铜仁市住房公积金管理委员会文件

铜公积金委发〔2024〕3号

铜仁市住房公积金管理委员会
关于调整优化住房公积金使用政策的通知

铜仁市住房公积金管理中心及相关部门：

为深入贯彻落实《省住房城乡建设厅等8部门关于印发<进一步加力提效促进全省房地产市场止跌回稳的指导意见>的通知》（黔建房通〔2024〕94号）和市住房和城乡建设局等10部门《关于印发<铜仁市促进房地产市场止跌回稳十条措施>的通知》（铜市住建〔2024〕53号）精神，充分发挥住房公积金惠民优势，坚持因城施策、一城一策、精准施策，促进铜仁市房地产市场止跌回稳，对现行铜仁市行政区域内（以下简称铜仁市）

住房公积金使用政策进行调整优化，具体事宜如下：

一、下调住房公积金贷款首付款比例

在铜仁市购房申请住房公积金贷款的，首付款比例调整为不低于购房总价的20%。其中，购买保障性住房的，首付款比例调整为不低于购房总价的15%。

二、提高住房公积金贷款额度

住房公积金贷款最高额度提高到100万元，多子女家庭或购买“好小区”“好房子”的，贷款最高额度提高到120万元（“好小区”“好房子”以住建部门提供的名单为准）。

三、调高月还款额与月收入比控制上限

借款申请人贷款月还款额与月收入比控制上限调高为60%。如借款申请人月还款额与月收入比超过60%时，可找铜仁市财政供养在职人员为其贷款提供担保，担保人承担连带担保责任。

（一）借款人和担保人贷款月还款额不得高于借款人和担保人月收入的60%。

（二）借款人还款期间未产生逾期的，担保人可申请住房公积金贷款，担保金额计入其负债。

（三）借款人贷款未结清的，担保人不能办理离职提取或退休提取业务。

四、全面推行异地贷款业务

异地住房公积金缴存职工在铜仁市购房申请住房公积金贷款的，全面取消户籍地和工作地限制。其中，异地灵活就业人员申请住房公积金贷款的，须按照《铜仁市灵活就业人员缴存使用住房公积金管理办法》有关规定执行。

五、支持住房公积金职工购房代际互助

职工在铜仁市购房的，职工及配偶、父母（子女）可申请提取一次住房公积金：

（一）购商品房的，提取资金可划转至购房职工个人账户弥补首付款，剩余提取资金划转至售房企业账户，总提取金额不得超过购房总价。

（二）购二手房的，提取资金划转至购房职工个人账户（不含“带押过户”业务），提取金额不得超过购房总价。

（三）提取金额不足以支付购房总价的，可申请住房公积金贷款，住房公积金贷款额度不得超过规定的最高额度，且不得超过购房总价的80%（购买保障性住房的，不得超过购房总价的85%），提取金额加贷款金额不得超过购房总价。

（四）职工的父母（子女）可共同申请办理住房公积金贷款还款业务〔父母（子女）须作为住房公积金贷款共同借款人〕，不支持偿还商业住房贷款。

在办理上述业务时，除管理办法规定资料外，还须提供职工及其父母（子女）的关系证明，如职工及其父母（子女）关系在同一户口簿上的，复印户口簿相关内容；如关系未在同一户口簿上的，单位出具职工及其父母（子女）关系的证明（须加盖单位公章）。

六、支持职工提取住房公积金交纳自住住房物业服务费

（一）提取条件

职工及配偶在铜仁市交纳自住住房物业服务费且没有住房

公积金贷款余额。

（二）提取时限及频次

每年可提取一次，每次提取须间隔12个月以上。

（三）提取额度及规则

累计提取金额不超过一套自住住房一年实际交纳的物业服务费，且最高不超过3000元/年·户。职工夫妻双方有多套自住住房的，12个月内仅限同一套自住住房提取物业服务费。

（四）业务办理及材料

1.有物业公司进驻的小区，需提供以下材料：有效身份证明、婚姻状况证明、本人一类银行卡、物业服务合同、物业费用发票、费用转账记录、不动产权证书或已备案的商品房预售合同及备案登记表。

