

# 柳州市住房公积金 管理中心文件

柳房金函〔2022〕31号

---

## 关于征求《关于调整住房公积金个人住房贷款 额度上限、核定办法、首付比例及放款条件 的通知（征求意见稿）》意见的函

全市各住房公积金缴存单位、缴存人：

受市住房公积金管理委员会委托，现将《关于调整住房公积金个人住房贷款额度上限、核定办法、首付比例及放款条件的通知（征求意见稿）》印发给你们，如有修改意见，请于2022年10月21日前将意见电子版通过邮箱反馈（邮箱：[lzzfgjjyjzj@163.com](mailto:lzzfgjjyjzj@163.com)，联系人：张海华，电话：2820183），逾期未反馈视为无意见。



柳州市住房公积金管理中心

2022年10月10日

# 关于调整住房公积金个人住房贷款额度上限、核定办法、首付比例及放款条件的通知 (征求意见稿)

全市各住房公积金缴存单位、缴存人：

为支持住房公积金缴存人合理住房消费，促进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个人住房贷款（以下简称：住房公积金贷款）政策相关内容通知如下：

## 一、调整住房公积金贷款额度上限

住房公积金贷款额度上限，由固定值改为结合资金流动性确认，确认机制为：

住房公积金贷款额度上限=固定基础额度+流动性调节额度

（一）固定基础额度为 60 万元。

（二）流动性调节额度的确认机制：当个贷率（指住房公积金贷款余额占缴存余额的比例）连续三个月达到相应档次个贷率区间时，柳州市住房公积金管理中心（以下简称：公积金中心）可发布通告确认流动性调节额度，调整住房公积金贷款额度上限。

个贷率  $\leq 75\%$  时，流动性调节额度为 10 万元；

$75\% < \text{个贷率} \leq 80\%$  时，流动性调节额度为 5 万元；

$80\% < \text{个贷率} \leq 85\%$  时，流动性调节额度为 0；

$85\% < \text{个贷率} \leq 90\%$  时，流动性调节额度为 -5 万元；

90% < 个贷率 ≤ 95%时，流动性调节额度为-10 万元；

95% < 个贷率 ≤ 100%时，流动性调节额度为-15 万元；

100% < 个贷率时，流动性调节额度为-20 万元。

## 二、对借款申请人住房公积金贷款额度的核定办法进行调整

住房公积金贷款额度=借款申请人住房公积金账户余额 × 缴存余额倍数 × 缴存时间系数+配偶住房公积金账户余额 × 缴存余额倍数 × 缴存时间系数

(一) 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。

(二) 缴存余额倍数为 6 倍。

(三) 缴存时间系数按连续正常缴存公积金的时间确定：

1. 当连续正常缴存时间在 12 个月至 23 个月的，缴存时间系数为 1.0；

2. 当连续正常缴存时间在 24 个月至 35 个月的，缴存时间系数为 1.1；

3. 当连续正常缴存时间在 36 个月至 47 个月的，缴存时间系数为 1.2；

4. 当连续正常缴存时间在 48 个月至 59 个月的，缴存时间系数为 1.3；

5. 当连续正常缴存时间在 60 个月及以上的，缴存时间系数为 1.4。

(四) 按照本通知计算出的贷款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。

### 三、调整第二次使用住房公积金贷款的首付比例

借款申请人家庭（含单身、已婚、离异、丧偶）结清第一次住房公积金贷款后，第二次使用住房公积金贷款的，贷款首付比例不低于 30%。

### 四、调整住房公积金贷款的放款条件

（一）借款申请人购买现房或自建住房的，抵押权登记办讫后，公积金中心发放住房公积金贷款。

（二）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，下同），所购新建住房预售资金纳入预售资金监管，并由担保公司提供阶段性担保的，抵押权预告登记办讫后，公积金中心发放住房公积金贷款。除此以外，借款申请人购买新建住房的，抵押权预告登记办讫后，公积金中心对购买主体结构已封顶的新建住房发放住房公积金贷款。

五、本通知自发布之日起执行，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

2022 年 月 日

# 《关于调整住房公积金个人住房贷款额度上限、核定办法、首付比例及放款条件的通知（征求意见稿）》说明

为支持住房公积金缴存人合理住房消费，促进我市房地产市场平稳健康发展，结合柳州市实际，调整部分住房公积金个人住房贷款（以下简称：住房公积金贷款）政策，现就政策制定有关问题说明如下：

## 一、出台背景

为确保住房公积金业务平稳运行，帮助住房公积金缴存人解决购房资金困难，促进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充分结合柳州市房地产市场形势和资金使用情况，因地制宜、因城施策调整住房公积金贷款政策。

## 二、编制依据

（一）《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/T51267-2017）。

（二）《自治区住房城乡建设厅 财政厅 中国人民银行南宁中心支行关于适时调整住房公积金政策确保房地产市场平稳健康发展的通知》（桂建金管〔2017〕11号）。

（三）《关于进一步加大住房公积金支持住房消费力度的通知》（桂建金管〔2015〕24号）。

## 三、主要内容解读

### **(一) 调整住房公积金贷款额度的上限**

住房公积金贷款额度上限由固定额度调整为结合资金流动性确认，确认机制为“住房公积金贷款额度上限=固定基础额度+流动性调节额度”。首先，根据柳州市房地产市场实际，将固定基础额度设定为 60 万元。同时，根据中心的资金使用情况增加了流动性调节额度调控，流动性宽松时上调贷款额度上限，流动性趋紧时下调贷款额度上限。

当个贷率（指住房公积金贷款余额占缴存余额的比例）连续三个月达到相应档次个贷率区间时，公积金中心可发布通告确认流动性调节额度，调整住房公积金贷款额度上限。

### **(二)对借款人住房公积金贷款额度的核定办法进行调整**

住房公积金贷款额度的核定办法由“住房公积金贷款额度=（借款人住房公积金账户余额+配偶住房公积金账户余额）×6”调整为“住房公积金贷款额度=借款人住房公积金账户余额×缴存余额倍数×缴存时间系数+配偶住房公积金账户余额×缴存余额倍数×缴存时间系数”。按照多存多贷、长存多贷的原则，住房公积金贷款额度与缴存余额、缴存时间挂钩。缴存余额倍数为 6 倍；新增了缴存时间系数，借款人及配偶分别根据各自的缴存时间确定缴存时间系数。

### **(三) 调整第二次使用住房公积金贷款的首付比例**

第二次使用住房公积金贷款首付比例由“不低于 35%”调整

为“不低于30%”。

#### **（四）调整住房公积金贷款的放款条件**

1. 借款申请人购买现房（如二手房、法拍房等）或自建住房的，在抵押权登记办讫后，公积金中心发放住房公积金贷款。

2. 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，下同）时：

（1）所购新建住房预售资金纳入预售资金监管，并由担保公司提供阶段性担保的，在抵押权预告登记办讫后，公积金中心发放住房公积金贷款。新增“所购新建住房预售资金纳入预售资金监管”放款条件，保障住房公积金贷款资金安全，降低借款申请人购房风险。

（2）除此以外，借款申请人购买新建住房的，在抵押权预告登记办讫后，同时所购买的新建住房主体结构已封顶，公积金中心发放住房公积金贷款。

#### **（五）实施时间**

本通知自发布之日起执行，以公积金中心受理住房公积金贷款申请时间为准。

---

政府信息公开选项：主动公开

柳州市住房公积金管理中心综合科

2022年10月11日印发

---