

管好我的“私房钱”

住房公积金使用必读

丛诚 毛正峻 编著



东方出版中心

管好我的“私房钱”

——住房公积金使用必读

丛 诚 毛正峻 编著

东方出版中心

图书在版编目(CIP)数据

管好我的“私房钱”:住房公积金使用必读/丛诚,毛正峻编著. —上海:东方出版中心, 2009.8

ISBN 978-7-5473-0027-5

I. 管… II. ①丛…②毛… III. 住宅—公积金—基本知识—中国 IV. F832.21

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 132110 号

管好我的“私房钱”——住房公积金使用必读

出版发行: 东方出版中心

地 址: 上海市仙霞路 345 号

电 话: 021-62417400

邮政编码: 200336

经 销: 全国新华书店

印 刷: 上海敬民实业有限公司长阳印刷厂

开 本: 890×1240 毫米 1/32

字 数: 270 千

印 张: 9.5

印 数: 0,001—10,000

版 次: 2009 年 8 月第 1 版第 1 次印刷

ISBN 978-7-5473-0027-5

定 价: 26.00 元

版权所有,侵权必究

序

住房公积金制度是我国城镇住房保障制度的三大支柱之一。2004年国务院办公厅新闻办公室发布的《中国的社会保障状况和政策》白皮书指出,中国政府积极推进以住房公积金制度、经济适用住房制度、廉租住房制度为主要内容的城镇住房保障制度建设,不断改善城镇居民的住房条件。相对经济适用房和廉租房特殊性住房保障制度的享受对象须有一定准入门槛而言,住房公积金制度是覆盖城镇所有从业人员的一种普遍性住房保障制度。该制度通过互助机制为缴存人提供低息购房贷款融资服务,可以说,综合了普遍性住房保障和政策性住房金融两大功能。

与养老、医疗等社保资金的公私混合产权属性不同,住房公积金采取单一私人产权的个人账户积累模式。《住房公积金管理条例》规定,所有城镇单位和职工都应逐月按工资比例缴存住房公积金,单位和职工缴存的住房公积金,全部属于职工个人所有,职工购建住房时可以提取和贷款使用,退休时可用作养老补充。基于住房公积金个人所有权和住房专项用途的法律属性,本书将住房公积金称“私房钱”,无疑名副其实,也恰如其分。

近年来,随着房地产业的迅速发展,尤其是住房财富效应的显现,如何用活公积金,改善居住条件,加快个人和家庭住房资产积累,成为广大工薪阶层关心的热门话题。与此同时,住房作为民生必需品之一,党和各级政府高度重视住房保障体系建设和房地产市场调控工作,社会各界都对公积金

制度加强发挥住房保障和住房金融作用寄予厚望。

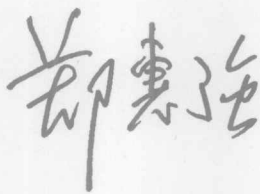
丛诚和毛正峻同志编著的《管好我的“私房钱”——住房公积金使用必读》一书,既有广大缴存者所关心的适用全国各地的住房公积金政策问答和理财技巧,也有社会各界所关心的住房公积金制度现状、存在问题和对策建议,该书通过分类整理真实地反映了当前政府、业内、学者以及舆论等对公积金制度的不同看法。作为涉及上亿职工参缴的强制性储蓄制度,确保资金安全是住房公积金这一“私房钱”制度良好、高效运作的根本前提。在住房公积金管理行业中,既涌现出了像张璟同志那样为了管好“私房钱”鞠躬尽瘁死而后已的先进楷模,也在近年来出现了一些违法犯罪案例。本书所收录的“私房钱”正反故事案例,对警示教育广大党员干部具有重要意义。这不仅符合最近温家宝总理在国务院第二次廉政工作会议上有关今年“保增长”经济形势中尤应加强反腐倡廉工作的讲话精神,也完全符合住房和城乡建设部公布的2009年住房公积金工作计划中有关“用真实案例警示教育干部”的廉政工作部署。去年12月,国务院决定2009年将使用住房公积金试点建设经济适用房,筑牢住房公积金系统拒腐防变思想防线,通过案例学习查找堵塞漏洞,对这项试点的推行以及全面管好老百姓的“私房钱”至关重要。

