

“家庭住房面积不超过100平方米”也可申请公积金二套房贷,是一种更宽松、更人性化的标准。



核心报道
公积金政策

人均住房面积小于32m²可申请公积金二套房贷,其实南京还有变通标准: 家庭住房面积小于100m² 也能申请公积金贷款买二套房

二套房,有变通

最近,北京宣布收紧公积金贷款之后,不少南京市民纷纷打听,南京的公积金标准有无变化?南京刚刚启用的公积金热线12329也火爆异常。对于现行的公积金二套房贷政策,此前南京一直使用“首套房家庭人均不超过32平方米”的门槛。然而昨天,现代快报记者了解到,除了这道“明槛”之外,南京还有一道“暗槛”,即“首套房家庭总面积不超过100平方米”。这两道门槛并不冲突,市民需要使用公积金二套房贷时,只要符合其中一个条件即可。

现代快报记者 马乐乐

南京曾明确两种情况可申请二套房

前不久,北京宣布收紧公积金二套房贷款,这让不少正有意改善住房的南京市民有些紧张,纷纷向南京住房公积金管理中心打听南京现行的二套房贷政策。

2011年10月,南京的“公积金新政”将个人公积金贷款额度,从20万元恢复到30万元。在当时的新闻发布会上,已经明确了现行的公积金二套房贷政策。即有两种情况下可以再次申请公积金贷款(见图)。

市民被告知“家庭住房不满100m²也能申请二套房

市民王先生昨天致电现代快报称,自己以为被这个规定“错杀”,但仔细打听,发现原来还有“活路”。

他介绍说,自己之前使用了公积金贷款,购买了一套71平方米的两房,与妻子生活在一起。如今妻子已经怀孕,他打算购买一套三房用于改善生活条件。他打算先买新房再卖旧房,这样妻子也不用太折腾。但是,按照南京公积金贷款二套房的规定,他之前购买的房屋面积超过了人均32平方米的标准,现在买房无法使用公积金贷款。

“我抱着试试看的心态,打公积金中心的电话咨询,没想到工作人员说,除了家庭人均住房面积不超过32平方米的标准之外,还有一个标准是家庭住房总面积不超过100平方米,我符合后面的,仍然可以使用公积金贷款。”他惊喜地说,这样一来,标准宽松多了,而且也挺人性化的。

按家庭面积算对单身和两口之家更有利

记者昨天拨打公积金12329热线电话,向工作人员咨询此事,被告知确有这种较宽松的标准。而且,这条鲜为人知的标准“已经执行很久了”。

表面上看,对于三口之家来



南京明确两种情况下可再次申请公积金贷款:

- 1.夫妻双方及未成年子女卖掉名下唯一房产,再次购买住房的,若提供房产部门出具的首套房购房证明,可以再次申请住房公积金贷款。
- 2.夫妻双方及未成年子女原人均住房建筑面积小于南京市人均住房建筑面积(32平方米)的,在原住房公积金贷款结清的情况下,新购改善居住条件的普通住房(容积率超过1.0,建筑面积≤144平方米)可以再次申请住房公积金贷款。

这种情况也可再次申请公积金贷款

家庭总建筑面积小于100平方米,在原住房公积金贷款结清的情况下,新购改善居住条件的普通住房(容积率超过1.0,建筑面积≤144平方米)可以再次申请住房公积金贷款。

制图 俞晓翔

说,“人均32平米”与“总面积100平米”之间只相差4个平米,看上去差别不大。但是对于一些特殊情况来说,“总面积100平米”就有了人性化的地方。

“南京市人均住房面积是32平米,按照人均住房面积,单身应该超过32平米就不能贷了,但是我们现在扩大到总面积100平米,你首套房的面积超过100平米就不行了。”工作人员表示,对于单身市民来说,原先的政策几

乎断绝了公积金二套房的路,而采用总面积的暗杠杠,则顺利多了。同理,对于两口之家来说,公积金贷款二套房也要顺利不少。

那么,假设一对夫妻生了双胞胎,而首套房面积又超过了100平米的呢?工作人员说,此时就适用“人均32平米”的政策,只要首套房面积不超过128平米,就可以使用公积金二套房。总之,这两个条件灵活使用,市民只要符合其中一个就行。

缴存额,差距大

人民日报昨刊载整版调查报道——

公积金缴存差距高达141倍 成高收入者避税手段

昨天,人民日报以《公积金百倍差距怎么办》为题,刊载整版调查报道,配发的编者按中指出,公积金缴存差距,本质上是收入差距。极端的事例显示,收入低的人,用公积金贷款买不起房;收入高的人,公积金不是买房必需,甚至成了避税手段。

