

东莞市住房公积金管理中心

东公积金通〔2020〕4号

关于实施《东莞市住房公积金个人住房 贷款管理办法》的通知

各住房公积金缴存职工：

《东莞市住房公积金个人住房贷款管理办法》（下称《贷款办法》）将于2020年3月1日起实施，贷款新版业务指南及《东莞市住房公积金个人住房借款及担保合同》同步启用。届时我市住房公积金个人住房贷款政策主要变化及继续执行的贷款政策要点通知如下：

一、新增商转公贷款顺位抵押方式

已使用商业贷款用于购买本市自住住房的职工，可申请将部分或全部商业贷款转为公积金贷款，不再要求必须转为纯公积金贷款。

二、新增可贷额度上浮情形

凡符合购买装配式住宅、本市认定的特色人才或申请贷款时往前推算连续满5年（累计汇缴满60个月）未提取公积金任一情形，可贷额度可在计算公式计算额度的基础上最高上浮

20%，但不得超过《贷款办法》第十条规定限额，且上浮额度不累加。

三、贷款最长年限统一设定为 30 年

原来只有购买首套住房且建筑面积在 90 平方米以下的一手房（含商转公）方可申请最长贷款 30 年，现取消该限定条件。申请最长 30 年的贷款年限只需审核不超过职工法定退休年龄后 5 年和抵押房屋土地使用权年限。

四、新增等额本金还款方式

在保留等额本息还款方式的基础上，增加等额本金还款方式。借款合同一旦签订，暂不支持还款方式的变更。

五、新增展期做法

在正常还款周期内，可申请延长贷款年限，但最长不超过 30 年、借款人法定退休年龄后 5 年和抵押房屋土地使用权年限。

六、取消提前还款、期限变更的已还款时间限制

申请提前还款、期限变更（缩期或展期）时不再要求借款人至少已还款满 12 个月。

七、贷后连续停缴满 12 个月将被收取违约金

凡缴存单位未办理缓缴手续，或未因死亡、离（退）休、出境定居而注销住房公积金账户的，贷款发放后借款人连续停缴住房公积金满 12 个月，市住房公积金管理中心和贷款人将

提前收回贷款或按借款合同约定贷款利率上浮 30%计收违约金，直至重新依规正常缴存住房公积金满 6 个月为止。

八、购买再交易商品住房在办妥过户手续后应及时申请贷款

购买再交易商品住房且房屋已过户到买方名下的，应自不动产权属证书发证之日起 3 个月内提出贷款申请。

九、调整供收比核定方式

由该笔公积金贷款每月应还款额不得高于职工家庭月收入的规定比例，调整为家庭总债务月均还款额不超过规定范围。债务范围包括但不限于商业贷款、向第三方提供的担保。

十、《贷款办法》第二十九条相关指标内容

第八条第（二）项信用状况：详见贷款《办事指南》。

第八条第（三）项规定期限：开户且逐月足额缴存住房公积金满 6 个月。

第八条第（五）项规定范围：不超过家庭收入（职工及其配偶缴存基数）的 60%。

第十条第（一）项最高贷款额度：首套房 120 万元、二套房 80 万元。

第十条第（二）项规定比例：本地申请首套房 70%、本地申请二套房及异地申请 60%。

第十条第（三）项规定比例：60%。

第十一条可贷额度计算公式各项参数：详见贷款业务指南。

第十五条第（一）项规定期限： 60 天。

更多内容详见《贷款办法》、网站 <http://dggjj.dg.gov.cn>“贷款业务指南”及“便民服务贷款类”，并可在网站“互动交流”区留言，或致电 12329 公积金服务热线、12345 政府热线咨询。

附件：1. 《东莞市住房公积金个人住房贷款管理办法》（东府〔2020〕16号）

2. 《东莞市住房公积金个人住房贷款管理办法》解读

东莞市住房公积金管理中心

2020年2月25日

公开方式：主动公开

东莞市人民政府文件

东府〔2020〕16号

东莞市人民政府关于印发《东莞市住房公积金 个人住房贷款管理办法》的通知

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位：

现将《东莞市住房公积金个人住房贷款管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。



东莞市住房公积金个人住房贷款管理办法

第一章 总则

第一条 为支持住房公积金缴存职工（下称职工）基本住房消费，规范住房公积金个人住房贷款（下称公积金贷款）管理，防范贷款风险，根据《住房公积金管理条例》等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称公积金贷款，是指东莞市住房公积金管理中心（下称公积金中心）运用住房公积金（下称公积金）向在本市行政区域内购买、建造、翻建、大修自住住房的职工发放的适用公积金贷款利率的贷款。

