

公积金使用 热点问题十问



“我在外地缴纳公积金,想回家乡太原买房可以使用公积金吗?”“我的公积金为太原亲友做担保,迁出太原市可以迁走公积金吗?”“我的公积金没有规律缴存,哪种情况下可以申请正常贷款呢?”近来,不少市民关于公积金贷款的问题多次咨询。为此,记者采访了太原市住房公积金管理中心相关人士,就异地公积金太原买房、太原公积金迁至外地的多种情况做出操作指南,希望大家可以借鉴。

1、担保期间 公积金不能异地转移

读者咨询:“我在太原开户缴存公积金多年,公积金余额大概有5万多元,并且前两年给朋友做了担保人。今年我要离职离开太原,在外地也有了新工作,目前太原公积金状态是封存,这种情况可以转出到外省目前的工作地吗?”

太原公积金政策规定,担保期间不能转移。据了解,如借款人不还款,担保人要负还款责任的。所以在被担保人未还清贷款且接触担保之前,不能办理公积金异地转移。

在作为担保人之前缴存职工一定要慎重考虑,担保是对贷款机构作出个人负责清还欠债的承担。即使担保人和欠债人的关系有变更,例如丈夫担保妻子做房屋贷款,最终两人离婚,担保书也不会受婚姻关系解除的影响。

2、欠缴公积金最好别异地转移

读者咨询:“目前因单位欠缴公积金、社保金额较高,而无法正常离职,且新单位无法接收。请问可否将公积金账户单独转出至异地新单位按月缴存,而不影响原单位补缴呢?”

对此,太原住房公积金管理中心的答复是:如果离职后,将公积金账户转移至新单位,会影响原单位补缴。公积金正常补缴指个人因故中断公积金汇缴一段时间后,单位为恢复该职工的正常汇缴而进行的对该时段的集中补缴。

在正常补缴业务中,月补缴额应当等于该职工的月缴存额。上述用户为单位欠缴公积金,属于正常补缴业务。单位整体欠缴后恢复正常汇缴,仍按正常汇缴处理。

3、省外公积金用户 可在太原买房

读者咨询:“本人在黑龙江省哈尔滨缴纳公积金,想在太原买房。想咨询一下如何办理,是否支持?”

太原住房公积金管理中心回复:可以贷款买房,只需要哈尔滨公积金管理中心开具异地缴存证明即可。

如要按正常流程贷款,需要借款人属合法缴存住房公积金的缴存人,在申请贷款之日前逐月足额缴存住房公积金达六个月以上(含六个月)。

此外,借款人及其配偶需要均无住房公积金贷款债务。同时,借款人须有稳定的收入和按期偿还贷款本息的能力;月还款额不能超过其所提供家庭收入的60%。如果确定符合贷款条件,借款人还需要提供公积金中心认可的贷款担保,比如自然人担保,以及房产担保。借款人及配偶的信誉也需要相对良好,具体情况需要到相应的公积金分理处提前预审。

4、共同借款人不能变更

读者咨询:如果在公积金贷款还款期间,出现夫妻离异等情况,共同借款人可以变更吗?一位读者说:“离婚前,我们有一套共同还贷的房产,使用前夫的公积金做贷款,我是共同借款人,所以每个月的还款一直走的是我的

卡。现在夫妻已离异,协议这套房产归前夫,能否对共同借款人进行变更?我已经不方便每个月还款了。”

太原住房公积金管理中心表示,现在正常办理业务时,离异的情况时有发生,但共同借款人不可以变更。如果房产归上述读者的前夫,公积金管理中心和银行支持变更还款人和还款卡号,共同借款人不可以变更。

5、异地公积金缴存不规律 太原贷款买房有条件

读者咨询:“我在阳泉单位缴纳公积金,单位一般是三个月交一次,能在太原贷款买房吗?”

记者了解到,一般情况下公积金需要逐月规律缴存半年才能正常贷款。这位读者的单位公积金如果一直都是采取这种模式缴存,同时单位不是私企、股份制开发企业,经过复议,条件符合贷款规定才可以在太原贷款买房。

因疫情影响,为避免人员聚集、交叉感染,今年许多单位和企业存在缴存公积金不规律、有困难的问题。早在今年2月,住建部会同财政部、中国人民银行提出关于住房公积金的阶段性支持政策。

对于企业和单位,可按规定申请在今年6月前缓缴住房公积金。企业缓缴期间缴存时间要连续计算,不影响每个职工正常提取和申请住房公积金贷款。对于职工,特别是一线的医护人员、疫情防控人员,因疫情需要隔离或者暂时受疫情影响的职工,同样在今年6月30日前,住房公积金贷款不能正常还款的,不作逾期处理。

6、离职封存账户如何提取

读者咨询:“我是非太原市户口,目前从原单位离职,公积金账户显示封存,无联名卡,现在想提取公积金如何提取呢?”

