

# 宁波公积金新政权威解读

市住房公积金管理委员会印发《关于进一步完善宁波市住房公积金缴存使用等有关政策的通知》，涉及提高公积金贷款额度等内容。市住房公积金管理委员会关于新政的权威解读如下：

## 一、提高最高贷款额度和可贷额度计算公式倍数

**政策：**缴存人按规定连续缴存住房公积金满6个月，首次申请住房公积金贷款购买家庭首套自住住房的，最高贷款额度为160万元/户。非首次首套的，最高贷款额度为130万元/户。

**解读：**本条政策核心是进一步提高最高贷款额度、放宽缴存时限要求，加大对缴存人购房支持力度，精准满足刚性和改善性住房需求。

**例：**缴存人A，按规定连续缴存住房公积金满6个月，计划首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房。

新政实施前，缴存人A缴存时限不足24个月，最高贷款额度为110万元/户；如缴存时限达24个月的，最高贷款额度可达130万元/户。

新政实施后，缴存人A无需等待更长缴存周期，只需满足连续缴存住房公积金满6个月，且符合“首次申请、购买首套自住住房”的相关要求，其家庭可申请的公积金贷款最高额度，直接升至160万元/户（实际贷款额度还应满足我市公积金贷款相关规定）。

**政策：**个人住房公积金可贷额度由借款人及其共同借款人在申请贷款日缴存账户余额的20倍调整为25倍。

**解读：**本条政策重点惠及缴存时间不长或公积金账户余额不高的缴存人，进一步提高其可贷额度，减轻购房资金压力。

**例：**缴存人A，按规定连续缴存住房公积金满6个月，当前个人住房公积金账户余额有5万元，现就购买首套自住住房申请公积金贷款。新政实施前，缴存人A的公积金贷款可贷额度为100万元（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5万元×20倍=100万元）。新政实施后，缴存人A的公积金贷款可贷额度为125万元（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5万元×25倍=125万元）（实际贷款额度还应满足我市公积金贷款还贷能力测算要求）。

## 二、加大多孩家庭和各类人才购房支持力度

**政策：**按国家生育政策生育多孩的家庭，符合我市住房公积金贷款条件申请住房公积金贷款的，贷款额度可按当期最高贷款限额上浮50%。具有大专、本科、研究生学历的缴存人，符合我市住房公积金贷款条件申请住房公积金贷款的，贷款额度可按当期最高贷款限额分别上浮20%、30%、40%。

**解读：**本条政策进一步加大对多孩家庭、各类人才等重点群体的贷款优惠支持力度，首次将大专学历缴存人纳入人才优惠覆盖范围，取消借款人需缴存在宁波以及全日制学历的人才政策使用限制，助力营造生育友好社会环境、提升城市人才吸引力。

同时符合多孩和人才等上浮情形的，还可叠加上浮，最高可叠加上

浮至360万元/户，进一步增强我市缴存人家庭住房消费能力。

**例：**缴存人A，大专学历，已生育二孩，按规定连续缴存住房公积金6个月，个人住房公积金账户余额有5万元，首次申请住房公积金贷款购买家庭首套自住住房。新政实施前，缴存人A的公积金贷款可贷额度为180万元 $[5\text{万元} \times 20\text{倍} \times (1+20\%)] = 120\text{万元}$ 。新政实施后，缴存人A的公积金贷款可贷额度为225万元 $[5\text{万元} \times 25\text{倍} \times (1+20\%) \times (1+50\%)] = 225\text{万元}$ （实际贷款额度还应满足我市公积金贷款还贷能力测算要求）。

## 三、阶段性优化住房公积金贷款次数认定标准

**政策：**2026年3月30日起，在宁波市缴存住房公积金的缴存人家庭购买自住住房（购房时间以房屋交易管理部门信息系统网上签约时间为准）的，申请住房公积金贷款（不含“商转公”）时，原住房公积金贷款购买的住房已出售的，可相应核减贷款次数。本条政策暂定实施至2026年12月31日。

**解读：**本条政策主要适用于公积金贷款次数已达2次、仍有合理购房需求的缴存家庭（“商转公”业务除外）。

在符合其他贷款条件的前提下，将根据其原有公积金贷款住房的出售情况，按规定依次核减贷款次数至0次或1次，精准支持缴存人家庭“卖旧买新”，切实满足其改善居住条件的合理需求。

## 四、下调购买二套房申请住房公积金贷款首付比例至20%

**政策：**2026年3月30日起，缴存人家庭购买第二套自住住房申请住房公积金贷款的，贷款首付比例不低于20%。

**解读：**本条政策取消原政策中按住房套数（首套/二套）设置的差异化首付比例，所有自住住房公积金贷款最低首付比例统一降至20%，进一步降低购房前期资金压力（其中，使用住房公积金贷款购买的首套自住住房为保障性住房的，首付比例不低于15%）。

## 五、优化灵活就业人员缴存方式及还贷能力测算

**政策：**2026年3月30日起，丰富灵活就业人员住房公积金缴存方式，在现行按月缴存基础上，增设按季、按年缴存方式。符合我市住房公积金贷款条件申请住房公积金贷款的灵活就业人员家庭，偿还住房公积金贷款能力，可按照月还款额不超过灵活就业人员及其共同借款人月收入的50%测算。

**解读：**本条政策聚焦支持灵活就业群体安居需求，从缴存方式和还贷能力测算两方面进行优化：

一是丰富缴存方式，在现行按月缴存基础上，增设按季、按年缴存方式，提升缴存灵活性。

二是优化还贷能力测算。由原单一“按申请贷款前六个月的月平均缴存基数的60%测算”，调整为两种方式二选一，既可沿用原还贷能力测算方式，也可选择“按月还款额不超过月收入50%测算”，更贴合灵活就业群体收入特性。

