

# 柳州市住房公积金管理委员会

柳公积字〔2020〕5号

---

## 关于调整部分住房公积金 个人住房贷款政策的通知

各有关单位、住房公积金缴存人：

为充分体现住房公积金制度的公平性和公正性，规范我市住房公积金个人住房贷款（以下简称：住房公积金贷款）管理，引导住房公积金缴存人合理住房消费，保持我市房地产市场平稳健康发展，现就调整我市部分住房公积金贷款政策通知如下：

### 一、住房公积金贷款受理条件和放款条件

#### （一）申请住房公积金贷款购买新建商品房受理条件

借款申请人申请住房公积金贷款购买新建商品房的，在相应预售楼栋《商品房预售许可证》办讫且商品房买卖合同在房产交易管理部门已完成登记备案后，柳州市住房公积金管理中心（以下简称：公积金中心）开始受理住房公积金贷款申请。

## （二）放款条件

公积金中心引入担保公司作为住房公积金贷款阶段性担保人后，借款申请人购买新建住房（含新建商品房、新建经济适用房、新建集资房），并与担保公司签订委托担保合同的，抵押权预告登记办讫后，公积金中心发放住房公积金贷款。阶段性担保费由公积金中心负担。

## 二、二手房住房公积金贷款年限

借款申请人申请二手房住房公积金贷款所购住房房龄加贷款年限之和不大于 35 年。二手房住房公积金贷款房龄超过 15 年不予贷款的规定取消。

## 三、住房公积金贷款额度的核定办法以及上限

（一）按照《住房公积金个人住房贷款业务规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 51267-2017）标准规定，实行住房公积金贷款额度与借款申请人及配偶住房公积金账户缴存余额挂钩核定办法。计算公式为：

住房公积金贷款额度=（借款申请人住房公积金账户余额+配偶住房公积金账户余额）×6。

借款申请人及配偶住房公积金账户余额的认定，以公积金中心受理之日缴存账户的余额为准。

按照本通知计算出的可贷额度数值保留到万位，万位以下金额不为零的数值则万位加 1。

（二）住房公积金贷款额度上限从 60 万元调整至 40 万元。

按照上述公式计算出借款申请人家庭（含单身、已婚、离异、丧偶，下同）可贷额度高于 40 万元的，最高按 40 万元申请；低于 20 万元的，最高可按 20 万元申请。住房公积金贷款的具体额度由公积金中心综合借款申请人家庭还款能力、信用情况等因素审定。

（三）自愿缴存人员作为住房公积金贷款借款人时，住房公积金贷款金额和贷款年限折算出的月还款额不得超过最近一期借款申请人家庭住房公积金月缴存额。

（四）借款申请人在 2020 年 11 月 2 日前已在房产交易管理部门办讫房屋买卖合同备案的，自合同备案之日起至本通知生效之日期间，借款人及配偶以购房事由提取的住房公积金额度可并入住房公积金账户余额计算贷款额度。

（五）借款人及配偶在申请住房公积金贷款之日前 5 年内（含 5 年）租房提取住房公积金累计额度的 50%可并入住房公积金账户余额计算贷款额度。

（六）借款申请人在 2020 年 11 月 2 日前已在房产交易管理部门办讫房屋买卖合同备案，且在 2021 年 1 月 1 日前申请住房公积金贷款的，根据借款人申请可按照本通知发布之前审批办法进行审批。

#### **四、住房公积金贷款利率**

根据《柳州市推进建筑产业现代化发展的若干措施》（柳政规〔2018〕88 号）的精神，对购买建筑产业现代化项目新建

商品房的借款申请人家庭，按规定需上浮贷款利率的，在符合我市住房公积金贷款条件的前提下，贷款利率按人民银行公布的同期住房公积金贷款基准利率执行。

五、本通知自 2020 年 11 月 2 日起执行，原贷款政策规定与本规定有冲突的，以本规定为准。

柳州市住房公积金管理委员会  
2020 年 10 月 16 日



**公开方式：**主动公开

---

柳州市住房公积金管理委员会办公室

2020 年 10 月 16 日印发

---

# 《关于调整部分住房公积金 个人住房贷款政策的通知》政策解读

为充分体现住房公积金制度的公平性和公正性，规范我市住房公积金个人住房贷款（以下简称：住房公积金贷款）管理，引导住房公积金缴存人合理住房消费，保持我市房地产市场平稳健康发展，柳州市住房公积金管理委员会印发了《关于调整部分住房公积金个人住房贷款政策的通知》（以下简称：《通知》），现就相关政策有关内容解读如下：

## 一、出台背景

近两年，柳州市住房公积金管理中心（以下简称：公积金中心）资金使用率逐步提高，截止 2019 年底，公积金中心个贷率已经达到 88.87%。如何使用有限资金服务更多的住房公积金缴存人，成为必须考虑的问题。

住房公积金制度是一种社会性、互助性、政策性的住房社会保障制度，有利于筹集、融通住房公积金，提高职工改善自住住房的能力。对于该制度的整体设计，应体现贡献与收益配比的原则，每个缴存人均应为该体系做出贡献，应体现多存多贷的特点。支持缴存人量力而行，确保资金平衡，避免出现系统性风险。

## 二、编制依据

(一)《国务院关于修改<住房公积金管理条例>的决定》(中华人民共和国国务院令 第 350 号)

(二)《住房公积金个人住房贷款业务规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T 51267-2017)

(三)《关于印发<广西住房公积金业务管理规范>的通知》(桂建金管〔2011〕26号)

### 三、主要内容

(一) 增加自愿缴存人员申请住房公积金贷款的表述

(二) 调整申请住房公积金贷款购买新建商品房受理条件  
调整为相应预售楼栋《商品房预售许可证》办讫且商品房买卖合同在房产交易管理部门完成登记备案。

(三) 调整放款条件

调整放款条件为：公积金中心引入担保公司作为住房公积金贷款阶段性担保人后，借款申请人购买新建住房（含新建商品房、新建经济适用房、新建集资房），并与担保公司签订委托担保合同的，抵押权预告登记办讫后，公积金中心发放住房公积金贷款。

公积金中心负担担保费用，切实减轻借款申请人负担，提高放款效率。

(四) 调整二手房住房公积金贷款年限

二手房住房公积金贷款房龄超过 15 年不予贷款的规定取

消。调整为借款人申请二手房住房公积金贷款所购住房房龄加贷款年限之和不大于 35 年。

#### （五）调整住房公积金贷款额度的核定办法以及上限

住房公积金贷款额度与住房公积金缴存额挂钩取消，调整为住房公积金贷款额度与借款人及配偶住房公积金账户缴存余额挂钩。

住房公积金贷款额度上限从 60 万元调整至 40 万元。按照公式计算出借款人家庭（含单身、已婚、离异、丧偶，下同）可贷额度高于 40 万元的，最高按 40 万元申请；低于 20 万元的，最高可按 20 万元申请。

#### （六）支持建筑产业现代化项目新建商品房发展

对购买建筑产业现代化项目新建商品房的借款人家庭，在符合我市住房公积金贷款条件的前提下，贷款利率按人民银行公布的同期住房公积金贷款基准利率执行。

为实现新旧政策的平稳过渡，新政策自 2020 年 11 月 2 日起执行。