



肇庆市住房公积金个人住房贷款管理办法

肇房委〔2025〕7号

第一章 总 则

第一条为了加强住房公积金个人住房贷款（以下简称公积金贷款）管理，规范公积金贷款行为，保障资金安全，支持职工解决自住住房问题，根据《中华人民共和国民法典》、《住房公积金管理条例》、《个人贷款管理办法》（国家金融监督管理总局令2024年第3号）、《住房公积金个人住房贷款业务规范》（GB/T 51267-2017）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本市行政区域内公积金贷款的申请、审批、发放、回收、担保、贷后等管理工作。公积金贷款包括纯公积金贷款和组合贷款等形式贷款。

第三条本办法所称公积金贷款是指住房公积金管理中心运用住房公积金，委托商业银行向经审核符合条件的住房公积金缴存职工发放的，用于购买、建造、翻建、大修自住住房的个人住房贷款。

本办法所称组合贷款是指借款人申请公积金贷款不足以支付购房款时，其不足部分可同时向商业银行申请商业性个人住房贷款，两种贷款总称为组合贷款。

本办法所称自住住房是指职工居住其内且拥有所有权、性质为住宅的房屋，包括新建商品住房、再交易住房等。

第四条 公积金贷款应当坚持循序渐进、可持续的方针，遵循权利与义务相对等、资金安全、公平、便民的原则。

第五条市住房公积金管理委员会（以下简称市公积金管委会）负责本市公积金贷款政策及相关重大事项的决策。



市公积金管委会办公室负责审核提请市公积金管委会决策的本市公积金贷款政策及相关重大事项。

市住房公积金管理中心（以下简称市公积金中心）负责本市公积金贷款业务的组织实施和日常管理。

第六条 市公积金管委会应按照中国人民银行的有关规定，审议确定委托办理公积金贷款金融业务的商业银行（以下简称受托银行）。

市公积金中心应与受托银行签订书面委托协议，明确双方权利、义务和责任。受托银行应当依据委托协议和市公积金中心制定的工作规范为职工办理公积金贷款业务，并接受市公积金中心的监督。

第二章 公积金贷款对象和条件

第七条 缴存住房公积金的职工在本市购买、建造、翻建、大修自住住房的，作为申请人按照本办法申请公积金贷款。

第八条 申请公积金贷款，应当同时具备以下条件：

（一）具有完全民事行为能力；

（二）申请人和共同申请人有偿还贷款本息的能力，信用状况良好，且不存在本办法第十一条所规定的信用记录；

（三）申请人和参与公积金贷款额度计算的共同申请人申请当月之前6个月在本市或异地连续、按时、足额缴存公积金，且申请时处于正常缴存状态；本市和异地缴存公积金的时间可以合并计算；

曾经在异地缴存住房公积金的，缴存时间可根据原缴存地住房公积金管理中心出具的缴存明细合并计算。另外，已达到个人账户转移条件的，应立即将个人账户转移至现缴存地。

退役军人将部队住房公积金转入至公积金中心并继续缴存的，缴存时间可根据原部队出具的缴存明细合并计算。



(四) 申请人家庭（包括夫妻双方和未成年子女，下同）和共同申请人家庭在全国范围内未使用公积金贷款或者只使用过一次公积金贷款且已还清；

(五) 申请人和共同申请人属于购买、建造、翻建、大修自住住房的房屋所有权人或共有人；

(六) 具有购买住房的合同或协议，并已按规定支付购房首付款，自签订购房合同之日起一年以内申请公积金贷款；

(七) 提供符合本办法要求的担保；

(八) 法律法规和上级政策文件规定的其他条件。

第九条支持缴存职工家庭申请公积金贷款购买首套自住住房或第二套改善型普通自住住房。严禁使用住房公积金进行投机性购房。

第十条申请公积金贷款时，房产套数按购房人各自所在家庭名下房产套数合计计算。

第十一条存在下列情形之一的，不予贷款：

(一) 家庭购买第三套住房或在全国范围内已使用过两次住房公积金贷款的（已使用过一次住房公积金贷款的，无论该房屋是否已出售均计算一套住房）、购买单套住房部分产权份额的（所购住房属于政策性共有产权住房的除外）；

