

商业性个人住房贷款直转住房公积金个人住房贷款业务试行办法

为进一步发挥住房公积金制度保障作用，扩大住房公积金贷款支持范围，满足广大缴存人员商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款业务需求，减轻借款人还款压力，按照住建部、国家质监总局《住房公积金个人住房贷款业务规范》及有关规定，决定开通商业性个人住房贷款直转住房公积金个人住房贷款（以下简称商转公直转贷款）业务。为规范商转公直转业务办理，防范贷款资金风险，制定本办法。

一、商转公直转业务介绍

商转公直转业务是指住房公积金缴存人员在中卫市辖区范围内因购买个人自住住房，已在商业银行办理了个人住房贷款（以下简称商业贷款），还贷期间向中卫市住房公积金管理中心（以下简称市公积金中心）申请转为住房公积金个人住房贷款（以下简称公积金贷款），在抵押权落实后，市公积金中心用公积金贷款直接为借款人偿还商业贷款，借款人无须自筹资金即可完成商业贷款转为公积金贷款的业务。

二、商转公直转业务适用范围及条件

（一）商转公直转业务适用于在本市购买自住住房办理的商业贷款；

（二）办理商转公直转业务执行我市现行公积金贷款政策，且申请公积金贷款额度不得超过职工商业贷款本金余额；

（三）申请人商业贷款所抵押房屋可正常办理第二顺位抵押；

（四）申请人须有足额资金补足公积金贷款与商业贷款之间的差额部分；

（五）申请人商业贷款所属银行同意签订《商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款业务合作协议》，并指定有具体经办人员。

二、 办理流程

（一）贷前咨询及资格审查

申请人（含配偶及共同借款人，下同）提供以下资料原件：

①身份证明、居住证明。②婚姻状况证明材料。③个人征信报告。④商贷所购住房的《购房合同》、《不动产权证书》、《不动产登记证明》和契税完税凭证。⑤商业银行借款合同、贷款发放凭证。⑥商业银行出具的《同意提前结清证明》和当前还款余额单，同意结清证明应注明收款账号（即银行用于结清商业贷款中间过渡户）。

市公积金中心对申请人提交的申请资料进行贷前调查及合规性审查，确定贷款额度、贷款年限及贷款利率；向符合商转公直转条件的申请人出具《中卫市住房公积金管理中心商转公直转业务确认书》，并发送至商业贷款银行确认核实。

（二）贷款受理

审核通过的公积金贷款，受理人员指导申请人签署《中卫市住房公积金管理中心顺位抵押约定声明书》，签订借款合同等。

《不动产登记证明（第二顺位抵押权）》权利人应设定为中卫市住房公积金管理中心，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公积金贷款的发放金额。

（三）抵押办理

申请人携带①身份证、结婚证、户口本。②《购房合同》、《不动产权证书》和契税完税凭证。③中心提供的抵押办理相关资料和《商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款业务合作协议》，到不动产中心办理不动产登记手续（第二顺位抵押）。

（四）贷款发放

1. 发放审批。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并及时发放贷款。

2. 资金发放。申请人接到委贷银行放款通知后，应于3日内到商业银行办理结清商业银行贷款手续。

为保证资金安全，按照“先存后结”的流程结清商业银行贷款。申请人须将应自筹资金（公积金贷款与商业贷款之间的差额部分）先存入原商业银行指定账户并冻结，商业银行确认资金充足后，再根据市公积金中心要求将发放的公积金贷款和申请人补足资金同时用于结清商业购房贷款。若申请人在限定时间内无法补足资金的，视同提前终止借款合同，市公积金中心将终止贷款发放流程并收回该笔贷款资金。

3. 商业贷款银行经办人应在贷款结清当日将商贷借款人的结清证明发送至公积金中心核对；特殊情况当天未办结的，需及时向中心反馈、说明情况。

4. 市公积金中心应督促商业贷款银行在申请人结清商贷后 5 个工作日内办结第一顺位抵押注销手续，并向中心提供《抵押注销登记证明》并入借款人实体（纸质）贷款档案。

三、实施时间

商转公直转业务即日起在市公积金中心本部试行，试行对象为在沙坡头区采用商业银行贷款购房的缴存职工；中宁分中心、海原分中心应于 7 月 30 日前与当地不动产登记部门协商确定好第二顺位抵押登记条件，结合当地实际情况制定具体实施流程报市中心审核备案后实施。

