

# 黄石市住房公积金中心文件

黄住房公积金发〔2023〕8号

## 关于印发《黄石市个人住房商业贷款转 住房公积金贷款实施细则》的通知

大冶分中心、阳新办事处、市民之家分中心、各科室：

现将《黄石市个人住房商业贷款转住房公积金贷款实施细则》印发给你们，请遵照执行。

黄石市住房公积金中心

2023年4月27日



# 黄石市个人住房商业贷款转住房公积金贷款 实施细则

为深入学习贯彻党的二十大精神，着力解决广大缴存职工急难愁盼问题，减轻购房职工家庭还贷资金压力，结合黄石市住房公积金中心（以下简称市公积金中心）工作实际，现就开展个人住房商业贷款转住房公积金贷款（以下简称商转公贷款）业务制定如下实施细则。

## 一、贷款条件

（一）借款人连续、按时、足额缴存住房公积金6个月（含）以上，个人缴存状态正常；

（二）在黄石市（含大冶市、阳新县）购买了自住住房并办理了个人住房商业贷款（不含组合贷款）且尚未偿清；

（三）所购住房已取得《不动产权证书》或《房屋所有权证》与《国有土地使用证》；

（四）个人住房商业贷款（以下简称商贷）还款期间未出现累计三期（含三期）以上或连续两期的逾期行为；

（五）商贷银行同意借款人提前结清贷款余额；

（六）借款人具有偿还贷款的能力，信用良好；

（七）所购住房房龄（当前年份-房屋建成年份） $\leq 30$ 年；

（八）与银行签订的借款合同中借款用途为购买自住住房，与购房合同载明内容相符；

（九）符合市公积金中心规定的其他贷款条件。

## 二、贷款期限、贷款利率和贷款额度

(一) 贷款期限。贷款期限不低于 1 年，最长期限为 30 年，且不得超过主借款人法定退休年龄后的 5 年。

(二) 贷款利率。贷款利率按照中国人民银行规定的住房公积金贷款利率标准执行。

(三) 贷款额度。贷款额度应同时满足以下条件：

1. 所购住房为一手房的按照受理时我市一手房住房公积金贷款额度执行；所购住房为二手房的按照受理时我市二手房住房公积金贷款额度执行；

2. 不得超过申请商转公贷款时商贷的本金余额；

3. 如借款人已凭该套住房办理过购房提取或一次性提取公积金偿还商贷业务，贷款额度不得超过商贷总额减去借款人家庭成员公积金提取总额的差额；

4. 贷款金额为 0.5 万元的倍数，且最低贷款金额不得少于 5 万元。

### 三、启动和暂停

为防范和控制住房公积金资金流动性风险，保障资金安全有序运行，结合黄石市住房公积金个人贷款比率（以下简称个贷率）情况，对商转公贷款实施动态启停机制。

(一) 当个贷率在 95%（含）以上时的，暂停商转公贷款业务；

(二) 当个贷率低于 95%且持续 6 个月时，启动商转公贷款业务；

(三) 个贷率每月最后一个工作日公布。

### 四、办理方式及流程

(一) 直转方式。商转公直转是指借款人向市公积金中心申

请公积金贷款，贷款审批通过后，市公积金中心通过与合作的商贷银行配合，将申请的公积金贷款发放至商贷银行代为偿还商贷，而无需职工提前自筹资金结清商贷，实现商贷直转为公积金贷款。

