的

住房公积金管理中心,防止资产流失。要积极清理回收违规资金和逾期贷款,按照“谁决策、谁负责回收”的原则,加大回收力度。

三是严肃纪律,做到四个不准。在改革体制和调整机构过程中,必须认真执行各项政策,严格遵守纪律,做到令行禁止。特别要强调,不准任何单位和个人借机私分财物,不准突击提干,不准擅自扩充编制,不准滥发奖金和实物。对违纪违法行为,必须严肃查处。

四是精心组织,稳步推进。设区城市人民政府要抓紧制定工作方案。各级建设、财政、人民银行、审计、监察、房改、房地产管理等部门要加强协作。需要强调的是,机构调整不能影响公积金的运转,公积金的归集、提取和贷款发放等工作都要正常进行。在机构调整中要加强思想政治工作,及时解决出现的新问题。妥善做好富余人员的分流安置工作。

同志们,住房问题是关系千家万户城镇职工切身利益的大事。我们要按照江泽民“三个代表”重要思想的要求,以高度的政治责任感,进一步完善住房公积金制度,切实加强公积金管理,为深化住房制度改革,加快城镇住房建设,促进经济社会发展,作出积极贡献。

【此文为温家宝在2002年5月16日全国住房公积金管理工作电视电话会议上的讲话,标题为编者所加】

目 录

1. 住房公积金管理中心是什么性质的单位? (1)
2. 成立住房公积金管理中心有什么好处? (2)
3. 公积金中心有哪几项职责? (4)
4. 什么是住房公积金? (5)
5. 公积金具备哪些特点? (6)
6. 公积金有哪些性质? (7)
7. 缴存公积金有哪些好处? (9)
8. 公积金是否属职工个人所有? 个人拥有完全处分权吗?
..... (11)
9. 为什么成立住房公积金管理委员会? (12)
10. 公积金管委会与公积金中心是什么关系? (13)
11. 新成立的单位,应该如何为职工办理公积金开户
缴存手续? (14)
12. 单位合并、分立、撤销、解散或者破产的,如何处理
公积金变更登记或者注销登记及转移或者封存手
续? (15)
13. 私营企业,是否应该缴存公积金? (17)
14. 改制企业要不要缴存公积金? (18)
15. 单位应当怎样为新录用的职工办理公积金开户缴
存手续? (19)
16. 职工与单位终止劳动关系的,如何处理公积金变
更登记? (21)

17. 单位住房公积金具体缴存比例是如何确定的? (22)
18. 同年参加工作的职工,为什么公积金月缴交额不同? (23)
19. 我们是 1998 年 12 月 31 日以后参加工作的“新职工”,但是单位一直按老职工的比例给我们缴存住房公积金,我们该怎么办? (24)
20. 职工调入新单位后,原单位缴存的公积金如何转移? 新单位如何为职工缴存公积金? (25)
21. 职工在原单位和新单位各有一个公积金账户,该怎么办? (26)
22. 提前退休的职工,单位是否要为其继续缴存公积金? (27)
23. 外商投资企业如何为职工缴存公积金? (28)
24. 与单位正式解除劳动合同前,单位拖欠职工的公积金是否应给予补缴? (29)
25. 单位拖欠职工住房公积金,职工该如何维护自己的权利? (30)
26. 职工自己的工资为什么一定要缴存住房公积金? (32)
27. 个体工商户、自由职业者、离退休人员能否个人缴存公积金? 如何缴存? 其享受的权利与其他在职职工一样吗? (33)
28. 公积金为什么采取代扣和代缴的缴存方式? 如果单位扣了职工的公积金不给缴怎么办? (34)
29. 我怎么了解单位为我缴没缴、缴多少公积金? (35)
30. 职工对公积金账户储存余额有异议,应该怎么办? (36)
31. 民办学校是否要为教师缴存住房公积金? (38)
32. 正在申请破产的企业,欠职工的公积金该怎么办? (40)

33. 我们单位效益较好,想提高公积金的缴存比例,该如何办理? (41)
34. 我们企业近年来,效益不好,按规定比例缴存公积金确有困难,我们该怎么办? (43)
35. 单位欠我们职工的公积金是否要补缴? 如何补缴? (44)
36. 公积金作为私人财产,我什么情况下才能提取公积金? (46)
37. 是不是只要我符合提取条件,任何时间都能来提取公积金吗? (48)
38. 我提取公积金要带哪些材料? (49)
39. 提取住房公积金要经过哪些程序? 怎样更快捷、方便? (50)
40. 购买商品住房如何办理公积金提取手续? (52)
41. 购买二手房如何办理公积金提取手续? (53)
42. 我购买了单位的集资建房,应如何办理公积金提取手续? (54)
43. 建造、翻建、大修自住住房,如何办理公积金提取手续? (55)
44. 我已经退休了,如何办理公积金提取手续? (56)
45. 我即将出境定居,如何办理公积金提取手续? (57)
46. 我考取了研究生,能否提取本人住房公积金? (58)
47. 我已调到外地工作,在原单位缴存的公积金如何提取? (59)
48. 装修、中修、小修为什么不能提取住房公积金? (60)
49. 夫妻一方办理了公积金贷款,另一方为什么不能提取本人的公积金? (61)
50. 我们夫妻两人都下岗了,生活困难,公积金能提取吗?

