

# 聊城市住房公积金管理中心文件

聊住金〔2024〕3号

## 聊城市个人住房商业贷款转个人住房 公积金贷款管理办法（试行）

### 第一章 总 则

**第一条** 为发挥住房公积金制度保障作用，减轻住房公积金缴存人家庭购房还贷负担，进一步提升住房公积金服务效能，根据《住房公积金管理条例》《住房公积金个人住房贷款业务规范》《聊城市住房公积金个人住房贷款管理办法》等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于在我市缴存住房公积金的在职职工（不含自由职业者及灵活就业缴存等人员），个人住房商业贷款转个人住房公积金贷款（以下简称“商转公贷款”）的管理。

**第三条** 本办法所称个人住房商业贷款，是指我市住房公积金缴存人在聊城市行政区域内购买自住住房时，未申请住房公积

金贷款，以其所购住房为抵押物向商业银行申请的个人住房商业贷款（以下简称“住房商业贷款”），不包括已经办理的住房公积金组合贷款中商业银行贷款部分。

**第四条** 商转公贷款是指已办理住房商业贷款，贷款未结清，并已取得所购住房不动产权证（或房屋所有权证），且符合住房公积金贷款（以下简称“公积金贷款”）条件的缴存人，向聊城市住房公积金管理中心（以下简称“公积金中心”）申请将住房商业贷款转为公积金贷款。

**第五条** 商转公贷款包括住房商业贷款转为纯住房公积金贷款（以下简称“商转纯”贷款）和住房商业贷款转为“住房公积金贷款+原住房商业贷款”特定组合贷款（以下简称“商转组”贷款）两种方式。办理商转公贷款业务的银行和原住房商业贷款银行应为同一家银行，且与公积金中心签订商转公贷款业务委托协议（以下简称“委托银行”）。

**第六条** 商转公贷款的执行，根据住房公积金个贷率情况，按照两级预警机制实行动态调控，具体如下：

（一）个贷率处于小于 85%（含）区间时，正常受理商转公贷款业务；

（二）个贷率连续 3 个月大于 85%时，全面停止商转公贷款业务；

（三）商转公贷款业务全面停止后，个贷率下降至 85%（含）以下并连续保持 6 个月，可启动商转公贷款业务。

**第七条** 商转公贷款担保方式须以原住房商业贷款所购住房抵押。

**第八条** 商转公贷款对申请人购房合同签订时间不作限制，其他条件应符合《聊城市住房公积金个人住房贷款管理办法》及其他相关规定。

**第九条** 商转公贷款原则上应当在借款申请人原商业贷款的一个还款周期内完成，一个还款周期内未放款的，应重新申请。

## **第二章 贷款对象和条件**

**第十条** 借款申请人除符合《聊城市住房公积金个人住房贷款管理办法》规定条件外，还应同时满足以下条件：

（一）借款申请人为在我市正常缴存住房公积金的在职职工，暂不支持自由职业者及灵活就业缴存等人员办理商转公贷款；

（二）申请商转公贷款时，原住房商业贷款尚未结清，且已取得所购住房不动产权证（或房屋所有权证）；

（三）原住房商业贷款银行同意申请人办理商转公贷款业务，并出具《商转公银行同意书》；

（四）商转公贷款申请人应为原住房商业贷款借款人或其配偶，原住房商业贷款所购房屋须为聊城市行政区域内的自住住房；

（五）不存在公积金中心认定的不符合商转公贷款条件或其他贷款风险的情形。

**第十一条** 借款申请人有下列情形之一的，不予办理商转公贷款：

（一）原住房商业贷款已经以一次性结清办理过住房公积金提取的；

（二）借款申请人家庭已在全国范围内办理过两次及以上住房公积金贷款的；

（三）原住房商业贷款借款人已离异，经法院判决或裁定、或离婚协议中明确其房屋产权归属已不在原住房商业贷款借款人名下的，原住房商业贷款借款人或配偶都不能办理商转公贷款；

