

《东莞市住房公积金个人住房贷款 管理办法》政策解读

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》（东公积金委规〔2025〕2号）（下称《贷款办法》）发布实施。有关情况解读如下：

一、修订背景

现行《东莞市住房公积金个人住房贷款管理办法》（东府〔2020〕16号）有效期于2025年2月28日到期。近年来上级贷款相关政策和政务服务环境发生了变化，房地产发展新模式加快构建，为适应新形势新需要，确保我市住房公积金贷款管理规范有序开展，现行《贷款办法》进行了修订，修订后的《贷款办法》于2025年3月1日起实施。

二、相关问题解答

（一）问：新增不予贷款的情形条款是从哪方面考虑的？

答：新增不予贷款的情形条款主要是为了防范骗取套取公积金贷款风险，维护制度公平性和贷款良好秩序。“离婚一年内，申请人与原配偶之间买卖住房的”等六种情形均在业务咨询、受理及投诉案件中反馈过，参照同行城市的相关规则及实际业务管理需要而定。

（二）问：申请人刚离异买房是否可以申请公积金贷款？

答：《贷款办法》第十条第四款仅限离异一年内，不允许购买原配偶住宅。因此购买其他住宅，或者离异已经超过一年均可以正常受理。

（三）问：住房公积金贷款的首套、二套如何认定？

答：我市在认定首套、二套房时遵循既认全国使用住房公积金贷款次数即未满两次，也认申请人家庭成员在本市住房套数即少于两套。认定规则详阅办事指南。

（四）问：符合可贷额度上浮条件能否超过最高贷款额度？

答：不能。上浮后贷款额度不得超过《贷款办法》第十一条规定限额，且上浮额度不累加。

（五）问：请问可以撤销/停止计收违约金怎么处理？

答：当借款人连续停缴满 12 个月，系统将自动列入拟计收违约金名单，并在当月分 4 次作短信提醒，如有不予计收违约金的情形，包括连续缴存、缓缴或因死亡、离退休、出境定居已注销公积金账户等，申请人可申请撤销/停止计收违约金。申请人在东莞缴存，我中心系统自动获取数据不予计收违约金；申请人在异地缴存，需本人授权且在规定时效内获取异地缴存和提取数据，申请人本人通过自助渠道发起业务，在线办结。如因未及时办理已收取违约金，可申请退回已收违约金。

（六）问：如何认定停缴 12 个月？

答：当连续 12 个月未检索到汇缴信息，或者办理了缓缴、死亡离退休、出境定居注销公积金公积金账户等情形，即视为停缴满 12 个月。依规正常缴存，欠缴、补缴不属于正常缴存，如 2025 年 2 月缴存 2024 年 1 月的住房公积金不属于正常缴存。

（七）问：依规正常缴存住房公积金后，什么时候可以撤销/停止计收违约金？

答：按照借款合同约定，贷款人可在借款人依规正常缴存住房公积金（至少汇缴一个月）的次月，停止计收违约金。

（八）问：购买再交易商品住房已出具买方名下不动产权证，是否还能正常受理？

答：可以正常受理。

（九）问：购买再交易住房，在公积金贷款审核通过后，办理不动产权证时可以增减产权人么？

答：不能。合同网签时的买受人与不动产权登记时的产权人必须保持一致，否则会影响签订借款合同，导致无法发放贷款。若执意变更产权人，造成的不利影响由申请人承担。

（十）问：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。

（十一）问：选择商转公先还后贷方式，先在银行办理了提前还款并完成扣收，还能否正常申请公积金贷款？

答：这种情况不予受理，因为商贷余额已经减少，无法准确核定公积金可贷额度。选择商转公先还后贷方式应先到公积金业务受理网点（详见办事指南）提出贷款申请，审批通过后再联系原商贷银行办理提前还款手续。

（十二）问：请问哪些情形需要评估？如何申请评估？是否需要个人承担费用？

答：购买二手房、购买已确权商品房且不动产权属证书出证日期超过1年或《商品房买卖合同》备案登记时间超过1年的，申请人需先通过中心网上办事大厅或微信公众号提出银行评估申请。银行3个工作日内上传银评结果，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，并以购房合同总价或工程造价款与内部核查价两者中取低者确定住房价值，不需个人承担费用。购买共有产权（三限房）由相关部门组织评估，不需另外再次评估。

（十三）问：因申请人原因，公积金中心审核通过已超180天，还能否签订借款合同完成发放？

答：不能。申请人未及时签订借款合同或配合落实抵押手续，导致贷款超过180天未发放的，因申请人的贷款办理条件已经发生了变化，如公积金账户状态、年龄等，

需要注销原贷款重新申请。如果是因为贷款受委托银行原因导致超期未放款的，由贷款银行说明理由。

（十四）问：如何使用住房公积金账户余额冲抵住房公积金贷款？

答：使用住房公积金账户余额冲抵住房公积金贷款是我中心新推出的便民服务举措。申请住房公积金贷款时，借款人及配偶（在东莞市缴纳住房公积金）原则上需同时签订对冲协议，可实现按月对冲（仅支持足额扣款）、按次对冲（提前部分或全部还款）。对冲扣收顺序优先借款人、不足部分从配偶公积金账户扣收。按月对冲需夫妻双方公积金账户余额相加大于月供款额才发起对冲业务，公积金中心提供自助查询渠道，否则，将在约定还款账户扣收。借款人应留意约定还款账户余额情况，由此产生的逾期风险由借款人承担。因离异或房屋产权归属变动，借款人及配偶应及时变更对冲协议。

（十五）问：已经办理了对冲还贷业务，还能办理其他提取么？

答：申请人有符合提取的其他情形，可以正常申请提取，但公积金账户需保留大于3期月供款额余额。

（十六）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。