

贵阳全面收紧公积金贷款！

4月14日，贵阳市住房公积金管理中心发布《关于启动住房公积金流动性风险三级响应的通知》，将于4月15日起执行。包括调整住房公积金个人住房贷款额度和第二套住房公积金个人住房贷款政策，暂停异地个人住房公积金贷款业务，控制“商转公”贷款规模等。

贵阳市住房公积金管理中心关于启动住房公积金流动性风险三级响应的通知

浏览次数：NaN次 发布机构：贵阳市住房管理公积金中心 发布时间：2021-04-14 13:00 字体：[小 中 大]

各住房公积金缴存职工：

近年来，我市住房公积金个人住房贷款率持续超过95%以上，住房公积金流动性已严重不足。为进一步防范化解我市住房公积金流动性风险，确保住房公积金安全平稳运行，维护住房公积金缴存职工的切身利益，根据《贵阳市住房公积金管理中心关于印发〈贵阳市住房公积金流动性风险管理暂行办法〉的通知》（筑公积金通字〔2021〕55号）规定，结合当前我市实际，贵阳市住房公积金管理中心决定实施住房公积金流动性风险三级响应措施。现就有关事宜通知如下：

一、调整住房公积金个人住房贷款额度计算公式。计算公式调整为：住房公积金贷款额度=贷款职工（夫妻）月缴存基数×12×还贷能力系数（30%）×贷款年限+贷款职工（夫妻）缴存余额×5。

二、调整第二套住房公积金个人住房贷款政策。职工家庭已办理过住房公积金贷款的，须在首套住房公积金贷款结清满十二个月以上，方可再次申请住房公积金贷款购买普通自住住房，且最低首付款比例不低于40%，贷款利率按同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍执行。

三、暂停受理异地个人住房公积金贷款业务。

贵阳市住房公积金管理中心称，近年来，我市住房公积金个人住房贷款率持续超过95%以上，住房公积金流动性已严重不足。

接受券商中国记者采访的专家指出，贵阳市去年就存在的公积金发放贷款和缴存金额不匹配矛盾，以及连续走高的新房价格，都加剧了贵阳市住房公积金的流动性风险。本次贵阳实施的三级响应措施，属于较为全面的收紧性条款，将有效压降公积金贷款购房规模，并为楼市降温。再加上贵阳市发文进一步放宽降低住房公积金缴存比例条件、放宽缓缴住房公积金条件，相信贵阳住房公积金流动性不足的问题将得到有效缓解。

贵阳公积金贷款全面收紧

4月14日，贵阳市住房公积金管理中心发布《关于启动住房公积金流动性风险三级响应的通知》，提出了四项调整措施，将于4月15日起执行。

一、调整住房公积金个人住房贷款额度计算公式。计算公式调整为：住房公积金贷款额度=贷款职工(夫妻)月缴存基数×12×还贷能力系数(30%)×贷款年限+贷款职工(夫妻)缴存余额×5。

二、调整第二套住房公积金个人住房贷款政策。职工家庭已办理过住房公积金贷款的，须在首套住房公积金贷款结清满十二个月以上，方可再次申请住房公积金贷款购买普通自住住房，且最低首付款比例不低于40%，贷款利率按同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍执行。

三、暂停受理异地个人住房公积金贷款业务。

四、控制“商转公”贷款规模。2021年“商转公”贷款受理规模控制在5亿元以内。

易居研究院智库中心研究总监严跃进对券商中国记者表示，此次贵阳公积金政策体现了三个领域的收紧内容：

第一、贷款额度收紧，此次政策调整了住房公积金个人住房贷款额度计算公式，从公式中可以看出，其相比过去流动性充足给予的额度，减少了约10%的额度规模。

第二、严管二套住房公积金贷款，此次政策对于二套公积金贷款，明确了三个约束，即要具备1年的轮候期、首付比例上调为4成、利率上调为首套利率的1.1倍。

第三、严管各类贷款业务，包括异地贷款的暂停受理、商转公贷款的规模控制等。

严跃进表示，总结这三个内容，可以看出其在贷款额度、利率、首付比例、申请条件、使用用途等方面都有所收紧，具有积极的作用，属于比较全面的收紧性条款。

意在防范资金流动性风险

本次贵阳公积金贷款新政，是根据并落实了贵阳市住房公积金管理中心在3月发布的《贵阳市住房公积金流动性风险管理暂行办法》(下称《办法》)。

筑公积金通字〔2021〕28号 贵阳市住房公积金管理中心关于《贵阳市住房公积金流动性风险管理暂行办法》公开征求意见的通知

浏览次数: NaN次 发布机构: 贵阳市住房管理公积金中心 发布时间: 2021-03-02 17:35 字体:[小 中 大]

贵阳市缴存单位及职工:

为贯彻落实中央“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，坚持底线思维，进一步防范化解我市住房公积金流动性风险，确保住房公积金安全平稳运行，合理引导住房消费，按照贵州省住房和城乡建设厅《关于进一步加强住房公积金流动性风险管控工作的通知》（黔建房资监字〔2021〕20号）要求，贵阳市住房公积金管理中心起草了《贵阳市住房公积金流动性风险管理暂行办法（征求意见稿）》。现向全市缴存单位及职工和社会各界人士征求意见和建议，欢迎大家于2021年3月8日前通过邮箱、信件、传真或面谈方式向我中心反馈。