（四）其他不符合公积金贷款审批的情况。

### **第三章 商转公贷款办理模式**

**第十二条** 办理商转纯贷款可以采用“带押转贷（第二顺位抵押）”和自筹资金先结清后放款的“结清转贷”两种模式。办理商转组贷款采用“带押转贷（抵押权变更登记）”模式。

（一）商转纯贷款办理模式

1.带押转贷（第二顺位抵押）：借款人在不结清住房商业贷款的前提下，以原所购住房做抵押，向公积金中心提出商转纯贷款申请，经公积金中心审批完成后，由委托银行办理第二顺位抵押手续，并将贷款资金直接划拨至原住房商业贷款银行指定账户，提前结清住房商业贷款，并解除原住房商业银行抵押权登记，公积金中心成为第一顺位抵押权人。

本方式适用于当地不动产登记中心已开展第二顺位抵押登记，借款申请人所购住房已取得不动产权证书（或房屋所有权证），权属清晰并已办妥正式抵押登记，且所购住房抵押只有原住房商业贷款银行一个抵押权人，除原住房商业贷款设定的抵押登记外，无其他抵押、查封、冻结、设立居住权等权利限制情形，符合办理第二顺位抵押的条件，且借款申请人、原住房商业贷款银行和不动产中心同意办理第二顺位抵押。

2.结清转贷：借款申请人所购住房已办理不动产权证书（或房屋所有权证），商转纯贷款申请经公积金中心预审后，申请人先自筹资金结清全部原住房商业贷款，撤销原住房商业贷款房屋抵押登记，商转纯贷款审批完成后，公积金中心委托银行办理房屋抵押登记，公积金中心成为第一顺位抵押权人，且无其他抵押、查封、冻结、设立居住权等权利限制情形，最后由委托银行将贷款资金划拨至借款申请人个人银行账户。

## （二）商转组贷款办理模式

办理商转组贷款，采用“带押转贷（抵押权变更登记）”模式。商转组贷款申请经公积金中心审批完成后，委托银行办理抵押权变更登记，抵押权人变更为“原住房商业贷款银行+公积金中心”共为抵押权人，委托银行将贷款资金发放至原商业贷款银行指定账户，由原住房商业贷款银行提前偿还部分商业贷款。

本方式适用于当地不动产登记中心已开展抵押权变更登记，借款申请人所购住房已取得不动产权证书（或房屋所有权证），

权属清晰并已办妥正式抵押登记，且所购住房抵押只有原住房商业贷款银行一个抵押权人，除原住房商业贷款设定的抵押登记外，无其他抵押、查封、冻结、设立居住权等权利限制情形，符合办理抵押权人变更登记条件，且借款申请人、原住房商业贷款银行和不动产中心同意变更抵押权人。

#### **第四章 贷款额度、期限、利率**

**第十三条** 商转公贷款额度执行《聊城市住房公积金个人住房贷款管理办法》规定，即单、双缴存职工家庭最高贷款额度分别为 60 万元、80 万元，且应当同时符合以下规定：

（一）不得超过公积金中心规定的最高贷款限额；

（二）不得超过原住房商业贷款剩余本金扣除 1 个月正常还款金额后的余额，且保留到仟元位；

（三）同一住房的商转公贷款金额加上该套住房累计提取（含购房提取、偿还商贷提取等）的住房公积金之和，不得超过该套住房总价款；

（四）商转公贷款额度不得超过抵押物价值的 70%，抵押物价值原则上按照申请原住房商业贷款时的价值认定。

**第十四条** 商转公贷款期限应当同时符合以下规定：

（一）不得超过公积金中心贷款政策规定期限；

（二）商转组贷款中公积金贷款不得超过原住房商业贷款到期日。

**第十五条** 贷款利率。按照中国人民银行公布的现行住房公

积金个人住房贷款利率对应档次执行。商转组贷款中，商业银行部分的贷款余额和公积金部分的贷款金额利率分别按照商业银行和住房公积金各自的贷款利率标准执行。

## 第五章 贷款材料

**第十六条** 申请商转公贷款需提供材料：

（一）借款申请人及配偶有效身份证件及婚姻状况资料。

（二）借款申请人在委托银行开立的 I 类账户借记卡。

（三）原住房商业贷款所购住房不动产权证书（或房屋所有权证）、全款税务发票；原住房商业贷款所购住房为二手房的，办理商转公需提供不动产权证书（或房屋所有权证）、过户时税务部门出具的价税合计发票。

