

关于印发《关于恢复商业性个人住房贷款转住房公积金贷款业务实施办法》的通知

池房金委〔2023〕8号

市住房公积金管理中心，各有关单位：

《关于恢复商业性个人住房贷款转住房公积金贷款业务实施办法》业经11月13日市住房公积金管理委员会2023年第三次全体会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

特此通知

池州市住房公积金管理委员会

2023年11月14日

关于恢复商业性个人住房贷款转住房公积金 贷款业务实施办法

第一章 总则

第一条 为充分发挥住房公积金制度优势，有效减轻职工家庭还贷压力，帮助群众解决急难愁盼问题，根据《住房公积金管理条例》、《安徽省住房公积金资金流动性风险预警机制实施办法》（建金〔2017〕49号）等有关规定，结合我市住房公积金个人住房贷款率运行情况，现就恢复商业性个人住房贷款（以下简称“商业住房贷款”）转住房公积金贷款业务（以下简称“商转公贷款”），制定本办法。

第二条 本办法所称商转公贷款是指在我市行政区域内已办理商业住房贷款且具备住房公积金贷款资格的缴存职工，在还款期间将商业住房贷款余额转换成由住房公积金管理中心（以下简称“公积金中心”）对其发放的住房公积金贷款。

第二章 贷款对象及条件

第三条 商转公贷款借款申请人（以下简称“申请人”）为原商业住房贷款的主借款人或配偶，且必须是不动产证书载明的权利人，并同意将该住房作为商转公贷款抵押物。

第四条 申请商转公贷款除应符合我市住房公积金贷款相关规定外，还需满足以下条件：

- 1、申请人在申办商转公贷款前，原商业住房贷款尚未结清且还款状态正常、信用良好；
- 2、申请人家庭已使用两次住房公积金贷款的，不得再申请商转公贷款；
- 3、原住房公积金组合贷款中商贷部分不适用本实施办法；
- 4、原商业住房贷款银行同意申请人提前偿还贷款；
- 5、商转公贷款涉及的住房已取得不动产权证书且权属明晰，住房抵押权人仅为该商业住房贷款发放银行，且无其他抵押、查封、设定居住权等权利限制情形，且能办理抵押登记手续。

第三章 贷款方式

第五条 先还后贷方式。符合商转公贷款条件的申请人向公积金中心申请商转公贷款,经公积金中心审批同意后,职工自行结清商业贷款，解除原贷款抵押，重新办理住房公积金贷款手续。符合住房公积金贷款发放条件的，由公积金中心发放商转公贷款至借款人提供的个人账户。选择先还后贷方式的，商业银行为我市行政区域内所有银行。

第六条 以贷还贷方式。符合商转公贷款条件的申请人向公积金中心申请商转公贷款，经公积金中心审批同意并办理抵押落实手续后，符合住房公积金贷款发放条件的，由公积金中心发放商转公贷款至原商业银行指定还款专户。商业银行负责结清申请人个人住房贷款和办理首次抵押注销手续。选择以贷还贷方式的，商业银行应为我市公积金中心贷款业务委托银行。

第四章 申请材料及办理流程

第七条 申请材料（原件及复印件）

- （一）申请人（及配偶）身份证、户口簿、个人信用报告；
- （二）婚姻状况证明；
- （三）不动产登记信息证明（家庭房产登记信息查询）；
- （四）不动产权证书；
- （五）商品房买卖合同（存量房交易合同）；
- （六）原商业银行借款合同；
- （七）增值税普通发票；
- （八）商业住房贷款余额对账单；
- （九）商业住房贷款结清证明（采用“先还后贷”方式提供）；
- （十）商业银行出具的《同意提前还贷证明书》（采用“以贷还贷”方式提供）；
- （十一）还款银行卡（I类储蓄卡）；

第八条 办理流程

（一）选择“先还后贷”方式

1、贷前咨询：申请人携上述第七条所列的（一）至（八）项申请材料至公积金中心服务窗口咨询预约，受理人员对贷款申请初步审核，测算商转公贷款申请额度、期限，填写《商转公贷款预约告知书》；

2、商贷办理：申请人持《商转公贷款预约告知书》到原商业贷款银行申请商贷结清手续，由原商贷银行出具该笔贷款结清证明，同时办理注销抵押登记；

3、贷款受理：申请人夫妻双方持商业住房贷款结清证明及相关申请材料至公积金中心窗口办理商转公贷款手续，确定贷款申请金额和期限，完成面签；

4、签订合同：委托银行负责签订住房公积金个人贷款借款合同、办理抵押登记；

5、贷款放款：符合放款条件的，公积金中心将贷款资金发放至申请人个人银行卡（I类储蓄卡）。

（二）选择“以贷还贷”方式

1、贷前咨询：申请人携上述第七条所列的（一）至（八）项申请材料至公积金中心服务窗口咨询预约，受理人员对贷款申请进行初步审核，测算商转公贷款申请额度、期限，填写《商转公贷款预约告知书》；

2、商贷办理：申请人持《商转公贷款预约告知书》到原商业贷款银行申请提前还清贷款业务并开具《同意提前结清住房贷款证明书》；

3、贷款受理：申请人夫妻双方持《同意提前结清住房贷款证明书》及相关材料至公积金中心窗口办理商转公贷款手续，确定贷款申请金额和期限，完成面签；

4、签订合同：委托银行负责签订住房公积金个人贷款借款合同、并办理顺位抵押登记手续；

5、贷款放款：公积金中心收到贷款银行送达的新的抵押登记证明后，符合住房公积金贷款放款条件的，贷款资金发放至商业银行指定还款账户，商业银行应在放款当日结清原商业住房贷款，原商业住房贷款结清后5个工作日内，商业银行应负

责办结抵押注销手续，并将商贷结清证明交公积金中心。

第五章 贷款额度、期限和利率

第九条 商转公贷款额度按我市现行公积金贷款政策执行且不超过商业住房贷款剩余本金，并按千元的整数倍确定。申请人采取“以贷还贷”方式办理商转公贷款的，贷款额度不超过原商业住房贷款剩余本金扣除 2 个月应还款本金后的金额，住房公积金贷款与原商业住房贷款差额部分，由申请人自筹资金提前结清。

第十条 贷款期限按我市现行有关住房公积金政策执行。

第十一条 贷款利率按中国人民银行有关住房公积金贷款利率规定执行。

第六章 业务运行机制

第十二条 为防范住房公积金资金流动性风险，保障资金安全有序运行，结合公积金中心个人贷款比率情况，对开展商转公贷款业务实施动态启停机制，当遇资金流动性风险或国家政策发生调整及我市住房公积金贷款需求发生重大变化等情形，经池州市住房公积金管理委员会批准和授权，可采取相应调控措施，包括但不限于实行商转公贷款预约申请制、轮候发放制等，暂停或控制商转公贷款业务规模。

第十三条 “以贷还贷”方式的商转公贷款业务采取逐个银行实施的方式开展，商业银行凡经业务测试成功的即可办理，具体以公积金中心公告为准。

第十四条 本办法自 2023 年 12 月 1 日起施行，执行期限暂定一年。