

# 海南省住房公积金管理局文件

琼公积金贷〔2023〕14号

---

## 关于优化住房公积金个人住房贷款中 住房套数认定标准的通知

各住房公积金缴存人，各住房公积金受委托贷款银行，各住房公积金直属管理局：

为贯彻落实《住房和城乡建设部 中国人民银行 金融监管总局关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》（建房〔2023〕52号）精神，更好满足居民刚性和改善性住房需求，现就执行住房公积金个人住房贷款住房套数认定标准有关事项通知如下：

### 一、住房套数认定标准

缴存职工家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同）购买自住住房申请公积金贷款时，家庭成员名下在我省行

政区域范围内无成套住房且在全国范围内无公积金贷款使用记录的，所购买的自住住房适用首套住房公积金贷款政策；在我省行政区域范围内已有1套住房或在全国范围内已有1次公积金贷款使用记录的，再次购买的自住住房适用二套住房公积金贷款政策。

## **二、住房套数核查标准**

（一）住房套数核定以申请公积金贷款时可联网查询不动产和住建部门的住房登记记录为准，住房情况显示用途为“居住用房”或“住宅”的均纳入家庭住房套数计算范围，已注销的除外。

对农村集体土地上修建的住房，提供农村房屋的产权权属证书或当地房管部门出具的信息摘要等，可不纳入职工家庭购买城镇商品住房套数计算。

（二）借款人和共同借款人非夫妻关系的，双方本人及配偶、未成年子女名下住房套数合并计算。

（三）缴存职工家庭申请异地贷款同样适用。

## **三、不予贷款情形**

对在海南省行政区域范围内购买第3套（含）及以上自住住房或在全国范围内已使用过2次（含）及以上公积金贷款的缴存职工家庭，不予受理公积金贷款。

## **四、“存贷挂钩”政策适用情形**

将《关于“存贷挂钩”政策有关事项的通知》（琼公积金

贷〔2021〕31号)规定的“在海南省行政区域内首次购买住房的职工申请贷款的,仍执行原政策”调整为“根据本通知适用首套住房公积金贷款的,仍执行原政策”。

本通知自印发之日起执行,原有政策与本通知不一致的,以本通知为准。



(此件主动公开)

# 《关于优化住房公积金个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》解读

## 一、《关于优化住房公积金个人住房贷款住房套数认定标准的通知》(以下简称“通知”)出台的背景

2023年8月,住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局联合印发《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》(建房〔2023〕52号),要求执行“认房不认贷”的贷款政策。为贯彻落实该文件精神,体现住房公积金制度的公平性、互助性、普惠性,我局就优化住房公积金个人住房贷款住房套数认定标准起草《政策解读》和《通知》,报海南住房公积金管理委员会办公室备案后印发。

## 二、《通知》出台的目的

本《通知》的出台,旨在落实住建部相关要求,通过认房不认商贷,支持缴存职工家庭购买刚性和改善性住房需求,优化后使更多购房人能够享受首套住房公积金贷款优惠政策,有助于降低居民购房成本和贷款门槛。

## 三、《通知》的主要内容

《通知》主要包含三部分内容。一是明确住房套数和公积金贷款次数认定范围,并对适用首套房及二套房住房公积金贷款的住房套数标准予以规定。二是明确对在我省购买第3套及以上自住住房或在全国范围内已使用2次(含)及以上公

积金贷款的缴存职工家庭不予受理公积金贷款。三是明确适用首套房住房公积金贷款政策的贷款办理不执行“存贷挂钩”政策。

#### 四、优化后的住房套数认定标准

住房公积金贷款在住房套数认定上不再考虑商业贷款情况。如借款人家庭（含共同借款人及未成年子女，下同）在海南省行政区域内（以下简称“海南省”）无住房且在全国范围内无住房公积金贷款记录的，执行首套住房公积金贷款政策；如借款人家庭在海南省有1套住房，或在全国范围内有1笔住房公积金贷款记录，执行二套住房公积金贷款政策；如借款人家庭在海南省有2套及以上住房，或已使用过2次住房公积金贷款的，不予受理住房公积金贷款。

具体标准见下表：

序号	借款人家庭住房情况和住房公积金贷款情况	住房套数认定
1	本省无住房 且全国范围内无住房公积金贷款记录	首套住房
2	本省有1套住房	二套住房
	本省无住房 但全国范围内有1笔住房公积金贷款记录	
3	本省有1套住房 且全国范围内有1笔住房公积金贷款记录	不予办理住房公积金贷款
	本省有2套及以上住房 全国范围内有2笔及以上住房公积金贷款记录	

## 五、本《通知》对 2021 年 6 月 25 日印发《关于“存贷挂钩”政策有关事项的通知》(以下简称“存贷挂钩”政策)的优化

优化后的《通知》扩大了住房公积金贷款对象保障范围：原“存贷挂钩”政策中规定，在海南省行政区域内首次购买住房的职工申请贷款的，仍执行原政策。本《通知》优化为首套住房公积金贷款适用原贷款政策，即包括在海南省购买首套住房且未使用过住房公积金贷款的本省和外省缴存职工。

## 六、其他需要说明的问题

(一)缴存职工家庭住房套数认定以海南省住建及不动产登记部门房屋登记信息系统记录的房屋套数为依据。

(二)缴存职工家庭住房公积金贷款次数以全国住房公积金监管服务平台共享数据为依据。