- (62)
51. 我已办理了公积金贷款 10 万元, 贷款期限 10 年, 现在已经还贷本息 6 万元, 能否用个人公积金偿还剩余购房贷款本息? 手续怎么办? (64)
52. 我缴存的公积金有没有利息? 如果有按什么标准计息? 是否收利息税? (65)
53. 住房公积金的缴存基数是如何确定的? (66)
54. 能不能每月用自己的公积金偿还贷款? (68)
55. 我所在单位已经破产了, 购房时如何办理公积金提取手续? (69)
56. 我打算购买一套门面房, 能否提取个人的公积金? (70)
57. 提取公积金在公积金中心审批要经过哪些步骤? (71)
58. 我购房时已办理了公积金贷款, 能否再提取自己的公积金? (72)
59. 我是一名提前退休的职工能否提取我的公积金? (73)
60. 我与父母的户口在一起, 我买房时能否提取父母的公积金? (74)
61. 我们单位正在集资建房, 单位能不能集体把参加集资建房职工的公积金提取出来? (75)
62. 职工死亡或者被宣告死亡, 死亡职工缴存的公积金怎么处理? (77)
63. 我已与单位解除劳动合同, 我的公积金能否提取? (78)
64. 我提取自己的公积金为什么要先经单位进行初审? ... (79)
65. 自由职业者、个体工商户、高薪离、退休人员如果提取个人缴存的公积金, 如何办理手续? (80)
66. 我办理的是公积金贷款, 一次性还清贷款本息时提取公积金为什么采用转账的形式而不能提取现金? (81)

67. 购买拆迁安置房如何提取公积金? (82)
68. 为什么说住房公积金贷款是政策性贷款? (83)
69. 住房公积金贷款与商业性住房贷款相比有哪些优越性? (84)
70. 我想申请住房公积金贷款,但不知道申请公积金贷款应具备哪些条件? (85)
71. 我正在办理住房公积金贷款,但不知道需要提供哪些材料? 需经过哪些程序? (86)
72. 我们夫妻双方均正常缴存公积金,准备买一套商品房,能贷款多少? 期限和利率如何确定? (88)
73. 我们夫妻双方只有一方正常缴存公积金,想购买一套经济适用房,能贷款多少? (89)
74. 我们夫妻双方缴存公积金都不正常,想购买一套二手房,能贷款多少? (90)
75. 我怎么计算每个月还贷多少,如何归还住房公积金贷款? (91)
76. 我想了解一下公积金贷款担保有哪几种方式? 是如何办理的? (92)
77. “等额本金还款法”和“等额本息还款法”有何区别,选择哪一种更适合我? (94)
78. 为什么要根据职工缴存公积金情况的不同区别核定公积金贷款额度? (95)
79. 借款人如何选择公积金贷款额度和期限? (96)
80. 为什么说使用住房公积金贷款比使用商业住房贷款更划算? (97)
81. 为什么办理商品房、经济适用住房、“二手房”及公积金贷款,其贷款比例不同? (98)
82. 我在丰县缴存公积金,在徐州购房时能否在徐州

- 申请公积金贷款(即徐州行政区域内异地贷款)? (99)
83. 申请住房公积金贷款为什么必须提供担保? (100)
84. 为什么公积金贷款要委托银行办理? 受委托银行
在公积金贷款的回收过程中负有什么样的责任? (101)
85. 公积金贷款的额度和期限能否自己选择? (102)
86. 公积金贷款能否多次申请? (103)
87. 民营、私营企业职工能否申请住房公积金贷款?
如何处理? (104)
88. 我打算购买商业用房或商住房,能否办理公积金
贷款? (104)
89. 购买商品住房如何办理公积金贷款? (105)
90. 购买“二手房”如何办理公积金贷款? (107)
91. 建造、翻建、大修自住住房如何办理公积金贷款? (107)
92. 装修住房如何办理公积金贷款? (108)
93. 办理公积金贷款需要支付哪些费用? (109)
94. 我的公积金已提取过,现在能否办理公积金贷款?
..... (110)
95. 我的公积金在徐州缴存,我在南京(徐州市行政区域
外)购买住房,能否在徐州办理住房公积金贷款?
..... (111)
96. 夫妻一方已经办理公积金贷款,另一方能否再次
申请公积金贷款? (113)
97. 我单位住房公积金已欠缴,我买房时能否申请公
积金贷款? (114)
98. 我已为他人公积金贷款提供了保证,现在自己购
房,能否申请公积金贷款或者提取本人的公积金? ... (115)
99. 父母或子女购买住房,能否共同申请住房公积金
贷款? (115)

100. 我是正常缴存住房公积金的职工,能否申请使用
公积金贷款用于非住房建设方面? (117)
101. 购买“二手房”申请使用公积金贷款,是否要办理
评估? (118)
102. 我已经退休,如果购买住房能否办理住房公积金
贷款? (119)
103. 我已办理过住房商业贷款,想转为住房公积金贷
款,如何处理? (120)
104. 公积金贷款房产抵押担保要经过哪些程序? 提
供哪些证明材料? (121)
105. 哪些物品可作为公积金贷款抵押物? 哪些不可
作为公积金贷款抵押物? 抵押物是否都要经过
评估? (122)
106. 如果我购买的房屋不能提供住房抵押,能否用其
他担保方式办理公积金贷款? (123)
107. 我办理公积金贷款时,已用住房做了抵押担保,
为何还要在担保公司担保? (124)
108. 住房公积金贷款担保费用如何计算(此项费用由
社会中介担保公司收取)? (125)
109. 借款人死亡或宣告死亡的,死亡人的住房公积金
贷款由谁偿还? (126)
110. 如果违反借款合同或担保合同是否追究借款人
的违约责任? (127)
111. 我在贷款期间如果还款逾期或没有能力还了,抵
押物如何处理? (128)

附件:

- 住房公积金管理条例 (130)