

ZZCR-2023-38002

株洲市住房公积金管理委员会文件

株金管委〔2023〕3号

关于印发《株洲市个人住房商业贷款 转住房公积金贷款实施细则(试行)》的通知

各有关单位：

为进一步规范业务操作，防范资金风险，现将《株洲市个人住房商业贷款转住房公积金贷款实施细则(试行)》印发给你们，请认真遵照执行。

株洲市住房公积金管理委员会

2023年6月12日

株洲市个人住房商业贷款 转住房公积金贷款实施细则（试行）

第一章 总则

第一条 为充分发挥住房公积金制度的住房保障作用，进一步减轻住房公积金缴存职工住房贷款偿还压力，根据《住房公积金管理条例》等有关规定，结合本市实际，制定本实施细则（以下简称“细则”）。

第二条 本细则所称个人住房商业贷款转住房公积金贷款，是指已办理个人住房商业贷款（以下简称“原商贷”）且具备住房公积金贷款资格的借款人，申请将个人住房商业贷款余额转成住房公积金贷款（以下简称“商转公”）。

第三条 根据住房公积金资金流动性管理需要，当个贷率大于85%时，株洲市住房公积金管理中心（以下简称“中心”）可以暂停办理商转公业务。

第二章 贷款对象和条件

第四条 正常缴存住房公积金6个月（含）以上，已在株洲行政区域内购买自住住房并办理个人住房商业贷款的在职职工，可申请办理商转公贷款。

第五条 申请商转公贷款应同时符合下列条件：

（一）借款申请人须符合《株洲市住房公积金个人住房贷款

管理办法》（株金管委〔2022〕2号）规定的所有条件；

（二）借款申请人为原商贷的借款人或配偶（配偶应为本套商转公住房共有产权人）；

（三）原商贷已还款一年以上，信用记录良好且无逾期贷款余额；

（四）本套商转公住房未办理过购房提取（首套房除外）和结清商业银行住房贷款提取；

（五）所购住房已取得不动产权证书，不存在除原商贷抵押以外的其他权利限制，可以正常设定抵押权，为商转公提供抵押物担保；

（六）商转公结清原商贷的资金筹集方式，借款申请人可以选择自筹资金结清原商贷，也可通过办理住房第二顺位抵押登记方式，由中心发放商转公贷款偿还原商贷。但自筹资金结清原商贷的，须在结清之日起六个月内申请办理。

第六条 住房公积金组合贷款中的商业贷款不能办理商转公贷款。

第三章 贷款额度、期限和利率

第七条 最高可贷款额度不超过原商贷结清时的贷款本金余额。

第八条 贷款额度计算方式、首付款比例、期限和利率按《株洲市住房公积金个人住房贷款管理办法》（株金管委〔2022〕2号）

执行。房屋价值按商品房买卖合同或原商贷借款合同中注明的房屋总价确定。

第四章 贷款应提供的资料

第九条 《株洲市住房公积金个人住房贷款管理办法》（株金管委〔2022〕2号）及相关政策规定明确应提供的资料。

第十条 原商贷借款合同。自筹资金结清原商贷的，应提供结清证明及近12期还贷款明细（含结清本金余额）；采取住房第二顺位抵押登记方式的，应提供近12期还贷款明细（含剩余本金余额）及原商贷银行同意通过商转公贷款偿还原商贷且及时办妥抵押登记注销手续的书面确认书。

第十一条 不动产权证书原件。所购住房为新建商品房的，还需提供商品房买卖合同。

第五章 贷款流程

第十二条 借款申请人以自筹资金结清原商贷的方式申请商转公贷款操作流程。

（一）贷款预审。借款申请人在申请商转公贷款前，需提交相关资料到管理部进行贷款预审，由管理部出具商转公贷款预审确认单。

（二）贷款申请。借款申请人在管理部出具商转公贷款预审确认单后6个月内，自行办结原商贷结清和抵押注销手续，持商转公贷款预审确认单及相关资料向管理部提交贷款申请。

（三）贷款审核审批和签订合同。管理部依据《株洲市住房公积金个人住房贷款管理办法》（株金管委〔2022〕2号）及相关政策予以审核，并通知已通过贷款审批的借款申请人和共同申请人签订住房公积金借款合同。对于符合政策、资料齐全的贷款申请，管理部当场办结。

（四）抵押办理。借款人及共同借款人须用本套商转公住房作抵押并办理《不动产登记证明》（抵押权登记）。

（五）贷款发放。中心自收到《不动产登记证明》起3个工作日内将商转公贷款资金发放至借款人个人账户。

第十三条 借款申请人以办理住房第二顺位抵押登记的方式申请商转公贷款操作流程。

（一）贷款申请。借款申请人在商转公申请前，应事先与原商贷银行协商，取得原商贷银行同意通过商转公贷款提前偿还原商贷并及时办妥抵押登记注销手续的书面确认后，到管理部提交规定的申请材料。

（二）贷款审核审批和签订合同。管理部依据《株洲市住房公积金个人住房贷款管理办法》（株金管委〔2022〕2号）及相关政策予以审核，并通知已通过贷款审批的借款申请人和共同申请人签订住房公积金借款合同。若商转公贷款额不足以偿还原商贷余额，借款人应及时自筹资金办理部分还款，并在合同签订前提供原商贷差额部分还款凭证。

（三）抵押办理。借款人及共同借款人用本套商转公住房办理抵押权利人为中心的第二顺位抵押登记手续。

（四）贷款发放。中心自收到《不动产登记证明》3个工作日内将商转公贷款资金发放至原商贷银行确认的收款账户。

（五）原商贷结清和解除抵押。原商贷银行自收到中心发放的贷款资金3个工作日内结清原商贷，并在原商贷结清后7个工作日内办妥抵押权注销登记手续。管理部通过不动产系统核实中心由第二顺位抵押权利人转变为首位抵押权利人后打印结果证明完成贷款资料归档。

第六章 附则

第十四条 本实施细则由株洲市住房公积金管理委员会负责解释，以往文件内容与本实施细则不一致的以本实施细则为准。

第十五条 本实施细则自公布之日起施行。

附件：“商转公”确认函

附件:

“商转公”确认函

株洲市住房公积金管理中心:

我行贷款客户_____ (身份证号_____,
贷款合同编号_____) 向你中心申请商转公贷款, 贷
款房屋坐落于_____. 我行同意该
客户提前结清本行的商业性购房贷款, 同意株洲市住房公积金管
理中心作为该贷款房屋的第二顺位抵押权利人, 并将商转公贷
款资金转入我行以下账户 (非客户个人存款账户):

户 名: _____

账 号: _____

开户银行: _____

转账如需备注, 请填写: _____

我行承诺收到你中心转账的商转公贷款资金后, 及时督促客
户补足差额部分, 并在 3 个工作日内结清该笔商业性购房贷款。
我行承诺该笔商业性购房贷款结清后 7 个工作日内办妥房屋抵押
权注销登记手续。

银行联系人:

联系电话:

联系地址:

(银行盖章)

年 月 日