本书的编著者之一丛诚同志,长期从事房改、公积金、住房政策、住房金融、房地产经济、社会保障等相关政策研究和实务工作,并直接参与起草上海地方乃至国家有关住房与公积金的政策法规和课题报告。虽然身处实务部门,却有着学者的勤奋,胸怀修齐治平,笔耕不辍。另一名编著者企业家毛正峻同志,社会阅历丰富,曾在农村、部队、政府部门和企业工作过,长期从事基本建设管理和房地产投资经营工作并积累了丰富经验,对房地产法

律颇有研究,这既得益于他曾做过律师,更与他总是保持学习钻研的精神密不可分。值得一提的是,读者在阅读本书时若有兴趣,可同时阅读丛诚同志所著的《中国住房和公积金制度发展大纲》一书,其中可以找到相关问题的答案。

截至2008年底,全国住房公积金缴存职工7745.09万人,缴存总额达到20699.78亿元,扣除提取后的储蓄余额12116.24亿元。按照目前的增长速度,住房公积金不久将成为中国最大的基金。本书作为公积金“私房钱”使用理财之必读,我相信,对于缴存者、管理者、监督者及立法者,了解“私房钱”现行政策、管理现状和存在问题,全面把握各界对“私房钱”不同看法和利益诉求,科学决策公积金制度发展改革路径,推动“私房钱”管理科学发展,都将是大有裨益的。

是为序。



全国政协常委 上海市人大常委会副主任

二〇〇九年四月二十日

前 言

住房公积金是名副其实的“私房钱”^①，为什么这么说呢？原因有三：

首先，住房公积金属于缴存者个人私有。法规明确规定：“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，属于职工个人所有。”这也是住房公积金与其他社会保障缴费的最大区别。以城镇基本养老保险为例，在职工和单位缴纳的养老保险费，只有个人缴纳的部分是进入职工个人账户的，单位缴纳的部分进入社会统筹账户即公共账户。而住房公积金不管个人还是单位缴存额，均悉数进入职工个人住房公积金账户。

其次，住房公积金使用只能用于住房。住房公积金的专用性，体现在无论提取还是贷款使用，“应当用于职工购买、建造、翻建、大修自住住房，任何单位和个人不得挪作他用”。这表明，任何超出法定的与住房相关的住房公积金使用，即是违法挪用行为。

第三，住房公积金基金属于集合性私人资金。由亿万缴存者缴存汇聚而成的住房公积金基金，自然属于集合性私人资金，其所有权性质无疑也很清楚，那就是属于亿万缴存大众所有。这意味着，住房公积金基金运作产生的一分一厘无疑都应属缴存大众所有，而不应该属于任何托管机构。

由上可见，住房公积金是我国法律强制规定所有城镇职工必须参加的一项“私房钱”长期储蓄制度，是实实在在的法定“私房钱”。一个人只要就业，与单位建立劳动关系，单位就应每月按照工资一定比例为其缴存公积金。毫不夸张地说，一个人如果从大学毕业 23 岁开始进入社会，工作到 60 岁退休，那意味着人生一辈子劳动所得的五分之一乃至四分之一，是直接通过住房公积金方式进行财富积累的。举例说，如果一个大学生毕业后就业的月工资为 2000 元，按照目前我国住房公积金缴存比例平均 20%，年工资增

长率为8%，在其37年职业生涯中，到退休时累计缴存住房公积金就将达到105.75万元。如果考虑一个双职工家庭，则家庭人员的住房公积金积累至少在210万元以上。不算不知道，一算吓一跳，这是十分惊人的财富积累。