## 六、优化全款购买自住住房提取政策

**政策：**2026年3月30日起，产权人全款购买自住住房（房屋买卖合同签订时间须不早于2026年3月30日）的，在持有该房屋期间，可凭房屋买卖合同、购房发票、不动产权证书（适用于二手房及已交付的住房），提取本人及其配偶、父母、子女自房屋买卖合同签订之日起五年内的住房公积金账户余额，累计提取总额不超过实际支付的购房款。

**解读：**本条政策旨在加大购房支持力度，购房提取从“一次性报销”向“持续支持”转变，适用于全款购房（未申请住房贷款）的产权人及其配偶、父母、子女提取住房公积金。

**例：**缴存人A于2026年5月25日全款购买一套宁波市的住房，房价共计180万元。新政实施前，缴存人A及其配偶、父母、子女只能一次性提取2026年5月之前的住房公积金，且合计提取金额不超过购房款，之后不能再以该套住房申请购房提取住房公积金。新政实施后，缴存人A及其配偶、父母、子女在房屋持有期间，只要住房公积金账户有余额就可以申请提取（当月缴存的住房公积金需次月提取），最多可提取至2031年5月25日之前住房公积金账户内的余额。如果在此之前，缴存人A及其配偶、父母、子女根据这套房屋累计提取的住房公积金到了180万元，后续不能再提取。（如果产权人未缴存住房公积金，不能提取父母、子女的住房公积金。所购住房在浙江省外的，需符合以下条件之一：产权人或配偶在购房所在地工作或系该地居民，产权人父母或子女系购房所在地居民。）

## 七、新增提取住房公积金支付契税、物业专项维修资金和物业费

**政策：**2026年3月30日起，产权人在我市行政区域内购买自住住房支付契税和物业专项维修资金（发票开具时间须不早于2026年3月30日）的，在持有该房屋期间，可凭相关缴费发票、不动产权证书、结婚证提取本人及其配偶住房公积金账户余额，累计提取总额不超过实际缴纳的契税及物业专项维修资金。

**解读：**本条政策旨在支持住房全周期消费的刚性支出，适用于因购房支付契税、物业专项维修资金的产权人及其配偶提取住房公积金。

**例：**缴存人A于2026年4月15日因购房缴纳了契税3万元、物业专项维修资金1.5万元。新政实施前，缴存人A即使住房公积金账户有余额，也无法根据契税和物业专项维修资金发票提取。新政实施后，缴存人A在房屋持有期间可以分次或一次性提取合计4.5万元的住房公积金，契税和物业专项维修资金提取不影响

缴存人A的购房、还贷提取。如果缴存人A在2026年4月15日之前或当天领取了结婚证，那么在他本人提取不足的情况下，配偶也可以根据这套住房的契税和物业专项维修资金申请提取住房公积金，双方累计提取金额不能超过4.5万元。

**政策：**2026年5月6日起，在我市行政区域内拥有自住住房的产权人及其配偶，每年可申请提取一次住房公积金用于支付物业费，每人每次提取限额为5000元，当年未提取的不结转。

**解读：**本条政策旨在支持住房持有期间的刚性支出，适用于在本市行政区域内拥有自住住房的产权人及其配偶提取住房公积金支付物业费。

**例：**缴存人A在宁波有一套住房，住房公积金还贷提取后还有余额，配偶B也缴存了住房公积金。新政实施前，缴存人A和B住房公积金账户余额无法提取。新政实施后，缴存人A和B可以每年申请提取一次住房公积金用于支付物业费，每人每次最高可提取5000元，合计可提取10000元。如果夫妻二人在2026年末未申请物业费提取，2027年申请时俩人合计最高可提取金额仍是10000元。

## 八、进一步优化“商转公”业务

**政策：**2026年3月30日起，在我市行政区域内已办理商业性个人住房按揭贷款的缴存人，申请将商业性个人住房按揭贷款转为住房公积金贷款的，贷款金额不得超过贷款房屋总房价；首付比例、认房认贷标准以及上浮政策参照我市现行二手住房贷款政策执行，不受原购房网签时间限制。

**解读：**本条政策主要适用于意向办理“商转公”业务的缴存群体。

一是通过统一贷款执行标准，首付款比例、认房认贷及上浮政策参照我市二手住房公积金贷款政策执行，切实减轻缴存人还贷压力。阶段性优化住房公积金贷款次数认定标准不适用。

二是进一步明确“商转公”公积金可贷额度：不超过现行公积金最高贷款额度的金额；不超过公积金可贷额度计算公式计算的金额；不超过按照公积金还贷能力测算的金额；不超过房屋价格——房屋价格的确定方式，为公积金贷款承办银行对贷款房屋进行价格评估，并以评估价格、房屋契税价格、房屋交易价格中的最低者作为贷款房屋总房价；不超过原剩余商业性贷款余额。

## 九、优化贷后变更业务

**政策：**自2026年5月6日起，贷款期间内，当借款人或共同借款人发生婚姻关系变化或其中一方死亡的，可根据我市住房公积金贷款相关规定申请办理借款人变更或共同借款人变更业务。

**解读：**本条政策主要适用于借款人或共同借款人发生婚姻关系变化或其中一方死亡的情形，便于缴存人根据实际情况，办理增加、解除共同借款人或解除借款人等手续，提升贷后服务便捷度。

记者 徐露清 通讯员 林丹姝