(二) 房屋为继承所得、赠予所得、同户籍成员之间或直系亲属（含夫妻关系）之间购买所得的；

(三) 个人征信存在严重不良记录或被纳入失信被执行人名单的；

(四) 借款申请人现存在被“担保人代还”贷款或者“以资抵债”等特殊交易记录的；

(五) 存在提供虚假资料、虚假承诺等情形的；

(六) 存在其他可能影响公积金贷款安全情形的。

第十二条 借款申请人家庭有下列情形之一的，执行二套住房公积金贷款政策：



(一) 家庭（含未成年子女）的房屋登记信息系统（含预售合同登记备案系统）已登记有一套住房。

(二) 申请贷款时，家庭房屋登记信息系统无住房，但中国人民银行的征信报告显示其有一条未结清的住房按揭贷款记录。

(三) 申请贷款时，家庭房屋登记信息系统无住房，但公积金系统显示其有一条贷款记录。

(四) 农村宅基地及土地上房屋、集体建设用地及土地上房屋不纳入房屋套数的计算范围。

第三章 公积金贷款额度、期限和利率

第十三条 公积金贷款额度由市公积金中心参考本市房地产市场发展情况适时调整，经市公积金管委会批准后执行，由市公积金中心在肇庆市住房公积金管理中心政府信息公开平台发布。

第十四条 借款申请人的公积金贷款额度根据以下规定进行综合评定测算并取最低值（向下取 1000 元的整数倍）：

(一) 不得高于市公积金管委会当前审议通过的最高贷款额度；

(二) 不得高于借款申请人和共同申请人退休年龄内所交纳住房公积金数额的 2 倍。申请公积金贷款时根据其个人账户缴存余额、月缴存额、距离退休时间综合确定贷款额度，即：贷款额度=（借款人已缴的最近 1 个月的公积金缴存额×当前至法定退休年龄的年限×12+当前住房公积金账户余额）×2。

(三) 借款申请人月所有债务支出与收入比控制在 50%以下，其计算公式为：贷款额度÷贷款期数+月应还利息+其他债务月均偿付额≤月收入×50%。

同一笔公积金贷款为多人共同申请的，综合所有借款申请人的债务与月收入进行计算。借款申请人的月收入，以住房公积金缴存单位申报登记的计缴工资基数为准。

(四) 不得高于扣除规定比例首付款金额后剩余的房屋价款。

每笔公积金贷款的可贷额度综合上述四项限额标准后取最低值确定。



第十五条 公积金贷款可贷资金额度不足时，市公积金中心应当按照轮候规则受理职工的申请，并向符合条件的申请人发放公积金贷款。轮候规则由市公积金中心根据本办法、房地产市场宏观调控政策和住房保障政策等另行拟订，报市公积金管委会批准后公布执行。

第十六条 公积金贷款期限以年为单位，最长贷款期限不超过30年，且贷款到期日不超过借款申请人（含共同申请人）法定退休时间后5年。

第十七条 公积金贷款利率按照国家有关规定执行。公积金贷款发放后，遇国家公积金贷款利率调整的，个人住房贷款期限在1年以内（含1年）的，实行合同利率，不分段计息；贷款期限在1年以上的，于下年1月1日开始，按相应利率档次执行新的利率规定。

第四章 公积金贷款担保

第十八条 公积金贷款属于担保贷款，贷款担保采取住房抵押的方式。公积金贷款担保范围包括贷款本金、利息、违约金和为实现债权所需的费用。

借款人不能按期偿还贷款本息的，市公积金中心和受托银行可采取催收、诉讼等手段，依据个人住房公积金贷款及担保合同（以下简称借款合同）依法处置其抵押物。

第十九条 购买住房申请公积金贷款的，借款人应以所购买住房作为抵押物，将本次贷款所购住房的全部份额用于贷款抵押（政策性共有产权住房除外），与受托银行签订抵押合同，并按规定办理抵押登记手续。

建造、翻建、大修住房申请公积金贷款的，借款申请人必须提供其他自有住房作为抵押，应对借款申请人拟提供的抵押物进行价值评估，并应以评估价值作为抵押物价值，该抵押房产可由本人或第三方提供，房产的土地来源必须是出让性质，有合法的房产权证，不受理在建房屋作抵押，不符合《中华人民共和国民法典》有关规定的房产不得作为公积金贷款的抵押物。

