

# 洛阳市住房公积金管理委员会文件

洛管委会〔2024〕2号

## 关于印发《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》的通知

各住房公积金缴存单位、受托银行、各缴存职工：

《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》，经洛阳市住房公积金管理委员会三届十次会议审议通过，现予以印发，请遵照执行。



# 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

**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是指符合公积金贷款条件的职工（含异地缴存职工），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（以下简称商转公贷款）。

**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** 商转公业务采取以下两种方式予以办理。

（一）先还后贷方式。即符合条件的职工向中心提出商转公申请，经中心审批同意后，职工以自筹资金还清商贷并办理相关手续，中心再发放贷款。此方式支持我市行政区域内所有

银行的商贷转公积金贷款。

(二) 以贷冲贷方式。即符合条件的职工向中心提出商转公申请，经中心审批同意后，办理顺位抵押登记手续，中心将贷款发放至银行的同时，职工以自筹资金将差额部分提前结清，原商贷银行注销抵押登记。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以贷冲贷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，开展商转公业务，个贷率连续三个月高于95%(含)时，暂停商转公业务。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业务。当商转公业务暂停时，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。

**第八条** 商转公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（取千元以上整数）。

**第九条** 商转公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** 商转公业务按下列程序办理：

（一）先还后贷办理流程：

1.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）。

2.受理、审核、审批。中心按照要求对贷款申请进行审查、审核、审批。审批通过的，出具《洛阳市商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款确认意见书》。审批不通过的，退回申请并告知不通过的原因。

3.结清商贷、注销抵押。自审批通过之日起，借款申请人应及时（原则上60个自然日内）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、抵押注销手续和申请资料原件到中心业务窗口柜面办理面签手续。超过60个自然日的，不再受理。

4.签订借款抵押合同。

5.办理抵押登记手续。

6.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借款申请人账户。

(二)以贷冲贷办理流程：

1.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)。

2.受理、审核、审批。中心按照要求对贷款申请进行审查、审核、审批。审批通过的，签订借款合同。审批不通过的，退回申请并告知不通过的原因。

3.签订借款抵押合同。

4.办理顺位抵押登记手续。

5.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。

6.结清商贷。贷款发放当日银行和借款人共同将贷款发放资金和自筹差额资金办理结清商贷。

7.注销抵押。原商贷结清后5个工作日内，借款人和银行应办结抵押注销手续，并将结果报送中心。

**第十一条** 借款申请人在办理商转公过程中，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住房贷款管理办法》及上级有关规定执行。

**第十四条** 本办法自发布之日起实施。

---

抄送：省住建厅，市司法局。

---

洛阳市住房公积金管理委员会办公室

2024年11月11日印发

---