

东莞市住房公积金管理委员会文件

东公积金委〔2020〕2号

关于调整部分住房公积金贷款和提取规定的通知

各住房公积金缴存职工：

经市住房公积金管理委员会四届五次会议审议通过，2020年10月19日起，我市住房公积金贷款和提取规定作出以下调整：

一、调整最高贷款额度。（一）首套房最高贷款额度由120万元调整为90万元；（二）二套房最高贷款额度由80万元调整为50万元。

二、增加购买外市二手房申请提取的条件。购买外市二手房应办出不动产权证满6个月方可申请提取。

三、停止受理物业管理费提取。

以上政策的执行以向东莞市住房公积金管理中心业务系统递交业务申请登记的日期为准。若10月19日前只是提交了资料，未向业务系统递交业务申请登记的，10月19日（含）起按新政执行。以下情形可按旧政申请：

购买新建商品住房：10月19日前在业务系统提交审核的。

购买二手房：10月19日前在业务系统提交审核的。

商转公先还后贷：以贷款申请录入业务系统的日期为准，即10月19日前录入系统的。

商转公以贷冲贷：以贷款申请在业务系统首次提交审核的日期为准，即10月19日前提交审核的。

因此，若需执行旧政的，请职工本人或督促受理人员在通知发出后到新政执行前及时处理。

本通知有效期三年，由市住房公积金管理中心负责解释，有效期内可根据实际情况及管理需要由市住房公积金管理委员会作出调整。

本规范性文件已经市司法局合法性审查同意发布，编号为“DGSZFGJJGLWYH-2020-063”。

特此通知

附件：关于调整部分住房公积金贷款提取规定的解读

东莞市住房公积金管理委员会

2020年9月22日

关于调整部分住房公积金贷款提取规定的解读

一、关于调整最高贷款额度

（一）公积金资金筹措压力加大，流动性风险显现。

近年来，一方面随着公积金“放管服”改革的日益深化，以及年初完成修订的《东莞市住房公积金个人住房贷款管理办法》颁布实施，我市公积金管理向大湾区使用政策最优、政务服务最优方向积极迈进，公积金贷款越来越受市场欢迎；另一方面 2019 年中美贸易摩擦导致我市经济发展面临新挑战，特别是今年新冠肺炎疫情发生后，为共克时艰，可以预见今年至今后较长的一段时间公积金供给侧压力较大，归集资金难以持续快速增长。由此公积金资金供需两端矛盾凸显。截至 8 月底，我市公积金结余资金比上年底出现-28%的历史性负增长，个贷率从去年同期 72.95%持续攀升至 87.69%，上升了近 15 个百分点，已超出 85%的流动性预警警戒线，8 月市住房公积金管理中心已发出一级预警。为缓解流动性紧张压力，确保公积金贷款稳步发展，需要及时收缩放贷规模。

（二）最高贷款额度具体上限的调整考量。今年截至 8 月底，我市新增公积金贷款 10681 笔、87.74 亿元。其中，首

套房 7793 笔，占 72.96%，平均贷款金额为 85.69 万元；二套房 2888 笔，占 27.04%，平均贷款金额为 72.58 万元。现首套房最高贷款额度调整为 90 万元，略高于我市平均贷款金额；二套房最高贷款额度调整为 50 万元，对职工购买二套改善型住房继续提供一定支持。同时我市调整后的最高贷款额度与周边城市相当：广州市单职工最高贷款额度为 60 万元，双职工及以上最高贷款额度为 100 万元；深圳市单职工 50 万元，双职工及以上最高贷款额度为 90 万元；惠州市首套住房双职工最高贷款额度为 60 万元，二套双职工最高贷款额度为 50 万元。

二、关于增加购买外市二手房申请提取条件

市住房公积金管理中心在日常治理违规提取住房公积金工作中发现，利用政策漏洞以买卖异地房屋特别是二手房的方式套取公积金成为违规提取住房公积金的主要手段，非法中介伙同或帮助提取申请人通过买卖异地二手房等短期购房行为，违规套取公积金并从中牟利。从市住房公积金管理中心查证的违规套取行为来看，均具有购房地缺少限购限售政策、所购房屋面积小、提取间隔时间短、提取金额极其接近房价等情况。为坚决打击违规提取乱象，切实维护职工合法权益和公积金良好运行秩序，现对异地购买二手房提取增加办出不动产权证满 6 个月才可申请的提取条件。

三、关于停止受理物业管理费提取

为落实国家审计署 2019 年对住房公积金的专项审计的整改要求，此次市住房公积金管理委员会作出停止受理物业管理费提取申请的决定。

四、名词解释

结余资金：结余资金=归集余额-个人贷款余额-试点项目贷款余额-国债余额。

个贷率：个贷率=贷款余额/归集余额。

流动性预警警戒线：根据《住房城乡建设部 财政部 中国人民银行关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》（建金〔2014〕148 号）、《东莞市住房公积金个人住房贷款管理办法》（东府〔2020〕16 号）有关规定，个贷率 85%为流动性预警临界点。

公开方式：主动公开

东莞市住房公积金管理委员会办公室

2020 年 9 月 22 日印发