职工使用公积金贷款资金即可满足购买、建造、翻建、大修自住住房所需的贷款，称为纯公积金贷款。

职工使用公积金贷款资金不足以满足购买、建造、翻建、大修自住住房所需时，其不足部分同时向承办公积金贷款业务的商业银行（下称受委托银行）申请个人住房商业性贷款（下称商业贷款），称为组合贷款。

已使用商业贷款用于购买本市自住住房的职工，可申请将部分或全部商业贷款转为公积金贷款，称为商转公贷款。

第三条 本办法适用于本市公积金贷款的管理，包括纯公

积金贷款、组合贷款及商转公贷款等形式的公积金贷款。

第四条 东莞市住房公积金管理委员会（下称管委会）是公积金贷款决策机构，负责确定最高贷款额度、制定公积金贷款政策并监督执行、审批公积金使用计划和计划执行情况报告。

第五条 公积金中心是公积金贷款管理机构，负责执行管委会各项决定及其他交办事项、开展公积金贷款日常业务和承担公积金贷款风险。

公积金中心应与受委托银行、评估、担保、代理等专业服务机构签订书面合作协议，明确双方权利义务，防范贷款风险和维护职工及各合作方合法权益。

第六条 公积金贷款遵循风险可控、权利与义务对等及诚实守信的原则。

第二章 贷款对象和条件

第七条 依规缴存公积金的职工，可向公积金中心申请贷款。

第八条 职工申请贷款应同时具备以下条件：

- （一）具有完全民事行为能力；
- （二）信用良好；
- （三）申请贷款时往前推算已依规缴存公积金达规定期限

并继续履行缴存义务；

（四）为购买、建造、翻建、大修自住住房的产权人并能够提供合法有效的购买、建造、翻建、大修自住住房的合同；

（五）职工家庭（由夫妻双方及未成年子女组成，下同）收入来源稳定合法，没有尚未还清的公积金贷款且累计使用公积金贷款次数未满 2 次，家庭总债务月均还款额不超过规定范围；

（六）能够提供公积金中心认可的担保。公积金贷款应采用抵押担保方式，必要时可采用保证或其他担保方式。

第九条 申请商转公贷款的，除符合本办法第七条、第八条规定外，还应具备以下条件：

（一）提前偿还部分或全部原商业贷款的申请已获原商业银行的同意；

（二）购买的住房已办妥不动产权属证书；

（三）购买的住房除为原商业贷款提供担保外没有其他权利限制；

（四）申请人或其配偶是住房的所有权人；

（五）采用先还后贷方式的，原则上应在商转公确认书出具后规定期限内先行办妥提前还款手续才能提出公积金贷款申请；

（六）采用以贷冲贷方式的，应由担保机构提供担保；

（七）商转公贷款无法结清原商业贷款的，再次抵押应取得原立约方同意，且公积金贷款抵押不得为第三或以上顺位；

（八）申请贷款的住房为双拼房的，该双拼房的两个不动产权均应符合本条上述相关规定。

第三章 贷款额度、期限和利率

第十条 公积金贷款额度应同时符合下列限额标准：

（一）不高于管委会确定的最高贷款额度；

（二）按照房贷比计算的最高可贷额度：不高于抵押物价值的规定比例；

（三）按照供收比计算的最高可贷额度：公积金贷款以公积金缴存基数核定职工家庭收入，月还款额不高于职工家庭月收入的规定比例。

第十一条 个人的可贷额度通过以下计算公式计算：

可贷额度=职工公积金账户余额×（缴存时间系数+收入调节系数）×流动性调节系数。

借款申请人、共同申请人可贷额度分别计算后累加。有下列任一情形，可贷额度在计算公式计算额度的基础上最高可上浮 20%，但不得超过本办法第十条规定限额，且上浮额度不累

加：

- （一）购买装配式住宅。
- （二）本市认定的特色人才。
- （三）申请贷款时往前推算已连续满 5 年未提取公积金。

装配式住宅、特色人才依照本市相关实施办法及配套细则进行认定。

第十二条 商转公贷款可贷额度除应符合本办法第十条、第十一条规定外，还应不高于提前还款的金额。

第十三条 公积金贷款期限以年为单位，最短期限为 1 年，最长期限为 30 年，但不得超过职工法定退休年龄后 5 年和抵押房屋土地使用终止年限，共同借款的按其中贷款期限较长的确定。

