

吉林市商业性个人住房贷款 转住房公积金贷款管理办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为充分发挥住房公积金制度作用，减轻住房公积金缴存职工购买自住住房贷款偿还压力，根据国务院《住房公积金管理条例》《吉林市住房公积金个人住房贷款管理办法》等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称商业性个人住房贷款，是指具有完全民事行为能力自然人购买自住住房时，以其所购买的产权住房为抵押向商业银行申请的商业性住房贷款(以下简称“商业贷款”)。

第三条 本办法所称商业性个人住房贷款转住房公积金贷款(以下简称“商转公贷款”)，是指已在本市办理商业贷款且具备住房公积金贷款资格的借款人，在正常还款期间，申请将其商业贷款余额转为住房公积金贷款。

第四条 吉林市住房公积金管理中心(以下简称“管理中心”)为本市商转公贷款的管理机构，具体商转公贷款业务由吉林市住房公积金管理委员会(以下简称“管委会”)确定的商业银行(以下简称“受委托银行”)承办商转公贷款业务。

第五条 商转公贷款为住房公积金贷款补充性政策，当住房

公积金资金运用率高于 85%（含）时，管理中心将对商转公贷款进行动态控制，实行有计划的发放商转公贷款。

第二章 贷款条件

第六条 商转公贷款的借款申请人须符合下列条件：

- （一）具有完全民事行为能力，且为商业贷款的借款人；
- （二）申请商转公贷款时，应在管理中心连续、正常、足额缴存住房公积金 6 个月（含）以上，最后汇缴月距申请日不超过 3 个月，且申请贷款时住房公积金账户处于正常缴存状态；
- （三）具有稳定的经济收入和偿还贷款本息的能力，没有尚未结清的公积金贷款，且信用良好；
- （四）在我市办理的商业贷款已正常还款 12 个月（含）以上，且还款期间无连续 3 期（含）以上逾期记录；
- （五）借款申请人商业贷款所购住房已取得《不动产权证书》，权属清晰、可以正常设定抵押权，借款申请人为该住房《不动产权证书》载明的产权人或产权共有人（配偶），提供贷款的商业银行须为商业贷款抵押住房的唯一抵押权人。
- （六）借款申请人的配偶为共同申请人，共同承担公积金贷款的连带责任。

第七条 申请商转公贷款的借款人应同时符合上述条件，且应注意：

- （一）缴存职工家庭公积金贷款（含商转公贷款）次数最多不超过 2 次；

(二) 商业贷款所购住房曾经办理过全款购房提取的,提取金额与商转公贷款金额之和不超过房屋总购房款(总购房款以商业银行认定的抵押物价值为准);

(三) 住房公积金组合贷款商贷部分不予办理商转公贷款。

第三章 贷款额度、期限及利率

第八条 商转公贷款额度按下列标准执行,申请额度以下列计算的最低额度为准:

(一) 贷款额度不得高于借款人(含配偶)住房公积金账户余额的 20 倍,账户余额之和不足 3 万元的按 3 万元计算。单职工缴存住房公积金的家庭,最高贷款额度为 70 万元,双职工缴存住房公积金的家庭,最高贷款额度为 90 万元;

(二) 住房公积金贷款月还款额不得高于借款人(含配偶)月收入合计的 60%;

(三) 贷款额度不得高于商业贷款结清本金余额,取千元以上整数;

(四) 贷款额度不得高于抵押物价值的 70%;

第九条 借款人或配偶有尚未结清的信用卡账单、商业性贷款或者担保等债务的,在测算还款能力或最高贷款额度后扣除相应金额,合计债务金额不超过一万元的,不计入还款能力或贷款额度计算。

第十条 商转公贷款期限按本市存量房住房公积金贷款期限执行:

- (一) 贷款期限应以整年计算，最长贷款期限为 30 年；
- (二) 贷款年限与房龄之和不得超过 40 年；
- (三) 贷款最长期限可贷至法定退休年龄后五年。

