



中山市住房公积金管理中心关于印发《中山市住房公积金个人住房贷款实施细则》的通知

中房金通〔2025〕11号 中房金规字〔2025〕4号

各有关单位：

《中山市住房公积金个人住房贷款实施细则》业经中山市住房公积金管理委员会审议通过，现予以印发，请遵照执行。

中山市住房公积金管理中心

2025年8月1日

中山市住房公积金个人住房贷款实施细则

第一章 总 则

第一条 为支持职工购买、建造、翻建、大修自住住房，规范住房公积金个人住房贷款管理，维护借贷双方的合法权益，根据《住房公积金管理条例》和《中山市住房公积金管理办法》的相关规定，制订本细则。

第二条 本细则所称住房公积金个人住房贷款（以下简称公积金贷款），是指中山市住房公积金管理中心（以下简称市公积金中心）委托商业银行（以下简称受委托银行）向申请人发放的用于购买、建造、翻建、大修本市行政区域内自住住房的公积金贷款。



本细则所称自住住房，是指在本市有关主管部门登记备案的购房合同或者不动产权属证书上房屋用途载明为住宅的住房。

本细则所称纯公积金贷款，是指申请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。

本细则所称组合贷款，是指申请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，其不足部分同时向受委托银行申请个人住房商业性贷款（下称商业贷款）。

本细则所称商业贷款转公积金贷款，是指申请人在本市行政区域内办理纯商业贷款购买自住住房的，尚未结清原商业贷款，如符合公积金贷款条件，且取得原商业贷款银行同意的前提下，可以申请公积金贷款部分或者全部偿还原商业贷款。

本细则所称公积金贷款二手房“带押过户”，是指本市二手房交易中，申请人使用公积金贷款（含组合贷款）购房，并办理在押期间不动产权属转移登记及抵押登记手续，市公积金中心审批完成后发放公积金贷款到指定监管账户，贷款资金优先用于结清出售人原个人住房贷款（含纯公积金贷款、商业贷款、组合贷款）。

第三条 缴存职工在本市行政区域内购买保障性住房申请住房公积金贷款的，最低首付款比例为 15%。

第四条 经市公积金中心审核同意的公积金贷款，由申请人与受委托银行签订借款合同。

第五条 公积金贷款实行缴存住房公积金义务与权利对等原则。

第二章 公积金贷款对象和条件

第六条 公积金贷款以家庭（包括申请人、配偶及未成年子女，下同）为单位，同一家庭在同一时间内只能享受一笔公积金贷款。申请人



家庭购买、建造、翻建、大修自住住房申请公积金贷款的次数最高为两次。

第七条 公积金贷款对象：

在本市或者国内其他城市公积金中心缴存住房公积金的职工。

第八条 申请人申请公积金贷款应当同时符合以下条件：

（一）申请人信用良好，家庭收入稳定，有偿还贷款本息能力（家庭总债务月还款额与月收入比上限不能高于 50%）；

（二）连续正常缴存住房公积金 6 个月（含）以上，且当前个人账户状态为正常；

（三）必须为抵押贷款房产的产权人（夫妻除外，但主借款人须为产权人）。

第九条 有以下情况之一的，不予贷款：

（一）购买非居住用房、车位、商业性质的房产、别墅（包括独栋屋及联排独栋屋）的、现房（已取得不动产权证书）楼龄超过 30 年的或者混合结构的房产楼龄超过 20 年的；

