

沈阳房贷族看过来

4月1日起

个人住房贷款可以“商转公”了！

具体申请条件、办理方式和流程

来看最新政策！



沈阳公积金中心副主任

王彦介绍情况

为满足广大缴存职工对商业贷款转住房公积金贷款业务的需求，减轻购房职工还贷压力，经沈阳住房公积金管理委员会审议通过，出

台了

《沈阳市个人住房商业贷款转住房公积金贷款实施细则》，主要内容如下：

一、商转公贷款申请条件

申请商转公贷款除应符合住房公积金个人住房贷款有关规定外，还须满足以下申请条件：

- (一) 借款申请人及共同申请人至少一方是在沈阳公积金中心缴存住房公积金的单位缴存职工；
- (二) 借款申请人及共同申请人首次申请住房公积金贷款；
- (三) 原商贷银行同意提前部分（全部）偿还商业贷款；
- (四) 借款申请人及共同申请人名下除申请商转公的1笔个人住房商业贷款以外，不得有其他住房贷款，且该笔商贷已偿还5年（含）以上，近2年内无逾期还款记录；
- (五) 原商贷所购房屋用途为自住住宅，并且位于沈阳市行政区域内。沈阳公积金中心所辖铁路分中心、电力分中心缴存职工在其工作所在地购买的自住住宅，也可办理商转公贷款。
- (六) 原商贷所购房屋已办理《房屋所有权证》或《不动产权证书》，除原商贷银行外，该房屋无其他抵押权人。

二、办理方式

商转公贷款业务办理方式分为“顺位抵押”和“先还后贷”两种：

（一）“顺位抵押”方式。

原商贷银行是沈阳公积金中心商转公委贷银行的，可选择“顺位抵押”方式办理商转公贷款业务（目前商转公委贷银行包括：建设银行、工商银行、农业银行、中国银行、交通银行、盛京银行，逐步将其他银行纳入商转公委贷银行范围）。在“顺位抵押”方式下，公积金贷款直接划拨至原商贷银行账户用于提前偿还商业贷款，形成公积金+商业银行组合贷款，借款申请人无需提前结清原商贷余额部分。

（二）“先还后贷”方式。

原商贷银行不是沈阳公积金中心商转公委贷银行的，仅可选择“先还后贷”方式办理商转公贷款业务。在“先还后贷”方式下，经沈阳公积金中心预审通过的职工，须自筹资金先结清原商贷，撤销原商贷房屋抵押登记，而后公积金中心办理商转公贷款房屋抵押登记，贷款资金划拨至借款人个人账户，该方式只能转为纯公积金贷款。

三、申请材料

（一）“顺位抵押”方式办理商转公贷款申请材料包括：

- 1.借款申请人及共同申请人身份证原件；
- 2.借款申请人本人 I 类银行借记卡（须与受理银行同行）；
- 3.原商贷所购房屋的《房屋所有权证》或《不动产权证书》原件；
- 4.《个人住房商业贷款借款合同》原件。

（二）“先还后贷”方式办理商转公贷款申请材料包括：

“先还后贷”方式包括商转公贷款预审、商贷结清、注销抵押登记、签订借款合同等环节。其中：贷款预审和签订借款合同环节需职工到公积金中心提供相应要件。

在商转公贷款预审时，须提供下列要件：

- 1.借款申请人及共同申请人身份证原件；
- 2.借款申请人本人 I 类银行借记卡（须与受理银行同行）；
- 3.原商贷所购房屋的《房屋所有权证》或《不动产权证书》原件；
- 4.《个人住房商业贷款借款合同》原件。

在原商贷已结清并注销抵押登记后到中心签订借款合同时，须提供下列要件：

- 5.商转公贷款预审时，中心出具的《商转公贷款预审审批单》原件；

6.原商贷结清证明原件；

7.《不动产电子登记（簿）查询证明》（借款人可通过“沈阳政务服务”手机App-服务-住房租房-登记簿证明，下载并打印）。

四、办理流程

商转公贷款业务实行受理网上预约制，办理流程分为“顺位抵押”和“先还后贷”两种方式：

（一）“顺位抵押”商转公贷款办理流程，共分四步：

首先，由借款人到公积金中心提交申请，中心进行审核签约；第二步，中心向银行传递商转公还款申请；第三步，中心审批贷款，办理抵押登记；第四步，中心发放公积金贷款，银行为借款人办理还贷业务。只需借款人到公积金中心一次就可办完商转公贷款业务。

（二）“先还后贷”商转公贷款办理流程，共分四步：

首先，由借款人到公积金中心提交申请，中心进行预审确认；第二步，借款人到商业银行提交商贷结清申请，提前全部还清商贷、注销房屋抵押登记；第三步，借款人到中心签订借款合同，中心办理抵押登记；第四步，中心发放公积金贷款至借款人个人账户。

五、商转公贷款额度、期限及利率

商转公贷款的最高额度、贷款期限和利率按当期住房公积金贷款政策执行。

六、商转公贷款政策自2023年4月1日起实施。

发布会上还回答了

记者提出的相关问题

问：商转公贷款业务受理网上预约该如何操作？

答：

沈阳公积金中心个人贷款处处长韩丛立：当前，商转公贷款业务是群众关注和期待的焦点，考虑到这项业务的需求量较大，为确保商转公有序、持续、正常地开展，商转公贷款业务实行受理网上预约制。

预约的具体操作为：关注“沈阳住房公积金管理中心”微信公众号，点击右下角的“公共服务”，选择“业务预约”，业务分类选择“个人贷款业务”，业务类型选择“商转公贷款审批”，原商贷银行选择银行名称，建行、工行、农行、中行、交行、盛京银行直接选择，其他银行选择“其他”即可，预约管理部可就近选择公积金办事大厅，预约日期可根据个人时间确定。

预约成功后，公积金中心将通过微信公众号推送“预约成功通知”，凭通知中的“预约号码”，按约定时间，到约定网点办理商转公贷款业务。

问：

商转公贷款的申请条件中要求“商贷已偿还5年（含）以上”是基于什么设定的，今后会放宽对商贷已偿还年限的要求吗？

答：

沈阳公积金中心个人贷款处处长韩丛立：自2009年商转公贷款政策停止后，我市已有14年未实行过商转公贷款政策，缴存职工积累了大量业务需求。从与银行系统的测算数据看，目前我市有近5万余名有商转公贷款需求的缴存职工。为不断破解群众生活中的难点和痛点，减轻职工在偿还商贷中的经济负担，让更多缴存职工享受公积金政策的优越性和普惠性，商转公贷款政策的制定，坚持从职工的切身意愿和实际需求出发，本着“先贷先转、均衡转贷”的原则设定了“商贷已偿还5年（含）以上”的申请条件，就是想更加科学合理的疏导群众强烈的、急迫的商转公贷款需求。

根据《沈阳市个人住房商业贷款转住房公积金贷款实施细则》规定，当公积金资金运用率呈现平稳或下降趋势时，公积金中心将适当放宽原商贷已偿还年限这个申请条件，分期分批，逐步惠及商转公政策受益群体。

来源：沈阳发布

编辑：王佩璇