关于调整住房公积金个人住房贷款

“存贷挂钩”政策的通知

（征求意见稿）

各住房公积金缴存职工，各住房公积金受委托贷款银行，各住房公积金直属管理局：

为进一步发挥住房公积金制度的互助保障作用，向广大住房公积金个人住房贷款（以下简称：公积金贷款）申请人提供更大力度的资金支持，结合我省住房公积金资金规模、房地产市场发展等情况，现对公积金贷款“存贷挂钩”政策调整事项通知如下：

1. 政策执行范围

缴存职工家庭在本省行政区域内购买、建造、翻建、大修自住住房申请二套公积金贷款时，在具备偿还贷款本息能力的前提下，按“存贷挂钩”政策计算实际贷款额度。

二、贷款额度规定

贷款额度=日均缴存余额×“存贷挂钩”倍数×个贷率调节系数。

1.日均缴存余额：以缴存职工申请公积金贷款前60个月住房公积金信息系统记录的每日实际缴存余额平均值确定，缴存时间未满60个月的，按实际缴存时间计算。

2.“存贷挂钩”倍数：按10倍执行。

3.个贷率调节系数：以上个月底全省住房公积金个贷率为基准：

个贷率＜85%时，调节系数为1.2；

85%≤个贷率＜92%时，调节系数为1.0；

个贷率≥92%时，调节系数为0.9。

三、贷款额度上限和保底额度规定

1.最高贷款额度：借款人和共同借款人可合并计算贷款额度，且以“存贷挂钩”公式计算的实际贷款额度不高于我省各类房型规定的最高公积金贷款额度。

2.贷款保底额度：缴存职工家庭在具备偿还贷款本息能力的前提下，单方缴存公积金“存贷挂钩”测算贷款额度不足30万元的，按30万元计；夫妻双方缴存公积金“存贷挂钩”测算贷款额度不足40万元的，按40万元计。

本通知自 年 月 日起执行，原“存贷挂钩”政策与本通知不一致的，以本通知为准。

海南省住房公积金管理局

2023年12月29日

《关于调整住房公积金个人住房贷款“存贷挂钩”政策的通知（征求意见稿）》

起草说明

一、政策调整的目的

我省现行住房公积金“存贷挂钩”政策于2021年6月9日发布，经过2年多住房公积金业务和房地产市场快速发展，特别是2023年12月起，我局在全省创新开展贴息贷款业务，利用商业银行资金发放住房公积金贷款，充分起到融资创新改善住房公积金资金流动性不足，弥补住房公积金贷款资金缺口的作用，因此在资金有保障的情况下，我局借鉴各省市住房公积金“存贷挂钩”政策设置，拟调整优化调整“存贷挂钩”计算公式，达到普遍提高执行“存贷挂钩”政策的公积金贷款可贷额度，对缴存住房公积金时间较长的中低收入群体及新市民、青年人等群体提供更大力度的住房公积金贷款资金支持的目的，持续提升住房公积金贷款营商环境和保障海南自贸港安居房建设。

二、政策调整的主要内容

**现行**住房公积金“存贷挂钩”贷款额度=[缴存余额×1.8倍+缴存年限×（0.60÷月均缴存额）或（固定值4）]×贷款类型系数。

**调整后**贷款额度=日均缴存余额×“存贷挂钩”倍数×个贷率调节系数。

一是调整后的计算公式大幅简化，有利于缴存职工对政策理解和自行测算贷款额度。

二是应用日均缴存余额可充分体现“多缴多贷”的住房公积金互助性政策导向，抑制为取得公积金贷款而突击缴存的投机性缴存行为，避免出现缴存贡献与贷款额度不对等的情况。

三是“存贷挂钩”倍数结合我省公积金个贷率和房地产市场实际情况设定为10倍，经测算比现行政策人均贷款额度提高10至20万元。

四是个贷率调节系数每月根据全省上月个贷率进行调节，有效实施资金流动性与贷款额度相互匹配，充分体现住房公积金互助共济的特性。

五是优化后的政策设置单方缴存公积金保底贷款额度30万、双方缴存公积金保底贷款额度40万元，该标准在全国处于较高水平，可充分保障中低收入职工家庭、新市民、年轻人的购房贷款需求，提高公积金贷款支持力度。