郑州住房公积金管理中心

关于商业银行个人住房贷款转住房公积金

个人住房贷款有关事项的通知

(征求意见稿)

各有关单位，住房公积金缴存职工：

根据我市住房公积金资金使用情况，经研究，郑州住房公积金管理中心（简称“公积金中心”）决定开展商业银行个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款（简称“商转公贷款”）业务。现将有关事项通知如下：

一、申请对象和条件

已经使用商业银行个人住房贷款（简称“商业贷款”）在郑州行政区域内购买自住住房的家庭，符合下列条件的，可申请办理商转公贷款：

（一）借款申请人名下使用商业贷款所购的房屋已经取得《房屋所有权证》或《不动产权证书》，除向商业贷款银行设定抵押外，未设定其他抵押权、居住权登记事项，不存在司法查封、冻结等权利限制；

（二）商业贷款尚未结清，且状态正常，商业贷款银行同意提前结清商业贷款；

（三）商业贷款原借款人符合住房公积金个人住房贷款（简称“公积金贷款”）申请条件；

（四）借款申请人具有在规定时间内结清商业贷款的能力。

二、转换方式

（一）自筹资金方式。借款申请人提出申请，在公积金贷款通过审批后，自筹资金结清原商业贷款，注销房屋原抵押登记；公积金中心在取得房屋抵押权后，将公积金贷款资金转入借款申请人个人银行账户。该方式适用于所有商转公贷款业务。

（二）公积金直还方式。借款申请人持商业贷款银行出具的《同意办理顺位抵押函》和《同意提前结清商业贷款函》（见附件）申请办理商转公贷款，公积金中心在取得房屋顺位抵押权后，将公积金贷款资金转入商业贷款银行指定账户，用于结清借款申请人的原商业贷款，结清商业贷款所需资金与公积金贷款的差额，由借款申请人在结算前另行支付。该方式适用于已经与公积金中心签订《商转公贷款业务合作协议》的银行发放的商业贷款。

本地缴存职工可选择上述方式中的一种方式办理商转公贷款业务，异地缴存职工使用自筹资金方式办理商转公贷款业务。银行与公积金中心签订《商转公贷款业务合作协议》的情况，将通过郑州住房公积金官方网站和微信公众号及时公布。

三、办理流程

（一）自筹资金方式

1.借款申请人与商业贷款银行约定结清商业贷款的日期，出具商业贷款余额证明；

2.公积金中心依申请审核商转公贷款额度，为借款申请人办理公积金贷款审批手续；

3.公积金贷款通过审批后，借款申请人自筹资金结清原商业贷款，向不动产登记部门申请注销房屋原抵押登记，出具《不动产登记资料查询结果证明》；

4.借款申请人向公积金中心提交商业贷款结清证明及《不动产登记资料查询结果证明》，公积金中心在取得房屋抵押权后，发放公积金贷款。

（二）公积金直还方式

1.借款申请人与商业贷款银行约定结清商业贷款的日期，出具《同意办理顺位抵押函》和《同意提前结清商业贷款函》以及商业贷款余额证明；

2.公积金中心依申请审核商转公贷款额度，为借款申请人办理公积金贷款审批手续；

3.公积金中心在取得房屋顺位抵押权后，发放公积金贷款，借款申请人配合银行结清商业贷款；

4.商业贷款银行申请注销第一顺位抵押登记或向公积金中心转交申请注销第一顺位抵押登记的材料。

四、申请材料

申请办理商转公贷款应当提供下列申请材料：

（一）借款申请人及配偶的身份和婚姻信息证明；

（二）原购房合同、《契税完税凭证》及《房屋所有权证》或《不动产权证书》；

（三）商业贷款《借款合同》及贷款余额证明；

（四）借款申请人归还公积金贷款的本人银行卡；

（五）商业贷款发放银行出具的《同意办理顺位抵押函》和《同意提前结清商业贷款函》；

（六）商业贷款结清证明及《不动产登记资料查询结果证明》。

上述前四项申请材料验原件留复印件（2份）。使用自筹资金方式的，申请人应于注销房屋原抵押登记后，向公积金中心提供第（六）项申请材料；选用公积金直还方式的，应于办理公积金贷款手续时，向公积金中心提供第（五）项申请材料。

五、办理地点

借款申请人可以到郑州市各级政务服务中心住房公积金分厅申请办理商转公贷款业务，按照办理流程向受理窗口提交相关证明材料。

六、其他事项

（一）商转公贷款的贷款额度、贷款比例、贷款利率、还款方式、还款能力、个人征信、家庭住房套数及贷款担保方式等事项的审核，分别根据商业贷款所购住房性质（新建房或存量房），对照公积金贷款政策有关规定执行。其中，商转公贷款金额不得超过商业贷款余额。为方便结算，使用公积金直还方式的，商转公贷款金额应再减少1万元, 且家庭住房公积金缴存账户余额应不低于5000元。

（二）选择自筹资金方式的，借款申请人应于商转公贷款通过审批后 15个工作日内，向公积金中心提供商业贷款结清证明及《不动产登记资料查询结果证明》，逾期不提交的，撤销商转公贷款记录，借款申请人1年内不得再次办理商转公贷款业务。

（三）选择公积金直还方式的，借款申请人应于商转公贷款发放后3个工作日内，配合银行结清原商业贷款，未按时结清的，商业贷款银行应于公积金贷款发放后5个工作日内，退还贷款资金，公积金中心收到退款后，结清公积金贷款，为借款申请人出具申请解除顺位抵押的手续，产生的利息由借款申请人承担，且1年内不得再次办理商转公贷款业务。

（四）根据有关规定，商业贷款暂不能转为商业贷款与公积金贷款的组合贷款。

（五）为鼓励更多商业银行支持缴存职工使用公积金直还方式申请办理商转公贷款，公积金中心将优先委托商转公贷款签约银行发放公积金贷款。

本通知自2024年 月 日起实行。为保障住房公积金各项业务正常运行，商转公贷款业务根据住房公积金资金使用情况实行动态办理，具体停办和开通时间另行通知。遇国家政策调整时按相关规定执行。

附件：1.同意办理顺位抵押函

 2.同意提前结清商业贷款函

 2024年 月 日

附件1

**同意办理顺位抵押函**

（银行出具转借款人）

郑州市不动产登记中心：

抵押人： （证件类型：居民身份证，证件号码： ）以其所有的坐落于

 （产权证号： ）的不动产为抵押物对其向我行贷款进行担保，并办理了抵押登记（不动产登记证明号： ），被担保债权数额为： 万元，履债期限自 年 月 日起至 年

 月 日止）。

现抵押人要求以上述不动产为抵押物对其向郑州住房公积金管理中心（证件类型：事业单位法人证书，社会统一信用代码：124101004160488334）发放的住房公积金个人住房贷款进行担保并办理后顺位抵押登记。我行决定如下：

**同意抵押人于上述不动产在我行抵押权存续期间办理抵押权人为郑州住房公积金管理中心的后顺位抵押登记。**

抵押权人（签章）：

年 月 日

附件2

**同意提前结清商业贷款函**

（银行出具转借款人）

郑州住房公积金管理中心：

我行已同意借款人 (身份证号： )提前结清其在我行办理的 房（新建商品房/存量商品房）个人住房贷款（贷款账号为： ，正常还款日为每月 日）。请将结算资金转入如下账户：

账户名称：

银行账号：

开户银行：

联行行号：

 贷款人（签章）：

 年 月 日