2.无物业公司进驻的业主自治小区，需提供以下材料：有效身份证明、婚姻状况证明、本人一类银行卡、房屋所属社区的小区情况的相关证明（证明内容：小区情况、物业收费标准、收费项目、管理人员信息等）、税务发票、费用转账记录、不动产权证书或已备案的商品房预售合同及备案登记表。

（五）有下列情形之一的，公积金中心有权作出不予提取的决定或中止提取审核：

1.住房公积金账户内的资金被全额冻结的；

2.因违规提取、使用住房公积金等原因被限制提取的；

3.职工申请材料不齐全或不符合提取条件的；

4.职工拒不配合提供相关证明材料或者拒不配合提取审核

工作的；

5.职工涉嫌提供虚假信息或以其他手段妨碍提取审核工作的。

七、放宽租房提取无房认定条件

根据不动产登记查询结果，显示职工本人及其配偶在工作地（县区域范围内）无住房登记的，可以申请办理租房提取业务；显示仅有农村宅基地上自建住房登记的，视为无房，可以申请办理租房提取业务。

八、统一租房提取额度标准

满足租房提取条件的职工，全市租房提取金额统一调整为不超过12000元（含），每年提取一次，每次需间隔12个月以上，提取金额不超过申请时职工住房公积金账户余额。职工夫妻双方承租多套住房的，12个月内只能就其中一套租赁住房申请提取住房公积金支付房租。

九、提高对多子女家庭租房提取额度

符合租房提取条件的多子女家庭，每次租房提取住房公积金的金额提高到18000元以内。多子女家庭指养育两个及以上子女的家庭（有离异婚史的，按抚养权核定子女数量）。

十、放宽住房公积金贷款个人征信不良记录认定时限

职工在申请住房公积金贷款时，住房公积金贷款个人征信不良记录追溯时间由5年内改变为近24个月内。

十一、放宽贷记卡透支和授信贷款月负债认定标准

测算职工月负债时，借款人贷记卡透支或授信贷款的剩余本

金未偿还金额可不平摊至每月，借款人的月负债以个人信用报告显示的月还款额计算。

十二、放宽“保交楼”项目商品房购房业务受理时限

职工在铜仁市购买“保交楼”项目商品房的，受理时限由购房合同备案登记完成时间12个月内放宽到36个月内。

十三、其他要求

月末住房公积金个贷率超过95%的流动性风险管控预警线时，次月将采取住房公积金贷款轮候发放措施，按照贷款抵押登记办妥的时间先后顺序，分期分批轮候发放。

十四、执行时间

本通知自2024年12月1日起执行。现行住房公积金政策中与本通知不一致的，以本通知为准；本通知未做出规定的，按照现行铜仁市住房公积金政策规定执行。本通知由铜仁市住房公积金管理中心负责解释。

铜仁市住房公积金管理委员会

2024年11月27日

抄送：市委办，市人大办，市政府办，市政协办；

省住房和城乡建设厅（2份）。

铜仁市住房公积金管理委员会办公室　　2024年11月27日印发

共印20份

《关于调整优化住房公积金使用政策的通知》政策解读

一、《关于调整优化住房公积金使用政策的通知》出台的目的是什么？

答：为深入贯彻落实《省住房城乡建设厅等8部门关于印发〈进一步加力提效促进全省房地产市场止跌回稳的指导意见〉的通知》（黔建房通〔2024〕94号）和市住房和城乡建设局等10部门《关于印发〈铜仁市促进房地产市场止跌回稳十条措施〉的通知》（铜市住建〔2024〕53号）精神，充分发挥住房公积金惠民优势，坚持因城施策、一城一策、精准施策，促进铜仁市房地产市场止跌回稳。