（二）申请人仅购买住房部分产权份额的（共有产权住房除外）；

（三）申请人家庭存在未结清住房公积金贷款的；

（四）申请人家庭在本市购买第三套及以上住房的；

（五）申请人家庭在全国范围内已使用两次住房公积金贷款的；

（六）房产交易中，买卖双方之间为配偶、子女、父母或者兄弟姐妹的；

（七）申请公积金贷款的自住住房是法律、法规规定不能设定抵押的房产；

（八）贷记卡状态为呆账、冻结或者止付的。

第十条 公积金贷款以申请人的诚信记录为重要审批依据，对出现



以下情况之一的申请人，不予贷款或者限制贷款：

（一）提供虚假资料骗取公积金贷款贷款的，市公积金中心将保留不良诚信记录5年，期间不接受其公积金贷款申请；情节严重的，依法追究其法律责任。

（二）申请人及其配偶在《个人信用报告》中记录的个人信用情况存在申请前两年内连续逾期3次或者累计逾期8次还款的，市公积金中心有权不予批准其公积金贷款申请。

（三）申请人及其配偶存在住房公积金贷款累计逾期10次（含）以上还款的，市公积金中心在该笔贷款结清日起3年内不接受其公积金贷款申请。

第十一条 申请人家庭有下列情形之一的，执行首套住房公积金贷款政策：

（一）在全国范围内未曾使用公积金贷款且在本市行政区域内无住房的（以本市不动产登记管理部门登记的住房套数为准）。

（二）在全国范围内已使用一次公积金贷款且已结清，并在本市行政区域内无住房的（以本市不动产登记管理部门登记的住房套数为准）。

第十二条 申请人家庭有下列情形之一的，执行第二套住房公积金贷款政策：

（一）在全国范围内未曾使用公积金贷款，并在本市行政区域内有一套住房的（以本市不动产登记管理部门登记的住房套数为准）。

（二）在全国范围内已使用一次公积金贷款且已结清，并在本市行政区域内有一套住房的（以本市不动产登记管理部门登记的住房套数为准）。

第十三条 提供虚假资料骗取公积金贷款贷款的，市公积金中心依据不同情节，可按以下一种或者多种方式处理：



- (一) 口头或者书面通知责令申请人注销贷款申请或者提前结清贷款本息;
- (二) 函告当事人单位、主管行政机关、行业协会;
- (三) 限制住房公积金提取、贷款权利;
- (四) 涉嫌犯罪的, 移交司法机关处理。

第三章 公积金贷款申请及程序

第十四条 办理流程: 申请人办理资格认证—申请人提供贷款申请材料—受委托银行及市公积金中心审核—办理贷款抵押担保—发放贷款。

第十五条 市公积金中心应当自受理申请之日起 10 日内作出准予贷款或者不准贷款的决定, 并通知申请人; 准予贷款的, 由受委托银行办理贷款手续。

第十六条 申请人申请购买自住住房公积金贷款的, 一手房可在签订《中山市商品房买卖合同》时向市公积金中心提出申请; 二手房需在房产交易过户前, 携转让方名下的不动产权证书(或者房地产权证、国有土地使用证) 正本及复印件到各贷款受委托银行登记申请。

申请人申请建造、翻建、大修自住住房公积金贷款的, 携不动产权证书(或者房地产权证、国有土地使用证)、报建批准书(报建用途必须为住宅) 或者房屋安全鉴定书等相关批准文件和施工合同正本及复印件到各贷款受委托银行登记申请。

第十七条 在公积金贷款申请最终审批后, 由市公积金中心委托银行将资金划转到指定收款账户。

第十八条 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）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）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者可能产生重大影响的；

（三）申请人所购房屋存在无法交楼等风险的；

（四）未达到借款合同约定条件等其他情形。

第十九条 经申请人授权，市公积金中心通过信息共享获得申请材料信息的，申请人可无需提供相应的纸质材料。

第二十条 申请人办理贷款业务应当对申请材料和信息的真实性、合法性、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，申请人所在单位及申请人应当配合相关的调查核实工作。

第二十一条 本办法规定的申请材料发生变更的，市公积金中心应当及时以办事指南的方式进行公示。

第四章 公积金贷款额度、期限和利率

第二十二条 公积金贷款的最高额度由中山市住房公积金管理委员会根据国家、省有关规定确定。

第二十三条 申请人存在以下其中一种情形的，最高贷款额度可以房产为单位上浮：

（一）符合中山市相关人才政策，且所购房产属首套住房的；

（二）符合中山市相关多子女家庭住房支持政策的；

（三）购买的住房已认定为装配式建筑项目商品住房的。

同时符合两种或者以上政策优惠条件的，可就高选择其中一项。具体上浮比例由市公积金中心另行确定，报中山市住房公积金管理委员会审批通过后执行。



第二十四条 公积金贷款期限应当同时符合以下条件：

（一）申请人的公积金贷款期限可延长至申请人法定退休年龄后 5 年。

（二）一手房最长期限不得超过 30 年。

（三）二手房最长期限不得超过 30 年，建造、翻建自住住房最长期限不得超过 20 年，大修自住住房最长期限不得超过 15 年，且以上自住住房的最长贷款期限不得超过土地剩余的国家规定使用年限。

