

拒缴、扣缴、挪用……

# 职工住房公积金遭遇侵害多

举报、申请法院强制执行、申请劳动仲裁……多种方式可维权

□晨报记者 王磊

住房公积金作为国家稳定住房资金来源，提高劳动者解决自住住房能力的基本社会保障制度，具有普遍性、强制性、保障性、福利性、互助性、返还性等特点。现实中，由于认识差异、用人单位逃避义务等原因，劳动者的住房公积金常常遭到侵害。近日本报就接到多位读者反映自己的住房公积金遭到所在单位拒缴、扣缴甚至挪用。对此，记者采访了市法律界人士，为大家维权支招。

## ●遭拒缴可申请法院强制执行

【案例】今年2月份，在新区一家企业工作的赵女士因工作问题，当众与公司一名副经理发生了争执，且非要该副经理向其赔礼道歉。事后，觉得很没面子的这名副经理，以赵女士“违反公司规定，不服从领导”为由，通知财务部门从次月起不再为赵女士缴纳住房公积金。赵女士得知情况后，向公司多次申辩请求恢复为其缴纳住房公积金，但公司碍于那名副经理的面子而一再拖延，至今未解决此事。

【维权】公司无权拒缴赵女士的住房公积金。对于公司的拒缴，赵女士可以通过以下途径解决：一是向住房公积金管理中心举报，由其责令公司缴存，或申请法院强制执行。因为《住房公积金管理条例》第三十八条已规定：“违反本条例的规定，单位逾期不缴或者少缴住房公积金的，由住房公积金管理中心责令限期缴存；逾期仍不缴存的，可以申请人民法院强制执行。”二是申请劳动仲裁。《企业劳动争议处理条例》第二条规定：“本条例适用于中华人民共和国境内的企业与职工之间的下列劳动争议：……(二)因执行国家有关工资、保险、福利、培训、劳动保护的规定发生的争议；……”而住房公积金正好具有福利性质，赵女士对此自然有权请求劳动仲裁。

## ●缴住房公积金不能偷工减料

【案例】今年7月份，家住老城区的小张和同单位的几名同事意外得知，他们所在的公司为他们缴存的住房公积金，不论工龄长短、不分工资高低，每人每月均为30元。小张和这几名同事觉得不合理，联名要求公司提高住房公积金并区别计算。但公司认为大家工作基本一样，没有必要分彼此，“目前经营状况能给你们缴存就不错了，别再斤斤计较了。”

【维权】小张公司的做法是错误的。根据《住房公积金管理条例》之规定，单位为职工缴存的住房公积金的月缴存额为职工本



人上一年度月平均工资乘以单位住房公积金缴存比例；新参加工作的职工从参加工作的第二个月开始缴存住房公积金，月缴存额为职工本人当月工资乘以职工住房公积金缴存比例；单位新调入的职工从调入单位发放工资之日起缴存住房公积金，月缴存额为职工本人当月工资乘以职工住房公积金缴存比例；职工和单位住房公积金的缴存比例均不得低于职工上一年度月平均工资的5%，且有条件的城市，还可以适当提高缴存比例。即住房公积金并非是由用人单位的经营状况所决定，也不能平均化，而是有着严格的标准且务必区别对待。

## ●住房公积金不得挪作他用

【案例】早在2008年6月，秦冰即与我市一家公司签订了为期3年的劳动合同。而后由于丈夫生病，秦冰曾向公司借款4万元医治。今年6月，秦冰与公司的劳动合同到期，秦冰尚欠公司7000元借款未还。该公司认为秦冰的住房公积金中的存储与欠款相当，提出以该款抵扣。秦冰明知此举对自己影响很大，但因无力清偿只好含泪答应。

【维权】这家公司不得以秦冰的住房公积金抵扣借款。住房公积金虽为职工个人所有，但它又不同于一般的个人存款，并不能任意支配，更无权挪作他用，而必须经过特定审批且实行专款专用。《住房公积金管理条例》第二十四条规定：“职工有下列情形之一，可以提取职工住房公积金账户内的存储余额：(一)购买、建造、翻建、大修自住住房的；(二)离休、退休的；(三)完全丧失劳动能

力，并与单位终止劳动关系的；(四)出境定居的；(五)偿还购房贷款本息的；(六)房租超出家庭工资收入的规定比例的。依照前款第(二)、(三)、(四)项规定，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。”而本案中秦冰的借款并不在其列。

## ●农民工也能享有住房公积金

【案例】范军去年从老家安徽农村来到鹤壁一家企业打工。今年1月份他与这家公司签订了一份为期3年的劳动合同。前不久，范军发现公司一直没有给他办理住房公积金手续，于是他多次找到公司人事部门要求补办并缴费，但均被公司拒绝，理由是他没有城市户口，只是个农民工，其住房问题应从农村集体土地中批得宅基地解决。

【维权】范军所在公司的观点是错误的。《住房公积金管理条例》第二条第二项规定：“本条例所称住房公积金，是指国家机关、国有企业、城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业及其他城镇企业、事业单位、民办非企业单位、社会团体(以下统称单位)及其在职职工缴存的长期住房储金。”就其中所指的“在职职工”的范围，建设部、财政部、中国人民银行《关于住房公积金管理几个具体问题的通知》中规定：“包括与单位签订劳动合同或符合劳动保障部门认定的形成事实劳动关系的在岗职工。”即职工身份的确定，应以是否与用人单位建立劳动关系为标准，而不能以户籍为依据。所以范军虽是农民工，其所在公司也必须为其办理住房公积金手续并予缴费。

购房攻略：

## 记下九招数 选套好房子

□晨报记者 王磊

买房选房，很多人常常会一时拿不定主意，不知道什么样的房子能保值，什么房子涨得快……据记者了解，楼盘地段、开发品牌、学区、景观是影响房产价值的重要因素，但是还需要一些技巧，记者在这里就将房产圈里学到的“九大技巧”和大家分享一下：

