

东莞市住房公积金管理委员会

东公积金委办〔2018〕2号

关于调整我市个人住房公积金贷款 部分政策的通知

各缴存职工：

为贯彻党的十九大精神，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，落实住建部 2018 年“针对各类需求实行差别化调控政策，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房”的工作要求，结合我市实际，经市住房公积金管理委员会审议通过，5 月 1 日起我市个人住房公积金贷款部分政策调整如下：

一、缴存住房公积金的港澳台同胞，符合贷款条件的，可以申请住房公积金贷款。

二、最高贷款额度：

（一）购买首套自住住房，最高贷款额度为 120 万元。

（二）购买第二套自住住房，最高贷款额度为 80 万元。

三、供收比核定：

该笔住房贷款每月应还款额不得高于职工家庭月收入的 60%。

四、本市缴存职工购买第二套自住住房，最低首付款比

例为 40%。

五、商转公贷款选择以贷冲贷方式的，收款账户可提供广东省内（除深圳市）开设的个人有效人民币活期储蓄账户（具体的银行名称及受理范围详见中心网站）。

原政策或做法与本通知不一致的，以本通知为准。

东莞市住房公积金管理委员会办公室

2018 年 4 月 28 日



附件

关于调整我市个人住房公积金贷款 部分政策的解读

经市住房公积金管理委员会四届一次会议审议通过，自5月1日起，我市个人住房公积金贷款部分政策作出调整。为使各界更好的了解和使用新政，现解读如下：

一、新政一：缴存住房公积金的港澳台同胞，符合贷款条件的，可以申请住房公积金贷款。

解读：《住房公积金管理条例》（国务院令 第350号）第二条规定住房公积金是单位及其在职职工缴存的长期住房储金，《关于住房公积金管理几个具体问题的通知》（建金管〔2006〕52号）指出在职职工“不包括外方及港、澳、台人员”，《东莞市住房公积金缴存管理办法》（东府〔2007〕115号、东府〔2013〕103号）均规定在职职工不包括外籍及港、澳、台人员，但由于我市包括港澳台在内的外商投资企业分布较广，长期在我市生活工作的港澳台人员不在少数，事实上也有港澳台人员缴存、提取和使用住房公积金的需要。我市原来面向港澳台人员的住房公积金政策包括：一是不作为强制缴存扩面对象，但允许根据个人意愿缴存。二是除了与内地（大陆）缴存职工享有同等提取政策待遇之外，港澳台人员离职可按“在国外或港澳台地区定居”办理提取。三是

港澳台人员不可以申请贷款，但缴存满 6 个月且当前正常缴存的，其缴存基数可纳入家庭收入计算供收比。

党的十九大报告提出“制定完善便利香港、澳门居民在内地发展的政策措施”和“逐步为台湾同胞在大陆学习、创业、就业、生活提供与大陆同胞同等的待遇，增进台湾同胞福祉”，今年早些时候省住建厅联合省财政厅、人行广州分行、省港澳事务办、省台办转发《住房城乡建设部等五部门关于在内地（大陆）就业的港澳台同胞享有住房公积金待遇有关问题意见的通知》（粤建金〔2018〕22 号），要求“各地住房公积金管理中心要按照本意见要求，结合当地实际，抓紧出台在内地（大陆）就业的港澳台同胞缴存使用住房公积金的实施办法”。对照该文件规定，我市原来的相关政策除不能申请贷款之外，其余做法已得到执行，此次取消对港澳台人员申请贷款的限制，体现了全面贯彻落实党的十九大精神和国家文件要求，实现了港澳台同胞同等享有贷款权利。

二、新政二：最高贷款额度：（一）购买首套自住住房，最高贷款额度为 120 万元。（二）购买第二套自住住房，最高贷款额度为 80 万元。

解读：去年我市发放的组合贷款达到 120 万的贷款约占总量为 10%，发放的贷款中 94%为首套住房，33%为 90 平方米以下、60%为 90-144 平方米的住房，当前市场供应 144 平方米以下的普通住房占比达到 70%，因此 120 万可基本满足首套刚性需求。此次最高贷款额度调整的同时取消了原来对

于最高贷款额度的单/双职工区分（原来要求单缴存职工最高 50 万、双缴存职工最高 80 万），将最高贷款额度直接落实到购买首套或二套的住房上，这与全国住房城乡建设工作会议对 2018 年的工作提出的“针对各类需求实行差别化调控政策，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房”要求更加吻合，同时对住房套数的认定维持原有做法不变，即认房认贷：仅审核申请人家庭在我市房管系统登记的住房、仅审核申请人家庭使用住房公积金贷款的次数，没有登记或登记在外市的住房不在审核范围、商业贷款的次数不在审核范围，这也是认真落实市委市政府要求各部门政策要聚焦于增进人民美好生活需要，尽可能使贷款额度提高有助于职工更好地实现在我市安居乐业。

三、新政三：供收比核定：该笔住房贷款每月应还款额不得高于职工家庭月收入的 60%。

解读：我市与深圳等城市一样采用缴存基数核定家庭收入计算供收比，这一做法有部门规章作为政策依据并合乎情理，且有利于简化审核手续、提高风险防控能力，但为了放大额度提高所释放的效应，更好的满足职工贷款购房所需，根据住建部等三部门《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》（建金〔2015〕150 号）“月还款额与月收入比上限控制在 50%-60%”规定，供收比上限同步提高至 60%。

四、新政四：本市缴存职工购买第二套自住住房，最低首付款比例为 40%。

解读：异地缴存职工在我市购买自住住房申请住房公积金贷款，无论首套还是二套住房，最低首付款比例均为 40%。此次提高本地缴存职工购买第二套自住住房最低首付款比例，是坚持“房住不炒”定位的针对性举措，说明此次贷款政策调整出发点和落脚点是为了进一步释放住房公积金制度活力，使缴存职工用好用足住房公积金，而并不意味着政府房地产宏观调控政策的转变。

五、新政五：商转公贷款选择以贷冲贷方式的，收款账户可提供广东省内（除深圳市）开设的个人有效人民币活期储蓄账户（具体的银行名称及受理范围详见中心网站）。

解读：原有政策要求以贷冲贷方式的收款账户须为原商贷还贷账户，由于我中心业务及结算系统依托于第三方支付平台，这导致部分没有与该支付平台运营单位签订合作协议的银行的商贷借款人无法办理商转公，使得这部分职工无法享受到住房公积金贷款低利率的优惠。为此我们将收款账户调整为只需收款账户为借款人本人名下的储蓄账户即可。

2018 年 4 月 28 日