

4月14日，漯河市住房公积金管理中心召开委托贷款银行“商转公”贷款业务推进会。

会上首先通报了前期各家商业银行“商转公”业务试办的开展情况。随后对“商转公”贷款业务的办理模式以及办理流程中可能存在的问题进行了深入细致的探讨交流。各委托贷款银行一致表示，将积极配合工作，齐心协力，克服困难，切实让“商转公”这项惠民政策落地见效。

目前，我市可办理“顺位抵押冲抵方式”商转公业务的共用4家银行，分别是

中国银行、农业银行、工商银行、邮政储蓄银行

。新增合作银行信息会及时在公积金中心官方网站等媒体渠道更新。

下一步，市公积金中心将加大“商转公”推行力度，加强与受委托银行业务合作，同时聚焦缴存职工“急难愁盼”问题，尽快修改完善相关细则，开展“商转公”贷款业务，进一步拓宽公积金住房保障范围，切实减轻缴存职工还贷压力，推动我市房地产市场持续健康发展。

漯河市个人住房商业贷款转住房公积金贷款

管理办法

第一章 总则

第一条 为规范我市个人住房商业贷款转住房公积金贷款管理，进一步发挥住房公积金制度作用，解决职工自住住房商转公贷款问题，根据国务院、河南省《住房公积金管理条例》和《漯河市住房公积金贷款管理办法》等相关规定，制定本办法。

第二条 本办法适用于在我市个人住房商业贷款转住房公积金贷款（以下简称商转公贷款）的管理。

第三条 本办法所称商转公贷款，是指符合住房公积金贷款条件的缴存人（含异地缴存职工），向漯河市住房公积金中心申请将尚未结清且已办妥不动产权证书的住房商业贷款转为公积金贷款（以下简称商转公贷款）的一种信贷方式。

第四条 漯河市住房公积金管理中心（以下简称公积金中心）负责本市个人住房商转公贷款业务的组织实施和日常管理。

第二章 申请条件、额度、期限和利率

第五条 在我市行政区域内购买具有自有产权的自住住房，已办理个人住房商业贷款且未结清，同时符合下列条件的，可申请转为住房公积金贷款：

- （一）符合我市住房公积金贷款现行条件；
- （二）已办理的商业贷款须符合中国人民银行有关个人住房贷款规定，且已连续正常归还贷款12期以上的；
- （三）商转公贷款申请人须为住房商业贷款的借款人或其配偶（房产有共有产权人的，共有产权人只可为住房商业贷款借款人配偶）；
- （四）商业贷款所购住房已经取得《不动产权证书》；
- （五）商业贷款所购住房仅为原商业贷款银行设定抵押权登记且未设立居住权和其他抵押事项的房产。

第六条 贷款额度与贷款期限

- （一）商转公贷款额度按我市现行住房公积金贷款额度计算方式计算，且不得超出申请商转公贷款时的商业贷款余额（取千位及以上整数）；
- （二）贷款期限按我市现行住房公积金贷款政策计算，且商业贷款已还款期限与商转公贷款期限之和不超过30年。

第七条 贷款利率

贷款利率按照中国人民银行规定的住房公积金贷款利率标准执行。

第三章 抵押

第八条 商转公贷款申请人应以申请商转公贷款的住房作为抵押物，该抵押物仅为原商业贷款设定了抵押权，抵押物应未设立居住权且无其他抵押权人，且无查封等权利受限的情形。

第九条 商转公贷款采用顺位抵押冲抵方式，在原所购住房抵押登记不注销的基础上，办理住房公积金顺位抵押，再发放商转公贷款。商转公贷款发放后，由原商业贷款银行采用封闭式方式结清商业贷款，并注销商业贷款抵押登记。

第四章 所需资料和办理程序

第十条 申请商转公贷款，应当提供下列材料：

- (一) 商转公贷款申请人及其配偶的有效身份证明、户口本
- (二) 商转公贷款申请人在原商业贷款银行的一类银行卡；
- (三) 商业贷款所购买住房的购房合同、全款购房发票和房屋契税完税证明、房产查档证明、《不动产权证书》（或加盖不动产部门印章的《不动产权证书》复印件）；
- (四) 与原商业贷款银行签订的个人住房借款合同；
- (五) 《商转公个人住房贷款三方协议》、原商业贷款银行出具的最近12个月的连续正常还款记录、截至商转公贷款申请日的商业贷款余额证明；
- (六) 公积金中心要求提供的其他商转公贷款的相关材料。

