

# 东莞市人民政府文件

东府〔2015〕9号

## 关于印发东莞市个人住房公积金 贷款办法的通知

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位：

现将《东莞市个人住房公积金贷款办法》印发给你们，请认真贯彻执行。



# 东莞市个人住房公积金贷款办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范个人住房公积金贷款管理,维护借贷双方合法权益,提高住房公积金使用效益,支持职工购买、建造、翻建、大修自住住房,根据国务院《住房公积金管理条例》、中国人民银行《贷款通则》等有关规定,结合本市实际,制定本办法。

**第二条** 本办法适用于东莞市住房公积金管理中心(以下简称“公积金中心”)委托的,经东莞市住房公积金管理委员会(以下简称“管委会”)指定的商业银行(以下简称“受委托银行”)办理的个人住房公积金贷款业务。

**第三条** 本办法所称个人住房公积金贷款,是指由公积金中心以归集的公积金为资金来源,委托受委托银行发放给公积金缴存职工定向用于购买、建造、翻建、大修东莞市范围内自住住房的贷款。

职工申请公积金贷款不足以支付购买、建造、翻建、大修自住住房款项时,其不足部分可同时向受委托银行申请个人住房商业性贷款(以下简称“商业贷款”),这种贷款方式称为组合贷款。

已使用商业贷款的职工,可申请将商业贷款转为公积金贷款,这种贷款方式称为商转公贷款。

**第四条** 借款人采用组合贷款的,其公积金贷款和商业贷款

的贷款期限、设定的抵押物应一致。

**第五条** 公积金中心具体负责确定公积金贷款对象、条件、金额、用途、期限、偿还方式及担保方式，负责公积金贷款审批、归还和核算。

公积金中心应监督受委托银行办理公积金贷款的发放、归还、结算等业务，可就评估、担保、代理等公积金贷款业务依法委托相关机构实施。

**第六条** 公积金贷款的办理遵循平等自愿、诚实信用的原则。

## 第二章 贷款对象和条件

**第七条** 在东莞市缴存公积金的职工或在其他城市缴存公积金的东莞市户籍职工，可向公积金中心申请贷款。

**第八条** 借款人须具备下列条件：

（一）为中华人民共和国公民。

（二）具有完全民事行为能力。

（三）信用状况良好，具有稳定的职业和收入，有按时足额偿还贷款本息的能力。

（四）借款人夫妻双方均无尚未还清的公积金贷款或其他影响贷款偿还能力的债务。

（五）连续足额缴存公积金满 6 个月，且当前正常缴存。

(六) 具有购买、建造、翻建、大修自住住房的合法有效的合同或相关证明文件，已支付规定比例的首期付款。

(七) 按照公积金中心的规定提供抵押、保证等形式的担保。

(八) 符合有关法律、法规、规章和政策及公积金中心规定的其他条件。

购买政府保障性住房的，可增加包括配偶在内的其他家庭成员作为共同借款人，但必须是房屋产权共同所有人，必须符合本办法第七条和本条所规定的各项条件。共同借款应当同时提出申请，同时审批。

本条规定的信用状况标准由公积金中心确定。

### 第三章 贷款额度、期限和利率

**第九条** 公积金贷款实行限额管理，最低、最高贷款额度由公积金中心拟定并经管委会审定后向社会公布执行，同时应当符合下列限额标准：

(一) 按照房贷比计算的最高可贷额度：不超过抵押物价值的一定比例。其中，首套住房贷款比例最高为 70%，二套住房贷款比例最高为 50%，停止向第三套及以上住房发放贷款。

(二) 按照供收比计算的最高可贷额度：公积金中心以借款人、共同借款人缴存公积金的缴存基数作为核定家庭收入依据，借款人、共同借款人贷款（含组合贷款，按等额本息还款法计算

的本金和利息)月应还款额与其本人及配偶个人信用报告中反映的其他各项贷款月应还款额之和,不超过借款人家庭月收入的55%。

(三)按照职工个人情况最高可贷额度:计算公式为:

