

赣州市商业性个人住房贷款转住房公积金贷款 操作细则（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为进一步发挥住房公积金制度保障作用，减轻缴存职工家庭购买自住住房贷款的偿还压力，根据《住房公积金管理条例》和《赣州市住房公积金贷款管理办法》等有关规定，结合工作实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于在赣州市住房公积金管理中心（以下简称“公积金中心”）缴存住房公积金的职工商业性个人住房贷款（以下简称“商业贷款”）转个人住房公积金贷款（以下简称“公积金贷款”）的管理。

第三条 本细则所称商业贷款，是指具有完全民事行为能力的自然人在我市购买自住住房时，以其所购买的产权住房为抵押向银行申请的商业性个人住房贷款。

第四条 本细则所称的商业贷款转公积金贷款（以下简称“商转公贷款”），是指已办理商业贷款且具备住房公积金贷款资格的借款人向公积金中心申请将符合转贷条件的商业贷款本金余额转为公积金贷款。

住房公积金组合贷款中的商业贷款部分不能办理商转公贷

款。

第五条 商转公贷款业务有下列两种方式，借款人可选择其中一种方式办理：

（一）以所购住房作抵押先还后贷（以下简称“结清转贷”）。借款人自筹资金将原商业贷款结清并解除贷款抵押，用原商业贷款抵押的房屋（以下简称“原抵押房屋”）作为商转公贷款的抵押担保。

（二）以所购住房作顺位抵押（以下简称“直接转贷”）。借款人未结清原商业贷款，且抵押权人仍为原商业银行的情况下，原商业银行同意增加办理商转公贷款业务的公积金中心为该房屋第二顺位抵押权人。办妥顺位抵押登记后，公积金中心发放商转公贷款至约定的还款账户用以结清原商业贷款。

借款人选择以直接转贷方式申请商转公贷款的，需原商业贷款银行同意与公积金中心合作，并与公积金中心签订《商业性个人住房贷款转住房公积金贷款顺位抵押合作协议》（以下简称“合作协议”）。

第二章 办理条件

第六条 借款人申请商转公贷款时，除应当符合我市公积金贷款相关规定外，还须同时满足以下条件：

（一）个贷率低于 85%：

1. 借款申请人为原商业贷款的借款人;
2. 原商业贷款已还款 24 个月 (含) 以上, 且近 12 个月还款期间无逾期记录;
3. 用于商转公贷款抵押的住房已取得《不动产权证书》或《房屋所有权证》, 且权属明晰, 并能办理抵押登记手续。

(二) 个贷率在 85% (含) —95% (含) 之间:

1. 借款申请人为原商业贷款的借款人;
2. 借款申请人个人住房公积金账户开设时间须在原商业贷款放款之前并正常缴存;
3. 2011 年 4 月 20 日 (含) 之后没有使用过住房公积金贷款;
4. 原商业贷款已还款 48 个月 (含) 以上, 且近 12 个月还款期间无逾期记录;
5. 用于商转公贷款抵押的住房已取得《不动产权证书》或《房屋所有权证》, 且权属明晰, 并能办理抵押登记手续。

(三) 个贷率高于 95%:

1. 借款申请人为原商业贷款的借款人;
2. 借款申请人个人住房公积金账户开设时间须在原商业贷款放款之前并正常缴存;
3. 2011 年 4 月 20 日 (含) 之后没有使用过住房公积金贷款;
4. 除该笔商业贷款购买的自住住房外, 无其他住房;

5. 原商业贷款已还款 60 个月（含）以上，且近 12 个月还款期间无逾期记录；

6. 用于商转公贷款抵押的住房已取得《不动产权证书》或《房屋所有权证》，且权属明晰，并能办理抵押登记手续。

第七条 住房公积金个贷率以上一季度季末的数据为准，公积金中心于每季度第一个月的第一天发布上季度个贷率数据。每季度第一个月的第一天不受理商转公贷款业务。

第八条 借款申请人有下列行为之一的，公积金中心将不予办理商转公贷款：

（一）变更原抵押不动产所有权人的（原商业贷款借款人与配偶之间变更的除外）；

（二）对原抵押房屋设定其他抵押或居住权，原商业贷款银行不是唯一抵押权人，仍有其他抵押权未解除的；

（三）原抵押房屋被人民法院等有权机关查封、扣押、冻结的；

（四）其他影响抵押权实现的行为。

第九条 借款申请人选择以结清转贷方式申请商转公贷款的，以结清时间为准，12 个月以内有效。提前一次性结清原商业贷款办理过住房公积金结清提取的，不得申请商转公贷款。