二、本次出台的政策，是否适用于职工在铜仁市行政区域（以下简称铜仁市）外购房？

答：不适用。本次出台的政策主要是为了促进铜仁市房地产市场止跌回稳。

三、在铜仁市购房申请住房公积金贷款，首付款比例是多少？

答：认定为购买首套房或第二套房的，首付款比例调整为不低于购房总价的20%。其中，购买保障性住房的，首付款比例调整为不低于购房总价的15%。

四、在铜仁市购房申请组合贷款，首付款比例是多少？

答：认定为购买首套房或第二套房的，组合贷款中的住房公积金贷款首付款比例调整为不低于购房总价的20%；组合贷款中的商业贷款首付款比例由商业银行具体规定。

五、在铜仁市购房申请住房公积金贷款的，贷款最高额度是多少？

答：住房公积金贷款最高额度提高到100万元，多子女家庭或购买“好小区”“好房子”的，贷款最高额度提高到120万元（“好小区”“好房子”以住建部门提供的名单为准）。同时贷款最高额度不得超过购房总价的80%（购买保障性住房的，不得超过购房总价的85%），提取加贷款金额合计不得超过购房总价。

六、贷款月还款额与月收入比控制上限是多少？

答：借款申请人贷款月还款额与月收入比控制上限由50%调高为60%。

七、超过月还款额与月收入比控制上限，可以找人担保吗？担保人月收入要作为借款人的月收入吗？有哪些要求？

答：可以。当借款申请人月还款额与月收入比超过60%时，可找铜仁市财政供养在职人员为其贷款提供担保，担保人承担连带担保责任。

（一）借款人和担保人贷款月还款额不得高于借款人和担保人月收入的60%。

（二）借款人还款期间未产生逾期的，担保人可申请住房公积金贷款，担保金额计入其负债。

（三）借款人贷款未结清的，担保人不能办理离职提取或退休提取业务。

八、户籍地或工作地不在铜仁市的异地住房公积金缴存职工，在铜仁市购房，可向中心申请住房公积金贷款吗？

答：可以。省内及省外异地住房公积金缴存职工在铜仁市购房，与铜仁本地缴存职工同等享有贷款权益，不作户籍地和工作地要求。

九、异地灵活就业人员在铜仁市购房，可向中心申请住房公积金贷款吗？

答：可以。异地灵活就业人员在铜仁市购房申请住房公积金贷款的，须按照《铜仁市灵活就业人员缴存使用住房公积金管理办法》有关规定执行。

十、职工购商品房的，提取的住房公积金额度和资金划转有何要求？

答：在铜仁市购房，职工本人及配偶、父母（子女）可申请提取一次住房公积金，提取资金可划转至职工个人账户弥补首付款，剩余提取资金划转至售房企业账户，累计提取金额不得超过购房总价。

十一、职工购二手房的，提取的住房公积金额度和资金划转有何要求？

答：在铜仁市购二手房，职工本人及配偶、父母（子女）可申请提取一次住房公积金，提取资金划转至职工个人账户（涉及“带押过户”的按照相关规定划转），累计提取金额不得超过购房总价。

十二、职工在铜仁市购买商品房和二手房的，商品房购房合同或二手房不动产权证书上没有职工父母（子女）姓名，还可以申请提取住房公积金或公积金贷款吗？

答：可以。职工在铜仁市购买商品房和二手房的，商品房购

房合同或二手房不动产权证书无论是否有职工父母(子女)姓名，都可以申请提取一次其父母（子女）公积金或申请住房公积金贷款。

十三、职工申请住房公积金贷款时，想提取父母（子女）公积金偿还住房公积金贷款，其父母(子女)须作为共同借款人吗？

答：职工父母（子女）必须作为共同借款人。

（一）新增的住房公积金贷款，职工父母（子女）公积金如自愿参与还贷的，必须作为共同借款人。

（二）存量的住房公积金贷款，职工父母（子女）公积金如自愿参与还贷的，必须作为共同借款人，管理部须将新增共同借款人的相关资料存入贷款档案中。

1.职工父母（子女）携带身份证及结婚证到贷款所属管理部签订《铜仁市住房公积金委托扣款协议》，父母（子女）可办理月对冲、提前部分还本、一次性结清贷款业务。

2.职工父母（子女）作为新增共同借款人还款期间，如办理公积金贷款期限缩短业务或发生逾期行为，在还款期间其父母（子女）不得申请住房公积金贷款业务。

（三）职工在办理上述业务时，除管理办法规定资料外，还须提供职工及其父母（子女）的关系证明，如职工及其父母（子女）关系在同一户口簿上的，复印户口簿相关内容；如关系未在同一户口簿上的，单位出具职工及其父母(子女)关系的证明(须加盖单位公章）。