山西同城不同单位职工公积金缴存额相差141倍

公积金(50%) (单位部分)	养老保险 (单位部分)
1008	1008
16950	
养老 医疗 失业 公积 税前	120

现象 同城不同单位 差距竟达141倍

供职于北京市某文化企业的李小雨,每月公积金个人缴存额仅为202元;而供职于某在京大型企业的刘笑是2012年2月刚入职的一名员工,其公积金月缴存额已经达到了2070元。两者差距达到10倍之多。

杨娜在某大型企业山西分部工作,工资条显示每月公积金单位缴存额高达16950元,在山西同城的另一企业供职的吴晓明,每月个人缴存额仅为120元。差距高达141倍。

差距为什么会这么巨大?公积金的数额没有一定之规吗?

对公积金的缴存比例,2006年建设部等部门发布的《关于住房公积金管理若干具体问题的指导意见》规定,单位和职工缴存比例不应低于5%,原则上不高于12%。

相关政策还对缴纳额度规定了上限。北京市规定,2012年住房公积金年度的缴存额上限,按照2011年当地职工月均工资的3倍,分别乘以单位和职工住房公积金缴存比例确定。

北京市统计局的数据显示:2011年北京职工平均工资为4672元。按照北京市的规定,个人和单位公积金缴纳额共计最高3364元/月。

原因 用人单位突破红线

既然有规定,多寡不均为何还能大行其道?

记者调查中发现,缴存单位

并未执行规定。一些单位为了降低用人成本,突破了下限;一些则视上限为空文,把公积金变成了隐性福利。

中国社科院经济所研究员汪丽娜说,月薪较高的企业高管,能获得动辄几十上万元的公积金也就成了见怪不怪的常态,而一些私营部门因经营不景气,职工工资基数低,获得的公积金储蓄也就比较低,甚至有些非国有部门的企业根本不为职工建立公积金。

超过上限尚罚则

按现行的《住房公积金管理条例》及相关配套政策,职工和单位公积金缴存比例均不得低于职工月平均工资5%,但对缴存上限,虽有明确要求,却只是规定“原则上”不允许突破。

具体到执行层面,由各城市依据各自情况而定,这就为一些有条件的企事业单位借公积金免交个人所得税之机会,提高本单位职工的福利。

记者查阅《住房公积金管理条例》,在罚则当中,只对单位逾期不缴或者少缴住房公积金的,规定了相应的处罚措施,但是并未对超出缴纳上限给出相应的处罚规定。

建议 制度应该照顾弱者

汪丽娜表示,为强化公积金的住房保障功能,应实行差别化贷款利率,缩小收入较低的人群与较富裕的人群之间的收入分配不公。

此外,汪丽娜还建议,应扩大公积金的使用范围,用于支付租金、装修、交物业费、取暖费等与住房相关的各项支出。人民日报

新闻链接

二套房贷款利率怎么认

还有不少市民对于公积金贷款利率不甚了解。记者打听到,南京公积金贷款利率仍然按照之前的政策执行。

一、按照公积金贷款基准利率执行的两种情况:

- 1、夫妻双方及未成年子女首次购房,由房产部门出具首套房证明的,贷款利率按公积金贷款基准利率执行。
- 2、夫妻双方及未成年子女从未申请过住房公积金贷款,在卖掉唯一住房后,再次购买住房的,由房产部门出具首套房证明的职工,贷款利率按照公积金贷款基准利率执行。

二、首付六成,利率按照公积金贷款基准利率上浮至1.1倍确定:

- 1、夫妻双方及未成年子女已申请过住房公积金贷款,在全部结清贷款本息并卖出唯一住房后,再次购房时,由房产部门出具首套房证明,首付款不得低于购房总价60%,贷款利率按照住房公积金贷款基准利率上浮至1.1倍确定。
- 2、夫妻双方及未成年子女,原人均住房建筑面积小于32平方米(或总面积小于100平方米)的,在原住房公积金贷款本息结清的情况下,再次购买改善居住条件的普通住房申请住房公积金时,首付款金额不得低于购房总价的60%,贷款利率按照住房公积金贷款基准利率上浮至1.1倍执行。

网友评论

@安安AKS:目前公积金还没有受到劳动法的强制要求,别说差距了,有的单位还分户口交纳(南京主城区交,外地一律不交),来十几年的老员工因是外地户口不能交,反而刚来的小毛孩是主城区户口就交。

@踩着野花香红杏:立法不允许公务员和国有垄断企业交补充公积金,私企外企必须交。

@远山的执着:我觉得公积金不应该根据工资的高低来上缴,而应该根据一个单位的平均工资来缴,这样低收入群体不至于太吃亏,因为你缴多少单位就补贴你多少。