

政策解读：《关于贯彻落实烟台市人民政府办公室〈关于进一步促进房地产市场健康发展的意见〉的实施意见》

一、政策制定背景

为全面贯彻国家和省市房地产市场调控政策，严格执行差别化信贷政策，支持职工自住和改善性住房需求，促进房地产市场稳定健康发展，2017年8月16日，市住房公积金管理中心印发并实施《关于贯彻落实烟台市人民政府办公室〈关于进一步促进房地产市场健康发展的意见〉的实施意见》（烟住〔2017〕28号），以下简称《实施意见》。

二、《实施意见》主要内容

（一）实行差别化信贷政策

1、首付款比例：借款人家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同）购买首套房的住房公积金贷款首付比例不得低于30%，购买第二套房的住房公积金贷款首付比例不得低于40%。

2、贷款利率：购买第二套房的贷款利率，不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍。

3、明确不得向购买第三套及以上住房或者已经两次使用住房公积金贷款的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。

(二) 住房套数认定执行“认房又认贷”政策，“房”指借款人家庭拥有的住房情况，“贷”指借款人家庭的住房贷款（包括商业性住房贷款和住房公积金贷款）记录情况。

有下列情形之一的，执行第二套（及以上）差别化住房信贷政策：

1、借款人家庭首次申请利用贷款购买住房，如在户籍所在地及拟购房所在地房屋登记信息系统（含预售合同登记备案系统）中其家庭已登记有一套（及以上）成套住房的；

2、借款人家庭已利用贷款购买过一套（及以上）住房，又申请贷款购买住房的；

3、通过查询征信记录、面测、面谈（必要时居访）等形式的尽责调查，确信借款人家庭已有一套（及以上）住房的。

有下列情形之一的，再次购房不予住房公积金贷款

1、借款人家庭名下有两套（及以上）住房的；

2、借款人家庭有两笔（及以上）住房贷款记录的；

3、借款人家庭有一套住房和一笔（及以上）非同房住房贷款记录的。

(三) 调整借款申请人缴存条件

由“申请住房公积金贷款之月前连续按期足额缴存住房公积金6个月（含）以上”调整为“申请住房公积金贷款之月前连续按期足额缴存住房公积金12个月（含）以上”。

1、在审贷时点，申请人公积金账户为正常缴存状态，且不得欠缴。在当月 25 日后申请贷款，借款人上一个月住房公积金仍未缴存的，视为欠缴。

2、单位一次性整体汇缴逾期住房公积金 6 个月（含）以内，视为正常连续缴存；单位一次性整体汇缴逾期住房公积金超过 6 个月的，申请人应再正常连续缴存 11 个月后，方符合申请条件；经我中心批准缓交的单位或因机构改革原因暂时停缴的单位，在整体足额补缴所有职工欠缴的住房公积金后，视为正常连续缴存。

3、新参加工作的职工或单位新调入的职工，自参加工作或调入当月起 3 个月（含）内住房公积金账户发生的补缴部分（补缴时间应不早于入职或调入时间），在核查其社保缴纳信息后，视为正常缴存，计入连续缴存时间。

4、部队转业军官、士官，提供转业证明，在部队缴存的住房公积金和在新单位补缴的转业后至建立住房公积金账户之间的部分，视为正常缴存，计入连续缴存时间。

5、申请人配偶（共同借款人）为现役军人的，提供“军人保障卡”及加盖银行业务公章的“军人保障卡”流水，以其工资收入认定缴存基数。

6、异地调入本市的职工，其缴存时间未间断的，在其住房公积金账户转入本市缴存后，根据原缴存地的住房公积金缴存证明（含住房公积金贷款情况及近 12 个月缴存流水）

合并计算缴存时间。