### 1. 直转适用范围及条件

(1) 商贷所抵押房屋可正常办理第二顺位抵押；

(2) 借款人须有足额资金补足住房公积金可贷额度与商贷余额差额部分；

(3) 借款人原购房贷款所属商业银行已与市公积金中心签订《商业贷款直转公积金贷款合作协议》，并指定有具体负责的经办人员。

### 2. 办理流程

#### (1) 资格审查

借款人提供以下资料原件：

① 身份证、户口簿；

② 婚姻证明；

③ 人行版征信报告；

④ 商贷所购住房的《购房合同》、《不动产权证书》（或《房屋所有权证》与《国有土地使用证》）、购房发票或契税发票；

⑤ 商贷所购住房的《借款合同》、商贷银行出具的《同意提前还款确认函》（见附件1）；

⑥ 市公积金中心规定的其他贷款资料。

市公积金中心营运网点工作人员综合借款人提交的申请资

料进行贷前调查及合规性审查，拟定公积金贷款额度、贷款年限及贷款利率。

## （2）贷款审批及合同签订

贷款审批通过后，借款人签署《承诺书》（见附件3），并签订《住房公积金借款合同》。市公积金中心为借款人出具《黄石市商转公直转业务确认书》（见附件2）。

## （3）抵押办理

借款人携带借款抵押的相关资料到市不动产登记中心办理不动产登记手续（第二顺位抵押）。《不动产登记证明（第二顺位抵押权）》权利人设定为黄石市住房公积金中心，抵押物价值为借款人所购自住住房的房屋价值全额，抵押权人的债权金额为商转公直转贷款的发放金额。

## （4）贷款发放

①审批发放。市公积金中心领取《不动产登记证明（第二顺位抵押权）》后，按现有贷款流程审批发放贷款，贷款资金发放至商转公直转贷款银行专用中间过渡账户，并将已发放贷款的借款人员名单、贷款金额反馈给商贷银行指定经办人。

②结清商贷。借款人接到放款通知后，须于七个工作日内持《黄石市商转公直转业务确认书》到银行办理结清商贷手续。为保证资金安全，借款人应在限定时间内将商贷未还本息及其他费用的金额与公积金贷款发放金额的差额足额存入其商贷还款账户内。银行在确认资金足额后，一并将过渡账户中的公积金贷款资金和借款人商贷还款账户中的资金扣划下账并结清商贷。

③信息反馈。银行经办人应在当日将结清商贷人员名单发送至市公积金中心贷款发放人员核对；特殊情况当天未办结的，需及时向市公积金中心贷款发放人员反馈、说明情况。

④抵押注销。市公积金中心贷款发放人员应督促借款人结清商贷后五个工作日内办理好第一顺位抵押注销手续，并及时向市不动产登记中心核查借款人第一顺位抵押注销情况并留存查询结果证明。

⑤违约处置。若借款人在七个工作日内无法补足资金结清商贷，或在商贷结清后五个工作日内未办妥该笔贷款抵押房屋的抵押注销手续，均视同借款人违约。发生上述违约行为时，市公积金中心有权采取包括但不限于下列全部措施：一是宣布贷款立即到期，要求借款人立即清偿《住房公积金借款合同》项下全部借款本息（含罚息）及相关费用；二是借款人除承担《住房公积金借款合同》约定的全部违约责任之外，另行向市公积金中心支付逾期办理上述手续的违约金，违约金标准为公积金贷款金额的5%；三是借款本息（含罚息）、相关费用及违约金可优先从借款人公积金账户余额中划扣，且借款人在五年内不得再次以该套住房申办商转公贷款业务；四是市公积金中心有权将借款人的上述违约行为提供给金融信用信息基础数据库及其他依法成立的征信机构；五是因借款人违约行为造成的全部损失、产生的全部诉讼费用及相关法律后果由借款人承担。

（二）先还后贷方式。先还后贷是指由借款人申请，经市公积金中心审核同意后，借款人自筹资金将商贷还清并解除抵押

后，将用于商贷抵押的房屋用于商转公贷款抵押担保，经市公积金中心审批同意后发放个人住房公积金贷款。

### 1. 先还后贷适用范围及条件

(1) 借款人原购房贷款所属商业银行未与市公积金中心签订《商业贷款直转公积金贷款合作协议》;

(2) 借款人有能力自筹资金将商贷还清并注销抵押。

### 2. 办理流程

(1) 资格审查。

借款人提供以下资料原件:

① 身份证、户口簿;

② 婚姻证明;

③ 人行版征信报告;

④ 商贷所购住房的《购房合同》、《不动产权证书》(或《房屋所有权证》与《国有土地使用证》)、购房发票或契税发票;

⑤ 商贷《借款合同》、借款借据;

⑥ 市公积金中心规定的其他贷款资料。

市公积金中心营运网点工作人员综合借款人提交的申请资料进行贷前调查及合规性审查,拟定公积金贷款额度、贷款年限及贷款利率。

(2) 贷款审批及合同签订。贷款审批通过后,借款人结清商贷并注销该套住房的抵押。借款人向市公积金中心提供商贷结清证明、提前还款凭证等资料,与市公积金中心签订《住房公积金借款合同》。