### ■看了房产权还要看房屋使用

买二手房时除了要察看房产证产权人与卖方身份证相同以外，特别要小心处理房屋属于共有产权的情况，还要看看房屋用途是居住还是商用或办公？是否被人用来抵押？是否被依法查封？还要看看所购的房子建筑面积大小。

### ■白天看了晚上也要看

白天看房可以了解日照是否充足，阳光普照卧室的程度，傍晚可判断房子有无噪音，夕照情况如何。

### ■看了交通还要看周边配套

地段如何？楼盘的交通是否方便，除此之外，还要看周边配套是否完善，包括商业超市布局如何？医疗、教育、文化健身娱乐等设施如何？小区规模如何？

### ■看了格局还要看细节

看房子格局，要把握房间各种功能区如何？私密性如何？但是不要错过细节，如墙角是否裂缝？窗沿收边工序做得如何？天花板是否有水渍、发霉和渗漏水？水、电、气设施是否完善完好？露台、走廊是否被占用？

### ■看了通风还要看风水

要考量所购的房屋所在小区物业管理水平，看其有没有定时巡逻，安全防范措施是否周到？还要特别注意有没有小商小贩干扰、居住周围是否清洁以及周边有无小吃店、夜排档？居住周围有没有光辐射源？还要注意看看房子附近有没有垃圾回收点、有没有积水等现象。

### ■看了电梯还要看楼梯

看电梯很重要，它的功能如何，速度稳定性如何？还要看看楼梯，自己亲自上上下下走一趟，有没有其他住户堆积物？消防安全做得如何？通道是否畅通？

### ■看了专业人士还要看其他人

购房时，要到市场多询问一些专业人士，不要忽视专家朋友的意见，了解房价，特别是那些低于市场价的房子，一定要了解清楚真正原因，还要到小区的物业管理那里沟通，了解小区基本人员居住构成和特点及其爱好。

### ■看了房子还要会验房

确定购买，验房时注意购房合同，看看有没有带尺寸的房型图纸，注意核对图纸，看重要设施位置是否变动？如果是装修后的房子，看其有没有装修材料单，注意核对所用的材料如构成、型号和品牌，了解装修材料在环保方面是否达标。

### ■找准开盘前的认购期

在经过一段时间的看楼比较后，圈定一个希望购买的楼盘，然后就要抓住价格便宜的时机。

一般情况下，开发商在项目首期产品推出之前，通常会有诚意登记、认购的额外优惠，这个时候就要把握住。另外还有逢年过节的楼盘促销等，也是入手项目进行购房的一个比较好的时间点，这个时候最容易买到相对便宜的房子。

有些项目规模较大，所以首期产品的定价不会很高，特别是首期产品中的第一批新品上市，价格最为实惠，抓住这个机会能省不少买房钱。

结婚旺季到来

## “准新人”买房注意些啥？

□晨报记者 王磊

每年的十月至下年春节，是典型的新人“结婚高发期”。结婚当然离不开房子，不少“80后”，特别是只身一人在鹤壁打拼的年轻人，过惯了租房的日子，买房既无经验，身边也无人指点，从单身男女即将迈入婚姻生活，买房无疑是人生头等考验。那么，头一回买房的“准新人”，要怎么挑怎么选，才能买到自己满意并让双方父母也满意的婚房呢？

### 疑惑一 月供该多少

一般年轻人工作年限不长，经济积累比较有限，买房所需的首付款很大一部分要靠父母的资助。手里攥着父母辛苦积攒了一辈子的首付款，该买多大的房子，买在什么地段，都让人一时难下决定。对此，要遵循一个原则：一定要根据自己的还款能力来购房，别让自己成为房奴，影响到生活品质。

这句话说来简单，具体怎么判断呢？记者在和一些业内人士交流时，得到的建议是，年轻人除了算清自己能承受的首付外，

还要对月还款有个可行规划(可以借助一些专业网站的贷款计算器来计算)。在目前加息周期内，买房尤其要理性考虑自己的收入稳定性和还款能力。最安全的做法是，月供还款额不要超过家庭总收入的50%，是比较合理的档位，这样做既不会影响婚后生活质量，也不会太过保守。

### 疑惑二 大房子还是小房子

“限购令”由一二线城市逐渐扩大到三四线城市，还大有全国展开之势，这让初次购房的年轻人遇到了难题。按照以往的经验，年轻人购房可以先选小户型住房，数年后经济状况好转再换购大房子。但“限购令”的出台让初次购房者开始对小户型显露出畏惧心理。虽说小户型对年轻人更实际，但以后再升级可就麻烦了。再加上新政下交易税费的提高，也让年轻人觉得还是一步到位好。

在资金条件允许的情况下，其实可以摒

弃阶梯式的购房理念，选择面积稍微大一点的两居或三居室，虽然现阶段可能会感觉空间大或打扫不便，可一旦父母来同住，或几年后小宝宝出生了，就绝对佩服自己当初的明智选择了。

### 疑惑三 地段怎么样才算好

说了价格和户型，位置呢？关于地段的选择，在某种程度上，是最最重要的。因为它不仅关系到居住的方便和舒适度，还影响到房子的升值潜力。

建议新人们可以参考两人的上班地点，尽量挑选距离两地都要近的地段。如果距任一地方太远，建议就要放弃，因为生活中有太多不确定，一旦遇到特殊情况可能就会因为距离过远而产生不好的后果。

在环境配套方面，除了生活必须的超市、菜市场外，最关键的是要考虑将来孩子入园、上学的问题。如果接老人来同住，小区周边至少有一家社区医院。