第十四条 公积金贷款利率执行中国人民银行的相关规定。

第四章 贷款程序

第十五条 公积金贷款的程序：

（一）申请。职工可向公积金中心、受委托银行、担保机构或代理机构提出申请，按规定提交资料并配合贷款调查和审核。

职工购买由房地产企业或担保机构等第三方机构提供担保的新建商品住房的，可在合同备案登记前申请贷款。否则，应在办妥合同备案登记后申请贷款。

职工购买再交易商品住房的，应在办妥不动产过户手续后申请贷款；如有担保机构提供担保的，可在办理不动产过户手续前申请贷款。

商转公贷款采用先还后贷方式的，原则上职工应在商转公确认书出具后规定期限内提前还款后提出贷款申请；采用以贷冲贷方式的，由担保机构代理贷款申请手续。

（二）初审。公积金中心、受委托银行、担保机构或代理机构受理人员进行初审，各自对贷款要件、要素完整性、一致性、真实性进行初步检查。

（三）审批。公积金中心对贷款风险进行审核。公积金中心贷款审批时限为收到齐全资料之日起 5 个工作日。

（四）复核。受委托银行对公积金中心审批通过的贷款进行复核。受委托银行对公积金中心作出的准予贷款决定有异议的，可要求公积金中心重新审核。公积金中心重新审核后认为确有风险的，可撤销准予贷款的决定，并通知受委托银行和职工。

（五）签约。受委托银行复核无误后与职工签订借款合同。

（六）担保。受委托银行和职工应按借款合同约定及时办理担保手续。

（七）放款。受委托银行使用公积金中心业务系统办理公积金贷款发放登记，以转账方式将公积金贷款资金划转至借款合同约定的收款账户。受委托银行应在落实担保后 5 个工作日内完成贷款发放。

（八）归档。受委托银行、担保机构和代理机构应依规做好贷款档案的移交、归档、保管、利用和销毁等工作，贷款档案的日常管理由受委托银行负责，公积金中心可随时调用贷款档案，也可同时建立贷款档案的备份。

（九）稽核。公积金中心对公积金贷款活动进行事中、事后抽查、监督，相关责任单位或部门应根据稽查意见及时整改，当事人应予配合。

第五章 日常管理

第十六条 需要对拟用于贷款的自住住房价值进行评估的，贷款申请人应委托评估机构对该住房进行评估并承担评估费用。公积金中心应自行向评估机构获取评估报告，无需贷款申请人提交，并在评估价、购房合同总价或工程造价款中取低者确定该住房价值。

第十七条 公积金中心应加强数据信息共享，推进贷款业务电子化、自助化、自动化。

第十八条 当个贷率达到 85%时，公积金中心应发出预警；当个贷率达到 95%时，开始实施贷款轮候，公积金中心应予以公告并接受职工预申请，待资金足以支持发放贷款时，按预申请受理时间的先后顺序，办理审批手续。

第十九条 借款合同的示范文本由公积金中心监制，借款人需变更借款合同的，应经立约各方协商一致，依法签订变更协议。

变更借款人、担保人、抵押物、贷款期限的，公积金中心应对贷款风险进行审核。

第二十条 公积金中心应依照借款合同约定对逾期贷款进行处置，处置后形成贷款损失的，应依规申报呆账核销。

第六章 法律责任

第二十一条 借款人骗取贷款的，公积金中心可按借款合同约定追究其责任，并可采取以下处理措施：

- （一）终止借款合同、停止支付或提前收回全部贷款；
- （二）将骗贷行为通报职工所在单位；
- （三）依规纳入失信名单；

（四）通过公积金中心网站、社交平台或本市媒体向社会曝光；

（五）取消自骗贷行为发生之日起 5 年的贷款资格。

有关单位或个人涉嫌通过伪造印章、证件、合同、发票等骗贷的，公积金中心应依法提请公安机关处理。

第二十二条 凡缴存单位未办理缓缴手续，或未因死亡、离退休、出境定居而注销公积金账户的，借款人在贷款发放后停止缴存公积金连续满 12 个月的，公积金中心应按借款合同约定及时处置。