第十条 借款申请人选择以直接转贷方式申请商转公贷款，

若公积金可转贷金额低于原商业贷款余额的，商转公贷款发放前，借款申请人须提前结清原商业贷款余额超出公积金转贷金额的差额部分。

第三章 额度、期限和利率

第十一条 借款人申请商转公贷款额度根据我市公积金贷款可贷金额计算公式计算。

第十二条 商转公贷款额度不得超过原商业贷款本金余额，不得超过我市规定的公积金最高贷款额度。

第十三条 购买原抵押房屋时办理过住房公积金购房提取的，申请商转公贷款的额度须扣除已提取金额。

第十四条 商转公贷款最长期限为 30 年。借款人贷款期限最长计算到法定退休年龄后 5 年止。

第十五条 原商业贷款为二手房贷款的，其已使用年限加商转公贷款年限最长不能超过 40 年，商转公贷款额度不得超过所购二手房价值的 70%。

第十六条 贷款利率按照中国人民银行公布的住房公积金贷款利率标准执行。

第四章 申请资料

第十七条 借款申请人向公积金中心提出商转公贷款申请时须提供以下资料：

(一) 借款人夫妻双方的身份证、户口簿、婚姻证明、借款人用于偿还贷款的银行存折(卡);

(二) 原商业贷款借款合同;

(三) 所购房屋的《不动产权证》或《房屋所有权证》;

(四) 原商业贷款基本信息及近 12 个月的还款明细(公积金系统能自动获取的, 不需提供);

(五) 一次性结清商业贷款的还款凭证及结清凭证(以结清转贷方式申请商转公贷款须提供);

(六) 所购房屋的增值税发票(原商业贷款为二手房贷款的须提供);

(七) 其他必要的申请资料。

第五章 办理程序

第十八条 借款人选择以结清转贷方式申请商转公贷款的, 应提前向公积金中心提出申请, 公积金中心审批通过后再办理提前结清原商业贷款手续。

(一) 借款人携带相关资料向公积金中心提出申请, 公积金中心按要求完成审批, 审批通过后告知借款人, 并出具审批通知单;

(二) 借款人自筹资金结清原商业贷款, 并将一次性结清原商业贷款的还款凭证及结清凭证、已解除抵押的原抵押房屋

《不动产权证书》或《房屋所有权证》等相关材料报送公积金中心；

(三) 公积金中心到不动产登记管理部门办理抵押登记手续；

(四) 公积金中心收到不动产抵押权登记证明后，将公积金贷款资金划入借款申请人在银行开立的用于偿还公积金贷款的个人账户。

第十九条 借款申请人选择以直接转贷方式申请商转公贷款的，按下列程序办理：

(一) 借款申请人携带相关资料向公积金中心提出申请，公积金中心按要求完成审批，审批通过后告知借款申请人，并出具审批通知单；

(二) 公积金中心到不动产登记管理部门办理第二顺位抵押登记手续；

(三) 公积金中心收到不动产抵押权第二顺位登记证明后，将公积金贷款资金划入借款申请人原商业贷款银行约定账户以结清原商业贷款；

(四) 原商业贷款结清后，商业贷款银行在约定期限内办结商业贷款抵押注销登记手续。

第六章 附则

第二十条 借款申请人违反本细则及《赣州市住房公积金贷

款管理办法》等相关规定的，公积金中心有权按照《住房公积金个人住房借款和抵押合同》的约定，提前终止合同并要求借款申请人立即偿还全部贷款本息。

第二十一条 公积金中心可根据我市住房公积金资金运营情况，对商转公贷款政策进行调整。

第二十二条 本细则中未明确的事项，按照法律、法规、上级相关部门文件规定及赣州市住房公积金相关政策执行。

第二十三条 本细则由赣州市住房公积金管理中心负责解释。

第二十四条 本细则自 年 月 日起施行。