统计显示，到2008年底，全国在缴住房公积金职工人数达到7745万人，住房公积金归集总额已逾20000亿元。可以预见，只要住房公积金制度继续存在，按照目前每年缴存约5000亿元的增长速度，在不远的未来，住房公积金必将超过我国所有的其他基金（包括国家外汇储备），成长为规模最大的“私房钱”基金。住房公积金既是人生最大最长的“私房钱”储蓄计划，也是我国未来最大的私人集合性基金，可谓与亿万职工的切身利益息息相关。既然每月公积金基本上是“无商量”地从工资里扣缴，那么每个人都有理由来了解住房公积金这项制度的运作和管理：谁在制定涉及我们“私房钱”的政策？政策制定得是否合理？谁在受托管理我们的“私房钱”？具体怎么管理的？管得好不好？管得不好应该怎么办？我们的“私房钱”有没有被挪用？有没有人利用我们的“私房钱”私下获利？由我们的“私房钱”运营产生的利润是否返还给我们大家？这个制度存在什么问题？怎么改进？作为“私房钱”的所有人，每个缴存人是否具有监督权和参与权？怎样监督？怎样参与？怎样……

这些问题是需要每个缴存人共同关心的。可能有人会说，了解这么多有何用？别人怎么交，我也怎么交！这是典型的搭便车心理。如果人人对公共管理领域漠不关心，一味搭别人的便车，对住房公积金而言，那就意味着数万亿元的“私房钱”基金，处于缺少产权人过问的“无主”状态！一旦失去来自产权人的直接监督，“私房钱”将是非常危险的！反之，如果每位“私房钱”主人都关心自己的法定“私房钱”，在理解、吃透现行的住房公积金政策基础上，就能对自己的住房公积金储蓄进行最佳理财使用，最大地发挥住房公积金在解决个人和家庭住房问题上的储蓄和融资作用。与此同时，在了解制度现状的基础上，积极参与民主管理和监督，建言献策，那么这项关系每个人住房保障和资产积累的专项住房储蓄金融制度，就会被推向不断优化和高效运作的方向，进而使每个人从中获益。

围绕住房公积金是亿万老百姓的法定“私房钱”这一主题,本书内容分为四篇。理财篇对住房公积金缴存、提取、贷款、维权、管理和制度发展等方面常见的问题,进行通用性的详细政策解答,实用性较强。关注篇收录政府高层、专家学者和社会舆论对住房公积金制度当前存在问题的公开言论,以引起大家对住房公积金制度变革的进一步关注和思考。规矩篇汇编国家有关住房公积金的重要法律法规,方便读者快速查阅了解。故事篇收录原南京住房公积金管理中心副主任张璟同志为住房公积金事业鞠躬尽瘁的感人事迹和近几年来媒体公开报道的违规挪用住房公积金案例。榜样和警示的对比对住房公积金行业管理人员具有教育意义。这也是贯彻落实住房和城乡建设部住房公积金监督管理司公布的关于2009年全国住房公积金工作计划,即2009年国家将加强住房公积金系统廉政教育,“对近年来系统内违法违纪案件进行梳理,形成警示教材,用真实案例警示教育干部”。^②

本书主要面向全国广大住房公积金缴存人,以提高住房公积金的理财意识和普及相关知识,指导实际使用。同时,本书也可供广大参缴住房公积金的企事业单位、住房公积金管理机构和业务经办银行,以及纪检监察司法等部门和广大法律工作者阅读参考。

编 者

二〇〇九年五月

注释:

① 文中出现的私房钱若无特别说明,都特指个人住房公积金,所以行文中基本上不再加引号。

② 来源:《中国建设报》,2009年2月23日。

目 录

序 / 1

前言 / 1

理财篇 私房钱使用·理财指南

一、私房钱概况	3
1. 住房公积金这项私房钱制度怎么来的?	3
2. 为何把“住房公积金”称为私房钱?	3
3. 住房公积金和养老、医疗、失业保险缴费有什么不同?	8
有人说,多缴基本养老保险不如多缴公积金,为什么?	4
4. 我应如何对私房钱进行理财,使其效益最大化?	4
5. 我参缴住房公积金有什么好处?	5
6. 国家为什么立法强制单位必须为职工缴存公积金?	6
7. 住房公积金的法律特征有哪些?	6
8. 我对住房公积金拥有哪些权利?	8
9. 缴存住房公积金到底是谁的义务?我还是单位?	8
10. 住房公积金的财务年度为什么与自然年度不一样?	9
二、私房钱缴存	10
11. 我属于住房公积金的缴存范围和对象吗?	10
12. 哪些人的住房公积金属于自愿缴存范围?	10
13. 我应该缴多少住房公积金?	11
14. 计算住房公积金的工资口径如何确定?	11
15. 住房公积金缴存比例是多少?	12
16. 目前北京、天津、上海、重庆等大城市的住房公积金缴存比例是多少?	13
17. 我的单位效益差,公积金缴存比例下调允许吗?	14