公积金贷款可贷额度  $Y = \text{个人公积金账户余额 } B \times (\text{缴存时间系数 } T + \text{收入调节系数 } I) \times \text{流动性调节系数 } L$ 。

即:  $Y = B \times (T + I) \times L$ 。

公积金中心依据管委会授权调整和公布本条所规定的各项比例和系数。

借款人可申请的公积金贷款金额由公积金中心综合借款人及共同借款人的公积金缴存情况、偿还能力及信用状况等因素确定。

**第十条** 公积金贷款期限由公积金中心根据借款人年龄、借款金额、偿还能力等因素确定。贷款最短期为1年,最长期限控制在借款人法定退休年龄顺延5年内,共同借款的,按其中贷款期限较长的确定,但最长均不得超过抵押房屋土地使用终止年限并不得超过30年(其中购买二手房的贷款期限最长不得超过20年,大修自住住房的贷款期限最长不得超过10年)。

公积金中心依据管委会授权调整和公布公积金贷款最短期限、最长期限。

**第十一条** 公积金贷款利率执行中国人民银行的有关规定。

## 第四章 贷款申请资料、程序

### 第十二条 申请公积金贷款应提交的资料

(一) 具有法律效力的身份证件、户籍证明以及婚姻状况证明。

(二) 购买自住住房的，提供具有法律效力的规范的购房合同；建造、翻建自住住房的，提供土地使用权证和市一级规划、建设部门审批文件；大修自住住房的，提供房屋安全鉴定机构出具的安全鉴定报告。

