附件1：

关于《2025年第二次住房公积金管理委员会议题（征求意见稿）》的起草说明

为推动黄山市房地产市场稳健运行，充分发挥住房公积金制度保障作用，切实满足缴存人刚性和改善性住房需求，提振住房消费市场活力，黄山市住房公积金管理中心结合本市实际，起草了《2025年第二次住房公积金管理委员会议题（征求意见稿）》，现将有关起草情况说明如下：

1. 起草背景

住建部、省住建厅明确要求优化住房公积金使用政策，支持刚性和改善性住房需求，需通过政策调整形成“组合拳”，全方位减轻购房者资金压力；另一方面，当前我市住房公积金个贷率显著低于全省平均水平，存在较大沉淀资金盘活空间。同时，随着城镇化进程加快、居民生活水平提升及人才引育需求增加，缴存人在保障性住房购买、改善性住房贷款、购房提取、物业费支付等方面的诉求日益多元，亟须通过政策优化回应民生关切，提升住房公积金制度普惠性与使用效率。

1. 起草依据
2. 国务院《住房公积金管理条例》。
3. 《黄山市住房公积金缴存管理办法》《黄山市住房公积金提取管理办法》《黄山市住房公积金个人住房贷款管理办法》。
4. 党的二十届三中全会审议通过的《中共中央关于进一步全面深化改革推进中国式现代化的决定》、住建部关于支持刚性和改善性住房需求、推动“好房子”建设试点、优化人才住房保障等相关文件精神。
5. 《安徽省住房公积金资金流动性风险预警机制实施办法》、安徽省住建厅《推动经济持续回升向好细化政策举措》。
6. 结合黄山市住房公积金个贷率现状、缴存人需求调研情况，参考马鞍山、湖州、岳阳（支持公积金支付物业费）、芜湖、成都（优化住房套数认定）、合肥、十堰（取消普通与非普通住宅区分）等城市的成熟政策做法，确保政策科学性与可操作性。
7. 主要政策内容说明
8. 支持购买保障性住房使用住房公积金：缴存人家庭在我市购买保障性自住住房，可按规定申请住房公积金贷款，首付款比例不低于房屋总价的15%。
9. 支持改善性自住住房需求：调整公积金贷款住房套数认定方式，以我市黄山高新区等8个购房区域为范围，无曾用公积金贷款购买住房的认定为首套，仅有1套的认定为第二套。
10. 不区分普通住宅和非普通住宅：缴存人家庭购买自住住房，不再区分普通住宅与非普通住宅，符合条件即可按规定提取住房公积金、申请住房公积金贷款。
11. 近2年内租房提取金额可用于合并计算住房公积金贷款额度：缴存人家庭购买我市自住住房申请公积金贷款时，可贷款额=〔借款人抵押基数+共同借款人抵押基数+（借款人住房公积金余额+共同借款人住房公积金余额+借款人近2年内租房提取金额+共同借款人近2年内租房提取金额）×倍数〕。
12. 落实住房公积金贷款支持购买高品质住宅：购买我市住建部门认定的高品质住宅，符合贷款条件的，公积金贷款额度在可贷额度基础上上浮20%，叠加后单缴存人家庭最高可贷85万元、双缴存人家庭最高可贷100万元。
13. 加大高校毕业生住房公积金贷款支持力度：大专、本科、硕士、博士毕业生购我市自住住房申请公积金贷款，符合条件的额度分别增5万元、10万元、15万元、20万元；借款人与共同借款人同时符合条件的就高计算。
14. 延续执行并优化“迎客松英才计划”人才及新市民、青年人住房公积金贷款政策：“迎客松英才计划”D类以下人才申贷，个人可贷额计算倍数按10倍计算，D类及以上按我市公积金最高贷款额度贷款；新市民、青年人公积金贷款额度在可贷额基础上增10万元。
15. 其他延续执行的住房公积金政策：
16. 新市民、青年人无房租房，最高可每月全额提取月缴存额支付房租；
17. 允许提取公积金支付新建预售商品住房首付款；
18. 放宽新建高层楼栋公积金贷款受理审批（主体建至1/3）及放款形象进度（10层及以下建至1/2、10层以上建至2/3）要求；
19. 对房企住房公积金贷款阶段性担保比例按2%执行；
20. 支持个人商贷转公积金贷款；
21. 取消异地住房公积金贷款户籍限制。
22. 支持提取住房公积金支付个人住房物业费：缴存人及配偶在我市的自住住房已获不动产权证，可申请提取公积金支付物业费（提取金额=建筑面积×1.38元/㎡×12个月）；每套住房每自然年可提1次（每次不超过一年物业费），每自然年最多提2套；有未结清公积金贷款的，仅可提该贷款对应住房的物业费。
23. 阶段性放宽购买自住住房提取住房公积金：2018年以来购买且产权未变的自住住房，可提取本人、配偶、父母、子女的公积金余额，每人每年1次，合计不超过首付款（一次性付清的不超过总房款）、契税及维修基金之和；我市公积金个贷率高于85%时停止执行；有未结清公积金贷款的，仅提取该贷款对应住房的相关费用之和。

黄山市住房公积金管理中心

2025年8月11日