

附件

## 洛阳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（征求意见稿）

**第一条** 为进一步发挥住房公积金保障职能作用，减轻缴存职工家庭购买自住住房贷款利息支出和生活压力，根据《住房公积金管理条例》和《洛阳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** 本办法适用于我市商业性个人住房贷款（以下简称商贷）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** 本办法所称的商贷转公积金贷款（以下简称商转公贷款）是指符合公积金贷款条件的职工，向洛阳市住房公积金管理中心（以下简称中心）申请将尚未结清且已办妥房屋所有权证的商贷转为公积金贷款。

**第四条** 本办法所称的商贷是指具有完全民事行为能力的自然人购买自住住房时，以其所购住房为抵押而向银行申请的商业性个人住房贷款（不包含住房公积金和商业组合贷款、住房公积金转商业贴息贷款）。

**第五条** 商转公贷款采取先还后贷的方式予以办理。即已办理商贷的职工向中心申请商转公贷款，经中心同意后，

职工以自筹资金还清商贷并办理相关手续后，中心再发放商转公贷款。

**第六条** 当我市公积金贷款个贷率连续三个月低于 85%（含）时，开展商转公贷款业务，个贷率连续三个月高于 95%（含）时，暂停商转公贷款业务。当上级公积金政策发生调整或我市房地产市场形势发生变化，中心可在市住房公积金管理委员会的决策指导和授权下，适时开展和暂停商转公贷款业务。

**第七条** 申请商转公贷款应符合我市现行的公积金贷款有关规定，同时还须满足以下条件：

（一）借款申请人须为商贷的借款人或配偶（配偶应为本套住房共有产权人）。

（二）借款申请人的商贷尚未还清。

（三）所购住房已办妥《不动产权证书》或《房屋所有权证书》、《土地使用权证书》。

（四）所购住房仅为原商贷银行设定抵押权登记且未设定其他抵押事项。

**第八条** 商转公贷款额度按我市现行公积金贷款额度计算方式计算且申请额度不得超出商贷剩余本金（取千元以上整数）。

**第九条** 商转公贷款期限按我市现行公积金贷款政策执行，且商贷已还款期限与商转公贷款期限之和商品房不得超

过 30 年，二手房不得超过 20 年。

#### 第十条 商转公贷款按下列程序办理：

（一）借款人申请。借款人（含配偶）提出商转公申请，并如实提交如下资料：身份证、户口簿、婚姻证明、还款银行卡（I 类储蓄卡）、个人信用报告（详细版）、《商业性个人住房借款抵押合同》、《不动产权证书》（《房屋所有权证书》和《土地使用权证书》）、契税完税凭证、近一年的还款明细（还款不足一年的，提供近期所有还款明细）。

（二）审查审核。受理人员按照要求对贷款申请进行初步审查。对于符合受理政策的贷款申请，受理人员提出初审意见，并提交审核人员复审，审核人员按照要求对贷款申请进行复核。对于不符合受理政策的贷款申请，应告知借款人不予受理的原因及补正方式，并将申请予以退回。

（三）结清商贷、注销抵押。审核通过的，借款申请人应在 20 个工作日内办理商贷提前结清手续和抵押注销手续，并持商贷结清有效凭证和抵押注销手续向公积金中心申请贷款审批。超过 20 个工作日的，原申请手续作废。

（四）签订借款合同。审批通过的，签订《洛阳市住房公积金借款合同》。

（五）办理抵押登记手续。

（六）发放贷款。符合贷款发放条件的，3 个工作日内将贷款发放至收款账户。

**第十一条** 商转公贷款业务应当实行额度管理的原则予以开展。具体额度为：每年年初根据年度资金使用计划的 30% 份额均分至每月，按月进行业务受理，当月额度使用完毕后，轮候至下月受理；当月额度节余资金，自动顺延至下月累计使用。当个贷率连续三个月低于 85%（含）或资金充足时，中心可视情取调整或消额度管理。

**第十二条** 其他未尽事宜按照《洛阳市住房公积金个人住房贷款管理办法》及上级有关规定执行。

**第十三条** 本办法自发布之日起实施。