

# 公积金缴存和还款账户暂时没绑定,委托还款转的是缴存账户 自动转账还房贷,还得再等等

本报6月20日讯(记者 喻雯) 端午小长假第一天,省城不少楼盘推出优惠促销活动吸引客户。采访中,不少想要公积金贷款贷款的市民对于委托还款比较关注,上一年的贷款本息是不是可以直接打到还款账户?20日,济南住房公积金管理中心有关负责人说,目前公积金的缴存账户和还款两个账户暂时不能绑定,也就是说目前委托还款的钱只能转入市民的缴存账户,无法直接到还款账户。

20日下午,记者来到经十东路一家楼盘,项目的暖场活动吸引了不少市民。市民王女士看好一套90平米的房子,总价在100万元左右。她想公积金贷款50万,30年还清,每月的还款额在2315.58元。

“我听说公积金中心推出了委托还款的业务,每年可以把上一年的还款额直接打到我们的还款账户。”王女士说,她的公积金开户缴存账户是在建设银行,贷款银行是在招商银行。她算了一笔账,每年的还款额在27780



市民在办理公积金业务。(资料片) 本报记者 周青先 摄

元。“是不是签了委托协议后,每年的还款额可以直接打到我的招商银行还款账户?”

采访中,也有购房者对委托还款比较关注。市民张先生说,他理解的委托还款跟王女士不一样,以王女士为例,签订委托还款协议后,每年把上一

27780元的还款额打到王女士的缴存账户,而不是直接打到还款账户。如果王女士还想贷款,自己只能把钱再转到招商银行的还款账户。

到底谁的理解是对的?20日,济南住房公积金管理中心有关负责人说,根据目前的贷款提

取政策,公积金贷款未还清不能一次性提取账户余额,但在还款满一年后,可以支取住房公积金进行还款。也就是说,上一年还了多少款,可以在下一年进行提取,但支取额度不得超过上一年的还款总额。按照一般的提取方式,市民每年都要持有关资料到公积金大厅,办理支取手续后再进行贷款的还款。如此一来,公积金大厅、银行来回跑,市民感到有些麻烦。

为了减少市民每年的跑腿,济南住房公积金管理中心推出了委托自动还款业务。办理了公积金贷款职工可以签订委托提取贷款协议,根据协议约定,由中心每年发送指令给指定的银行,将职工的公积金打入住房公积金联名卡或缴存银行其它储蓄账户,职工个人不需要每年再到大厅办理手续。

“自动还款是把上一年的贷款本息转入公积金联名卡,也就是开户缴存银行。”该负责人说,公积金缴存账户和还款账户暂

不能绑定。如果市民的缴存银行与贷款银行不是同一家银行,自动还款无法将钱直接打入还款账户。

记者了解到,目前已有14家银行与公积金管理中心签订委托还款协议。贷款职工在贷款后可以到公积金大厅与中心签订委托扣款协议,协议生效之后,公积金中心每年根据贷款职工的还款情况,对贷款职工本人及其配偶的公积金提取进行自动划转,这样就省去了职工往返中心大厅的审批。

在委托还贷期内,每年委托提取公积金还贷的金额以上一年借款人实际偿还的贷款本息为上限。借款人及其配偶(同一户口直系亲属)同时参加委托提取的,如借款人公积金账户余额足够提取,先从借款人账户提取,当借款人账户余额不足时,再从配偶(同一户口直系亲属)账户提取不足部分,双方每年提取的公积金转入指定账户内。如公积金账户余额不足,按账户余额取百元整数提取。

## 说好的居民会所咋就没了呢

小区规划图里的居民会所楼咋要改建“残障人员庇护所”

近日,市中区外海碟泉山庄小区居民反映,位于小区东门口两侧的两栋小楼本应规划为小区居民会所,但不久前却发现开发商将这两栋楼其中一栋租了出去,而另一栋竟然卖给了市中区残联建“残障人员庇护所”。当初买房时说好的居民会所,怎么就这样没了呢?