第十一条 贷款办理流程

(一) 贷款咨询。商转公贷款申请人向公积金中心咨询商转公贷款政策及相关规定。对符合商转公贷款条件的，商转公贷款申请人向原商业贷款银行申请办理商转公贷款，并同商业银行签订《商转公个人住房贷款三方协议》。

(二) 贷款申请。商转公贷款申请人持住房公积金贷款相关材料，向公积金中心提出商转公贷款的申请。

(三) 受理审核。公积金中心对申请材料进行受理，自受理申请之日起5个工作日内作出准予贷款或不予贷款的決定。准予贷款的，公积金中心与借款人签订《漯河市住房公积金个人住房贷款借款合同》。不予贷款的，告知申请人理由。

(四) 办理顺位抵押登记。商转公贷款申请人办理房屋抵押登记手续，设定住房公积金贷款顺位抵押登记，公积金中心按规定收存《不动产登记证明》。超

过2个工作日仍未办理不动产抵押登记手续的，经公积金中心同意后，抵押手续退回公积金中心，商转公贷款申请人需按要求重新申请办理。

(五) 公积金贷款发放

1. 公积金中心与借款人约定商业贷款结清日期。

2. 借款人在约定日期到原商业贷款银行，银行通知公积金中心办理贷款发放，公积金中心将借款人的贷款款项转至《商转公个人住房贷款三方协议》约定的银行账户，并定期向商业银行出具公积金贷款放款凭证。

3. 原商业贷款银行采用封闭式操作将公积金贷款及借款人自筹差额资金抵冲并结清商业贷款，完成商转公贷款，借款人开始履行公积金贷款还贷义务。借款人如不按约定的时间到原商业贷款银行办理差额部分结清手续，经公积金中心批准，撤销该笔商转公贷款的申请。

(六) 注销商业贷款抵押登记。当公积金贷款到账并同时结清商业贷款后，原商业贷款银行应在5个工作日内注销商业贷款抵押登记，并将已注销抵押登记资料送达公积金中心。

第五章 附则

第十二条 个人2个月内自行结清商业贷款再申请住房公积金贷款的，贷款额度按我市现行住房公积金贷款额度规定且不得高于最后一笔结清贷款余额。申请条件、期限和利率参照本办法第二章规定执行。

第十三条 商转公贷款仅限于纯个人商业住房贷款转公积金贷款，且不能转为组合贷款，组合贷款中的商业贷款不能办理商转公贷款。

第十四条 当我市住房公积金贷款个贷率连续三个月高于90%时，暂停办理商转公贷款业务；当我市住房公积金贷款个贷率连续三个月低于85%时，开始办理商转公贷款业务。

第十五条

本规定未尽事宜按公积金中心有关政策执行，由公积金中心负责解释。

第十六条 本规定自印发之日起实施。

《漯河市个人住房商业贷款转住房公积金贷款管理办法》政策解读

为提升住房公积金的服务效能，规范个人住房商业贷款转住房公积金贷款（以下简称“商转公贷款”）业务办理，我市出台了《漯河市个人住房商业贷款转住房公积金贷款管理办法》。为便于准确理解政策，现将有关政策解读如下：

一、“商转公贷款”业务概念

商转公贷款，是指已办理住房商业贷款且具备住房公积金贷款资格的借款人向漯河市住房公积金管理中心（以下简称“公积金中心”）申请将符合转贷条件的商业贷款本金余额转成公积金贷款的一种信贷方式。

二、“商转公贷款”办理模式

“商转公贷款”有两种办理模式，一种为先还后贷模式，另一种为顺位抵押冲抵模式。

先还后贷模式。借款人以自筹资金结清住房商业贷款并办理撤押等手续后，向公积金中心提出商转公申请，经公积金中心审批同意后，办理相关手续并发放贷款。

顺位抵押冲抵模式，即以贷冲贷模式。借款人向公积金中心提出商转公申请，经公积金中心审批同意后，办理顺位抵押登记手续。在约定结清日期，公积金中心将贷款发放至银行冲抵商业贷款，同时，职工以自筹资金将差额部分结清，并办理商业贷款撤押手续。