申请期限以上述计算的最短期限为准。

第十一条 商转公贷款利率按照中国人民银行确定的个人住房公积金贷款利率执行。

第四章 业务办理方式及程序

第十二条 商转公贷款业务有两种办理方式：一是以所购住房作抵押先还后贷；二是以所购住房作抵押权顺位先贷后还。借款申请人可根据实际情况选择办理。

第十三条 以所购住房作抵押先还后贷。

借款申请人自筹资金将商业贷款结清并解除抵押，按现行存量房贷款模式办理商转公贷款业务。办理程序如下：

(一) 贷款申请。借款申请人自筹资金结清商业贷款并注销房屋抵押，在商业贷款结清凭证日期为准 3 个月内提出贷款申请。

(二) 贷款受理。借款申请人持相关材料到管理中心办理商转公贷款业务，管理中心审核转贷条件、查实业务材料、进行房屋评估，核算商转公贷款额度和期限等。

(三) 贷款办理。管理中心对贷款合规性进行审批，审批通过后签订《借款合同》，办理贷款其他手续。

(四) 抵押权登记。抵押人与抵押权人到不动产登记部门办

理抵押权登记手续。

（五）贷款发放。抵押办结后，管理中心将贷款资金发放至借款申请人指定银行账户。

第十四条 以所购住房作抵押权顺位先贷后还。

借款申请人在未结清商业贷款，且抵押权人仍为商业银行的情况下，顺位增加管理中心或受委托银行为该住房第二顺位抵押权人，管理中心据此先行发放商转公贷款用于偿还借款人的商业贷款。

商业银行与管理中心签署《吉林市商业性个人住房贷款转住房公积金贷款顺位抵押业务合作协议》的，方可以所购住房作抵押权顺位。办理程序如下：

（一）申请及受理。借款申请人到管理中心提出商转公贷款抵押权顺位业务申请，管理中心审核转贷条件、查实业务材料、进行房屋评估，核算商转公贷款额度和期限等，并向符合申请条件的借款申请人出具书面受理证明。

（二）抵押权顺位确认。借款申请人持受理证明向商业银行提出商转公贷款抵押权顺位业务申请，商业银行出具同意办理《商转公贷款顺位抵押业务确认书》。

（三）贷款办理。借款申请人持商业银行出具的《商转公贷款顺位抵押业务确认书》及相关贷款材料到管理中心办理相关贷款手续并签订《借款合同》等。

（四）抵押权顺位登记。抵押人与抵押权人到不动产登记管

理部门办理第二抵押权顺位登记手续。

（五）贷款发放。管理中心收到不动产抵押权第二顺位登记证明后，以转账方式将商转公贷款资金划转至商业银行指定账户。

（六）商业贷款结清。借款申请人需于放款当日到商业银行办理商业贷款结清手续。

（七）商业贷款住房抵押注销。商业银行应自商业贷款结清后 15 个工作日内办结住房抵押注销手续，商业贷款住房第一顺位抵押权注销。

第十五条 办理商转公贷款应提交下列材料：

- （一）身份证明；
- （二）婚姻证明；
- （三）户籍证明；
- （四）借款申请人及其配偶征信报告；
- （五）《不动产权证书》；
- （六）商业贷款《借款合同》；
- （七）商转公贷款还款卡；
- （八）商业贷款结清证明及结清票据（抵押权顺位方式不需提供）。

第五章 附则

第十六条 如发生以下影响抵押权实现的行为，不予发放商转公贷款：

- (一) 变更原抵押房屋所有权人的;
- (二) 对原抵押房屋设定其他抵押的;
- (三) 原抵押房屋被人民法院等有权机关查封的;
- (四) 影响抵押权实现的其他情况。

第十七条 依据现行住房公积金提取相关规定, 申请商转公贷款的借款人相关提取业务按照如下原则办理:

(一) 由于商转公贷款额度与借款申请人及其配偶住房公积金账户余额挂钩, 所以在申请商转公贷款至贷款发放期间, 借款申请人或配偶不应办理提取业务; 商转公贷款发放后, 商业贷款余额超过商转公贷款额度的, 差额部分可以提取。

(二) 商业贷款结清后, 商业贷款委托提取住房公积金业务自动解除。

第十八条 本办法适用于吉林市行政区域内的商转公贷款, 由管理中心组织实施。本办法未尽事宜按照《吉林市个人住房公积金贷款管理办法》《吉林市个人住房公积金贷款管理办法实施细则》及其相关规定执行。

第十九条 本办法自 2025 年 X 月 X 日起施行, 有效期至 2030 年 X 月 X 日。原《吉林市商业性个人住房贷款转住房公积金贷款管理办法(试行)》同时废止。