

东莞市住房公积金管理中心

关于《东莞市住房公积金个人住房贷款管理办法（征求意见稿）》征求意见的情况说明

2024年11月12日至11月21日，东莞市住房公积金管理中心通过门户网站发布关于征求《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，向社会公开征求意见。期间通过电子邮箱等方式收集到反馈意见、建议12条。现将意见征集和采纳情况予以公布。

公开征求意见和采纳情况汇总表

序号	意见主要内容	意见条数	采纳情况
1	建议公积金可以用于二手房、法拍房的首付。	1	采纳。属于提取内容，已转部门研究。
2	建议购买二手房申请住房公积金贷款不需出具买方不动产权证才可受理。	1	采纳。今年11月30日起我市已对购买二手房申请非阶段性担保贷款调整了办理流程，仅需在房屋买卖合同网签备案后即可自办申请！
3	反映存在担保公司不受理二手房贷款申请的情况。	1	采纳。经查近一年的二手房代办数据，暂未发现反馈情况，欢迎对我们的工作继续进行监督。
4	希望提高最高贷款额度。	1	采纳。我中心将结合资金流动性变化情况，密切关注房地产市场及金融市场动态，按程序提请管委会适时调整相关政策。

5	<p>建议取消商转公以贷冲贷担保公司担保,由公积金中心转款至合作银行,减轻借款人负担。</p>	2	<p>部分采纳。业务模式的选择需综合考虑包括政策公平性、资金风险在内的各种风险及服务质效。东莞是全省最早开展并保持不中断推行商转公贷款的城市,采用的是市场化的模式,经过持续优化,不受房屋所在镇街、原商贷银行、全部/部分转贷和本地/异地缴存等条件限制,并且提供线上/线下、自办/代办等方式给申请人选择,取得实在成效。接下来,我们将进一步研究降低服务成本的举措。</p>
6	<p>建议公积金中心将商转公所需的不动产权证修改为不动产权证或购房证明。</p> <p>二</p>	2	<p>未采纳。根据《中华人民共和国民法典》第二百零九条,“不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力,但是法律另有规定的除外”,为防范贷款风险,在达到办证条件时,借款人应及时办理不动产权证且配合落实正式抵押手续。另外,按照《不动产登记规程》4.2.3规定,“未办理不动产首次登记的,不能办理不动产其他类型登记,但下列情形除外:预购商品房预告登记、预购商品房抵押预告登记”。预告登记不是物权的设立,是保全将来发生不动产物权为目的的请求权,故当贷款处于预抵押状态下,不支持变更债权主体及相关信息。</p>
7	<p>购买共有产权住房已使用公积金贷款,建议再次购买剩余产权时也能给予办理住房公积金贷款。</p>	1	<p>未采纳。住建部风险排查要求购买同一套住房不能使用两次公积金贷款,同时《共有产权住房(含三限房)配售工作座谈会会议纪要》(〔2022〕39号)第二条明确“同一承购人购买同一共有产权住房(含三限房)不可重复申请住房公积金贷款”。</p>
8	<p>有2孩的家庭购买二套房时是否可以视为首套房计算最高贷款额度?</p>	1	<p>未采纳。建议查阅《关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》(东公积金通〔2024〕21号)的政策解读,其中对公积金贷款首套房、二套房有明确的认定标准。</p>

9	希望公积金贷款能认房不认贷，第二次使用公积金贷款可以视为首套办理。	2	未采纳。根据《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》（建金〔2014〕148号）第一条“.....住房公积金贷款对象为购买首套自住住房或第二套改善型普通自住住房的缴存职工。住房公积金管理中心不得向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款”和《广东省住房和城乡建设厅 广东省财政厅 中国银行银行广州分行关于印发<进一步加强全省住房公积金管理工作的实施意见>的通知》第二条第二款“.....对使用住房公积金贷款首次购买普通商品住房的职工，可适当提高贷款额度，放宽贷款期限”要求，公积金贷款属于政策性贷款，故我市在购买首套、二套房时给予不同程度的最高贷款额度支持。
---	-----------------------------------	---	---

二

东莞市住房公积金管理中心

2024年12月27日



公开方式：主动公开