

烟台市住房公积金管理中心文件

烟住〔2022〕22号

关于调整住房公积金相关政策和 规范贷款业务相关事项认定标准的通知

各分中心、管理部，市中心各科室：

为进一步深化“放管服”改革，推进我市住房公积金规范化管理，满足缴存职工贷款购房需要，根据《住房公积金管理条例》《住房公积金个人住房贷款业务规范》有关规定，经烟台市住房公积金管理委员会审议同意，调整住房公积金贷款相关政策和规范贷款业务相关事项认定标准，请遵照执行。

- 一、住房公积金个人住房贷款最高额度调整为 60 万元。
- 二、住房公积金个人住房贷款购买新建全装修住宅、装配式

住宅、被动式超低能耗自主住宅（二星级及以上绿色建筑标准）最高额度为 70 万元。其中全装修住宅贷款政策执行至 2023 年 11 月 10 日止。

三、住房公积金个人住房贷款购房首付款比例统一调整为不得低于 30%。

四、住房公积金个人住房贷款职工的缴存条件调整为：申请住房公积金贷款之月前连续按期足额缴存住房公积金 6 个月（含）以上。

（一）单位一次性整体汇缴逾期住房公积金的，申请人应正常连续缴存不少于 5 个月。经我中心批准缓交的单位或因机构改革原因暂时停缴的单位，在整体足额补缴所有职工欠缴的住房公积金后，视为正常连续缴存；

（二）新参加工作的职工或单位新调入的职工，住房公积金账户发生补缴的，申请人应正常连续缴存不少于 5 个月；

（三）借款申请人与共同申请人月收入按贷款申请月份前 6 个月的住房公积金平均缴存基数认定。共同申请人未按规定缴存的月份，按照我市当年住房公积金最低缴存基数计算；

（四）住房公积金账户正常缴存余额的认定标准：

1. 借款申请人与共同申请人在本市连续足额缴存 6 个月（含）以上、账户状态为“正常”且没有欠缴的，账户余额合并计算。

2. 共同申请人在本市未连续足额缴存满 6 个月或欠缴或账

户状态为“封存”的，账户余额不纳入计算。

五、将商业性住房贷款转住房公积金贷款职工的缴存条件“借款申请人在办理该笔商业性住房贷款时应具备在本市连续按期足额缴存住房公积金 12 个月（含）以上”条件之规定，调整为“转贷申请人申请转贷时已连续足额缴存 6 个月（含）以上”，住房公积金账户正常缴存的认定标准同上。

申请商业性个人住房贷款转为住房公积金个人住房贷款，初审符合转贷条件的，申请人需自筹资金还清原商业个人住房贷款，并于结清后 1 个月内向住房公积金管理中心申请转公积金贷款。原商业贷款与转公积金贷款要素应一致，有以下情形的，不予受理：

（一）借款申请人不一致；

（二）抵押人或共有人不一致；

（三）抵押物不一致；

（四）担保条件不一致；

（五）借款人无产权或所持产权比例低于其他任一单一共有人的。

六、将住房套数认定执行“认房又认贷”标准，调整为：公积金贷款、商业贷款所购房结清贷款后已出售的，以及全款购房已出售的，不计入家庭购房套数，以实际持有房屋数量为标准认定。

职工申请的第一笔公积金贷款没有还清贷款前，不得再次申

请住房公积金贷款。不得向已经两次使用住房公积金贷款的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。

七、其他规范事项

（一）签约冲还贷业务的公积金贷款，在发放后未做首次提取的，可以在贷款发放1年内办理首次提取，以公积金贷款发放日期为准。首次提取时应保留上月还款额三倍（含）以上还款额。

（二）申请办理公积金按月冲还贷业务时，借款人与共同借款人的公积金账户余额之和应大于或等于该笔公积金贷款上月三倍（含）以上还款额。

（三）二手房商业贷款转住房公积金贷款，如房屋交易价格、原商业性个人住房贷款房地产抵押评估价格不一致的，贷款审批时以其中最低价认定房产价值。

（四）住房公积金贷款所购房的所有人原则上不超过四人，且主借款人所持产权比例，应不低于任一单一共有人所持产权比例。

（五）购买新建商品房应在12个月（含）内申请住房公积金贷款，以商品房买卖合同签订日期为准。

购买二手房应在3个月（含）内申请住房公积金贷款，以购买方不动产权证登记日期为准。

（六）申请住房公积金个人住房贷款的职工，存在以下情形的，不予受理贷款申请。

1. 解除婚姻关系不足六个月；

2. 近亲属之间不动产权交易（注：《民法典》第 1045 条：配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女为近亲属）；

3. 涉及产权分割的不动产权交易（解读：产权人购买共有人持有产权、或因夫妻离异，一方购买另一方房产的交易）；

4. 购房地产共有人包含未成年人等非完全民事行为能力自然人。

本通知调整事项自 2022 年 10 月 1 日起执行，已发放或已受理审批且已办结抵押登记手续的公积金贷款不予追溯调整。

烟台市住房公积金管理中心

2022 年 9 月 15 日

（此件主动公开）

抄送：省住房城乡建设厅住房公积金监管处，市纪委监委派驻第七纪检监察组

烟台市住房公积金管理中心

2022 年 9 月 15 日印发