（四）购买二手装配式建筑商品房申请公积金贷款的参照二手房框架结构（钢筋混凝土）执行。

两名以上职工共同申请公积金贷款的，贷款年限以最短的计算。

第二十五条 贷款利率按照中国人民银行规定的利率执行，并随国家利率调整而调整。

第二十六条 申请人应当与受委托银行确定还款方式和还本付息计划。

第五章 公积金贷款担保

第二十七条 申请人购房申请公积金贷款的，必须以所申请贷款的房屋提供抵押担保。申请人建造、翻建、大修自住住房申请公积金贷款的，必须以所申请贷款的房屋或者土地提供抵押担保。

第二十八条 申请人必须至少以该笔公积金贷款金额用于贷款抵押；房屋价值不足时，须提供申请人本市另一不动产作抵押担保；借款人到期不能偿还贷款本息的，市公积金中心有权依法处置抵押物。

商业贷款转公积金贷款可选择自筹资金质押、顺位抵押等担保模式，顺位抵押不受抵押金额限制但不得低于公积金贷款金额。

第二十九条 抵押人和抵押权人应当签订书面抵押合同，并于放款



前向有关部门办理抵押登记手续，抵押合同的有关内容按照相关规定确定。

第三十条 借款人对设定抵押的抵押物在抵押期内必须妥善保管，负有维修、保养、保证完好无损的责任，并接受市公积金中心的监督检查。

第三十一条 抵押合同自抵押物登记之日起生效，至借款人还清全部公积金贷款本息时终止。

第六章 贷款偿还

第三十二条 公积金贷款还款方式以按月等额本息还款法或者等额本金还款法偿还贷款本息为主，由申请人自行决定。

第三十三条 申请人自公积金贷款发放次日起进入还款期，申请人必须确保其委托银行代扣的账户中有足够资金以支付每期应还款项，若因账户余额不足导致代扣失败，申请人应当承担相应责任。

第三十四条 借款人逾期还款的，由受委托银行根据借款合同及中国人民银行相关规定收取罚息。借款人逾期还款3期（含）以上的，市公积金中心可划扣借款人本人的住房公积金账户内的存储余额，用于归还逾期贷款本息。

第三十五条 借款人可以委托市公积金中心划扣借款人本人及配偶的住房公积金账户内的存储余额，用于归还公积金贷款本息。

第三十六条 借款人出现死亡、被宣告失踪或者丧失民事行为能力等情形的，其继承人、受遗赠人、财产代管人或者监护人等自愿继续履行借款人所签订借款合同的，可与受委托银行另行签订相关协议；如其继承人、受遗赠人、财产代管人或者监护人等不同意履行借款合同的，或者没有代其履行的人，则市公积金中心按照相关法律规定处理。



第三十七条 借款人申请提前全部或者部分偿还公积金贷款，经市公积金中心同意，根据中国人民银行规定的利率和贷款余额按照实际占用天数计收利息，受委托银行不得收取违约金。

第三十八条 公积金贷款还款期间，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。

借款人使用住房公积金贷款购买住房后，因离婚财产分割、夫妻更名、继承等事由需要变更住房公积金贷款借款人、抵押人的，可以在未清偿住房公积金贷款的情况下提出申请，由市公积金中心进行审核，并作出是否同意变更的决定。

第三十九条 公积金贷款结清后，抵押合同终止，当事人应当按抵押合同的约定解除设定的抵押权。

第七章 附 则

第四十条 以个人灵活就业人员方式申请住房公积金贷款的，须参照《中山市灵活就业人员缴存使用住房公积金管理办法》及相关规定。

商业贷款转公积金贷款其他规定参照《中山市住房公积金商转公积金贷款操作细则》执行。

公积金贷款二手房“带押过户”其他规定参照《中山市住房公积金个人贷款二手房“带押过户”操作细则》执行。

第四十一条 本细则由市公积金中心负责解释。

第四十二条 本细则发布之日起实施，有效期5年。在本细则施行后，有关公积金贷款规定与本细则不符的，以本细则为准。《关于重新印发〈中山市住房公积金个人住房贷款实施细则〉的通知》（中房金通〔2022〕39号）同时废止。