

# 请注意!

## 你的住房公积金9大最新变化提取更方便



国务院法制办公布了《住房公积金管理条例》的修订送审稿,公开征求意见。相比现行的《住房公积金管理条例》,修订送审稿中有哪些亮点?将对我们的生活产生哪些影响?要注意什么?

### 1. 公积金的提取范围扩大租房、物业、装修等可提取

“修订送审稿”拟放宽提取条件,满足这些条件均可提取公积金:

- 第一,购买、建造、大修、装修自住住房;
- 第二,离休或退休;
- 第三,完全丧失劳动能力,并与单位终止劳动关系;
- 第四,出境定居;
- 第五,偿还住房贷款本息;
- 第六,无房职工支付自住住房租金的。

职工有以上六种情形之一的,可以提取职工住房公积金账户内的存储余额。

其中,因离休、退休;完全丧失劳动能力,并与单位终止劳动关系;出境定居,提取职工住房公积金的,应当同时注销职工住房公积金账户。

此次在《住房公积金管理条例》的修订中,拟首次将支付物业费纳入到公积金的提取范围内。

此前,上海、河北、山东、辽宁等省市,都已经推出了可提取公积金支付物业费的政策。而此次《条例》的修订,意味着有可能将来全国都普遍实施该政策。

目前,北京提取公积金政策中,无房职工租房可以提取公积金,但还无法提取公积金支付物业费。

专家说,提取公积金支付物业费实际操作中,有物业公司的小区比较容易,因为缴纳物业费时,物业公司会提供正式发票,再配上自住住房的权证或购房合同等证明文件就可以。但一些小区,尤其是老旧小区没有物业公司提供服务,有些小区则将保洁、保安等分包给专业公司提供,业主很难出具证明自己缴纳物业服务费用的证明材料。如何确定物业费的提取金额需要具体的操作细则。

专家认为,提取公积金支付房租,对于近两年以来买房的家庭,实际用处不大。“购买房屋可以提取公积金,公积金的提取总额是房屋的总价。如今一套房动辄数百万,提取的额度很难用完。”

而对于较早买房的家庭来说,这仍是一个好消息。由于当时房价较低,房屋总价也较少,不少房屋只有区区几十万,如果不再买房,提取公积金总额度就这么多,容易用完,而增加了支付物业费这个情形,相当于提取的总额度增加了。

### 2. 四种情况可同时提取配偶住房公积金

《条例》规定,只要满足下面这些情况,就可以同时提取配偶的住房公积金。

- 第一,购买、建造、大修、装修自住住房;
- 第二,偿还住房贷款本息的;
- 第三,无房职工支付自住住房租金的;
- 第四,支付自住住房物业费。

职工死亡或者被宣告死亡的,职工的继承人、受遗赠人可以提取职工住房公积金账户内的存储余额;无继承人也无受遗赠人的,职工住房公积金账户内的存储余额纳入住房公积金的增值收益。

### 3. 个体户、灵活就业人员可个人缴存公积金

在目前实施《住房公积金管理条例》中,只有正式单位的职工,才可以缴存住房公积金,个人和单位同时缴存。个体户、自由职业者等则无法缴存公积金,也享受不了公积金贷款等政策。在此次《条例》的修订中,专家就曾建议,扩大公积金的缴存范围。

近日公布的修订送审稿中拟规定,除了单位及职工外,无雇工的个体工商户、非全日制从业人员以及其他灵活就业人员,也可以由个人缴存住房公积金,并享有提取、贷款等权益。

### 4. 缴存金额“限高保低”

修订稿明确,公积金缴存实行“限高保低”。缴存基数按照职工本人上一年度的月平均工资确定。以职工工作地上一年度单位就业人员的平均工资为参照,不得低于60%,也不得高于3倍;缴存比例上限不应高于12%,下限不应低于5%。

目前执行的《条例》中,只有5%的下限,没有设上限。因此业内人士认为,此次设定上限,很可能与此前被曝光一些单位缴纳数额惊人的公积金有关,为的是防止一些单位缴纳不正常的高额公积金。

北京住房公积金管理中心相关负责人表示,北京住房公积金的缴存上限是按照上一年度北京市职工月均工资的300%,分别乘以单位和职工住房公积金缴存比例确定。而北京的公积金缴存比例定为12%,如果单位亏损困难并征得职工同意,可以申请降低公积金缴存比例的下限,原则上不低于8%。

2015年度,北京住房公积金月缴存上限为4654元,职工和单位各自的月缴存上限均为2327元。

而北京公积金的缴存下限,则是职工住房公积金月缴存基数不得低于市人保局公布的当年北京市最低工资标准。下岗、内退等类似情况职工,月缴存基数不得低于当年北京市基本生活费。这两种情况分别为412.8元和288.96元。

# 轻松买房

## 购房专家整理出买房5技巧

买房,怎么那么难?的确,面对铺天盖地、噱头十足的楼盘广告以及口沫横飞的项目介绍,买房真是太难了。对于刚需而言,买房不是小事,一套房子背负着一个家庭的希望。也正因此,刚需买房最主要的目的是自住,是要实实在在过日子的,小区环境、车位配比、户型、楼盘品质,任何因素有短板,都会影响到今后的居住舒适度。开发商“啵”一声,把房价降到购房者心坎上,当然好,不过注意力不仅仅只放在价格上,还要细心选一套好房。毕竟降价不降品质的高性价比房,才能一直舒心地住下去,才能成为优质不动产。对于刚需来说,选择合适的时机出手很重要,选择适合自己的房源更重要。对此购房专家整理出刚需买房5个小技巧,让您在买房的路上更加得心应手,轻松买房。

### 技巧一,选择名牌开发商

引发出期购房烦恼的,大多是购房者选择了那些实力不强、信誉不好的开发商,从而造成不能按时交房,质量太差。特别像现在楼市严峻的情况下,买房最好选品牌楼盘,这些楼盘除综合实力强,开发商值得信赖也起着重要的作用。开发商信誉好,为今后楼盘物业发展打下良好基础,即使以后换房“二次置业”,也有升值希望。

### 技巧二,买“预期”,才有升值潜力

刚需购房要学会买预期,这样以后的升值潜力才会大。什么是买预期呢,就是看城市发展走势。主要是两点:一看近两年国家有关部门房地产宏观调控政策的主要方向;二看市政、城市规划等部门近两年与以后有怎样的大动作。城区发展的总趋势基本代表了楼市今后发展的空间。另外,购置商铺也要看好楼盘所在地段、今后商贸发展情形,附近人气不旺,绝不能购买。

### 技巧三,仔细考量交通与配套

买房买的就是生活,而这个生活就跟小区的种种配套息息相关。而为了未来生活的幸福美好,生活需要、工

作需要、居住需要等方面的要求,是购房者在买房的时候必须要想到的。相反,如果购房者在买房时没有周全考虑小区的相关配套,就有可能给生活带来无穷无尽的麻烦。

### 技巧四,物业管理水平

要看楼盘升值与否,小区物业管理水平及楼盘配套不能忽视。在消费者眼中,出色的小区物业管理会为升值增添砝码。另外,楼盘优越的配套设施也是必不可少的。

### 技巧五,高性价比是王道

刚需买房,往往先看房价,然后才考虑房子性能问题。实际上,买房不仅要看房价,更要看房子的性价比。那么如何预测一个楼盘的性价比?购房专家表示,对于一个楼盘的性价比须从以上4个方面理性分析其升值空间。消费者不妨从入住业主、开发商社会表现等综合分析,为自己的置业计划多做了解。



# 世界奇葩建筑