第二十三条 公积金中心查实房地产企业、销售代理机构及其他受委托单位限制、阻挠和拒绝职工使用公积金贷款，按以下方式处理：

（一）约谈；

（二）责令限期办理；

（三）转交或函告住建、不动产登记部门依规处理；

（四）函告行业主管部门或行业协会；

（五）通报；

（六）依规纳入失信名单。

第二十四条 受委托银行、担保机构和代理机构等专业服务机构未按照规定办理贷款业务，公积金中心将根据有关法律

法规和合作协议追究其责任。

第二十五条 公积金中心及其工作人员在公积金贷款管理工作中存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违规行为的，依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第二十六条 公积金中心在履行公积金贷款管理职责过程中需要调查取证的，有权要求相关单位或个人陈述情况、提供相关书面材料或电子数据等，相关单位或个人应当配合。无正当理由拒不配合调查取证的，公积金中心可按以下方式处理：

（一）书面函告纠正；

（二）函告行业主管部门、行业协会、上级主管部门、工作单位；

（三）通报；

（四）依规进行业务办理限制。

第七章 附则

第二十七条 本办法有关名词解释如下：

先还后贷：申请商转公贷款的职工自筹资金提前部分或全部偿还原商业贷款余额，再提出公积金贷款申请。

以贷冲贷：申请商转公贷款的职工通过申请公积金贷款用于偿还部分或全部商业贷款余额。

双拼房：相邻的、存在两个独立的不动产权属证书但拼凑在一起使用的住房。

最高贷款额度：管委会面向全体缴存职工所设定的、在一定时间内统一不变的最高贷款限额。

房贷比：贷款金额占抵押物价值的比例。

供收比：月还款额占家庭收入的比例。

缴存时间系数：职工正常缴存公积金累计月份总数所对应的列表系数。

收入调节系数：职工申请贷款时月缴存额所对应的列表系数。

流动性调节系数：公积金资金流动性变化情况所对应的列表系数。

个贷率：公积金贷款余额与归集余额的比值。

第二十八条 申请贷款期间遇到政策调整的，公积金中心适用受理贷款时实施的政策进行审批。

第二十九条 本办法第十条第（一）项最高贷款额度由公积金中心拟订并报管委会批准后公布执行，第八条第（二）项信用状况、第八条第（三）项缴存公积金规定期限、第八条第（五）项规定范围、第十条第（二）项房贷比规定比例、第十条第（三）项供收比规定比例、第十一条可贷额度计算公式各

项参数及第十五条第（一）项规定期限，由公积金中心根据资金流动性、贷款风险等因素制定后公布执行。

第三十条 自愿缴存人公积金贷款政策由公积金中心参照本办法拟订，经管委会审议通过后另行发布。

第三十一条 本办法由公积金中心负责解释。自 2020 年 3 月 1 日起实施，有效期至 2025 年 2 月 28 日。

公开方式：主动公开

抄送：市委直属各单位，市人大办，市政协办，市纪委监委，市中级人民法院，市检察院，省属有关单位。

东莞市人民政府办公室综合二科

2020 年 2 月 15 日印发

附件 2

《东莞市住房公积金个人住房贷款管理办法》解读

根据我市规范性文件管理有关规定，以及完善我市住房公积金贷款管理的需要，《东莞市住房公积金个人住房贷款管理办法》（号）（简称《贷款办法》）经修订后发布。有关情况解读如下：

一、《贷款办法》修订必要性

十九大以来，贯彻落实“房住不炒”的中央决策部署，分类指导、因城施策的政策导向，对我市住房公积金贷款管理提出新的要求，特别是粤港澳大湾区建设、全面对接深圳建设中国特色社会主义先行示范区和东莞市建设广东省制造业供给侧结构性改革创新实验区“三区”叠加的重大历史机遇下，职工对住房公积金贷款的管理和需求将进入全新的阶段，需要从政策、服务等方面及时谋划，此次结合规范性文件管理要求进行政策和业务模式的重新梳理，修订贷款办法，将为住房公积金参与重大战略部署和支持职工解决住房问题发挥更显著的作用。

二、《贷款办法》及配套的新版《东莞市住房公积金个人住房借款及担保合同》主要变化及政策要点

- （一）新增商转公贷款顺位抵押方式；
- （二）新增可贷额度上浮情形；
- （三）贷款最长年限统一设定为 30 年；
- （四）新增等额本金还款方式；
- （五）新增展期做法；
- （六）取消提前还款期限变更的已还款时间限制；
- （七）贷后连续停缴满 12 个月将被收取违约金；
- （八）购买再交易商品住房在办妥过户手续后应及时申请贷款；
- （九）调整供收比核定方式。