十四、可以提取父母（子女）公积金偿还商业住房贷款吗？

答：不可以。

十五、有住房公积金贷款的职工可以办理物业服务费提取吗？

答：不可以。

十六、没有物业公司管理的小区如何办理物业服务费提取业务？

答：考虑到很多小区采取业主自治的方式管理小区，无正式的物业服务合同及公司开具的正规的物业服务费用发票，为减轻职工负担，职工需要到房屋所属社区开具小区情况的相关证明（证明内容包括小区情况、物业收费标准、收费项目、管理人员信息等），提供税务部门开具的税务发票、个人缴纳费用转账记录、不动产权证书或已备案的商品房预售合同及备案登记表、有效身份证明、婚姻状况证明、银行卡等资料。

十七、物业服务费包含车位租赁费及车位管理费用吗？

答：不包含，车位租赁费及车位管理费是单独收取的费用，与物业服务费是不同的费用。

十八、物业服务费具体按照什么标准进行计算，能提取多少金额呢？

答：按照物业服务合同内容约定的条款及房屋所属社区开具的情况介绍证明内容为标准，并对应职工所提供的不动产权证书或已备案的商品房预售合同及备案登记表相关信息进行计算。累计提取金额不超过一套自住住房一年实缴的物业费，且最高不超过3000元/年·户。职工及配偶存在多套住房的，仅限提取同一套自住住房的物业费。

十九、职工在县城上班且无住房，但个人名下登记有农村宅

基地上自建住房信息，可以办理租房提取吗？

答：根据不动产登记查询结果，显示职工本人及其配偶在工作地(县区域范围内)无住房登记的，可以申请办理租房提取业务；显示仅有农村宅基地上自建住房登记的，视为无房，可以申请办理租房提取业务。

二十、职工在乡镇上班，但在县城租房，租房提取最高能提多少？

答：满足租房提取条件的，不再划分主城区、区县及乡镇，每次租房提取最高金额提高到12000元/年，符合多子女家庭的最高可以提取18000元/年。

二十一、多子女家庭具体指的是什么？需提供哪些证明材料？

答：多子女家庭指养育两个及以上子女的家庭。其中，有离异婚史的，按抚养权核定子女数量。具体资料如下：

（一）借款申请人或配偶与子女同一户籍的，提供户口簿；非同一户籍的，提供子女医学出生证明；

（二）借款申请人或配偶收养子女的，提供收养登记证；

（三）借款申请人有离异婚史的，提供法院判决书、民事调解书或离婚协议书。

二十二、住房公积金贷款个人征信不良记录认定时限是多少？

答：职工在申请住房公积金贷款时，住房公积金贷款个人征信不良记录追溯时间由5年内改变为近24个月内。

二十三、职工贷记卡透支和授信贷款月负债认定标准是多

少？

答：测算职工月负债时，借款人贷记卡透支或授信贷款的剩余未偿还金额可不平摊至每月，借款人的月负债以个人信用报告显示的月还款额计算。

二十四、放宽“保交楼”项目商品房购房业务受理时限出于什么考虑？

答：考虑到疫情等因素影响，部分职工购“保交楼”项目商品房后未能及时办理住房公积金提取或贷款，为解决这部分缴存职工购房的实际困难，故放宽“保交楼”项目商品房购房业务受理时限。

二十五、政策实施后，如出现住房公积金资金流动性不足，会采取哪些措施？

答：为切实维护公积金缴存人权益，在极力做大做强缴存资金总量的同时，密切监控业务指标，住房公积金个贷率超过95%的预警线时，在优先保障提取业务的前提下，公积金贷款业务将采取轮候发放措施，按照贷款抵押登记办妥的时间先后顺序，分期分批轮候发放，确保全市住房公积金资金安全平稳运行。