反馈方式: 1.传真: 0851-86978872

2.邮箱: gygjzhc@163.com

3.邮递地址: 贵州省贵阳市观山湖区贵州金融城7栋贵阳市住房公积金管理中心

附件: 贵阳市住房公积金流动性风险管理暂行办法（征求意见稿）

2021年3月2日

《办法》提出，通过对住房公积金个贷率、现金净流量等指标的综合分析和对住房公积金使用供需趋势研判，建立流动性风险防控机制，设立三个级别风险响应措施，分别对应流动性过剩、流动性适中、流动性不足，根据相应级别对现行住房公积金使用政策做适当调整。当个贷率连续三个月以上(含三个月)满足风险等级条件，可启动相应的响应措施。

《办法》规定：

个贷率低于85%为一级响应，属于流动性过剩，实施积极宽松的住房公积金贷款，加大对购房缴存职工的支持力度。

个贷率在85%(含)—95%之间为二级响应，实施稳健的住房公积金使用政策。

个贷率在95%(含)以上，设为流动性三级响应，实施适度收紧的住房公积金使用政策。

严跃进认为，贵阳市住房管理公积金中心通过此类管控，防范公积金贷款无序发放，对于一些购房者尤其是二套购房者而言是有约束的。从房地产市场的角度看，这也有助于促进购房者的理性购房，对于一些炒房需求有抑制作用。而对于刚需购房者而言，其公积金贷款本身影响不大，进一步体现了保障刚需购房者公积金贷款权益的导向。

贵阳新房价格连涨埋隐患，未来或迎降温

根据《办法》规定，要启动三级响应措施，首先要满足个贷率连续三个月以上(含三个月)达到风险等级条件的要求。这意味着起码从今年年初起，贵阳或已经存在流动性不足问题。

分析人士指出，今年贵阳新房价格的持续上涨，带动住房贷款增加，加速了住房公积金资金留出。

苏宁金融研究院宏观中心副主任陶金向券商中国记者指出，尽管二手房价格近期转跌，但贵阳自2020年5月以来，新建商品房价格呈现出连续环比上涨的态势。今年2月，贵阳商品房销售面积累计值更是创下2012年以来新高。这些都加速了住房公积金的资金流出。

不过，陶金认为，贵阳公积金贷款政策收紧，在缓解公积金资金流出的同时，将打压加杠杆的购房行为，降温当地楼市。自2021年2月以来，贵阳二手房已经连续两个月明显下跌，反映了当地二手房需求的转弱。若贵阳市收紧的公积金贷款政策持

续，这种趋势预计会传导至新建商品房市场，一手房成交量和价格都有可能在未来由升转跌。

贵阳公积金资金流出现象早有前兆

实际上，除贵阳新房价格持续上涨外，贵阳公积金流动性不足的问题或与发放贷款和缴存金额不匹配的矛盾直接相关。

贵阳市住房公积金管理中心指出，近年来，贵阳市住房公积金个人住房贷款率持续超过95%以上，住房公积金流动性已严重不足。这意味着贵阳流动性不足的问题已长期存在。

陶金对记者表示，2020年以来，贵阳公积金发放贷款和缴存金额明显不匹配，可能是造成其流动性严重不足的直接原因。如2020年贵阳公积金发放贷款同比增长53.21%，2020年末提取总额同比增长22.82%，而同期缴存金额仅增长8.28%。

值得注意的是，就在4月13日，贵阳市住房公积金管理中心在启动三级响应前先一步印发《贵阳市降低住房公积金缴存比例和缓缴住房公积金管理办法》，放宽降低住房公积金缴存比例条件、放宽缓缴住房公积金条件。提出对缴存住房公积金确有困难的单位，在符合条件下，可以申请降低单位和职工住房公积金缴存比例或申请缓缴住房公积金等。

贵阳市住房公积金管理中心关于印发《贵阳市降低住房公积金缴存比例和缓缴住房公积金管理办法》的通知

浏览次数: NaN次 发布机构: 贵阳市住房管理公积金中心 发布时间: 2021-04-13 15:04 字体:[小 中 大]

各住房公积金缴存单位:

《贵阳市降低住房公积金缴存比例和缓缴住房公积金管理办法》已经贵阳市住房公积金管理委员会四届二次全会审议通过, 现印发给你们, 请遵照执行。

附件: 贵阳市降低住房公积金缴存比例和缓缴住房公积金管理办法

2021年4月9日

附件:

贵阳市降低住房公积金缴存比例
和缓缴住房公积金管理办法

第一条为贯彻落实党中央、国务院决策部署, 降低实体经济成本, 减轻企业非税负担, 规范降低住房公积金缴存比例和缓缴住房公积金业务, 根据《住房公积金管理条例》、《贵阳市住房公积金管理办法》、《建设部 财政部 中国人民银行关于住房公积金管理若干具体问题的指导意见》(建金管〔2005〕5号)、《住房城乡建设部 财政部 人民银行关于改进住房公积金缴存机制进一步降低企业成本的通知》(建金〔2018〕45号) 相关规定, 结合本市实际, 制定本办法。

在陶金看来，本次三级响应的措施强度较大，预期能够有效压降公积金贷款购房规模。而贵阳市进一步放宽降低住房公积金缴存比例条件、放宽缓缴住房公积金条件，将有助于在短期内缓解流动性不足问题，压缩三级响应持续时间。长期来看，则必要探索改革公积金资金投资和收益管理，有序扩大公积金资金投资范围，增加长期收益。