

楼市“暖春行动”直播访谈第四场——

# 聊一聊住房公积金购房政策



3月28日下午，2024年宁波楼市“暖春行动”直播访谈——宁波住房公积金购房政策解读，如期举行。

宁波市住房公积金管理中心信贷管理部部长樊丽渊、公积金管理部副部长郑凤做客直播间，为大家详细解读跟住房公积金相关的购房政策。

本场直播，在宁波晚报视频号、甬派客户端、宁波楼市报道视频号、“宁波房产”APP四大平台同步进行。



访谈现场。

## ● 相关提问

职工购买期房，要等房子结顶或有了产权证后才能提取住房公积金吗？

嘉宾：不需要，职工购买期房的，只要有了已备案的购房合同和首付款发票就可以申请提取住房公积金。

另外，购买二手房需要等房子过户，有了不动产权证和契税发票后再申请提取公积金。

子女购买住房，可以使用父母的公积金还贷吗？

嘉宾：公积金还贷提取的顺序是先借款人本人提取，本人提取不足以还贷的再配偶提取，配偶提取后还是有差额或者借款人未婚的，父母也可以申请提取公积金，但总的提取金额不能超过当期还款本息金额。

公积金提取业务，线下办理网点多吗？

嘉宾：目前宁波市本级公积金缴存、提取网点有34个，有需要的职工可以通过“高德地图”搜索“公积金”，选择就近网点一键导航过去就可以，还是比较方便的。

房屋装修，可以提取住房公积金吗？

嘉宾：装修不能提取住房公积金。

听说贷款后公积金可以每个月自动划款是吗？

嘉宾：职工取得本市住房公积金承办银行发放的住房按揭贷款，且个人住房公积金账户状态是正常的，可以申请办理按月委提业务。公积金贷款、组合贷款、16家承办银行的商贷，均可办理（工行、农行、中行、建行、交行、宁波银行、邮储、中信、浦发、鄞州银行、杭州、招商、兴业、浙商、光大、民生）。

需要提醒的是，已经办理按月委提业务的借款人，如果新购房时仍要申请住房公积金贷款的，那么在提前结清前一笔公积金贷款时，建议先取消按月委提业务，以免个人住房公积金缴存账户余额不足影响新购房贷款。

宁波楼市暖春行动，是由宁波市住建局指导、市房协主办的龙年开春宁波房地产市场的第一场重大活动，于3月8日全面展开，将一直持续到4月7日。这期间有一大批楼盘和品牌房产中介机构精选的二手房源提供各种让利优惠，还有奖金高达5万元的“购房抽现金大奖”活动、总值接近亿元的购房优惠券限量发放，有意购房的市民千万别错过。

详细情况可以下载、登录“宁波房产”公众版APP查看，也可以关注宁波晚报旗下专业地产微信号“宁波楼市报道”，及时接收活动的最新动态和信息。

记者 周科娜 文/摄

## ○ 住房公积金的贷款条件

住房公积金的贷款对象是已按规定缴存住房公积金，并具有完全民事行为能力的在职职工。职工申请住房公积金贷款须同时符合下列条件：

1. 申请贷款时，正常连续缴存住房公积金6个月（含）以上；
2. 借款人、配偶及共同借款人有稳定的经济收入和按期偿还贷款本息的能力，个人信用良好，且具有完全民事行为能力；
3. 借款人已支付不低于一定比例的购房首付款；
4. 借款人同意以贷款所购的房产价值总额作为抵押；
5. 第二次申请住房公积金贷款的，须还清首次住房公积金贷款。

## ○ 住房公积金贷款的购房首付比例

据介绍，缴存职工家庭申请住房公积金贷款在全大市范围内购买首套或改善型第二套自住住房（已拥有1套住房且无购房贷款）的，贷款首付比例不低于30%，其中首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的，新建商品住房贷款首付比例不低于20%；名下有一套住房尚未结清商业住房贷款，在全大市范围内购买第二套自住住房的，不低于购房总价的60%。

## ○ 目前住房公积金最高贷款额度

职工按规定连续缴存住房公积金满2年，首次申请住房公积金贷款购买家庭首套自住住房的，住房公积金最高贷款额度为100万元/户；

职工按规定连续缴存住房公积金满6个月，首次或第二次申请住房公积金贷款购买家庭首套自住住房或第二套（含改善型）自住住房的，最高贷款额度均为80万元/户。

## ○ 这些情况公积金贷款额度将上浮

按照国家生育政策生育二孩或三孩的家庭，最高贷款额度在上述基础上再上浮20%。

在宁波市就业并缴存公积金的全日制本科毕业生、硕士毕业生，2023年5月1日后在宁波市购房（以房屋交易管理部门信息系统网上签约时间为准）的，贷款额度可按当期最高贷款限额分别上浮20%和30%。

宁波市高层次人才贷款，可按当期最高贷款限额上浮50%。

## ○ 借款人的可贷额度如何计算

借款人的可贷额度计算公式为：可贷额度=借款人及其共同借款人在申请贷款日缴存账户余额×15倍。其中：

(1) 缴存账户余额是指职工个人住房公积金缴存账户余额，不包括按照住房公积金管理的其他资金、最近一年内一次性补缴住房公积金的金额。

(2) 可贷额度计算不足15万元的，保底贷款额度按15万元/户计算。保底贷款额度需要满足本笔住房公积金贷款还贷能力测算的要求。

## ○ 提前结清公积金贷款要如何办理

职工住房公积金贷款当前无拖欠本息，且借款人本人扣款银行卡内有足额的还贷资金的，只要不是本笔住房公积金贷款扣款日当天，借款人就可以通过浙里办APP、支付宝APP、浙江政务服务网等渠道，查询“公积金”，找到“公积金贷款”中的“提前还贷”，就可以办理“提前结清贷款”了。

## 一周楼市速递

### “四连升”后小幅回落，3月甬城二手房“暖意浓”

据南天·甬上找房平台数据显示，上周市三区（海曙、江北、鄞州）存量住宅成交量环比下降2.2%，成交总面积下降1.2%，成交总金额下降3.5%。

市三区存量住宅周成交均价25653元/㎡；其中海曙区成交均价22316元/㎡，环比下降2.9%；江北区成交均价22164元/㎡，环比下降7.2%；鄞州区成交均价29878元/㎡，环比下降5.7%。

存量住宅面积段周成交占比情况：50㎡以下成交占比4.7%，环比持平；50-90㎡成交占比37.2%，环比下降3%；90-140㎡成交占比52.3%，环比下降3.3%；140㎡以上成交占比5.8%，环比下降28.6%。

住房租赁区域成交周占比情况：海曙区占比31%，鄞州区占比39.6%，江北区占比11.2%，其他区域占比18.2%；周成交环

比下降9.2%，月租金均价29元/㎡，环比持平。

南天·甬上找房平台的数据显示，上周二手房住宅成交量基本持平，市场热度仍然高涨，其中新房市场迎来了一波集中性成交。

3月22日的国务院常务会议中提到，要进一步优化房地产调控政策，有效激发潜在需求，增加高品质住房供应，推动房地产市场平稳健康发展。3月份的二手房成交量环比大幅上涨，有业内人士分析认为，宁波接下来的二手房市场将保持“稳中有升”的态势，“金三银四”依然值得期待。

记者 余涌 通讯员 胡静