附件：

1. 《中卫市住房公积金管理中心商转公直转业务确认书》
2. 《同意提前结清证明》
3. 《中卫市住房公积金管理中心顺位抵押约定声明书》
4. 《商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款业务合作协议》

附件 1

中卫市住房公积金管理中心 商转公直转业务确认书

_____行：

兹有借款申请人_____（姓名）身份证号码_____，共同申请人_____（姓名）身份证号码_____，于____年__月__日向我中心申请办理商转公直转业务，经我中心审批同意向其发放住房公积金个人住房贷款_____元。如仍不足以结清贵行贷款，差额部分借款申请人同意自筹资金予以结清。请予办理后续相关手续。

商转公直转贷款抵押物清单：

权利人	权属证书编号	地址

申请人(签字、手印)：

公积金机构（盖章）

共同申请人(签字、手印)：

年 月 日

附件 2

同意提前结清证明（模版）

中卫市住房公积金管理中心：

我行已收到借款申请人_____（身份证号码_____）的《“商转公直转”业务确认书》。我行同意其提前结清在我行 X 年 X 月 X 日发放的合同号为_____项下的个人住房贷款，并提供下列资金收款账户用于结清上述贷款（利息以结清当日系统计算为准）。

户名：

账号：

收款行名称：

申请人(签字、手印)：

商业贷款银行（盖章）

年 月 日

附件 3

中卫市住房公积金管理中心 顺位抵押约定声明书

_____不动产登记中心:

抵押人_____身份证号:_____因办理公积金贷款(借款用途),抵押人提供其坐落于_____的不动产(产权证号:_____)向抵押权人中卫市住房公积金管理中心借款。

该不动产已于_____年_____月_____日办理了抵押登记,第一顺位抵押权人为_____,债权数额为_____万元,债务履行期限为_____年_____月_____日至_____年_____月_____日,不动产登记证明号为_____。现抵押双方认定该不动产价值为_____万元,双方申请利用剩余价值办理抵押登记,债权数额为_____万元,抵押顺位为第二顺位,债务履行期限为_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。

抵押双方均了解前次抵押的担保金额及担保范围,并约定声明如下:(1)后顺位抵押权人中卫市住房公积金管理中心对前次已抵押的事实已充分了解清楚,并无异议。不动产登记机构已明确告知案涉财产已被抵押的事实和办理顺位抵押的一切法律风险;(2)后顺位抵押权人中卫市住房公积金管理中心承诺放弃前次抵押权人_____因转贷、续贷、展期等顺位变化而引起

的抵押权顺位递进的权力，承诺放弃前次抵押权人的优先受偿权。积极配合前次抵押权行使抵押权，在处置案涉财产行使抵押权时不影响前次抵押权人的一切权利；(3) 本次抵押双方承诺已通过书面形式告知前次抵押权人本次将办理的不动产顺位抵押登记的相关事宜，因前述事项产生的一切纠纷及法律责任由抵押双方承担，与抵押登记部门无关。

抵押人：

抵押权人：

法定代表人(代理人)：

年 月 日

年 月 日

附件 4

商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房 贷款业务合作协议

(合同编号：个贷借字第 号)

甲方（住房公积金中心）：中卫市住房公积金管理中心

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：中卫市政务服务中心

乙方（原商业贷款银行）：XX 银行股份有限公司 XX 行

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

丙方（借款申请人、抵押人）：

身份证号：

现住址：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定及甲方、乙方和丙方的约定，为明确各方的权利、义务，订立本合同，以便共同遵守执行。

第一条 约定事项

丙方因购买位于_____的房产（产权证号：_____），于XXXX年XX月XX日获得乙方发放的个人住房商业贷款（借款合同号：_____），并以上述房产设立抵押，抵押权人为乙方，抵押人为丙方，抵押权证号：_____。

