

内江市住房公积金管理委员会文件

内市公积金管发〔2024〕2号

内江市住房公积金管理委员会 关于印发《内江市商业性个人住房贷款转住房 公积金个人住房贷款业务实施办法》的通知

内江市住房公积金管理中心、域内各银行机构，各住房公积金缴存单位、缴存职工：

《内江市商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款业务实施办法》已经内江市住房公积金管理委员会2024年第2次全体会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

附件：内江市商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款业务实施办法

内江市住房公积金管理委员会

2024年11月19日



附件

内江市商业性个人住房贷款转住房公积金 个人住房贷款业务实施办法

第一章 总 则

第一条 为充分发挥住房公积金制度保障作用，切实减轻住房公积金缴存人购房还贷压力，根据《住房公积金管理条例》《内江市住房公积金贷款管理办法》《内江市住房公积金贷款实施细则》等有关规定，结合内江市实际，制定本实施办法。

第二条 商业性个人住房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”），是指内江市住房公积金管理中心（以下简称“公积金中心”）向在内江市行政区域内购买自住住房时办理个人住房商业贷款（不含住房公积金组合贷款，以下简称“商贷”）的住房公积金缴存人发放的用于偿还其商贷的住房公积金个人住房贷款（以下简称“公积金贷款”）。

第三条 商转公贷款包括“以贷还贷”和“先还后贷”两种办理模式。

“以贷还贷”模式指原商贷银行愿意采取顺位抵押方式配合借款人开展商转公贷款业务的，借款人可直接将原商贷转为本行住房公积金贷款，不需要先自筹资金结清商贷。

“先还后贷”模式指借款人在结清商贷前申请商转公贷款，商转公贷款申请审批通过后，借款人自筹资金结清原商贷。

第二章 贷款对象和条件

第四条 申请商转公贷款，除需满足内江市公积金贷款有关规定外，还应同时具备以下条件：

（一）商转公贷款的借款人为原商贷借款人或其配偶，且借款人或其配偶为不动产权证书载明的权利人，无第三方产权人；

（二）原商业住房贷款所购住房已取得《不动产权证书》或《房屋所有权证》《国有土地使用证》，办妥商贷正式抵押登记手续；

（三）原商贷未结清，且原商贷银行同意借款人结清商贷余额；

（四）原商业住房贷款的发放银行为该套住房的唯一抵押权人且无查封、扣押、冻结等其他权利限制；

（五）采取以贷还贷模式办理商转公贷款的，借款人必须与原商贷房屋产权人、抵押人一致；

（六）符合公积金贷款的其他条件。

第五条 有以下情形之一的，不能办理商转公贷款：

（一）所购房屋办理了组合贷款；

（二）原商业住房贷款近3年内逾期累计6期（含）以上，

或连续 3 期（含）以上，或有逾期贷款余额；

（三）其他不符合内江市公积金贷款政策的。

第三章 贷款额度、期限和利率

第六条 商转公贷款额度按照内江市住房公积金贷款相关政策规定执行，且贷款额度不得高于原商贷剩余本金。

采取以贷还贷模式办理商转公贷款的，在符合内江市当前公积金贷款额度政策规定外，贷款额度不得超过申请当月商贷余额扣除 3 个月应还本金后的金额，贷款金额且须为千元的整数倍。

第七条 商转公贷款期限按照内江市住房公积金贷款政策中贷款期限相关规定执行。

第八条 商转公贷款利率按照中国人民银行公布的公积金贷款利率执行。

第四章 申请资料

第九条 申请商转公贷款，除需提交公积金贷款基本资料外，还应同时提交以下资料：

（一）贷款申请表；

（二）《不动产权证书》或《房屋所有权证》《国有土地使用证》；

- (三) 原商贷的购房合同、借款合同、抵押合同;
- (四) 近 1 个月内的不动产登记信息查询情况证明;
- (五) 申请当月贷款余额证明及近 6 个月还款明细;
- (六) 提前结清贷款同意书;
- (七) 原商贷结清证明和注销原商贷所购住房抵押权登记的有关资料(采取先还后贷模式的,须在商转公贷款审批通过后提供此材料);
- (八) 其他相关资料。

第五章 办理流程

第十条 以贷还贷。此模式仅适用于借款人原商贷银行与公积金委贷银行为同一家银行的情形。采取该模式办理的,无需先结清贷款余额。

(一) 申请还款。借款人向原商贷银行申请提前结清贷款,原商贷银行出具提前结清贷款同意书、商贷余额证明及还款明细等资料。

(二) 贷款申请。借款人提出商转公贷款申请,提交相关申请材料。

(三) 贷款审批。公积金中心对贷款申请进行审查审批。

(四) 合同签订。公积金中心审批通过后,委贷银行与借款人签订《住房公积金借款合同》(以下简称“《借款合同》”),原商贷余额大于商转公贷款审批金额的,借款人应补齐差额资

金存入公积金委贷银行指定账户。

（五）办理抵押权登记。合同签订后，委贷银行与借款人办理第二顺位抵押，取得新的载明抵押权利的《不动产登记证明》。

（六）贷款发放。原商贷达到结清条件后，公积金中心委托银行发放商转公贷款至委贷银行指定账户。因借款人原因导致原商业住房贷款无法结清的，该笔商转公贷款作废，委贷银行退回该笔贷款资金，并解除该笔住房公积金贷款抵押。

（七）注销原抵押权登记。商贷结清后，原商贷银行及时注销原第一抵押权登记，委贷银行落实新的第一抵押权利人。

第十一条 先还后贷。借款人原商贷银行不是公积金中心委贷银行的，只能采取先还后贷模式办理商转公贷款。该模式需要在商转公贷款申请审批通过后，自筹资金结清商贷。

（一）申请还款。借款人向原商贷银行申请提前结清贷款，原商贷银行出具提前结清贷款同意书、商贷余额证明及还款明细等资料。

（二）贷款申请。借款人提出商转公贷款申请，提交相关申请材料。

（三）贷款审批。公积金中心对贷款申请进行审查审批。

（四）结清商贷。公积金中心对商转公贷款申请审批通过后，借款人自筹资金结清原商贷，解除原不动产抵押权登记，并向中心提供原商贷结清证明和注销原商贷所购住房抵押权登记的有关资料。

(五) 签订合同。委贷银行与借款人签订《借款合同》。

(六) 办理抵押权登记。委贷银行与借款人到不动产登记部门办理抵押权登记。

(七) 贷款发放。委贷银行领取了《不动产登记证明》，达到放款条件后，由公积金中心委托银行发放贷款资金至借款人提供的银行卡账户。

第六章 附则

第十二条 本办法自印发之日起施行。为防范资金风险的发生，在执行期间，当个贷率高于 85%（含）时，暂停受理商转公贷款，已受理的商转公贷款正常发放；当个贷率连续 3 个月低于 85%时，恢复开展商转公贷款业务。

第十三条 本办法未尽事项，按照内江市住房公积金个人住房贷款相关规定执行。若上级出台新规定，从其新规。

第十四条 本办法由内江市住房公积金管理中心负责解释。

信息公开选项：主动公开

内江市住房公积金管理委员会办公室

2024年11月19日印发
