

# 洛阳市住房公积金管理委员会文件

洛管委会〔2025〕8号

## 洛阳市住房公积金管理委员会 关于印发《洛阳市商业性个人住房贷款转住房公积金 组合贷款管理办法》的通知

市住房公积金管理中心、各有关单位及职工：

《洛阳市商业性个人住房贷款转住房公积金组合贷款管理办法》已经洛阳市住房公积金管理委员会四届二次会议审议通过，现予以印发，请认真组织实施。

洛阳市住房公积金管理委员会

2025年11月10日



# 洛阳市商业性个人住房贷款 转住房公积金组合贷款管理办法

**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“住房公积金贷款+商贷”组合贷款的管理。

**第三条** 本办法所称的商转公组合贷款是指符合公积金贷款条件的职工（含异地缴存职工），向原商贷银行申请将尚未结清且已办妥房屋所有权证的商贷转为住房公积金组合贷款（以下简称商转公组合贷款）。

**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在我市行政区域内购买自住住房时，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** 商转公组合贷款业务采取以下方式办理。

符合条件的职工向原商贷银行提出商转公组合贷款申请，经中心审批同意后，办理抵押登记手续，中心将贷款发放至原商贷银行。此方式仅限于我市公积金贷款受托银行范围内且已与中心签订商转公组合贷款合作协议的银行开展。

**第六条** 当我市住房公积金个贷率连续三个月低于 85%（含）时，开展商转公组合贷款业务，个贷率连续三个月高于 95%（含）时，暂停商转公组合贷款业务。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组合贷款业务。当商转公组合贷款业务暂停时，已审批通过的贷款申请应当办理至贷款发放为止。

**第七条** 申请商转公组合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结清。

（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。

（五）原商业贷款已持续正常还款 12 个月及以上，当前处于正常还款状态，且无历史逾期记录。

**第八条** 商转公组合贷款额度按我市现行公积金贷款政策执行且不得超出原商贷剩余本金（千元以上取整）。

**第九条** 商转公组合贷款年限按我市现行公积金贷款政策执行且不得超出原商贷剩余年限（以年为单位计算）。

**第十条** 商转公组合贷款业务按下列程序办理：

1. 借款人申请。借款人（含配偶）提出商转公组合贷款申请，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。

2. 受理、审查、签订借款抵押合同。原商贷银行按照要求对贷款申请进行受理，中心进行审查，审查通过的，签订借款抵押合同。审查不通过的，退回受理并告知不通过的原因。

3. 审批、办理抵押登记手续。中心进行审批，审批通过的，办理抵押登记手续。审批不通过的，退回受理并告知不通过的原因。

4. 发放贷款。符合贷款发放条件的，中心与借款申请人、银行提前约定放款日，约定日当天将贷款发放至银行账户。

**第十一条** 借款申请人在办理商转公组合贷款过程中，有下列影响抵押权实现行为之一的，中心有权不予继续受理商转公组合贷款业务、停止发放贷款或提前终止借款合同并要求借款人立即偿还全部贷款本息。

（一）对原抵押房屋设立居住权，设定其他抵押，原商贷银行不是唯一抵押权人的。

（二）原抵押房屋被依法查封、扣押、冻结的。

（三）其他影响中心抵押权实现的行为。

**第十二条** 商转公组合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，中心可视情调整或取消额度管理。

**第十三条** 其他未尽事宜按照《洛阳市住房公积金个人贷款管理办法》及上级有关规定执行。

**第十四条** 本办法自发布之日起实施。

