

ZZCR-2025-38002

株洲市住房公积金管理委员会文件

株金管委〔2025〕2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》的通知

各有关单位：

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》
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

2025年3月31日

株洲市个人住房商业贷款转住房 公积金贷款实施细则

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人住房贷款偿还压力，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。

第二条 本实施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“公积金中心”）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，已购买自住住房并办理个人住房商业贷款的缴存人，可以申请办理商转公。

第五条 申请商转公应当同时符合下列条件：

（一）符合《株洲市住房公积金个人住房贷款管理办法》（株金管委〔2024〕7号）（以下简称“《贷款管理办法》”）规定的贷款条件。

(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) 采用“先还后贷”方式办理的,须在原商贷结清之日起6个月内申请办理;采用“以贷还贷”方式办理的,提前偿还原商贷的申请已获商业银行同意。

(五) 商转公原则上应将所购住房作为抵押物,抵押物不存在除原商贷抵押以外的其他权利限制。所购住房未取得不动产权证的,可以用其他住房设定抵押,待所购住房取得不动产权证后,借款人可置换抵押物。

(六) 由商业贷款转为组合贷款的,应当同时符合现行的住房公积金贷款和个人住房商业贷款相关政策。

第六条 借款申请人为株洲市住房公积金缴存人,所购住房在长沙市或湘潭市范围内,向公积金中心申请将原商贷转为住房公积金贷款,还应当具备下列条件:

(一) 本套住房所在行政区域内的家庭有效住房套数不超过两套。

(二) 本套住房已取得不动产权证书。

(三) 应当以本套住房为抵押物,并具备以公积金中心为抵押权人办理抵押登记的条件。

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《贷款管理办法》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 贷款方式和流程

第九条 按结清原商贷筹资方式的不同，可分“先还后贷”和“以贷还贷”两种办理方式，借款申请人可以根据自身实际情况进行选择。

第十条 “先还后贷”方式，即借款申请人先自筹资金结清原商贷后再申请住房公积金贷款。具体操作流程如下：

（一）贷款预审。借款申请人在申请商转公前，需提交相关资料到公积金中心管理部进行贷款预审，由公积金中心管理部出具商转公贷款预审确认单。

（二）贷款申请。借款申请人在公积金中心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公积金中心管理部提交贷款申请。用其他住房设定抵押的，需进行贷前调查，由担保公司出具房屋价值认定书。

（三）贷款审核审批和签订合同。公积金中心管理部依据《贷款管理办法》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，公积金中心管理部当场办结。

（四）抵押办理。借款人及共同借款人应当及时办理不动产登记证明，用本套住房或其他住房设立以公积金中心为首位抵押权利人的抵押权登记。

（五）贷款发放。公积金中心自收到不动产登记证明之日起3个工作日内将商转公贷款资金发放至借款人个人指定账户。

第十一条 “以贷还贷”方式，即借款申请人申请用住房公积金贷款资金直接偿还原商贷。原商贷银行已与公积金中心签订商转公业务合作协议的，借款申请人商转公贷款资金发放至原商贷银行指定账户，通过原商贷银行指定账户办理原商贷结算；原商贷银行未与公积金中心签订商转公业务合作协议的，借款申请人商转公贷款资金发放至借款人个人指定账户，通过担保公司提供阶段性担保完成原商贷结算。

第十二条 原商贷银行已与公积金中心签订商转公业务合作协议的，具体操作流程如下：

（一）贷前咨询。借款申请人到公积金中心管理部咨询相关政策，贷款业务受理经办人员对借款申请人提出的贷款问题进行解答。提醒借款申请人在商转公申请前，应当事先向原商贷银行申请提前还款，取得原商贷银行同意通过商转公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函（详见附件《“商转公”确认函》）。

（二）贷款申请。借款申请人到公积金中心管理部提交规定的申请材料。用其他住房设定抵押的，需进行贷前调查，由担保

公司出具房屋价值认定书。

(三) 贷款审核审批和签订合同。公积金中心管理部依据《贷款管理办法》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，借款人应当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。

(四) 抵押办理。借款人及共同借款人应当及时办理不动产登记证明，用本套住房设立以公积金中心为第二顺位抵押权利人，或者用其他住房设立以公积金中心为首位抵押权利人的抵押权登记。

(五) 贷款发放。公积金中心自收到不动产登记证明之日起 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。

(六) 原商贷结清和解除抵押。原商贷银行自收到公积金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。公积金中心管理部通过联网核查原商贷抵押是否已注销，若无法联网核查的，则应当通知借款人及时将原商贷抵押登记注销文件送达公积金中心管理部。

第十三条 原商贷银行未与公积金中心签订商转公合作协议的，借款申请人可以自愿选择与公积金中心招标选定的有资质的担保公司协商，以阶段性担保方式办理商转公业务。具体操作流程如下：

(一) 贷前咨询。借款申请人到公积金中心管理部咨询相关

政策，贷款业务受理经办人员对借款人提出的贷款问题进行解答。提醒借款申请人在商转公申请前，应当事先向原商贷银行申请提前还款，并取得担保公司出具的阶段性担保函。

（二）贷款申请。借款人到公积金中心管理部提交规定的申请材料。用其他住房设定抵押的，需进行贷前调查，由担保公司出具房屋价值认定书。

（三）贷款审核审批和签订合同。公积金中心管理部依据《贷款管理办法》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，借款人应当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。

（四）抵押办理。借款人及共同借款人应当及时办理不动产登记证明，用本套住房设立以公积金中心为第二顺位抵押权利人，或者用其他住房设立以公积金中心为首位抵押权利人的抵押权登记。

（五）贷款发放。公积金中心收到不动产登记证明后将商转公积金贷款资金发放至借款人个人指定账户。

（六）原商贷结清和解除抵押。担保公司负责配合借款人办理结清原商贷和原商贷抵押权注销登记手续。贷款发放后至公积金中心管理部收到原商贷抵押登记注销文件（或者通过联网核查到原商贷抵押已注销）期间，担保公司应当采取必要措施及时督促借款人到原商贷银行结清原商贷，确保原商贷抵押已注销。

第十四条 商转公时用其他住房设定抵押的，借款人贷后如

需置换抵押物，应当且只能以所购住房置换，向经办贷款的公积金中心管理部提出置换申请。

第十五条 申请商转公应当提交以下材料：

（一）基本资料。居民身份证、婚姻状况证明、近期人民银行个人信用报告、还款卡；

（二）原商贷资料。采用“先还后贷”方式办理的，应提供原商贷借款合同、结清证明及近12期还贷款明细（含结清本金）；采用“以贷还贷”方式办理的，应提供原商贷借款合同、近12期还贷款明细（含剩余本金）、原商贷银行出具的商转公确认函或者担保公司出具的保函；

（三）抵押资料。不动产权证书、不动产登记中心出具的不动产登记信息表。

第五章 附则

第十六条 本实施细则自2025年4月1日起施行，有效期五年。《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）》（株金管委〔2023〕3号）同步废止。

附件1：“商转公”确认函

附件 1:

“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个人住房商业贷款, 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。
我行承诺该笔个人住房商业贷款结清后 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