

楚雄州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（试行）

第一条 为了多渠道解决职工购房资金需求，最大限度节约职工购房成本，支持职工合理住房消费，满足住房公积金缴存职工期盼，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》《住房和城乡建设部办公厅关于住房公积金使用效率督促检查情况的通报》和《楚雄州住房公积金个人住房贷款管理办法》等有关规定，结合楚雄州实际，制定本办法。

第二条 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”）业务。

（一）商业贷款转公积金贷款（以下简称“商转公”）：是指楚雄州缴存职工购买自住住房或州外缴存职工在楚雄州行政辖区内购买自住住房时申请了商业贷款，在正常的还款期间向楚雄州住房公积金管理中心（以下简称“州公积金中心”）申请将商业住房贷款全部余额转为公积金贷款的业务。

（二）商业贷款转公积金和商业组合贷款（以下简称“商转组”）：是指楚雄州缴存职工购买自住住房或州外缴存职工在楚雄州行政辖区内购买自住住房时申请了商业贷款，在正常的还款期间向楚雄州住房公积金管理中心（以下简称“州公积金中心”）申请将商业贷款部分余额转为公积金贷款的业务。

第三条 申请对象

楚雄州缴存职工在购买自住住房或州外缴存职工在楚雄州行政辖区内购买自住住房时，办理了商业贷款，符合楚雄州住房公积金个人住房贷款相关条件的缴存职工。

第四条 办理原则

（一）计划管控原则。商转公贷款实行计划指标管理，指标细化到各管理部、受托银行；

（二）同行办理原则。办理商转公、商转组的受托银行原则上为原商业贷款同一家银行；

（三）首贷优先原则。在贷款发放顺序上，优先满足职工新购住房贷款需求，其次满足商转公贷款需求；在商转公和商转组贷款审批和发放中，优先满足首次使用公积金贷款需求。

第五条 申请的条件

（一）申请人办理商转公、商转组贷款时，应当具备下列条件：

- 1.所购住房已办妥不动产权证且办妥抵押登记，同时抵押物除原办理商业贷款的银行外没有其他抵押权人；
- 2.所购住房未设立居住权的；
- 3.申请人须经原商业贷款银行的同意,从未使用过公积金贷款贷款的，原则上应当批准；
- 4.申请人必须是原商业贷款借款人或配偶；
- 5.原商业贷款尚未结清；
- 6.符合《楚雄州住房公积金个人住房贷款管理办法》等

现行相关政策规定。

(二) 申请人有下列情形之一的，不予受理申请：

1. 申请人家庭购买第三套及其以上住房的；
2. 申请人家庭名下有未结清公积金贷款；
3. 原商业贷款性质不属于住房贷款类型的；
4. 明确其房屋产权归属已不在申请人名下的；
5. 其他不符合商转公贷款条件的。

第六条 为办理“商转公”业务，提前结清组合贷款中公积金贷款本息的，按照公积金贷款次数认定标准认定为同一笔贷款记录。

第七条 贷款所需资料

- (一) 商业贷款原发放银行同意转贷的确认材料；
- (二) 申请人及其配偶身份证、户口簿和婚姻状况证明；
- (三) 申请人及其配偶个人信用报告原件；
- (四) 商业贷款的借款合同、抵押合同；
- (五) 商业贷款所购房屋的不动产权证或他项权证；
- (六) 公积金中心或者受托银行要求出具的其他资料。

第八条 贷款额度

(一) 商转公贷款额度，不超过楚雄州现行政策规定的最高贷款额度；

(二) 商转公贷款额度，不超过原商业贷款未结清的额度减去2个月商业贷款的还款额（取整至千元）；

(三) 商转组贷款额度，不超过原商业贷款余额未结清的额度（取整至千元）；

（四）执行存贷挂钩原则，申请人公积金账户须留足不少于贷款金额二十分之一的余额；

（五）符合《楚雄州住房公积金个人住房贷款管理办法》等规定。

第九条 贷款期限

（一）不得超过原商业贷款期限，“商转组”的期限应当与原商业贷款的期限一致；

（二）符合《楚雄州住房公积金个人住房贷款管理办法》的规定。

第十条 贷款利率

按照中国人民银行规定的同期住房公积金贷款利率执行。

第十一条 办理程序

（一）申请人向商业贷款银行提出申请，并取得银行同意办理的确认材料；

（二）申请人持确认材料和贷款所需材料，向所属的住房公积金管理部提出申请；

（三）所属的住房公积金管理部进行贷款审核，管理部、受托银行与申请人签订《借款合同》；

（四）受托银行办理抵押登记手续；

（五）受托银行办妥抵押登记手续，且在公积金业务系统内完成抵押物入库后，公积金中心放款到受托银行过渡账户，受托银行须在当日 16:00 前完成偿还申请人转贷金额。

第十二条 商转公贷款业务相关规定

（一）坚持流动性管控原则。最高贷款额度实行资金流动性系数调节，资金流动性系数与公积金贷款存贷比挂钩，因资金紧张，贷款需轮侯的，“商转公”贷款职工与正常贷款职工一并轮侯。

（二）州住房公积金管理委员会或相关监管部门作出应当停止办理商转公业务情形的。

第十三条 商转公贷款的受托银行应当是楚雄州办理住房公积金委托贷款业务的商业银行。

第十四条 其他事项

贷款的偿还、贷后管理等未尽事宜按照《楚雄州住房公积金个人住房贷款管理办法》《楚雄州住房公积金异地个人住房贷款方案》《楚雄州住房公积金管理中心关于调整住房公积金贷款有关政策的通知》和《楚雄州住房公积金管理中心关于明确当期最高贷款额度的通知》等相关政策执行。

第十五条 本办法由楚雄州住房公积金管理中心负责解释。

第十六条 本办法自 2022 年 10 月 1 日起执行，有效期限 3 年。