三、“商转公贷款”与正常公积金贷款利率比较

“商转公贷款”与正常公积金贷款利率均按照中国人民银行规定的住房公积金贷款利率标准执行。现执行：首套房贷款期限在5年以下（含5年）和5年以上的，贷款利率分别为2.6%和3.1%。二套房贷款期限在5年以下（含5年）和5年以上的，贷款利率分别为3.025%和3.575%。贷款期限在1年以上的，遇法定利率调整，当年利率不变，于次年1月1日开始按调整后的贷款利率档次执行。

四、“商转公贷款”额度和期限的计算

(一) 贷款额度

1.采用“顺位抵押冲抵模式”申请商转公贷款的，申请额度最高不得超出申请转公积金贷款时的商业贷款本金余额（取千位及以上整数），具体可贷金额和正常申请公积金贷款计算方式相同。商转公申请日期和预约结清日期跨月供还款日的，贷款额度将向下调整；

2.采用“先还后贷模式”商转公贷款不得超出商业贷款最后一笔结清本金金额（取千位及以上整数），具体可贷金额和正常申请公积金贷款计算方式相同。

(二) 贷款期限

贷款期限按我市现行住房公积金贷款政策计算，且原商业贷款已还款期限与商转公贷款期限之和不超过30年。

五、“商转公贷款”的申请条件

1.符合我市住房公积金贷款现行条件；

2.符合中国人民银行有关个人住房贷款规定办理的住房商业贷款，且已连续正常归还贷款12期以上；

3.“商转公贷款”申请人须为住房商业贷款的借款人或其配偶（房产有共有产权人的，房产共有产权人只可为住房商业贷款借款人配偶）；

4.住房商业贷款所购住房已经取得《不动产权证书》；

5.采用“顺位抵押冲抵模式”办理的，商业贷款所购住房仅为原贷款银行设定抵押权登记且未设定居住权和其他抵押事项的房产。采用“先还后贷模式”办理的，所购住房需未设定居住权且不能存在已抵押或被查封等情形。

六、“顺位抵押冲抵模式”商转公贷款需要材料

1.商转公贷款申请人及配偶的有效身份证明、户口本（包含未成年子女）；

2.商转公贷款申请人在原商业贷款银行的一类银行卡；

3.原商业贷款所购买住房的购房合同、全款购房发票和房屋契税完税证明、房产查档证明（申请人及配偶、未成年子女）、《不动产权证书》（或加盖不动产部门印章的《不动产权证书》复印件）；

4.与原商业贷款银行签订的个人住房借款合同；

5.原商贷银行盖章确认的《商转公个人住房贷款三方协议》、原商业贷款银行出具的原商业贷款最近12个月的连续正常还款记录、截止商转公贷款申请日的原商业贷款余额证明；

6.公积金中心要求的其他材料。

七、“顺位抵押冲抵模式”商转公贷款办理流程

1.申请材料预审。缴存职工携带“商转公贷款”需要的材料：身份证明、个人信用报告（详细版）、全款购房发票、契税完税证明、购房合同（二手房为存量房买卖协议）、商业贷款借款合同和不动产权证书到窗口申请预审手续并计算贷款额度。

2.预约和签订协议。对符合商转公贷款条件的，申请人向原商业贷款银行提出办理商转公贷款申请，同商业银行预约结清时间并签订《商转公个人住房贷款三方协议》，开具最近12个月连续正常还款记录和截至商转公申请日的商业贷款余额证明。

3.贷款申请。申请人持商转公所有材料，向公积金窗口提出商转公贷款的申请。

4.办理顺位抵押登记。申请人办理房屋抵押登记手续。

5.结清商贷。借款人在约定日期到原商贷银行，银行采用封闭式操作将贷款资金冲抵结清原商业贷款。借款人开始履行公积金还款义务。如果公积金贷款不足冲抵商业贷款的，借款人应提前自筹差额资金同时进行冲抵偿还。

6.办理商业贷款撤押手续。借款人配合银行办理撤押手续。

八、商转公贷款合作银行

“先还后贷模式”支持我市行政区域内所有银行的商转公贷款。

“顺位抵押冲抵模式”仅限于我市公积金贷款受托银行范围内且已与公积金中心签订商转公合作协议的银行开展。目前，我市可办理“顺位抵押冲抵模式”商转公业务的共有3家银行，分别是中国银行、农业银行、邮政储蓄银行。新增合作银行信息会及时在公积金中心官方网站等媒体渠道公布，请及时关注。

另有关于“商转公贷款”政策业务的疑问，欢迎拨打住房公积金热线：0395-12329详细咨询。