《关于优化我市住房公积金使用政策的通知》（征求意见稿）的起草说明

一、起草背景

为充分发挥住房公积金制度保障民生作用，支持缴存人改善居住条件，进一步提高住房公积金社会效益，根据《住房公积金管理条例》《住房公积金提取业务标准》《住房公积金个人住房贷款业务规范》等规定，市住房公积金中心起草了《关于优化我市住房公积金使用政策的通知》（征求意见稿）。

二、起草过程

2025年1月份，市住房公积金中心启动了《关于优化我市住房公积金使用政策的通知》起草工作。对各项政策进行分析研判，借鉴外地经验，结合我市实际，草拟《关于优化我市住房公积金使用政策的通知》（初稿）。经征求机关相关科室、管理部意见后，形成了《关于优化我市住房公积金使用政策的通知》（征求意见稿）。

三、政策依据

（一）《住房公积金管理条例》；

（二）《住房城乡建设部 财政部 人民银行关于放宽提取住房公积金支付房租条件的通知》（建金〔2015〕19 号）；

（三）《住房公积金提取业务标准》（GB/T51353-2019）；

（四）《住房公积金个人住房贷款业务规范》（GB/T51267-2017）；

（五）《住房城乡建设部、财政部、中国人民银行关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》（建金〔2015〕128号）。

四、主要内容

1. 提高租房提取额度

我市自2022年6月，将租房提取额度从12000元调整至15000元后，连续两年未作出调整。当前，群众对改善居住条件的需求逐渐提高，租住住房的面积及标准也逐步提高，租金水平随之提升，现行租房提取公积金的额度已难以满足群众需求。结合我市实际情况，将租房提取额度上限由15000元/年提高至18000元/年。政策实施后，能为租房职工提供更多资金支持，帮助他们改善居住条件，缓解生活成本压力，生活质量得以提高。通过政策对租房家庭加大支持，逐步构建“租购并举”的住房制度。

（二）下调二手房贷款首付比例

我市现行贷款政策规定，购买二手住房、政府存量住房首次申请贷款的首付比例不低于购房款的30%，二次申请贷款的首付比例不低于购房款的40%。2023年我市住房公积金个人住房贷款二手房占比为20.34%，2024年二手房占比已上升至36.92%，购买二手房的比例大幅上升，已逐渐成为住房消费的重要组成部分。我市二手房贷款首付比例较高，贷款额度已不能充分满足缴存职工的购房资金需求。根据《住房城乡建设部、财政部、中国人民银行关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》中“对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请公积金贷款的，最低首付比例由30%降低至20%”的规定，将购买二手住房、政府存量住房申请住房公积金贷款，首付比例统一下调至20%。通过降低二手房贷款首付比例，提高贷款额度，进一步满足缴存职工购房需求，增加二手房交易的活跃度，促进二手房流通，盘活房地产市场库存，促进房地产市场健康平稳发展。

（三）调整贷款计算公式

我市现行住房公积金贷款可贷额度的计算方式为：可贷额度=借款人及配偶最近一次的住房公积金月缴存额 ×12×15 。随着缴存职工对改善居住条件的需求不断提高，对贷款资金的需求也进一步提高，2023年、2024年户均贷款额分别为38.18万元、34.76万元，贷款额度有所下降；2024年，人均月缴存金额为1516元，按次计算贷款金额仅27.28万元，按照当前贷款计算公式测算得贷款额度已不能满足群众需求。为进一步提升缴存职工的贷款额度，满足其购房资金需求，对贷款测算公式作出调整，将原计算公式的15倍放大到20倍，调整后的公式为：可贷额度=借款人及配偶最近一次的住房公积金月缴存额×12×20 。这一调整将使借款人在同等缴存情况下，能够获得更高额度的住房公积金贷款，增强职工购房能力，推动住房消费升级，提升居民居住品质。

（四）优化购房提取政策

我市现行提取政策规定，在我市有尚未结清的住房公积金贷款，不得申请提取。该政策虽然能更大程度的保障住房公积金贷款资金的安全，但也限制了贷款职工家庭的其他合理购房需求，为充分发挥住房公积金在支持职工家庭合理住房需求方面的积极作用，对住房公积金购房提取政策进行优化调整。放宽对住房公积金贷款未结清职工的提取限制，缴存职工在我市有尚未结清的住房公积金贷款，还款状态正常、无逾期还款记录且住房公积金月缴存金额大于月还贷金额，职工本人及其家庭成员（配偶、父母、子女）购买自住住房时，可以申请提取住房公积金。通过优化购房提取政策，能增强缴存职工购房支付能力，进一步释放资金，契合多样需求，助力房地产市场健康平稳发展 。