

# 长春市住房公积金管理委员会文件

长住金管规字〔2024〕2号

签发人：王子联

## 长春市商业性个人住房贷款转住房公积金 个人住房贷款管理办法

**第一条** 为进一步发挥住房公积金制度保障作用，减轻缴存职工家庭购买自住住房贷款的偿还压力，根据《住房公积金管理条例》和《长春市住房公积金个人住房贷款管理办法》等有关规定，制订本办法。

**第二条** 本办法适用于长春市住房公积金管理中心（以下简称“中心”）商业性个人住房贷款（以下简称“商业贷款”）转住房公积金个人住房贷款（以下简称“公积金贷款”）的管理。

**第三条** 本办法所称商业贷款转公积金贷款（以下简称“商转公贷款”），是指已办理商业贷款且具备住房公积金贷款资格的借款人向中心申请将符合转贷条件的商业贷款本金余额转成公积金贷款。

本办法所称商业贷款，是指具有完全民事行为能力的自然人购买自住住房时，以其所购买的产权住房为抵押向银行申请的商业贷款。

**第四条** 商转公贷款业务有下列两种方式，借款人可任意选择一种方式办理：

（一）以所购住房作抵押先还后贷。借款人自筹资金将原商业贷款结清并解除贷款抵押，用原商业贷款抵押的房屋（以下简称“抵押房屋”）作为商转公贷款的抵押担保；

（二）以所购住房作顺位抵押转贷。借款人未结清原商业贷款，且抵押权人仍为原商业贷款银行的情况下，原商业贷款银行同意增加商转公贷款业务受委托贷款银行（以下简称“受托银行”）为该房屋第二顺位抵押权人，办理顺位抵押登记，并协助办理用公积金贷款结清原商业贷款。

**第五条** 申请商转公贷款应当同时符合下列条件：

（一）借款人为原商业贷款的借款人；

（二）借款人正常缴存住房公积金6个月（含）以上，符合存量房公积金贷款政策规定；

（三）原商业贷款已正常还款12个月（含）以上，且近12个月还款期间无逾期记录，申请公积金贷款的借款人和共同借款人信用状况符合相关审查要求；

(四) 原商业贷款银行同意借款人提前结清贷款;

(五) 用于商转公贷款抵押的房屋已取得《不动产权证书》或《房屋所有权证》，且权属明晰，能办理抵押登记手续，不存在除原商业银行设立的抵押权以外的其他权利限制。

借款人以所购住房作顺位抵押转贷方式办理商转公贷款的，其原商业贷款银行需同意与中心合作，并签订《商业贷款转公积金贷款合作协议》；借款人同意将原商业贷款本金余额及应还利息超出转公积金贷款金额的差额部分足额存入受托银行指定账户。

**第六条** 商转公贷款额度和期限按如下标准确定：

(一) 商转公贷款额度不得超过原商业贷款本金余额；

(二) 商转公贷款期限不得超过公积金贷款最长期限和商业贷款已还年数(不足1年部分按1年计)之差，且不得超过借款人可申请公积金贷款最长期限。

**第七条** 借款人向中心提出商转公贷款申请，除按存量房公积金贷款提供申请要件外，还需提供原商业贷款借款合同、原商业贷款账户基本信息及近12个月还款流水等相关材料。

**第八条** 以所购住房作抵押先还后贷的，按下列程序办理：

(一) 中心对借款人提出的商转公贷款申请进行审核, 确定贷款额度和期限并告知借款人;

(二) 借款人在接到通知 20 个工作日内, 通过自筹资金提前结清原商业贷款, 并完成解除原抵押登记等相关手续;

(三) 借款人持原商业贷款结清证明、已解除抵押的房屋《不动产权证书》或《房屋所有权证》及其他相关材料, 经中心核实后与受托银行签订《住房公积金借款合同》, 办理其他贷款相关手续;

(四) 受托银行与借款人到不动产登记管理部门办理抵押登记手续, 将抵押权人登记为受托银行;

(五) 中心收到受托银行不动产抵押权登记证明收妥通知后, 由受托银行将公积金贷款资金划入公积金借款人在银行开立的用于偿还公积金贷款的个人还款账户。

**第九条** 以所购住房作顺位抵押转贷的, 按下列程序办理:

(一) 中心对借款人提出的商转公贷款申请进行审核, 确定贷款额度和期限并告知借款人;

(二) 受托银行与借款人签订《住房公积金借款合同》, 并办理其他贷款相关手续;

(三) 受托银行与借款人、原商业贷款银行到不动产登记管理部门办理第二顺位抵押登记手续，将抵押权人登记为受托银行；

(四) 中心收到受托银行不动产抵押权第二顺位抵押登记证明收妥通知后，由受托银行将公积金贷款资金连同借款人用于结清原商业贷款差额部分还款资金一并划入借款人原商业贷款银行结清原商业贷款；

(五) 原商业贷款结清后，商业贷款银行向借款人出具解除抵押相关证明，借款人在约定期限内配合受托银行办结原商业贷款抵押注销登记手续。

**第十条** 中心审核确定商转公贷款额度和期限后，借款人及共同借款人的公积金账户余额可用于商转公贷款冲还，不得提取。

**第十一条** 借款人申请商转公贷款过程中，有下列情形之一的，中心将不予办理：

(一) 变更抵押房屋所有权人的；

(二) 对抵押房屋设立与商转公贷款业务无关的权利限制的；

(三) 抵押房屋被人民法院等有权机关查封、扣押、冻结的；

(四) 影响受托银行实现抵押权的。

**第十二条** 借款人违反本办法及《长春市住房公积金个人住房贷款管理办法》相关规定，中心有权按照《住房公积金借款合同》约定，提前终止借款合同并要求借款人偿还全部贷款本息。

**第十三条** 中心可根据本办法制定具体操作规范并组织实施。

本办法自 2024 年 3 月 1 日起施行，《商业性个人住房贷款转个人住房公积金贷款管理办法（试行）》（长住金管规字〔2022〕5 号）同时废止。

长春市住房公积金管理委员会

2024 年 2 月 27 日