现丙方因办理住房公积金个人住房贷款，提供上述房产向甲方借款。根据借款人的申请，经甲方审核同意，甲方利用其归集的住房公积金向丙方发放住房公积金个人住房贷款_____元，（大写）_____，用于结清丙方在乙方办理的上述个人住房商业贷款。贷款期限约定为_____年（_____个月），即_____年__月__日至_____年__月__日。贷款期限起始日期与《中卫市住房公积金管理中心个人住房公积金（委托）贷款借据》所载实际发放日期不一致的，贷款期限的起始日（即起息日）以实际放款日期为准，贷款到期日依据贷款期限相应调整。

第二条 甲方权利与义务

- 1.对丙方的住房公积金个人住房贷款申请资料进行审批；
- 2.引导丙方办理商业银行住房贷款转住房公积金贷款（顺位抵押）业务；
- 3.收到抵押权利证明后，按照《同意提前结清证明》收款账

户信息，通过委托银行向乙方划付住房公积金个人住房贷款资金，用于结清丙方在乙方处办理的个人住房商业贷款；

4.通知丙方及时到乙方处办理提前结清个人住房商业贷款；

5.若丙方在接到甲方放款通知3日内无法结清在乙方处办理的个人住房商业贷款本息，视同甲丙双方提前终止签订的借款合同，甲方应要求丙方及时办理住房公积金个人住房贷款提前结清业务，并同时回收相应利息。利息金额按照借款合同约定进行计算。

第三条 乙方权利与义务

1. 同意丙方提前结清个人住房贷款，并出具同意提前结清证明；

2. 提供的收款账户信息准确、完整、无误，否则乙方应承担由此造成的损失；

3. 确认丙方资金充足，再根据甲方要求将发放的住房公积金个人住房贷款和丙方补足资金同时用于结清原商业购房贷款；

4. 设立指定账户，引导丙方将自筹补足的資金存入该指定账户，视情况采取资金冻结措施；

5. 指定经办人在丙方结清个人住房贷款当日出具解除抵押相关手续交给丙方办理，并将贷款结清证明交至甲方；因特殊情况当天未办结的，需及时通知甲方，并向甲方出具书面情况说明；

6. 若丙方在接到甲方放款通知3日内无法补足资金结清个人住房商业贷款的，视同丙方自动放弃该业务，乙方应在2日内配合将已收到的甲方划入资金退还甲方；逾期未退还的，视为乙

方违约，甲方向乙方收取违约金。违约金自第3日起开始计算占用天数，按日万分之五乘以占用资金金额计算得出。

第四条 丙方权利与义务

1. 向甲方提供的贷款申请资料应合法、真实、全面，否则甲方提前终止借款合同，由此造成的损失及费用由丙方承担；

2. 同意按照“先存后结”的流程结清原商业银行贷款；

3. 在接到放款通知3日内应到商业银行办理结清原商业银行贷款手续，并将结清证明交至甲方保管；

4. 甲方发放的贷款如不足以结清原商业银行贷款，丙方应自筹资金补足，并配合乙方办理资金冻结手续；

5. 在收到乙方出具的解除抵押相关手续后2个工作日内到不动产登记部门办理解除抵押权手续，并于办结当日将办理结果通知甲方；

6. 丙方若在接到放款通知3日内无法补足资金结清个人住房商业贷款的，视同提前终止甲丙双方签订的借款合同，并及时配合办理住房公积金个人住房贷款提前结清业务，并同时结清自贷款发放之日起产生的利息。利息金额按照借款合同约定进行计算。

第五条 本协议经甲乙丙三方签字盖章后生效，一式三份，甲乙丙三方各执一份，均具有同等法律效力。

第六条 本协议在履行过程中发生争议时，甲乙丙三方应及时协商解决。协商不成时，可提请中卫仲裁委员会仲裁。

第七条 本协议未尽事宜由甲乙丙三方协商一致后签订书面

补充协议，该补充协议与本协议具有同等法律效力。

甲方（公章）：

法定代表人（签字）：

(或授权代理人)

年 月 日

乙方（公章）：

法定代表人（签字）：

(或授权代理人)

年 月 日

丙方（簽字）：

共同借款人（签字）：

年 月 日