（四）采取“带押转贷”方式办理商转公贷款的，需提供购房地不动产登记部门出具的借款申请人、配偶房屋信息查询记录，证明原住房商业贷款所购住房权属清晰并已办妥正式抵押登记，除原住房商业贷款设定的抵押登记外，无其他抵押、查封、冻结、设立居住权等权利限制情形。

（五）借款申请人与原住房商业贷款银行签订的《个人住房借款合同》。

（六）采取“带押转贷”方式的，需提供原住房商业贷款银行出具的《商转公银行同意书》；采取“结清转贷”方式的，需提供原商业银行出具的一个月以内的《还款凭证》《个人住房贷款结清证明》。

(七) 办理住房公积金贷款要求提供的其他材料。

## 第六章 办理流程

**第十七条** 商转公贷款按下列流程办理：

(一) 商转纯“带押转贷（第二顺位抵押）”方式办理流程：

1.贷款申请。借款申请人向原住房商业贷款银行提出商转公申请，经银行同意后开具《商转公银行同意书》。借款申请人持银行出具的同意书，以及商转公贷款所需的其他材料，向公积金中心提出商转公贷款申请。

2.贷款受理。公积金中心受理借款申请人提出的商转公贷款申请,并与借款申请人签订借款及抵押登记等相关合同、协议。

3.贷款复审、审批。公积金中心对借款申请人提交的材料进行审核，并在受理之日起3个工作日内审核、审批完毕。

4.办理抵押。经公积金中心审批通过后，委托银行在5个工作日内为商转公贷款所抵押房屋办理第二顺位抵押登记手续，并将抵押权证书上传至公积金业务系统存档。

5.贷款发放。委托银行在核实抵押权设定情况无误后，将公积金贷款资金直接发放至原住房商业贷款银行指定还款账户。当公积金中心发放的贷款金额少于原住房商业贷款可结清余额时，由原住房商业贷款银行通知借款申请人，借款申请人先将原住房商业贷款剩余本息超出公积金贷款金额的差额部分，以自筹资金方式足额偿还至原商业贷款银行账户，原住房商业贷款银行再一次性结清贷款。因故未能偿还的，原住房商业贷款银行应在放款

3个工作日内将公积金贷款资金退回至公积金中心账户，并及时通知公积金中心，由委托银行出具《商转公贷款申请注销说明》，公积金中心负责删除贷款记录和个人征信信息记录。

6.原抵押权注销。原住房商业贷款银行在收到公积金贷款资金的3个工作日内，为借款申请人办理原住房商业贷款还款业务，并出具《住房商业贷款还款证明》，原住房商业贷款银行在贷款结清后5个工作日内办理抵押权注销手续，将原住房商业贷款结清证明、抵押注销登记结果交由公积金中心或委托银行，委托银行将材料上传至公积金业务系统存档，商转纯“带押转贷”业务办理完毕。

## （二）商转纯“结清转贷”方式办理流程：

1.商贷结清。借款申请人经公积金中心预审后，以自有资金提前结清全部原住房商业贷款，并与原住房商业贷款银行办理抵押注销登记手续。

2.贷款申请。在结清全部商业贷款后一个月内，借款申请人持商转公贷款所需材料，向公积金中心提出商转公贷款申请。

3.贷款受理。公积金中心受理借款申请人提出的商转公贷款申请，并将原住房商业贷款结清证明上传至公积金业务系统存档，与借款申请人签订借款相关合同、协议等。

4.贷款复审、审批。公积金中心对借款申请人提交的材料进行审核，并在受理之日起3个工作日内审核、审批完毕。

5.贷款发放。委托银行在抵押登记手续办理完成后，将公积

金贷款资金直接发放至借款申请人个人银行账户，商转纯（结清转贷）办理完毕。

（三）商转组“带押转贷（抵押权变更登记）”方式办理流程：

1.贷款申请。借款申请人向原住房商业贷款银行提出商转公申请，经银行同意后开具《商转公银行同意书》。借款申请人持银行出具的同意书，以及商转公贷款所需的其他材料，向公积金中心提出商转公贷款申请。

