



市民若有咨询、建议或投诉，
可登录瑞安网，进入瑞网议事厅，
可@瑞网议事厅新浪微博，也可
扫一扫二维码，登录掌上议事厅。



儿子为爸爸贷款、旧村改造……这些可以提取公积金吗

关于公积金你所不知道的事

■记者 贾洁楠

住房公积金就是人们俗称“五险一金”中的“一金”，是用人单位给予员工的在住房方面的保障待遇。虽然许多市民一直在缴纳住房公积金，但是对公积金的认识往往只停留在“买房的时候可以用”这个层面。“儿子可以用自己的公积金为爸爸贷款吗？”“旧房拆建可以提取公积金吗？”《瑞网议事厅》上每天都会收到网友关于公积金使用的各种问题。你是不是对公积金也存在疑问？

疑问一 想买(建)房,可以提取公积金吗

网友 rahst:前几年在瑞安市区购买了一套商品房,当时是办理银行按揭贷款购买的。最近,过户了一间农村住房,打算拆掉以后重新建。第一套房子还在贷款,第二套房子拆建的费用能否提取公积金呢?

解答

温州市住房公积金管理中心瑞安分中心业务科负责人高晓义表示,该网友的两情况都可以提取公积金。
偿还银行按揭可申请提取住房公积金,一年提取一次,提取金额不超过一年的还贷金额,需提供购房资料(一手房:预售房购买合同和发票;二手房:契税证和房产证)、银行按揭贷款合同及银行还贷凭证。

而拆建房提取住房公积金,则需提供:工程费用的预(决)算报告、房屋所有权证、土地证或建房审批表、建设工程规划许可证、及建筑工程施工许可证。
需要注意的是,还有一些市民想要购买安置房或旧村改造建房,以上资料中房屋所有权证可用农住建办出具的相关证明替代。

疑问二 公积金贷款能否替代或组合商业贷款

网友 rxz:前段时间申请了经济适用房,办理了银行贷款。现在开始缴纳公积金了,所以想要把之前办理的商业贷款转为公积金贷款,但产权还没有到手,能否办理公积金贷款?

解答

根据目前政策,该网友的银行贷款暂时还不可以将商业贷款转为公积金贷款。想要转为公积金贷款,首先借款人需要连续正常缴存住房公积金6个月以上;其次在本市范围内购买自住住房,且以此向商业银行申请按揭,目前贷款处于在还状态,如果购买的是预售商品房的,必须已

取得房屋所有权证;最后,要看借款人所购自住住房为家庭第一套还是第二套房(不包含集体土地性质的住房),如所购住房为第二套的,还要求第一套的家庭人均建筑面积低于42.1㎡。

网友 chenmulan:购买房子后,想办理公积金贷款再补充商业贷款。要先把房产证过户过来后再办理,还是直接付首付办理按揭?

解答

购买二手房申请公积金贷款,必须过户后才能申请。购买商品房的,在楼盘已经准入的基础上,首付后就可以申请。“单一的公积金贷款不足以填补购房资金缺口,借款人还可申请组合贷款。首先向相应的商业银行

方面咨询是否符合它们的贷款政策,确定银行后,携带资料先到公积金中心申请,再去商业银行申请,贷款审批通过,并完成抵押登记后,由公积金中心和银行分别放款到账。”高晓义说。

疑问三 个人公积金能否为父母、子女购房

网友 chenjjian:我家是万松东路延伸工程拆迁户,家里的房子登记在父亲名下。本人已经缴纳住房公积金好几年了,想要为家里的住房的预交房款办理公积金贷款,能否实现?

解答

市住房公积金管理中心瑞安分中心回复称,该网友的情况不可以申请住房公积金贷款。对此高晓义解释说,职工不能以父母、子女等购房理由申请住房公积金贷款,职工申请住房公积金贷款必须本人在近6个月内有购建房行为。
另外,据介绍,拆迁安置房申请住房公积金贷款的,必须在取得房屋所有权证6个月内提出申请。贷款需要提供的资料:借款人身份证(已婚的,还需提供配偶身份证);婚

姻状况证明;户口簿;个人信用报告(授权银行出具);借款人银行储蓄卡;家庭房屋查询证明和产权证明书(房管部门档案室出具);建设工程规划许可证;建筑工程施工许可证;建造工程费用的预算(或决算)报告或各期收据;房屋所有权证;土地批文(附分房名册)或土地证;如属二套房的,还需提供首套住房的房屋所有权证和土地使用权证。

疑问四 夫妻两人的公积金能否合并贷款

网友 zhicheng:本人公积金余额有将近2万,我的妻子刚刚缴存不久,如果使用公积金贷款时,妻子缴存部分是否也作为计算贷款额度的依据?如果余额在2万多元,最高可以贷款多少额度?

解答

如果该网友的妻子缴存6个月以上,就可以合并计算贷款额度,如果余额的11倍不足35万,按最低贷款额度35万元计算。

住房公积金贷款金额跟月缴存额、账户余额、年龄、房价、套数等因素有关,目前公积金贷款最高可贷80万元,首套房5年期以上年利率为3.25%,二套房5年期以上年利率为3.575%。



住房公积金贷款 办理条件

- 1、贷款时正常连续缴存住房公积金6个月以上(以贷款时向前推移计算)。
- 2、必须提供在本市范围内购建自住住房(不包括排屋、别墅)的合法、有效资料,且借款人为该房屋的所有人或共有人。
- 3、具有完全民事行为能力,有稳定的经济收入,按规定偿还贷款本息的能力和本人及配偶良好的个人信用。
- 4、同意以所购建的自住住房作为抵押物。
- 5、申请贷款的住房属于家庭首套住房,或属于家庭第二套住房。如属于第二套住房的,还需满足:首套住房家庭人均住房建筑面积未超过上年平均水平(2014年人均住房建筑面积为42.1平方米)。
- 6、温州市住房公积金管理中心和受托银行及上级有关部门规定的其他条件。

住房公积金提取条件

- 1、购买、建造、翻建、大修自住住房的;
- 2、偿还因购买、建造、翻建、大修自住住房而引起的住房消费贷款的;
- 3、因无房租赁自住住房支付房租的;
- 4、职工或职工直系亲属租赁公共租赁住房、廉租住房支付房租的;
- 5、职工享受城市居民最低生活保障,或者连续失业两年以上且家庭生活严重困难,或者因本人、配偶及其直系亲属因重病、大病造成家庭生活困难的;
- 6、离休、退休的;
- 7、完全或部分丧失劳动能力,且与所在单位终止劳动关系的;
- 8、瑞安市户口职工与所在单位终止劳动关系后,未重新就业满5年的;
- 9、非瑞安市户口职工与所在单位终止劳动关系后未在本市重新就业的;
- 10、户口迁出本市,迁入地未建立住房公积金制度;
- 11、出国、出境定居的;
- 12、职工死亡或者被宣告死亡的。

