

东莞市住房公积金管理中心

东公积金公告〔2024〕2号

关于征求《东莞市住房公积金个人住房贷款管理办法（征求意见稿）》意见的公告

各住房公积金缴存人：

《东莞市住房公积金个人住房贷款管理办法》（东府〔2020〕16号）有效期即将到期，我中心依据规范性文件管理相关规定拟定了《东莞市住房公积金个人住房贷款管理办法（征求意见稿）》，现面向社会广泛征求意见，相关意见请于11月21日前回复至gjjzhk@dg.gov.cn，衷心感谢您对住房公积金工作的关心和支持。

东莞市住房公积金管理中心
2024年11月12日

公开方式：主动公开

东莞市住房公积金个人住房贷款管理办法

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为支持住房公积金缴存人基本住房消费，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《中华人民共和国民法典》《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、大修自住住房的缴存人发放的适用公积金贷款利率的贷款。

缴存人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。

缴存人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缴存人，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、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申请人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 依规依约缴存公积金的自然人，可向公积金中心申请贷款。

第八条 缴存人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依约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、大修自住住房的证明材料;

(五) 缴存人家庭(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超过两次,本市住房套数少于两套,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。

(七) 缴存的住房公积金优先用于偿还住房公积金贷款。

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,应在公积金贷款申请审批通过后在规定期限内办理提前还款手续;

(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。

第十条 存在下列情形之一的，不予贷款：

(一) 申请人购买的住房存在除配偶、父母、子女外的其他权利人的；

(二) 购买单套住房部分产权份额的（所购住房属于共有产权住房的除外）；

(三) 申请人与父母、配偶、子女之间买卖住房的；

(四) 离异一年内以婚姻存续期间登记的住房申请贷款的；

(五) 申请人或配偶未依规缴存公积金，存在以弄虚作假等方式汇（补）缴公积金、调整缴存基数等违法违规情形的；

(六) 组合贷款公积金贷款本息全部清偿后，就剩余的商业贷款申请商转公贷款的。

第三章 贷款额度、期限和利率

第十一条 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申请人家庭收入，月还款额不高于申请人家庭月收入的规定比例。

第十二条 个人的可贷额度通过以下计算公式计算：

可贷额度 = 申请人公积金账户余额 × (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) 本市认定的人才。
- (二) 购买装配式住宅。
- (三) 购买政府认定的绿色建筑商品住宅。
- (四) 养育二孩及以上多子女的申请人购买首套自住住房。
- (五) 申请贷款时往前推算已连续满 5 年未提取公积金。

认定人才、装配式住宅、绿色建筑依照本市相关实施办法及配套细则进行认定。

第十三条 商转公贷款可贷额度除应符合本办法第十一条、第十二条规定外，还应不高于提前还款的金额。

第十四条 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，但不得超过申请人法定退休年龄后 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。

第十五条 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

第十六条 公积金贷款的程序：

（一）申请。申请人可向公积金中心、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。

申请人购买新建商品住房的，应在办妥合同网签备案后申请贷款。

申请人购买再交易商品住房的，应在办妥合同网签备案后申请贷款；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，可通过临柜、自助或代理等渠道申请；采用以贷冲贷方式的，需由担保机构提供担保并代理贷款申请手续。

（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。公积金中心应当在收到齐全资料之日起 5 个工作日内作出是否给予贷款的决定。准予贷款的，由申请人与受托银行办理公积金贷款合同签订、担保等贷款手续；不予贷款的，应当说明理由。

申请人对公积金中心作出的决定有异议的，可以自收到决定之日起通过信访、行政复议、行政诉讼等途径提出异议申请。

（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申请人。

（五）签约。受委托银行复核无误后与申请人签订借款合同。

（六）担保。受委托银行和申请人应按借款合同约定及时办理担保手续。

（七）放款。受委托银行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。

自公积金贷款决定作出之日起超过 180 日未能发放的，申请人应当重新申请。

（八）归档。参照公积金中心档案管理制度依规做好贷款档案的收集、整理、移交、归档、保管、利用和销毁等工作。

第十七条 组合贷款按照下列程序办理：

(一) 在向公积金中心提出申请前，应当到受托银行咨询组合贷款具体办理事宜；

(二) 在签订公积金贷款合同前，应当向受托银行申请组合贷款中的商业贷款，受托银行确认可发放商业贷款额度；

(三) 其余程序按照本办法第十六条进行。

第五章 日常管理

第十八条 对拟用于贷款的自住住房价值进行评估的，须申请人承诺同意由公积金中心通过与贷款银行内部核查抵押物价值，并以购房合同总价（工程造价款）与内部核查价两者中取低者确定住房价值。

第十九条 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。

第二十条 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申请人预申请，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。

第二十一条 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。

变更非借款人的抵押人、担保人、还款账户、贷款期限的，应对贷款风险进行审核。

第二十二条 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

第二十三条 申请人在申请公积金贷款时，应当如实申报信息，如对婚姻状况、亲属关系、购房行为、住房数量、公积金贷款等情况进行隐瞒或虚报，或者以弄虚作假等方式汇（补）缴公积金、调整缴存基数的，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）函告当事人单位、主管行政机关、行业协会；
- （三）纳入信用管理，限制其申请住房公积金贷款；
- （四）通报。

其中第（三）条，未发放的限制其申请住房公积金贷款 5 年；已发放但收回全部贷款的，限制至收回贷款后 5 年。

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，公积金中心应依法转交公安机关依法追究行政或刑事责任。

第二十四条 已签约发放的公积金贷款，若存在不符合规定情况需要整改的，当事人应予配合，如拒不配合整改，公积金中心有权指令贷款银行依合同约定作出处理。

第二十五条 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。

第二十六条 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、阻挠和拒绝申请人使用公积金贷款的，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。

第二十七条 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。

第二十八条 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。

第二十九条 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

第三十条 本办法有关名词解释如下：

先还后贷：申请商转公贷款的申请人在公积金贷款申请审核通过后自筹资金提前部分或全部偿还原商业贷款余额。

以贷冲贷：申请商转公贷款申请人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。

最高贷款额度东莞管委会面向全体缴存申请人所设定的、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：申请人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：申请人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。

第三十一条 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。

第三十二条 本办法第十一条第（一）款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）款信用状况、第八条第（三）款缴存公积金规定期限、第八条第（五）款规定范围、第九第（五）款规定期限、第十一条第（二）款房贷比规定比例、第十一条第（三）款供收比规定比例及第十二条可贷额度计算公式各项参数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。

第三十三条 本办法由公积金中心负责解释。自 2025 年 3 月 1 日起实施，有效期至 2030 年 2 月 28 日。