2.贷款受理。公积金中心受理借款申请人提出的商转公贷款申请，并与借款申请人签订借款及抵押登记等相关合同、协议。

3.贷款复审、审批。公积金中心对借款申请人提交的材料进行审核，并在受理之日起3个工作日内审核、审批完毕。

4.办理抵押。经公积金中心审批通过后，委托银行在5个工作日内办理抵押权变更登记手续，完善“原住房商业贷款银行+公积金中心”共为抵押权人变更登记，将抵押权证书上传至公积金业务系统存档。

5.贷款发放。委托银行在核实抵押权设定情况无误后，将公积金贷款资金直接发放至原住房商业贷款银行指定还款账户，原住房商业贷款银行在收到公积金贷款资金的3个工作日内，为借款申请人办理原住房商业贷款还款业务，并出具《住房商业贷款还款证明》，商转组“带押转贷”业务办理完毕。因故未能偿还的，原住房商业贷款银行应在放款后3个工作日内将公积金贷款资金退回至公积金中心账户，由委托银行出具《商转公贷款申请注

销说明》，公积金中心负责删除贷款记录和个人征信信息记录。

## **第七章 附则**

**第十八条** 本办法未尽事宜，按照有关法律法规和聊城市住房公积金贷款政策相关规定执行，如遇上级政策调整，按新政策执行。

**第十九条** 本办法由聊城市住房公积金管理中心负责解释。

**第二十条** 本办法自公布之日起实施。

附件 1

## 商转公银行同意书

聊城市住房公积金管理中心：

借款人：\_\_\_\_\_，身份证号码：\_\_\_\_\_，配偶：\_\_\_\_\_，身份证号码：\_\_\_\_\_，借款合同号：\_\_\_\_\_，还款账号：\_\_\_\_\_，自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日在我行办理个人住房贷款一笔，贷款金额为\_\_\_\_\_万元，贷款期限为\_\_\_\_\_月，还款情况：

截至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日，贷款本金余额为\_\_\_\_\_元。

我行同意为其办理住房商业贷款转住房公积金贷款业务，并按照《聊城市个人住房商业贷款转个人住房公积金贷款管理办法（试行）》相关规定配合办理还款、抵押权变更登记、撤销抵押权等相关事项。

特此证明

请贵中心将商转公贷款资金发放至我行以下账户，用于偿还借款人以上住房商业贷款：

账 号：\_\_\_\_\_

账户名称：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

附：商业贷款还款计划表

住房商业贷款经办银行（签章）：

经办人：

年 月 日

附件 2

## 承 诺 书

聊城市住房公积金管理中心：

本人\_\_\_\_\_身份证号：\_\_\_\_\_承诺：在发放住房公积金贷款 3 个工作日内完成原住房商业贷款还款手续（部分还款 结清贷款），结清贷款后应在 5 个工作日内完成抵押权注销。若因未存足差额自有资金、未按时到场签字等任何个人原因造成未及时完成结清个人商业住房贷款手续的，视同放弃该笔“商转公”贷款，并不得再次申请办理。

借款申请人手写此内容：**本人已知晓以上承诺内容，并愿意承担责任和后果。**

---

---

借款申请人签字（手印）：

共有产权人签字（手印）：

年 月 日

附件 3

## 住房商业贷款还款证明

聊城市住房公积金管理中心：

兹证明借款人\_\_\_\_\_，身份证号\_\_\_\_\_，业务流水号\_\_\_\_\_，在我行的住房商业贷款合同号\_\_\_\_\_，该笔贷款于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

提前部分还款，还款金额\_\_\_\_\_元（商转组“带押转贷”）。

结清贷款，还款金额\_\_\_\_\_元（商转纯“带押转贷”）。

特此证明

住房商业贷款经办银行（签章）：

经办人：

年 月 日

附件 4

## 聊城市住房公积金管理中心 商转公贷款申请注销说明

聊城市住房公积金管理中心：

借款人：\_\_\_\_\_ 身份证：\_\_\_\_\_，合同号：\_\_\_\_\_ 因\_\_\_\_\_无法完成商转公贷款的业务办理，我行已于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日将公积金贷款资金退回至贵中心账户，现申请终止商转公贷款业务，请对该笔商转公贷款申请信息（包括住房公积金操作系统记录和个人征信信息记录）予以注销。

特此说明

委托银行（签章）：

经办人：

年 月 日