

清远市住房公积金商业性个人住房贷款转 住房公积金贷款业务操作指引

各住房公积金缴存职工：

为进一步发挥住房公积金制度保障作用，减轻缴存职工的还款压力，根据《清远市住房公积金个人购房贷款管理办法》（清公积〔2019〕11号），结合工作实际，现开展商业性个人住房贷款转住房公积金贷款（以下简称“商转公贷款”）业务，并制定本操作指引。

一、商转公贷款含义

商转公贷款是指缴存职工在本市行政区域内办理纯住房商业性贷款（以下简称“商业贷款”）购买自住住房的，尚未结清原商业贷款，如符合住房公积金贷款（以下简称“公积金贷款”）条件，且取得原商业贷款银行同意的前提下，可以申请公积金贷款部分或者全部偿还原商业贷款。

商转公贷款指纯商业贷款转为纯住房公积金贷款或组合贷款，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。

二、申请对象、条件

（一）申请对象。

1. 具有完全民事行为能力，在清远市行政区域内购买自住住房并且已办理商业贷款的缴存职工；

2. 商转公贷款申请人须为原商业贷款的借款人本人或配偶；

3. 申请人、共同申请人符合我市现行住房公积金贷款申请条件。

（二）申请条件。

申请商转公贷款除应符合《清远市住房公积金贷款业务操作指引》《清远市住房公积金贷款业务办事指南》规定外，还须同时满足下列条件：

1. 申请商转公贷款的住房已取得不动产权证书（或房产证），且该住房当前仅存在原商业贷款抵押登记，无其他担保、查封、设立居住权等权利限制情形，能办妥第二顺位抵押登记手续；

2. 原商业贷款已正常还款三年以上，且该贷款尚未结清处于正常还款状态。如原商业贷款处于逾期状态或累计逾期超3期，不予受理；

3. 须获原商业贷款银行同意；

4. 申请商业贷款转纯住房公积金贷款的，申请人需自筹资金偿还原商业贷款剩余本息超出住房公积金贷款金额的差额部分。

三、贷款额度

符合申请时执行的公积金贷款额度规则，且申请额度应同时符合以下条件：

(一) 不超过当前执行的住房公积金最高贷款额度；

(二) 不超过申请时原商业贷款余额减去 6 期原商业贷款月还款本息金额（即：申请金额 \leq 当前商业贷款余额-6 期商业贷款月还款本息金额）；

(三) 不超过该房产评估价值。

四、期限和利率

商转公期限不超过原商业贷款剩余年限，且不超过住房公积金贷款最高可贷年限，并遵循现行住房公积金贷款存量房的贷款年限规则。

商转公贷款中住房公积金贷款部分的利率执行中国人民银行规定的贷款利率和住建部有关要求，并随国家政策调整而调整。商业贷款利率按各银行政策执行。

五、申请材料

(一) 住房公积金个人住房贷款申请表；

(二) 身份证明文件（大陆居民提供身份证和户口簿；港澳台同胞提供港澳台居民居住证或者台湾居民来往大陆通行证、港澳居民来往内地通行证；享有中国永久居留权的外国人提供护照与外国人永久居留证。已婚为夫妻双方提供）；

(三) 婚姻状况证明文件（已婚的提供结婚证；离婚的提供离婚证、离婚协议或离婚判决书、民事调解书；丧偶的提供丧偶证明；未婚的签署《婚姻状况声明书》）；

- (四) 不动产权证书（或房产证）；
- (五) 原商业贷款借款合同、借款凭证；
- (六) 原商业贷款还款记录、还款计划；
- (七) 评估报告（重新评估房地产价值的报告）；
- (八) 原商业贷款银行出具的《商业性贷款转公积金住房贷款同意书》；
- (九) 家庭成员名下不动产登记资料查询结果证明；
- (十) 用于还款的银行卡（存折）；
- (十一) 个人信用报告（已婚为夫妻双方提供）；
- (十二) 其他须提供的贷款材料。

六、抵押模式

商转公贷款采用抵押担保方式。贷款申请人与原商业贷款银行协商一致后，可选择以下任意一种方式办理商转公贷款：

（一）顺位抵押模式

在原所购住房抵押登记不注销的基础上，办理顺位抵押，顺位抵押金额不得低于住房公积金贷款金额。市公积金中心审批后发放商转公贷款，银行办理原商业贷款注销抵押。

（二）自筹资金质押模式

申请人以不低于原商业贷款余额的资金作为质押，银行注销原商业贷款抵押后办理商转公贷款抵押登记，市公积金

中心审批后发放商转公贷款。

七、办理程序

职工取得原商业贷款银行同意—职工办理资格认证—职工提供贷款申请资料—贷款额度审核—办理贷款抵押担保—抵押资料审核—发放贷款。

八、资金划拨

商转公贷款款项划入三方指定的账户。

九、受委托银行

承办商转公贷款业务的银行必须为原商业贷款银行，且该银行为住房公积金贷款业务受委托银行。

十、其他事项

（一）商转公贷款计入职工家庭住房公积金贷款次数，已申请过1次住房公积金贷款的职工家庭不能申请商转公贷款业务；

（二）自商转公贷款业务生成之日起180天内未放款的（以贷款业务编号为准），作注销处理；

（三）如月末个人住房贷款率（个人住房贷款率=住房公积金个人贷款余额/住房公积金缴存余额*100%）连续3个月高于90%，两个月内暂停受理商转公贷款业务，已录入系统并生成贷款业务编号的继续办理；如连续3个月低于90%，则恢复受理商转公贷款业务；

（四）原商业贷款申请时为单身，在申请商转公贷款时

已婚，按夫妻双方名义申请办理；

（五）本操作指引未尽事宜，按我市现行住房公积金贷款管理相关政策规定执行；

（六）本操作指引由清远市住房公积金管理中心负责解释；

（七）本操作指引发布之日起实施。

