2018年9月13日，北京住房公积金管理中心发布了《关于调整住房公积金个人住房贷款政策的通知》、《关于落实放管服、优化营商环境提升住房公积金归集服务水平的通知》新政。

这些政策将从9月17日、也就是下周一正式施行，此政策重在疏解首都非功能！

贷款额度与缴存年限挂钩

缴存1年，贷款10万，缴存超11年，才可贷120万。

不满1年算一年。如11.1年算12年。

“二套房”既认房又认贷，二套最高贷款额度降至60万

首付比不再统一20%，普宅35%，二套非普80%

经济适用住房的，首付款比例不低于20%；

共有产权等政策性住房，首付不低于30%；

政策性首套普通自住房首付不低于35%；

政策性住房之外的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%。

一般来说，普通自住房是指容积率在1.0（含）以上、单套建筑面积在140平方米（含）以下，并参考其实际成交价格确定。

城六区到6区外买房可上浮额度

东西城上浮20万，买郊区可贷款140万，延庆要大涨了！！！！朝海丰石上浮10万，买延庆贷款为130万。

为了落实北京城市总体规划有关要求，新政对户籍在城六区的购房家庭，在城六区外购房且为首套房的，最高贷款额度在120万元的基础上可上浮10万元、20万元。

购买城六区（东城、西城、朝阳、海淀、丰台、石景山区）之外的。上浮！

贷款年限最长算到65岁

月还款额不超月收入6成，收入不够将降低额度

如果使用公积金贷款120万元、25年，按照3.25%的基准利率计算，等额本息的月供是5848元。按照新政倒推，在算入基本生活费的基础上，月收入至少要达到11230元。

违规提取5年禁提禁贷

同时，还将不良信息依法依规抄送市工商局、市经信委等部门，实施联合惩戒。如个人住房公积金账户转移到异地，违规提取的不良记录随个人账户一并转移。

权威解答

问：执行时间是以网签为准还是贷款申请为准？

答：相关政策均自2018年9月17日起施行，此前已网签的，按原规定执行。这一规定主要针对市管公积金，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。

问：缴存年限满12年就一定能贷款120万吗？

答：120万只是最高额度。实际获批的贷款额度还与月缴存额、最高贷款成数、月还款额占月收入比例等情况有关。

问：已购外地房、并办理过首次提取的，还能否提取公积金？

答：新规要求，在户籍所在地或者所在地的省会城市购房，才可以办理异地购房提取公积金。此外，记者也了解到，如果已经购买了外地房、并办理过首次提取的，将按照原政策正常提取。

问：城六区户籍职工缴存年限未达到12年，能否享受“额度上浮政策”？

答：可根据城六区户籍缴存职工实际缴存年限计算的可贷款额度基础上上浮10万元或20万元，但最终的贷款额度还不应超过按政策规定的缴存职工月均还款额不超过其月收入占比控制标准计算的贷款额度。

问：“额度上浮政策”是否适用于已结婚职工。

答：依情况而定。如果夫妻双方有一方户籍在城六区，另一方户籍在城六区以外，购买城六区以外住房则不享受上浮；如果夫妻双方有一方户籍在东西城区，另一方户籍在朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区，购买城六区以外住房，享受上浮10万；如果夫妻双方户籍均在东西城区，购买城六区以外住房，享受上浮20万；如果单身购买城六区以外住房，东西城户籍职工享受上浮20万，朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区户籍职工享受上浮10万。