

# 福州住房公积金管理委员会文件

榕公积金管委规〔2023〕5号

---

## 福州住房公积金管理委员会关于调整 个人住房公积金贷款政策的通知

福州各住房公积金管理机构：

为进一步贯彻落实“房住不炒”精神，更好满足缴存职工刚性和改善性住房需求，加大住房公积金保障支持力度，践行绿色发展理念，结合本市实际，现就调整个人住房公积金贷款政策有关事项通知如下：

一、职工家庭申请纯住房公积金贷款购买产权面积在144平方米（含）以下的首套自住住房，按首付款比例不低于20%执行；购买产权面积在144平方米（含）以下的二套

自住住房及 144 平方米（不含）以上的自住住房，按首付款比例不低于 30% 执行。申请组合贷款购房的，参照商业银行首付款比例的相关规定执行。

二、职工申请住房公积金贷款购买二星级以上绿色建筑住房或者购买装配式建造的商品房，在其他贷款条件符合的情况下，其住房公积金贷款额度在可贷额度基础上上浮 20%，上浮后不超过住房公积金最高贷款额度。

三、福州都市圈内（莆田、南平、宁德、平潭综合实验区）的住房公积金缴存职工申请住房公积金贷款购买福州行政区域范围内自住住房的，不受户籍条件限制。

本通知自印发之日起施行，有效期 5 年，相关文件与本通知不符的，以本通知为准。

附件：《福州住房公积金管理委员会关于调整个人住房公积金贷款政策的通知》的政策解读

福州住房公积金管理委员会

2023 年 9 月 26 日



附件

## 《福州住房公积金管理委员会关于调整 个人住房公积金贷款政策的通知》 的政策解读

福州住房公积金管理委员会印发了《关于调整个人住房公积金贷款政策的通知》（以下简称《通知》），现将《通知》解读如下：

### 一、首套自住住房的认定标准是什么？

职工家庭住房套数以购房所在地不动产登记机构出具的查询证明或结果为准；纳入套数统计的住房范围以市政府房地产调控政策公布的标准为据。缴存职工家庭（包括借款人、配偶及其未成年子女）申请贷款时在购房地名下无住房，不论是否使用过一次公积金贷款购房（已结清）或使用过商业贷款购房，均按照首套住房认定。

例 1. 张先生在 2017 年首次使用住房公积金贷款购买过一套商品房，已于 2021 年出售，2023 年 10 月购买自住住房再次纯申请公积金贷款时，经查，其本人及配偶、未成年子女名下在购房地均无房产，那么本次可按首套住房认定。

### 二、调整后的住房公积金贷款的首付比例是多少？

政策调整后，在福州市行政区域内申请购房贷款的职工家庭，申请纯住房公积金贷款购买自住住房，贷款首付比例按以下情形执行：

1. 购买产权面积在 144 平方米（含）以下的首套自住住房，按首付款比例不低于 20% 执行；

2. 购买产权面积在 144 平方米（含）以下的二套自住住房，按首付款比例不低于 30% 执行；

3. 购买产权面积在 144 平方米（不含）以上的首套或二套自住住房，按首付款比例不低于 30% 执行。

申请组合贷款购房，参照商业银行首付款比例的相关规定执行。

例 2. 若例 1 中张先生在 2023 年 10 月再次申请使用纯住房公积金贷款购买的首套自住住房面积在 144 平方米以下时，按首付款利率不低于 20% 执行。

例 3. 王女士在 2017 年使用商业贷款购买了一套自住住房，至今未再交易，2023 年 10 月，王女士及其配偶首次申请纯住房公积金贷款在同一购房地又购买了一套 144 平方米以下的自住住房，因属于“二套”，所以首付款比例应按照不低于 30% 执行；如果王女士申请组合贷款购房，则参照商业银行首付款比例的相关规定执行。

### 三、购买绿色建筑或装配式建造的商品房如何认定？是否包括了二手房？

1. 《通知》第二项所指的商品房不包括二手房。

2. 绿色建筑或装配式建造的住房，由开发商提供二星级以上绿色建筑标识证书或装配式建筑评价申请表等住建部门规定的相关标准材料，以在竣工后向中心报备的为准。

#### 四、多子女家庭购买绿色建筑或装配式建造的商品房，能否叠加享受贷款优惠政策？

多子女家庭购买二星级以上绿色建筑住房或者装配式建造的商品房时，可以叠加享受现有贷款优惠政策，并按照最高贷款额度双职工 100 万元、单职工 70 万元执行。多子女家庭购买非二星级以上绿色建筑住房或者装配式建造的商品房，仍按原规定执行。

例 4. 若张先生和王女士属于生育、抚养两个未成年子女的职工家庭，在 2023 年 7 月购买的首套商品房属于二星级以上绿色建筑住房，首次申请住房公积金贷款时，双方此前住房公积金账户中累计租房提取的金额共 8 万元，住房公积金账户余额 10 万元，假设该夫妻贷款申请之日至退休之日预计缴存的住房公积金为 60 万元，那么此次双方申请的公积金贷款额度可按此公式计算： $\text{住房公积金贷款额度} = [(10+8) \times 1.2 + 60 \times \text{流动性调节系数 } \alpha \text{ (当前为 1.0)}] \times (1+20\%) + 20 \text{ 万元} = 117.92 \text{ 万元}$ ，当前多子女家庭双职工公积金贷款最高额度为 100 万元，因此，在符合其他贷款条件前提下，张先生和王女士可贷到的最高额度为 100 万元。

#### 五、《通知》规定的适用对象是否包括福州户籍的异地缴存职工？

《通知》第一、二项新政仅适用于福州市行政区域内（不含平潭）缴存住房公积金的职工家庭申请住房公积金个人住房贷款。福州户籍的异地缴存职工购买福州行政区域内住房申请住房公积金个人住房贷款的，延用原有政策相关规定。

《通知》第三项新政仅适用在莆田、南平、宁德、平潭综合实验区缴存住房公积金的职工，申请住房公积金贷款购买福州行政区域范围内自住住房的，不受户籍条件限制。

六、榕公积金管委〔2016〕2号文中关于福州各住房公积金管理机构承办的异地住房公积金贷款的范围是否有变化？

为方便异地缴存职工办理住房公积金异地贷款业务，优化榕公积金管委〔2016〕2号文中的承办机构范围：异地缴存职工申请住房公积金贷款购买福州行政区域范围内自住住房的，可自主选择向福州住房公积金中心或福建省直单位住房公积金管理中心提交贷款申请。

七、《通知》的执行时间如何认定？

缴存职工购房认定时间以网签时间为准，网签时间在印发之日后的，方可按照本《通知》政策执行。