本报见习记者 郑帅 实习生 王苏巍

### “居民会所”要建成残障庇护所

“当时在这里买房的时候,销售人员告诉我们这是高档小区,门口的两栋楼都要建成居民会所,可以作为业主委员会的会议场所,也可以在里面举办一些居民活动。”小区居民张大爷称,门口北侧的小楼被开发商租了出去,而南侧这栋楼之前一直被用作售楼中心,后来变成了物业办公室,开发商原本承诺的居民会所却一直都没有踪影。

今年“五一”前,南侧这栋楼开始有施工人员进去装修,本以为承诺的居民会所终于有了着落,没承想打听后得知这里竟被卖给了市中区残联。

“开始看到有人装修,问物业的工作人员,他们还骗我们说是建超市,后来我们向施工人员才知道这栋楼已经被卖给了市中区残联,要建一个残障人员庇护所。”居民刘女士称,开发商没有经过小区业主的同意,擅自把小区配套设施卖掉,显然侵害了小区业主的权利。

对于这栋楼建成“残障人员庇护所”的说法,市中区残联证实了这个消息。

“现在这个庇护所是必须得建的,是国家规定的,每个区县都得建。庇护所是给三级、四级残障人员进行公疗培训用的,培训完以后让他们走向社会就业。”工作人员称。

19日,记者来到位于二环南路的外海碟泉山庄小区,被卖掉的小楼就位于小区东门北侧。小楼有三层高,正门的玻璃门已经被锁死,没有装修施工人员。玻璃门上贴着小区居民维权的标语,透过玻璃可以看到里面装修的痕迹,楼外则堆了大量的建筑垃圾。

“自从大家得知这栋楼被卖掉后,就阻止了施工人员继续装修。我们找了残联协商,他们给我们承诺如果协商不好就不施工,但三天前他们又派人来施工了。”刘女士说,他们并不是针对残联,只是想维护自身的合法权益。

### 楼房规划用途是住宅还是办公?

记者从小区内的规划示意图上看到,小区公共配套面积中规定会所面积是3010平米。在居民出示的小区规划图纸上,这栋争议楼的位置也是被注释为居住用地中的服务设施用地,“包括幼托、文化体育设施、商业、金融、社区卫生服务站”。

刘女士认为,既然是小区的公共服务设施用地,没有经过业主的同意开发商就出售给了其他单位,显然是不合法的。况且小区的土地规划都是居住用地,不应该

把残联办公放在小区的配套设施里。

然而,市中区残联的工作人员称,小区这栋楼的规划用途是“办公”。

明明是小区的公共配套,怎么就成了办公用地了呢?

为了弄清这块地到底是怎么规划的,房产证上这块地是不是规划为办公用途,小区业主曾到房管局查询,但也没有得到明确的答复。经过不断努力,有业主从有关部门拿到了小区土地的相关证件。

“小区的《建设用地规划

许可证》上面写明的用地项目名称是新建住宅小区,《国有土地使用证》上写明的土地用途为住宅,使用年限70年。这就证明我们的小区是纯住宅用地,不能用作办公用途,残联提供的房产证有问题,存在矛盾。”

刘女士认为,规划局的规划没问题,但房管局将该楼的二层、三层包括阁楼全部规划为办公,这就不符合小区公共配套的使用用途,不应该把办公放在小区配套设施里,希望有关部门能尽快给说法。

### ●律师说法: 开发商或构成侵权

据了解,业主多次找到小区的开发商,而对方一直没有给出明确的说法,只是声称对这栋楼的买卖是合法的。业主们向开发商索取土地证、建筑用地规划许可证等相关证件,开发商也并没有提供完全。

“我们之前去找过他们,但他们一直不给明确答复,还以建残联庇护所为由来推脱。我们并不是反对做公益,我们也支持公益,但这并不能够成为侵犯我们合法权益的理由,我认为应该依法办事,不希望被道德绑架。”张大爷告诉记者,他们已经成立了临时的业主委员会,希望能够依法维权。

山东省新亮律师事务所王新亮律师认为,小区公共配套设施的所有权属于全体业主,开发商无权私自买卖。

“如果楼房属于小区公共配套设施的规划范围,则其所有权应该归全体业主所有,开发商无权将其卖掉,否则构成侵权。如果楼房所有权归开发商所有,在楼盘营销的过程中将其宣传成公共配套的行为涉嫌虚假宣传,构成合同欺诈。”



▲争议楼门口贴着维权标语。本报见习记者 郑帅 摄

▲争议楼已经停止装修,楼外堆放着建筑垃圾。本报见习记者 郑帅 摄