(三) 不低于一定比例的购买、建造、翻建、大修自住住房的自筹资金证明（购房付款发票或收据等支付凭证）。

(四) 个人信用报告查询授权书。

(五) 房屋产权共同所有人同意抵押或担保的证明、抵押物评估报告、保证人同意提供担保的书面文件。

(六) 公积金中心要求提供的其他资料。

### 第十三条 办理公积金贷款的程序

(一) 申请。借款人可向公积金中心、贷款代理机构、受委托银行或担保机构提出申请并提交规定的申请资料；

借款人购买由公积金中心贷款合作的房地产开发企业或担保机构提供阶段性连带责任保证担保的一手房，可在合同备案登记前申请贷款；

借款人购买非公积金中心贷款合作的房地产开发企业或担保机构提供阶段性连带责任保证担保的一手房，须在办妥合同备案登记后方可申请贷款；

借款人购买二手房的，可在办妥房屋产权过户手续后再申请贷款，也可由公积金中心贷款合作的担保机构提供阶段性连带责任保证担保并在办理房屋产权过户手续前申请贷款。

（二）初审。公积金中心、贷款代理机构、受委托银行或担保机构受理人员进行初审，不符合贷款条件的退回申请，资料不全的通知借款人按要求及时补齐。

（三）审批。公积金中心对申请资料按规定进行审核，并在5个工作日内作出准予贷款或不准予贷款的审批决定。

（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借款人。

（五）签约。受委托银行复核无误后与借款人签订借款合同。

（六）担保。受委托银行和借款人应按借款合同约定办理担保手续。

（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。

**第十四条** 当申请借款的总金额已超出当期公积金资金使用限额时，公积金中心应当允许借款人办理预申请手续，待公积金资金足以继续发放贷款时，由公积金中心按照受理预申请时间的先后顺序，办理审批手续。

## 第五章 贷款管理

**第十五条** 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。

**第十六条** 需要对拟用于抵押的房屋进行评估的，借款人应提供公积金中心认可的评估机构出具的抵押物评估报告。

抵押物价值的认定遵循审慎原则，应在房屋评估价、购房合同总价或工程造价款中取低者进行确定。

**第十七条** 建造自住住房申请贷款的，借款人必须提供其他足值的房屋作为抵押。

**第十八条** 公积金中心和受委托银行应做好贷后检查、风险监测、贷款归还、担保债权管理、借款合同变更、逾期贷款催收、不良贷款处置、贷款档案管理工作，确保贷款资产安全。

**第十九条** 贷款实行等额本息还款法，即贷款还款期内每月以相等的额度平均偿还贷款本息。偿还贷款本息的方式在还款期限内不得变更。

**第二十条** 借款合同的示范文本由公积金中心监制，供当事

人参照使用。借款人申请变更借款合同条款的，须经借贷双方协商同意，依法签订变更协议。

**第二十一条** 公积金中心应建立公积金逾期贷款催收机制，受委托银行应加强逾期贷款管理，做好逾期贷款催收工作。

**第二十二条** 公积金中心应当依照借款合同约定对逾期贷款进行处置，并可在借款人公积金账户内直接扣收逾期贷款本息和罚息；处置后形成贷款损失的，应当按照财政部《住房公积金贷款呆账核销管理暂行办法》的规定申报呆账核销。

**第二十三条** 借款人结清贷款后，受委托银行应及时办理公积金贷款清户和抵押(质押)登记注销手续。

**第二十四条** 公积金中心和受委托银行应按照档案管理的有关规定，做好贷款档案的归档、保管、利用、销毁和移交等管理工作。贷款档案的日常管理工作由受委托银行负责，公积金中心根据需要，有权向受委托银行随时调用贷款档案，也可同时建立贷款档案的备份。

**第二十五条** 公积金中心应加强对受委托银行日常贷款业务的管理和监督，制定公积金金融业务受委托银行考评办法并开展受委托银行贷款考评工作。

## **第六章 贷款监督**

**第二十六条** 借款人骗取贷款的，公积金中心应当终止借款

合同、停止支付或提前收回全部贷款，并按以下规定分别予以处理：

（一）借款人提供虚假资料骗贷的，公积金中心应将有关情况书面告知职工所在单位，同时5年内不受理其贷款申请。

（二）借款人隐瞒或虚报婚姻状况、直系亲属关系、购房行为、住房数量等情况的，公积金中心可自该违规行为认定之日起5年内不予受理其贷款申请。

（三）虚构提取条件，或持伪造资料提取公积金的，自该行为认定之日起5年内不予贷款。

（四）购买“双拼房”、“多拼房”申请贷款隐瞒不报的，不予贷款。

有关单位或个人涉嫌伪造印章、证件、合同、发票等造成骗贷的，公积金中心应依法提请当地公安机关处理。

**第二十七条** 凡缴存单位未办理缓缴手续，借款人在贷款手续完成后即恶意停止缴存公积金连续达12个月或累计满15个月的，公积金中心有权提前终止借款合同，提前收回全部贷款。

**第二十八条** 公积金中心应对骗贷的借款人及造成骗贷的单位和個人登记备案，通过公积金中心网站或本市媒体予以曝光，并可将骗贷行为作为信用不良记录纳入依法设立的信用管理平台。

**第二十九条** 公积金中心及其工作人员未按照有关法律法

规履行职责，造成贷款风险或损失的，按照有关规定追究相关人员的责任，构成犯罪的移交司法机关依法追究其法律责任。

**第三十条** 受委托银行及其工作人员违反规定或贷款委托协议约定的，公积金中心可按照有关规定或约定追究其相关责任。

## 第七章 附则

**第三十一条** 本办法由市住房公积金管理中心负责解释，公积金中心可依据本办法制定贷款业务的具体操作规范。

**第三十二条** 本办法自 2015 年 1 月 26 日起实施，有效期至 2020 年 1 月 25 日，2000 年 7 月 17 日颁布的《东莞市住房公积金贷款暂行办法》（东府〔2000〕41 号）同时废止。

公开方式：主动公开

---

抄送：市委属各单位，市人大办，市政协办，市纪委办，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秘书二科

2015 年 1 月 14 日印发

---