太原住房公积金管理中心工作人员表示,对于太原住房公积金来说,账户封存满6个月未重新就业,可以持身份证和缴存公积金配套银行卡或折、原件,到所辖分理处办理提取业务。

但需要注意的是,缴存职工在本市重新就业,应当办理住房公积金同城转移;缴存职工在本市行政区域以外重新就业,在就业地重新设立住房公积金账户并稳定缴存满6个月以上(含6个月),应当办理异地转移接续转出业务;职工解除劳动关系销户提取后,一年内不得在原单位重新设立个人住房公积金账户。

7、住房公积金异地转移接续业务

读者咨询:“我现已在四川成都连续工作10年,但这中间一直没有用过公积金,请问现在能通过什么方式办理异地转移公积金业务呢?”

太原市住房公积金管理中心回复说,“由于时隔10年,时间较长,缴存职工首先需要确定太原住房公积金账户信息的准确性。在公积金转出业务中,住房公积金缴存职工因工作调动、辞职再就业等原因,已在本市以外的新工作地住房公积金管理中心再次设立住房公积金账户,为保证住房公积金账户的唯一性和历史缴存的连续

性,需将本市住房公积金账户内的存储余额转移至新工作地住房公积金账户的情形,职工可向新工作地公积金中心申请异地转移接续,本市缴存单位所辖分理处根据新工作地住房公积金中心发来的联系函,核实后办理异地转移接续,并将账户余额及所结利息汇入新工作地公积金中心。”

8、异地租房提取是否影响贷款

读者咨询:“我的公积金账户在北京开户,曾经在办理过租房提取公积金,现在想在太原办理公积金贷款,是否影响贷款额度,贷款额度是否只与缴纳年限有关呢?”

对此,太原住房公积金管理中心工作人员表示,提取公积金不会影响贷款申请。而贷款额度和很多因素有关,需要根据贷款资料的多个因素来核定,例如公积金的缴存年限,月还款额不超过借款人家庭收入60%,贷款年限最长30年且不超过65岁,公积金贷款额不超过购房金额80%,此外还要参考借款人夫妻双方征信记录,担保人公积金余额,抵押房产价值等,这需要提供相应的贷款手续在办理预审预约过程中详细咨询。

9、异地公积金贷款结清 符合要求才能商转公

读者咨询:“我2016年在太原购入住房,当时申请的是商业贷款,2019年外地购入一套住房,是公积金贷款。现在觉得还款压力较大,太原这套住房可申请商转公吗?”

首先,如果上一套公积金贷款未结清,不能再次申请公积金贷款;如果在结清的情况下,可以申请,但有一定条件限制。首先商转公贷款的借款银行须为已签约银行;其次,借款合同签订日期在2018年9月30日之前的才可以办理商转公业务。

商转公所需材料:购房合同,借款合同,银行出具的近三个月还款明细和贷款余额证明、与提供商业贷款的商业银行签署的《商业银行个人住房按揭贷款转换住房公积金个人住房贷款还款协议书》。夫妻双方的身份证,户口首页及本人页,结婚证(以上材料均原件)以及相应的担保材料。

10、异地已购房 太原买房按二套房还贷

读者咨询:“我现在是太原人才市场集体户,在吕梁老家有套全款大红本房子。现在想在太原买房子,如果用公积金贷款的话,是属于第二套房子吗?贷款利率是基准利率还是上浮利率?”

太原住房公积金管理中心工作人员表示,太原市公积金近期发布二套房认定标准。现在申请贷款需要核查家庭成员公积金的房产,核查范围是全国房产登记情况。按照认房又认贷的原则,这位读者虽然吕梁房产没有贷过款,但是在联网调查中可以核查到房产信息,所以按二套房认定,利率需要上浮10%。(张磊)

资讯

住宅维修资金不足要及时续交

5月11日下午,“太原市住宅专项维修资金续交方案研讨会”在太原市房产管理局召开,记者获悉,业主分户账面住宅专项维修资金余额不足首期交存额30%的,应当及时续交。

为加强太原住宅专项维修资金的续筹工作,建立长效的管理机制,确保房屋保修期满后的维修和更新、改造资金落实,太原房产局就住宅专项维修资金续交方案进行了研讨。

《住宅专项维修资金管理办法》规定,业主分户账面住宅专项维修资金余额不足首期交存额30%的,应当及时续交。

太原市民应当意识到,维修资金的交存并不是一劳永逸的,当业主账户余额低于首次交存的30%时,即意味着需要续交。

相关负责人表示,住宅专项维修资金续交与使用管理非常重要,随着房屋及设施设备的不断老化,住宅小区对维修的需求持续

上升,维修资金使用高峰的逐渐降临,迫切续交需求已然形成,如不能及时续交,业主生命财产安全将无法得到及时保障。

今后,业委会、物业与社区密切协调配合,加大政策宣传力度,建立信息沟通平台,增加透明度,保障业主的参与权、知情权和监督权。

厘清业主、物业企业、政府部门之间关系,使维修资金使用更顺畅、监管更有效、责任更明确。(张磊)

本版稿件均据《山西晚报》

