

# 济宁市住房公积金管理中心文件

济住字〔2019〕33号

---

## 济宁市住房公积金管理中心 关于调整住房公积金个人住房贷款 部分政策的通知

各住房公积金缴存单位、住房公积金受委托贷款银行，市住房公积金管理中心各分支机构：

为深入贯彻落实党的十九大精神，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，支持缴存职工合理住房需求，抑制投机性购房，防范资金流动性风险，根据住建部《住房公积金个人住房贷款业务规范》和《济宁市住房公积金个人住房贷款管理办法》（济住字〔2019〕32号）有关规定，经市住房公积金管理委员会研究通过，现将我市住房公积金个人住房贷款（以下简称公积

金贷款)部分政策调整如下。

## 一、主要内容

(一) 借款人须为购房主体之一,公积金贷款未结清前不得变更本次公积金贷款抵押房屋登记的不动产权人。

(二) 共同申请人须为借款人配偶。

(三) 购房合同签订主体或产权人为多人的,须为夫妻或直系血亲父母子女关系。

(四) 借款人及共同申请人双方累计为第二次申请公积金贷款,须距离首次公积金贷款结清日超过 12 个月。

(五) 调整公积金贷款额度的核定标准:

1. 可贷额度依据借款人及共同申请人的住房公积金账户余额、缴存时间、还贷能力、债务情况等条件综合核定。

(1) 根据借款人及共同申请人的住房公积金账户余额和缴存时间核算贷款额度  $1 = (\text{借款人公积金缴存余额} + \text{共同申请人公积金缴存余额}) \times \text{缴存时间系数} \times \text{倍数}$ 。

缴存时间系数及倍数由济宁市住房公积金管理中心(以下简称市公积金中心)根据资金运行情况及房地产市场形势动态调整。本次确定缴存时间系数为:至贷款申请之日,连续足额缴存 3 年以下为 0.6,连续足额缴存 3 年及 3 年以上为 1;倍数为 10 倍。

缴存余额为借款人及共同申请人贷款申请时济宁本地公积金账户内缴存余额,扣除近 12 个月内的不定额补缴总额(通

过全国异地转移接续平台进行转移而进行不定额补缴除外)。

符合贷款条件的借款申请人及共同申请人,按连续正常缴存时间较长的一方确定缴存时间系数。

(2) 根据借款申请人及共同申请人还贷能力核算贷款额度 $2=(\text{借款申请人近12个月平均缴存基数}+\text{共同申请人近12个月平均缴存基数})\times 12\times\text{贷款申请年限}\times\text{还贷能力系数}$ 。

还贷能力系数由市公积金中心根据资金运行情况及房地产市场形势动态调整。本次确定还贷能力系数为40%。

(3) 可贷额度为贷款额度1和贷款额度2中的较低值扣除借款申请人及共同申请人尚未还清的债务总额。

2.其他核定贷款额度相关规定不变:①首次使用公积金贷款,最高贷款额不得高于购房总价款的70%;第二次使用公积金贷款的,最高贷款额不得高于购房总价款的60%。所购房屋价格明显高于市场价格的,应当以评估价确定贷款额度;②贷款最高额度不得超过抵押物现有价值的70%;以有价证券作质押担保的,不得超过有价证券面值的90%,并以有价证券到期日为贷款期限;③贷款额度最高不超过40万元。

3.公积金贷款实际额度按照借款申请人及共同申请人申请贷款额和上述贷款额度核定标准确定。申请贷款额不超过上述任何一项规定的,以申请贷款额作为实际贷款额;申请贷款额超过上述任何一项规定的,以其中最低限额作为实际贷款额。

(六)借款申请人及共同申请人双方累计为第二次申请公积

金贷款，房屋套数核查范围调整为济宁市行政区域内。

## 二、其他需说明事项

(一)借款申请人及共同申请人双方累计为第二次申请公积金贷款，需查询借款申请人及共同申请人名下房屋套数及贷款情况，不再查询其他共有产权人相关信息。

(二)在公积金贷款未结清前，借款人及共同借款人任何一方均不得再次申请公积金贷款。

(三)夫妻、直系血亲父母子女共同购房，其中一方及配偶可申请公积金贷款或组合贷款，其他非借款申请人的产权人不得以本次购房行为申请公积金贷款及商业贷款；其他非夫妻、非直系血亲父母子女关系的亲属及法律意义上无任何关系的自然人共同购房的，产权人任何一方均不得申请公积金贷款。

夫妻关系提供结婚证；直系血亲父母子女关系提供户口簿，若不在同一户口簿的，也可通过出生医学证明、独生子女证明、法院判决书等已有材料进行佐证。

(四)因工作调动至济宁本地而进行异地转移接续缴存和属于军队转业安置的借款申请人或共同申请人，缴存时间系数按其申请贷款时济宁本地公积金缴存情况核定缴存时间系数，缴存余额按照其在济宁本地账户内缴存余额核算。

(五)共同申请人在异地缴存的，缴存时间系数按借款申请人连续汇缴情况核定，共同申请人异地缴存余额不计入贷款额度计算公式。

(六) 本次调整未涉及的政策按原规定执行。

本通知自 2019 年 10 月 21 日起施行，有效期至 2024 年 10 月 20 日。公积金贷款受理时间在 2019 年 10 月 21 日（不含）之前的，按原政策执行。本通知施行前公布的公积金贷款政策与本通知不一致的，以本通知为准。



济宁市住房公积金管理中心  
2019 年 9 月 20 日

(此件公开发布)

