

# 关于开办个人商业性住房按揭贷款转住房公积金个人住房贷款业务的通知（试行） （征求意见稿）

各缴存单位及职工：

为进一步发挥住房公积金的住房保障作用，提升贷款服务效能，减轻缴存职工还款压力，根据《中华人民共和国民法典》《住房公积金管理条例》《住房公积金个人住房贷款业务规范》（GB/T 51267-2017）和《关于印发〈云浮市住房公积金个人住房贷款管理办法〉的通知》（云房金〔2021〕46号）等有关规定，自2024年 月 日起在全市范围内试行开办个人商业性住房按揭贷款转住房公积金个人住房贷款业务。具体通知如下：

## 一、商转公贷款的办理条件

本通知所称的个人商业性住房按揭贷款转住房公积金个人住房贷款业务（以下简称商转公贷款），是指符合云浮市住房公积金个人住房贷款条件的缴存职工，申请将本人已办理且尚未结清的个人商业性住房按揭贷款（以下简称商业贷款），全部或部分转为住房公积金个人住房贷款（以下简称公积金贷款）。办理商转公贷款需符合以下条件：

（一）符合《关于印发〈云浮市住房公积金个人住房贷款管理办法〉的通知》（云房金〔2021〕46号）（以下简称《贷款办法》）文件中有关公积金贷款的办理条件及规定；

（二）商转公贷款申请人、共同申请人应当是商业贷款房屋

不动产权证书载明的权利人或其配偶;

(三)商转公贷款申请人(含共同申请人或房屋产权共有人)及其配偶没有未还清的公积金贷款;

(四)商业贷款已正常归还贷款1年(含)以上,且处于正常还款状态(当前逾期状态或累计逾期超过4期[含]的不受理);

(五)取得商业贷款银行出具的《云浮市商业住房贷款转住房公积金贷款同意书》;

(六)申请商转公贷款的住房已办妥不动产权证书,并可正常办理第二顺位抵押;

(七)申请商转公贷款的住房仅存在商业贷款设定的抵押权,同时不存在查封、扣押、冻结、设立居住权等权利限制情形。

## **二、商转公贷款的额度、期限和利率**

(一)商转公贷款额度、期限应符合《贷款办法》第十条、第十一条和我市公积金贷款业务相关规定,并同时满足下列条件:

- 1.商转公贷款额度不超过商业贷款余额;
- 2.商转公贷款额度不超过房屋评估价值的80%;
- 3.商转公贷款期限不超过商业贷款剩余年限。

(二)商转公贷款利率按中华人民共和国住房和城乡建设部、中国人民银行等部门的有关规定执行。

## **三、商转公贷款程序**

(一)商转公贷款申请。商转公贷款参照我市住房公积金个人贷款业务办理流程,申请人到公积金贷款承办银行(以下简称

承办银行)提出商转公贷款申请,承办银行初审通过后将《云浮市商业住房贷款转住房公积金贷款同意书》、商业贷款所购住房不动产权证书(复印件)、最近3个月的房屋评估价值报告(由承办银行提供)以及公积金贷款所需材料送云浮市住房公积金管理中心(以下简称公积金中心)审批。承办银行未能出具《云浮市商业住房贷款转住房公积金贷款同意书》的,应明确告知申请人具体原因;

(二)公积金中心依法依规进行商转公贷款审批。准予贷款的,由承办银行办理贷款手续;不准予贷款的,告知申请人未通过批准原因及补正方式,退还申请资料;

(三)商转公贷款发放。承办银行办妥第二顺位抵押登记手续后,公积金中心将贷款资金以借款人偿还商贷的名义划入承办银行过渡户,用于偿还商转公申请人的商业贷款;

(四)商转公贷款发放后能结清商业贷款的,承办银行应尽快办理商业银行抵押权注销手续,并将注销依据提交公积金中心;商转公贷款发放后未能结清商业贷款的,商转公贷款资金偿还商业贷款的部分余额;在商转公贷款资金偿还商业贷款后贷款申请人自行结清商业贷款的,承办银行按规定办理相关手续;

(五)当商转公贷款放款金额略多于商业贷款结清余额时(申请至放款间隔时间差异款项),各承办银行在偿还商转公申请人的商业住房贷款后,将多余部分资金用于偿还该笔商转公贷款余额。

#### 四、其他规定

（一）本通知所称的个人商业性住房按揭贷款是指在我市办理的纯商业性个人住房按揭贷款（公积金组合贷款中的商业贷款部分不能办理商转公贷款）。

（二）商转公贷款申请人、共同申请人的月收入以其近1年的住房公积金月平均缴存基数计算（缴存不足12个月的，综合其收入证明、工资流水等还款能力资料计算）；

（三）多子女家庭申请商转公贷款，可按现行规定享受多子女家庭住房公积金贷款支持政策；

（四）商转公贷款套数（次数）按现行我市公积金贷款政策的套数（次数）认定标准核定；

（五）商转公贷款暂不支持异地缴存职工办理；

（六）商转公贷款暂不支持跨行办理，即办理商转公承办银行和商业贷款银行应为同一家银行；

（七）通过商转公贷款偿还商业贷款的额度，不得以偿还购房贷款本息等条件提取住房公积金；

（八）为防范和控制住房公积金资金流动性风险，当我市住房公积金贷款个贷率连续三个月高于75%（含）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75%（含）时，恢复办理商转公贷款业务；

（九）本政策由云浮市住房公积金管理中心负责解释；

（十）本政策自2024年 月 日起施行，有效期 年。

云浮市住房公积金管理中心

2024年 月 日

# 云浮市商业住房贷款转住房公积金贷款同意书

云浮市住房公积金管理中心：

我行客户 张三、李四，身份证号码 445300199501011234、445300199501014321，在我行办理商业住房贷款，借款合同编号 1234567890ABCDE，该笔贷款抵押物坐落 广东省云浮市云城区翠石路 XX 号某某小区某栋某号，不动产权证号 粤(2023)云浮市不动产证明第 1234567 号，该笔贷款放款日期为 2023 年 1 月 1 日，贷款金额 500000 元，贷款年限 120 个月，当前贷款剩余本金 349500 元，剩余贷款年限 100 个月，累计逾期 2 期。该笔贷款抵押物近 3 个月的评估价值为 500000 元。

我行同意该笔商业住房贷款剩余本金中的 349000 元按规定转为云浮市住房公积金个人住房贷款，并指定其商转公贷款资金转至我行以下专用账户，专门用于偿还该笔商业住房贷款。

我行承诺：在收到该客户商转公贷款资金后，5 个工作日内偿还该笔商业住房贷款。全部结清的，同时办理撤押手续。因故未能偿还的，3 个工作日内将资金退回至云浮市住房公积金管理中心银行账户。如违约，我行自愿承担由此产生的一切法律责任。

我行专用账户如下：

账户名称：\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_

( 公积金贷款承办银行盖章 )

日期：        年    月    日