18. 我的住房公积金月缴存额有上下限吗?	14
19. 我换了工作,住房公积金缴存额是否相应调整?	15
20. 我缴的公积金是怎样进入我的账户的?	15
21. 我新参加工作,应何时开始缴存公积金?	15
22. 我的单位发生合并、分拆、撤销、解散或者破产等情形时,我的公积金如何解决?	16
23. 我换了工作后,住房公积金账户要转移吗?	16
24. 何为住房公积金账户的封存和启封?	17
25. 单位为我缴的住房公积金算作单位成本吗?	17
26. 我的住房公积金账户利息是怎么计算的?	17
27. 我的住房公积金要缴纳个人所得税吗?	18
28. 我如果和单位约定将公积金直接发到我的工资里,这样可以吗?	18
29. 单位录用我时约定要我放弃公积金权利,这样可以吗?	19
30. 单位只为我缴养老、医保、失业三金,公积金由我自愿缴交,可以吗?	19
31. 我现在要贷款,但我的公积金缴存中断了,怎么补缴呢?	20
32. 为什么我没有补充住房公积金?	20
33. 补充住房公积金是否要缴所得税?	20
34. 我在伤病假和外派学习期间,单位是否应为我缴公积金?	21
35. 我是国有企业“离岗退养”职工,住房公积金是否应该缴交?	21
三、私房钱提取	23
36. 我可以怎样使用住房公积金?	23
37. 提取住房公积金的政策条件有哪些?	23
38. 父亲去世后,他账户内的住房公积金怎样提取?	24
39. 我若失业、生活困难或身患疾病,可否提取住房公积金?	24
40. 我购房时可以提取家庭其他成员的住房公积金吗?	24
41. 如果我欠下了债务,人民法院可否凭生效的判决书、调解书、仲裁书,强制执行我住房公积金账户中的储存余额?	25

42. 我和丈夫离婚了,住房公积金是否需要财产分割?	26
43. 我可否提取公积金用于缴交物业管理费、补充房屋维修基金、子女学费和购买汽车?	26
44. 我的住房公积金能否用于购买国债和股票?	27
四、私房钱贷款	28
45. 住房公积金可以贷款给单位吗?	28
46. 满足了哪些条件,我才能成功地获得住房公积金贷款呢?	29
47. 何为住房公积金的连续缴存?	30
48. 何为住房公积金的累计缴存?	30
49. 单位未及时缴存住房公积金,影响了我申请贷款咋办?	31
50. 我有其他债务,这会影响申请住房公积金贷款吗?	31
51. 我的公积金贷款额度怎么确定的?	32
52. 我觉得我的住房公积金贷款额太少,怎么办?	32
53. 目前北京、天津、上海、重庆等大城市的公积金贷款额度政策是怎样的?	33
54. 什么是公积金账户余额?	34
55. 我在异地购房,可以提取公积金和申请公积金贷款吗?	34
56. 我原先购房时没有用公积金贷款,现在我可以公积金贷款替换商业贷款吗?	35
57. 为何有的城市规定,如果申请公积金贷款,就不能提取住房公积金储存余额支付购房首付款?还有的城市规定,贷款职工不能提取自己住房公积金账户资金归还贷款?这样规定是否侵犯了我的合法权益?	36
58. 住房公积金个人购房贷款利率怎样确定的?	38
59. 我的公积金贷款利率会变动吗?	39
60. 住房公积金贷款内容有哪些?	40
61. 公积金贷款还贷方式有几种?怎么计算月还款额?	41
62. 我采用哪一种还贷方式更加省钱?	44