三、主要变化相关问题解答

（一）问：为什么增加商转公贷款顺位抵押方式？

答：我市自 2011 年试行商转公贷款以来，商转公的要求是必须转为纯公积金贷款，随着房价持续攀升，群众对增加商转公贷款顺位抵押方式的呼声越来越高。结合此次《贷款办法》修订的外出调研，我们将商转公贷款的政策和业务模式进行了全面优化。职工可将部分或全部商业贷款转为公积金贷款，不再要求必须为纯公积金贷款，这将为无法还清商贷与公积金贷款差额部分贷款余额的职工打开了申请公积金贷款的大门，对于早期不符合公积金贷款条件但现在可以申请商转公的职工而言，具有现实意义。

（二）问：商转公贷款顺位抵押的申请方式和商转公纯公积金贷款的申请方式一样吗？

答：是一样的。有先还后贷和以贷冲贷两种方式，申请人可以根据自身情况，自愿选择。但需要注意的是，组合贷款商贷部分不可以转为公积金贷款，而职工家庭使用公积金贷款的次数最多只有两次，因此商转公贷款顺位抵押的职工要把握好转贷时机。

（三）问：符合什么条件时可贷额度可上浮？

答：凡符合购买装配式住宅、本市认定的特色人才或申请贷款时往前推算已连续满 5 年未提取公积金任一情形，可贷额度可在计算公式计算额度的基础上最高上浮 20%。

（四）问：上浮额度有限制吗？可否累加？

答：上浮后贷款额度不得超过《贷款办法》第十条规定限额，且上浮额度不累加。

（五）问：是所有公积金贷款的最长年限都可申请 30 年吗？有没什么限制？

答：《贷款办法》取消了原来只有购买首套住房且建筑面积在 90 平方米以下的一手房（含商转公）才可申请最长贷款 30 年的限定条件。申请最长 30 年的贷款年限只需审核职工法定退休年龄和抵押房屋土地使用年限。

（六）问：在《贷款办法》公布前已经申请了公积金贷

款，但是当时只能贷 20 年，现在可以延长到 30 年吗？

答：可以提出展期申请。在正常还款周期内，可申请延长贷款年限，但最长不超过 30 年、借款人法定退休后 5 年和抵押房屋土地使用年限。

（七）公积金贷款有几种还款方式？

答：《贷款办法》新增了等额本金还款方式，因此目前有等额本息和等额本金两种还款方式。

（八）之前是等额本息还款方式，现在可以改为等额本金还款方式吗？

答：暂不可以。借款合同一旦签订，暂不支持还款方式的变更。

（九）问：还款未满 12 个月，可以申请提前还款吗？

答：可以。目前申请提前还款时不再要求借款人至少已还款 12 个月。

（十）问：贷款后停缴公积金会有影响吗？

答：凡缴存单位未办理缓缴手续，或未因死亡、离（退）休、出境定居而注销住房公积金账户的，贷款发放后借款人连续停缴住房公积金满 12 个月，市住房公积金管理中心和贷款人将提前收回贷款或按借款合同约定贷款利率上浮 30%计收违约金，直至重新依规正常缴存住房公积金满 6 个月为止。

（十一）问：购买再交易商品住房在办妥过户手续后申

请公积金贷款，有没时间限制？

答：购买再交易商品住房且房屋已过户到买方名下的，应自不动产权属证书发证之日起 3 个月内提出贷款申请。

（十二）问：目前有车贷等债务，会影响申请公积金贷款吗？

答：会将该债务计入供收比。申请人家庭总债务月均还款额不能超过规定范围，债务范围包括向第三方提供的担保。

（十三）问：家庭总债务月均还款额不能超过什么范围？

答：家庭总债务月均还款额不能超过家庭收入（职工及其配偶缴存基数）的 60%。

（十四）问：3 月 1 日前已经提交资料，是执行旧的办法还是新的办法？

答：执行新办法以向市住房公积金管理中心业务系统递交贷款申请登记的日期为准。若 3 月 1 日前只是提交了资料，未向我中心业务系统递交贷款申请登记的，3 月 1 日起按新办法执行。