第二十条 在抵押期内，借款人应妥善保管好抵押物，不得擅自处分，并随时接受抵押权人的监督检查。



第二十一条 所购住房为预售房的，应先办理预购商品房抵押权预告登记，该住房项目开发单位应当就公积金贷款提供连带责任保证，直至该住房办理完成不动产抵押登记。

第二十二条 组合贷款的担保应采取同一种担保方式，设定同一抵押物；处置抵押物时，公积金贷款和商业贷款按各自的债权比例受偿。

第五章 办理程序

第二十三条 借款申请人向市公积金中心提出公积金贷款申请，并提供以下材料：

- （一）申请人的有效身份证明；
- （二）结婚证、户口簿或者出生医学证明等婚姻家庭子女状况佐证材料；
- （三）购买新建商品住房的，提供有效的网签买卖合同、首付款凭证、预售房的《商品房预售许可证》；购买再交易住房的，提供有效的网签买卖合同、受托银行确认的首付款凭证、全额购房发票、契税完税凭证、不动产权证书；
- （四）建造、翻建住房的，提供施工单位出具的收款凭证、工程概预算以及规划、建设等有关部门的批准文件；大修住房的，提供施工单位出具的收款凭证、房屋权属证明、房屋安全鉴定报告、工程概预算等；
- （五）有效的个人住房信息查询记录；
- （六）符合贷款条件的异地缴存职工在本市申请公积金贷款，需提供缴存地公积金管理部门出具的缴存使用证明及缴存明细。
- （七）其他相关资料。

第二十四条 市公积金中心在收到申请人递交的符合要求的公积金贷款申请材料后，应当在 10 个工作日内作出是否给予贷款的决定。给予贷款的，由职工与受托银行办理借款合同签订、担保等贷款手续；不予贷款的，应当说明理由。



第二十五条 公积金贷款申请经市公积金中心审批同意后，受托银行与贷款申请人、其他贷款相关责任人签订借款合同及相关协议，并到相关职能部门办理不动产抵押登记手续。

第二十六条 受托银行将已签订的借款合同及抵押登记材料送达市公积金中心，市公积金中心完成出账审查后，将贷款指令发送至受托银行，受托银行应在收到指令后当日将贷款资金划转至售房方指定的账户。

第二十七条 贷款申请人存在以下情形之一的，市公积金中心有权暂停发放贷款：

- （一）贷款申请人的住房公积金个人账户状态为封存等非正常缴存状态的；
- （二）贷款申请人婚姻状况、经济状况、信用状况等发生变化，对贷款审批结果产生或可能产生重大影响的；
- （三）贷款申请人所购房屋存在无法交楼等风险的；
- （四）违反借款合同约定条件等其他情形。

第二十八条 贷款申请人办理贷款业务需对申请材料和信息的真实性、合法性、完整性、有效性负责，市公积金中心有权对所提交的申请材料和信息进行核查，单位及职工应配合相关的调查核实工作。

第二十九条 经职工授权，公积金中心通过信息共享获得申请材料信息的，贷款申请人可无需提供相应的纸质材料。

第三十条 对于本办法规定的申请材料发生变更的，公积金中心及时以办事指南的方式对外进行公示。

第三十一条 公积金贷款无法满足职工购房需求时，职工可以同时申请组合贷款，按照下列程序办理：

（一）在向市公积金中心提出公积金贷款申请前，应当到受托银行咨询组合贷款具体办理事宜；

（二）在签订借款合同前，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) 办理商业贷款和公积金贷款银行应为同一家银行；

(四) 其余程序按照本办法第五章进行。

第六章 公积金贷款偿还

第三十二条 借款人应当按照借款合同约定的还款时间、还款方式偿还贷款本息。公积金贷款利息的具体计算方法应当在借款合同中明确约定。

借款人可以申请提前偿还全部或部分公积金贷款，具体计算办法按中国人民银行的有关规定办理。

第三十三条 借款人在公积金贷款期间可授权市公积金中心按照约定使用住房公积金个人账户的资金提前结清贷款或提前偿还部分贷款，冲抵顺序按照约定执行。

第三十四条 借款人未按借款合同约定的期限偿还公积金贷款的，市公积金中心有权扣划缴存职工个人住房公积金账户余额用于归还公积金贷款本息和逾期罚息。

第三十五条 借款合同约定的还款日期届满前，借款人可以申请变更借款人信息、还款方式、还款账户、贷款期限等信息。

第七章 贷后管理

第三十六条 贷款期间内，借款人需要变更借款合同的，必须经原合同当事方协商同意，如办理组合贷款的，还须经商业贷款发放银行同意，才能向受托银行提出申请。经审批后，与受托银行依法签订变更协议。

