

北京住房公积金管理中心文件

京房公积金发〔2018〕51号

北京住房公积金管理中心 关于调整住房公积金个人住房贷款政策的通知

北京住房公积金管理中心下属各单位、受托办理住房公积金个人住房贷款业务的商业银行及相关借款人：

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，落实北京城市总体规划有关要求，积极引导市民合理住房消费，支持市民的基本住房需求，抑制投资投机性购房行为，经北京住房公积金管理委员会第十九次全体会议批准，现就调整住房公积金个人住房贷款（以下简称贷款）政策有关问题通知如下：

一、贷款条件

借款申请人申请贷款时，应符合如下条件：

1. 借款申请人申请贷款时应连续缴存住房公积金半年（含）以上且本人住房公积金账户处于正常缴存状态；离退休人员，离退休前曾经缴存过住房公积金。

2. 借款申请人须具有北京市购房资格；申请贷款支付所购住房的房款。

3. 借款申请人（含共同申请人，下同）名下无住房贷款记录（包括商业性住房贷款、住房公积金个人住房贷款）且在本市无住房的，按首套房贷款政策办理；凡不属于首套房情形，被核定为是二套房的，按二套房贷款政策办理。被核定为有两套及以上住房的，不予贷款。借款申请人适用贷款政策见下表：

序号	借款申请人住房及贷款情况	适用政策
1	无住房贷款记录且在本市无住房	首套房贷款政策
2	仅有 1 笔住房贷款记录	二套房贷款政策
	在本市仅有 1 套住房	
	有 1 笔住房贷款记录、在本市有 1 套住房，且为同一套住房	
3	在本市有 2 套及以上住房	不予贷款
	有 2 笔及以上住房贷款记录	
	有住房贷款记录及在本市有住房，且非同 一套住房	

二、实施差别化贷款政策

1. 实行贷款额度与借款人住房公积金的缴存年限挂钩

每缴存一年可贷 10 万元，缴存年限不够 1 整年的，按 1 整年计算，最高可贷 120 万元。如借款申请人为已婚的，核算贷款额度以夫妻双方中缴存年限较长的一方计算。

2. 落实北京城市总体规划的有关要求，实行差别化贷款额度

借款人户籍均在北京市东城区或西城区的，购买东城、西城、朝阳、海淀、丰台、石景山区（以下简称城六区）以外的首套住房，最高贷款额度可上浮 20 万元；对于不属于前一种情况，但借款申请人的户籍均在城六区的，购买城六区以外的首套住房，最高贷款额度可上浮 10 万元；不属于前述两种情况的，购买首套住房，最高贷款额度为 120 万元。符合第二套房贷款政策要求的，最高贷款额度为 60 万元。

3. 调整首付款比例

购买经济适用住房的，首付款比例不低于 20%；购买共有产权等政策性住房的首套住房，首付款比例不低于 30%；购买政策性住房之外的首套普通自住房首付款比例不低于 35%，首套非普通自住房的首付款比例不低于 40%。

购买普通自住房且为第二套住房的，首付款比例不低于 60%；购买非普通自住房且为第二套住房的，首付款比例不低于 80%。普通自住房和非普通自住房的认定标准，按北京市住房和城乡建设委员会、北京市财政局、北京市地方税务局于 2014 年

9月30日联合印发的《关于调整本市享受税收优惠政策普通住房平均交易价格有关问题的通知》（京建发〔2014〕382号）标准执行。若遇普通自住房和非普通自住房的认定标准调整，按调整后的标准执行。

三、调整贷款年限、还款额度和担保方式，进一步提高风险防范水平

1. 调整贷款年限

借款申请人的贷款期限最长可以计算到借款人法定退休年龄后5年，原则上最高不得超过65周岁。如借款申请人为已婚的，贷款期限以夫妻双方中较长的一方计算。

2. 调整月还款额

在保证借款人基本生活费用的前提下，按等额本息还款法计算的月均还款额不超过借款人月收入60%的标准，确定贷款金额和贷款期限。

3. 调整担保方式

为防范贷款风险，对购买新建商品住房申请贷款的，受托办理住房公积金贷款的银行，如对该项目也提供个人购房贷款，并与开发企业签订了阶段性担保协议，应协调开发企业向个人购房使用住房公积金贷款提供与商业性住房贷款同等的阶段性担保；受托银行未与开发企业签订阶段性担保协议，由北京市住房贷款担保中心提供阶段性担保。对购买二手住房申请住房公积金贷款的，应采用抵押担保方式，完成抵押登记后发放贷款。

四、进一步简化贷款申请材料，提升服务水平

1. 需提交的借款申请材料

借款人申请贷款，需提交个人身份资料、购房资料、二手房卖方资料，具体资料种类及数量见附件。北京住房公积金管理中心(以下简称管理中心)贷款经办部门留存购房合同原件(不方便提供原件的，提供复印件)、《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》原件。贷款申请资料经核验后，贷款经办部门应及时留存电子影像档案，供业务办理过程中调取使用。

2. 审核材料留存

审核通过后，借款申请人与管理中心签订借款合同一式三份，分别由借款人、受托办理贷款的银行和管理中心各留存一份。

3. 还款情况变更

借款人在办理还款类业务及变更扣款账户时，可根据需要至管理中心下属住房公积金贷款中心及郊区管理部就近办理。在受理贷款变更类业务时，贷款经办部门对借款人按要求提供的业务办理资料及时留存电子影像档案，不再向借款人收取复印件。

五、适用范围

本通知自2018年9月17日起施行，此前已网签的，按原规定执行。中共中央直属机关分中心、中央国家机关分中心、北京铁路分中心，可参照本通知执行，另有规定的从其规定。

附件：申请住房公积金个人住房贷款所需资料清单

北京住房公积金管理中心
2018年9月13日



附件

申请住房公积金个人住房贷款所需资料清单

序号	资料类别	资料名称	规格	份数	备注
1	个人身份资料	身份证、军官证、护照或港澳台通行证	原件	1	对于已婚者，须夫妻双方提供；有房屋共有人的，须每个共有人提供。
		户口本人页及变更页	原件	1	对于已婚者，须夫妻双方提供；有房屋共有人的，须每个共有人提供。
		婚姻关系证件	原件	1	已婚者提供结婚证；离婚者提供离婚证件；未婚者不提供。
		拟用于还款的银行卡或存折	原件	1	建议使用住房公积金联名卡。
2	购房资料	购房合同（正本）	原件	1	不方便提供原件的，提供复印件。
		购房首付款发票（收据）	原件	1	一手房提供购房首付款发票；二手房提供购房首付款收据。
3	二手房卖方资料	卖方身份证、军官证、护照或港澳台通行证	原件	1	
		卖方房屋所有权证/不动产权证书(含共有权证)	原件	1	
		卖方用于收款的账户的银行卡或存折	原件	1	
4		异地贷款职工住房公积金缴存使用证明	原件	1	异地缴存职工向管理中心申请贷款的需提供。

北京住房公积金管理中心办公室

2018年9月13日印发