(3) 抵押办理。借款人携带公积金借款抵押的相关资料到市不动产登记中心办理不动产登记手续。抵押权利人设定为黄石市住房公积金中心，抵押物价值为借款人所购自住住房的房屋价值全额，抵押权人的债权金额为贷款的发放金额。

(4) 贷款发放。市公积金中心领取《不动产登记证明》后，按现有贷款流程审批发放贷款；贷款发放至借款人公积金贷款还款账户中。

## 五、实施时间

本实施细则自印发之日起开始实施。

- 附件：1. 《同意提前还款确认函》  
2. 《黄石市商转公直转业务确认书》  
3. 《承诺书》



附件 1

## 同意提前还款确认函

黄石市住房公积金中心：

我行贷款客户\_\_\_\_\_，身份证号：\_\_\_\_\_，  
在我行办理个人按揭住房贷款\_\_\_\_\_（大写）\_\_\_\_\_万元，  
截至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日贷款余额\_\_\_\_\_（大写）\_\_\_\_\_万元。

该套房屋的不动产权证书号（房屋所有权证号）：\_\_\_\_\_，  
现向贵中心申请商转公直转贷款。

上述房屋的抵押权证号为：\_\_\_\_\_，我行同  
意该客户提前结清在本行的个人住房按揭贷款。

请贵中心将该客户的商转公直转贷款资金转入以下账户：

收款人：\_\_\_\_\_

开户行：\_\_\_\_\_

账 号：\_\_\_\_\_

我行收到贵中心贷款后，在七个工作日内完成客户在我行的个人住房按揭贷款提前还款业务，并于五个工作日内协助借款人办理好第一顺位抵押注销手续。

商业银行联系人姓名：

座机号码：

手机号码：

（盖章）

年 月 日

附件 2

## 黄石市商转公直转业务确认书

\_\_\_\_\_支行:

经我中心审核,以下借款人及其配偶符合商转公直转办理条件,我中心核定其住房公积金可贷金额为\_\_\_\_\_ (大写) \_\_\_\_\_万元,请配合办理商贷结清手续。

	姓 名	身份证号码	联系电话
借款人			
配 偶			

(配偶栏信息为空的,表示申请人未婚)

借款人签名:

经办人签名:

(加盖网点贷款业务专用章)

联系电话:

年 月 日

### 附件 3

## 承 诺 书

承诺人姓名：                    ，身份证号：

承诺人姓名：                    ，身份证号：

本人于    年    月    日向黄石市住房公积金中心申请个人住房商业贷款转住房公积金贷款，现郑重承诺如下：

一、本人在商业银行个人购房贷款的抵押房屋可以办理第二顺位抵押，无妨碍黄石住房公积金中心实现该套房屋第二顺位抵押权的任何障碍。

二、同意公积金贷款用于提前偿还个人住房商业贷款，并同意公积金贷款资金发放至商转公直转贷款银行专用中间过渡账户中。

三、同意公积金贷款发放后七个工作日内到商业银行结清个人住房商业贷款。

四、同意个人住房商业贷款结清后五个工作日内办妥该笔贷款抵押房屋的抵押注销手续。

上述承诺为本人真实意愿，若本人未按期完成上述承诺义务，视为本人违反签订的《住房公积金借款合同》，黄石市住房公积金中心有权采取包括但不限于下列全部措施：

一、宣布贷款立即到期，要求本人立即清偿《住房公积金借款合同》项下全部借款本息（含罚息）及相关费用；

二、本人除承担《住房公积金借款合同》约定的全部违约责

任之外，另行向黄石住房公积金中心支付逾期办理上述手续的违约金，违约金标准为公积金贷款金额的 5%；

三、同意借款本息（含罚息）、相关费用及违约金可优先从本人公积金账户余额中划扣，且本人在五年内不得再次以该套住房申办商转公贷款业务；

四、黄石市住房公积金中心有权将本人的上述违约行为提供给金融信用信息基础数据库及其他依法成立的征信机构；

五、因本人违约行为造成的全部损失、产生的全部诉讼费用及相关法律后果由其本人承担。

承诺人：

年 月 日