第三十七条 市公积金中心和受托银行应采取有效措施对公积金贷款使用情况、借款人还款能力和履约情况、抵押物状况等进行跟踪检查，及时发现和处理风险，确保贷款安全。

第三十八条 对于逾期未收回的公积金贷款，市公积金中心应当督促受托银行及时依法采取催收、诉讼、处置抵押物等有效措施追偿贷款。

第三十九条 借款人应当配合接受市公积金中心和受托银行对其还贷能力、抵押物状况等情况的核查，对已经或者可能影响贷款偿还的因素，应及时告知市公积金中心和受托银行，并配合采取相关债权保全措施。



第四十条 借款人死亡、依法被宣告死亡、依法被宣告失踪或者丧失民事行为能力的，其财产继承人、受遗赠人和财产代管人或者法定代理人应该持经过公证的继承协议、身份证、户口簿等文件签订补充还款协议，继续履行借款合同约定的义务。财产继承人、受遗赠人和财产代管人或者法定代理人拒绝履行还款义务的，受托银行应根据委托，通过司法程序请求法院采取拍卖等措施处置借款人抵押物用于清偿债务，最终以法院裁决结果实施向借款人的追偿。

处置抵押物，其价款不足以偿还贷款及相关费用的，受托银行应向借款人、财产继承人、受遗赠人和财产代管人或者法定代理人追偿。

第八章 法律责任

第四十一条 职工在申请公积金贷款时，应当按照本办法第七至第十条的相关规定如实申报信息。如采取欺骗手段申请公积金贷款的，或在公积金贷款发放后停缴住房公积金的，市公积金中心可以对该职工行为依法采取以下一种或者多种方式处置措施：

（一）限期纠正违规行为；

（二）提前收回全部公积金贷款；

（三）处置抵押物；

（四）存在违规申请公积金贷款的，如未能成功获取贷款资金，则自发现之日起，一年以内限制其公积金提取与公积金贷款资格；如已成功获取贷款资金，在未偿还全部欠款或处置抵押物前，暂停其公积金提取、公积金贷款业务，已偿还全部欠款的，自偿还之日起，三年以内限制其公积金提取与公积金贷款资格；

（五）对于违规申请公积金贷款的职工，公积金中心将记载其失信记录，其失信记录将随其个人账户的转移而一并转移，机关、事业单位及国有企业缴存职工存在情节严重的，报送其所在单位；



（六）除法律法规规定外，如借款人在还贷期间停缴住房公积金之日的，按权利与义务对等的原则，其所欠贷款的利率调整为中国人民银行公布实行的商业性个人住房贷款基准利率，如属须浮动利率情形的，按规定上浮利率执行；

（七）按照借款合同或者借款人签订的其他协议的约定追究责任。

第四十二条借款人未按时履行还款义务的，受托银行应当依法行使催收或担保权利。经催收后仍不还款，或者存在本办法第十一条（三）（四）（五）规定的不诚信行为的借款人，市公积金中心应当将其不诚信行为录入住房公积金监管档案（系统），存在本办法第十一条第（三）款规定的不诚信行为的报送人民银行征信中心金融信用信息基础数据库。

第四十三条 受托银行未按照公积金贷款业务流程办理公积金贷款业务或拖延办理公积金贷款业务，或者不依法进行催收或行使担保权利的，市公积金中心应当根据委托协议追究受托银行的责任。

受托银行违规挪用公积金的，市公积金中心应当依法解除委托协议，限期办理公积金委托业务及相关资料移交手续，并追究受托银行的法律責任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第四十四条市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，依法追究行政責任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第九章 附 则

第四十五条 办理公积金贷款业务的具体办理方式、业务流程等由市公积金中心另行以贷款须知的形式及时向社会公开发布。

第四十六条 本办法由市公积金中心负责解释。

第四十七条本办法自2025年5月16日起施行，有效期五年。原2014年5月1日肇庆市住房公积金管理中心印发的《肇庆市住房公积金个人住房抵押贷款管理办法》（肇公积金通〔2014〕25号）同时废止。



肇庆市人民政府公报

2025年第4期刊登
2025年5月22日电子公报出版

肇庆市住房公积金管理委员会

2025年5月13日

