购买预售商品住房提取公积金支付首期款业务政策解读

一、什么是购买预售商品住房提取公积金支付首期款业务？

购买预售商品住房提取公积金支付首期款（下称“支付首期款提取”）是指在政策实施期间，我市住房公积金缴存人及配偶在我市购买预售商品住房时，可申请将本人在我市的公积金账户余额作为首期款，一次性划转至该住房对应房地产开发项目的预售款监管账户。

 二、支付首期款提取政策实施时间是多久？

 政策实施时间为2023年2月1日至12月31日，缴存人可在此期间向公积金管理机构申请。

三、办理支付首期款提取的申请条件是什么？

申请人同时满足以下条件的，可申请办理支付首期款提取业务：

1.申请人在我市缴存公积金；

2.申请人在我市行政区域内购房并与房地产开发企业签署《购房认购书》《购买预售商品住房提取公积金支付首期款承诺书》（下称《承诺书》）；

3.申请人办理商业贷款购房或公积金贷款购房（含组合贷款）；

4.只能由《购房认购书》其中一位买受人及其配偶申请。

四、如何申请支付首期款提取？

 缴存人携带以下材料原件就近前往我市公积金管理机构提交申请（配偶也需申请的需与缴存人共同前往办理），公积金管理机构审核通过后将缴存人公积金划转到《承诺书》中注明的预售资金监管账户（3个工作日）。

申请材料：1.身份证；2.《购房认购书》；3.《承诺书》；4.结婚证及配偶身份证（配偶申请提取时提供）。

五、支付首期款提取的规则是什么？

符合条件的缴存人及配偶均可申请1次支付首期款提取业务。缴存人及配偶累计公积金提取总额不超过预售商品住房首期款，提取额度按房屋买受人人均份额计算，缴存人及配偶可共享提取额度。已签订《商品房买卖合同》的，不能申请支付首期款提取。

1. 支付首期款提取的公积金什么情况需要退回？

 为保障公积金的资金安全，房地产开发企业收到公积金支付的首期款后，未能在30日内办理《商品房买卖合同》备案手续的或者《商品房买卖合同》被撤销、被解除或者被确认无效的，房地产开发企业应在上述情况发生后5个工作日内，直接将公积金支付部分全额原路退回。缴存人应督促房地产开发企业及时履行退款义务，并将相关情况书面告知公积金管理机构。因缴存人自身原因致使上述住房公积金未能全额原路退回，公积金管理机构将缴存人的提取行为视为违规提取公积金的行为并按有关规定进行处理，缴存人自行承担相应责任。

七、支付首期款提取业务可以代办吗？

办理支付首期款提取业务时，只能由缴存人本人办理，他人不得代办，夫妻双方均办理的需同时到场。

八、公积金账户被冻结，还能办理支付首期款提取业务吗？

缴存人账户被全部冻结的，不能办理支付首期款提取业务；缴存人账户被部分冻结的，可办理支付首期款提取业务，但被冻结部分不能提取。

九、办理支付首期款提取业务后，会影响该房屋的公积金贷款额度吗？

已办理支付首期款提取业务的缴存人，在业务办结后3个月内为该房屋申请公积金贷款的，在核定公积金贷款额度时合并计算本次支付首期款提取金额。

十、办理支付首期款提取业务后，缴存人后续还能申请相关提取吗？

已办理支付首期款提取业务的缴存人，不得再申请该房屋的购房首期款提取业务，可在该房屋偿还1期购房按揭贷款本息后，按规定开通按揭购房约定提取业务或在办理支付首期款提取业务12个月后，按规定申请办理偿还贷款本息提取业务。另外，未办理支付首期款提取业务的其他房屋买受人（《购房认购书》与后续签订的《商品房买卖合同》中买受人不一致的，以《购房认购书》为准），可在该房屋偿还1期购房按揭贷款本息后，按规定申请办理按揭购房首期款提取业务。