63. 何为组合贷款?	45
64. 我组合贷款买了房,产权究竟抵押给了谁?	45
65. 为何我所在城市要求住房公积金贷款必须由指定担保机构担保? 这样做合法吗?	46
66. 如何核对银行每月邮寄给我的还贷对账单?	48
67. 我想提前偿还住房公积金贷款,具体应该怎么做?	48
68. 我提前偿还住房公积金贷款时利息如何计算?	49
69. 最近单位发了一笔奖金,我是否应该提前归还公积金贷款?	49
70. 公积金贷款任意还和双周供是怎么回事?	50
71. 我可以用公积金贷款购买第二套住房吗?	51
72. 我可以用公积金贷款购买办公楼、商铺和酒店式公寓吗?	51
73. 我现在装修需要一笔钱,能够申请公积金贷款吗?	52
74. 我现在购房资金已攒足,但缺购车的钱,可以用公积金贷款吗?	52
75. 股票市场现在很红火,我可以用公积金贷款炒股吗?	52
76. 购买经济适用住房可以享受哪些公积金优惠政策?	52
77. 什么是住房公积金贴息贷款?	53
78. 商业银行房贷利率常常可以打折,公积金贷款利率能够打折吗?	54
五、私房钱管理与维权	55
79. 住房公积金的管理原则是什么?	55
80. 住房公积金的金融业务由谁承办?	56
81. 住房公积金的运行机制是什么?	56
82. 住房公积金管理委员会的性质和职能是什么?	57
83. 住房公积金管理委员会是怎样组成的?	58
84. 住房公积金管理中心是什么性质的机构?	58
85. 住房公积金管理中心的职责有哪些?	59
86. 住房公积金运营风险的承担主体是谁?	61
87. 住房公积金归集银行应履行哪些义务?	62
88. 住房公积金监督管理包括哪些内容?	62

89. 单位拒不为我缴交住房公积金等违法行为,有哪些制裁措施?	63
90. 单位不给我缴存住房公积金,我怎么维权?	64
91. 如何查询我的住房公积金账户余额?	64
92. 职工或单位对住房公积金管理中心行政行为不服时,怎么办?	64
六、私房钱制度发展	66
93. 新闻上常常看到住房公积金运营产生了多少增值收益,为何我作为缴存者无法从中分红?	66
94. 为什么说私房钱将成为中国最大的基金?	66
95. 媒体说公积金“睡觉”是怎么回事?	67
96. 国家正试点用公积金建造经济适用房,我能优先购买吗?	67
97. 住房公积金制度究竟存在哪些问题?	68
98. 公积金贬值真的很严重吗?	68
99. 我国住房公积金和新加坡中央公积金是一回事吗?	69
100. 为什么美欧日等一些发达国家没有住房公积金制度?	70
101. 公积金会和养老、医保等其他社会保障制度合并吗?	71
102. 以房养老是怎么回事?	71
103. 住房公积金制度的前景怎么样?我能怎样进一步了解住房公积金制度?	73

关注篇 管好我的私房钱

一、我的私房钱安全吗?	77
1. 住房和城乡建设部	77
2. 审计署	77
3. 舆论关注私房钱安全和监管	79
4. 专家视角	85
二、我们的私房钱“劫贫济富”吗?	89
1. 世界银行	89

2. 建设部和住房公积金管理中心	91
3. 审计署	92
4. 专家视角	93
三、私房钱使用新政热议	97
1. 公积金投向经济适用房之争	97
2. 公积金用于汽车消费之争	100
3. 公积金增值收益产权与用途之争	102
4. 专家视角	104
四、私房钱制度如何改革发展?	117
1. 住房和城乡建设部	117
2. 舆论关注	119
3. 专家视角	120

规矩篇 法定私房钱有规可循

一、住房公积金管理条例	133
二、住房公积金财务管理办法	142
三、住房公积金财务管理补充规定	150
四、住房公积金行政监督办法	152
五、刑法中的有关处罚规定	160
六、进一步规范管理信息公开工作	161

故事篇 魔高一尺，道高一丈

一、私房钱卫士张瓌的故事	167
二、谁动了我的私房钱	174
2002年	174
2003年	176
2004年	180

2005 年	181
2006 年	204
2007 年	219
2008 年	240
2009 年	260

附录 / 274

1. 2008 年全国住房公积金缴存使用情况 / 274
2. 2002 年温家宝副总理在全国住房公积金工作会议上的讲话 / 276

后记 / 282

南窗网聚·原创财经类



理财篇