



读懂政策

昨日,记者从郑州住房公积金管理中心获悉,为满足缴存职工的住房公积金使用需求,缓解购房职工的还款压力,该中心根据目前资金运行情况,在市不动产登记部门支持下,通过优化业务流程,决定开通“商转公贷款”业务,市民自5月6日起可开始办理。

5月6日起郑州开始办理公积金商转公业务

谁能办? 怎么办? 需要准备啥? 实施细则来了

1 什么是商转公贷款?

商转公贷款是指符合住房公积金个人住房贷款(简称“公积金贷款”)条件的缴存职工,将已经办理且尚未结清的商业贷款转为公积金贷款。

2 哪些人可以申请商转公贷款?

商转公贷款的申请对象是已使用商业贷款在郑州行政区域内购买自住住房的本地和异地住房公积金缴存职工,包括灵活就业缴存职工。

3 商转公贷款的申请条件有哪些?

根据规定,申请办理商转公贷款应当同时满足以下条件:

商业贷款所购房屋已经取得《房屋所有权证》或《不动产权证书》,除向商业贷款银行设定抵押外,未设定其他抵押权、居住权登记事项,不存在司法查封、冻结等权利限制;商业贷款尚未结清,且无尚未处理的逾期,商业贷款银行同意提前结清商业贷款;《房屋所有权证》或《不动产权证书》记载的所有权人或共有权人符合公积金贷款申请条件;具有在规定时间内结清商业贷款的能力。

4 商转公贷款的转换方式有哪些?

商转公贷款办理方式有“先还再贷”和“公积金直还”两种,职工可以根据实际情况使用其中的一种方式。

5 “先还再贷”方式的办理流程是怎样的?

借款申请人提出申请,在公积金贷款通过审批后,自筹资金结清原商业贷款,注销房屋原抵押登记;公积金中心在取得房屋抵押权后,将公积金贷款资金转入借款申请人个人银行账户。该方式需要申请人先自筹资金结清原商业贷款,具有流程简单、办理方便、转换周期短的特点,所有商业贷款均可使用该方式转换。借款申请人须在公积金贷款通过审批后15个工作日内,自筹资金结清原商业贷款。

6 “公积金直还”方式的办理流程是怎样的?

借款申请人持商业贷款银行出具的《同意办理顺位抵押函》申请办理商转公贷款,公积金中心取得房屋顺位抵押权后,将公积金贷款资金转入商业贷款银行指定账户,用于结清原商业贷款,结清商业贷款所需资金与公积金贷款的差额,由借款申请人在结算前另行支付。该方式不需要申请人先自筹资金结清原商业贷款,但需要原贷款银行配合,具有结算要求严格、业务流程相对复杂的特点,仅适用于与公积金中心签订商转公业务合作协议的银行发放的商业贷款。

原商业贷款须为商转公贷款签约银行发放的贷款,借款申请人应预先筹集商业贷款剩余本息与公积金贷款差额资金,在公积金贷款发放后3个工作日内,配合银行结清原商业贷款。

7 申请商转公贷款需准备啥?

根据规定,申请商转公贷款应准备如下材料:

借款申请人及配偶的身份和婚姻信息证明;原购房合同、《契税完税凭证》及《房屋所有权证》或《不动产权证书》;

商业贷款《借款合同》及贷款余额证明;借款申请人归还公积金贷款的本行银行卡;商业贷款发放银行出具的《同意办理顺位抵押函》和《同意提前结清商业贷款函》;商业贷款结清证明及《不动产登记资料查询结果证明》。

上述申请材料主要用于了解借款人、商业贷款、房屋状态和房屋性质等是否符合商转公贷款申请条件。

8 商转公贷款额度、期限和利率等如何确定?

根据规定,商转公贷款金额、年限、利率和其他有关事项按照下列要求审核:

贷款金额应不超过按照公积金贷款政策认定的贷款金额,且不超过原商业贷款本金余额。

夫妻双方均符合连续正常缴存6个月以上的公积金贷款申请条件,且为首次使用公积金贷款购买家庭首套房的,最高公积金贷款金额为100万元,其他情况的,最高公积金贷款金额为80万元,符合多子女家庭公积金贷款政策,能提供有关认证材料的,最高公积金贷款金额为120万元。家庭有两套住房的,不按购房时间排序认定家庭首套或第二套住房,办理商转公贷款时,均按照家庭第二套房公积金贷款政策认定贷款金额。为防止商业贷款延迟结清,导致资金结余,使用公积金直还方式的,公积金贷款金额至少应低于商业贷款余额1万元。

例如,如果商业贷款本金余额为100万元,根据公积金贷款政策最高可办理100万元公积金贷款,那么办理商转公贷款时,使用先还再贷方式的,最高可办理100万元公积金贷款;使用公积金直还方式的,最高可办理99万元公积金贷款。如果商业贷款本金余额为101万元,则两种方式均可办理100万元的公积金贷款。

贷款期限、利率、还款方法和还款能力等事项根据商业贷款所购住房性质,对照新建商品房和存量商品房公积金贷款政策审批,具体规定可查询之前公积金中心发布的有关通知。

9 办理商转公贷款如何提供还款账户?

为方便商转公贷款业务办理,借款申请人应当提供公积金贷款受托银行系统的本人一类银行卡,作为还款账户或收款账户。其中,商业贷款为签约银行发放的,应当提供同系统银行本人一类卡,同系统银行中没有公积金贷款受托银行时,可提供其他公积金贷款受托银行的本人一类银行卡。

10 什么时候结清商业贷款?

申请商转公贷款前,借款申请人应谋划结清商业贷款的资金来源。使用先还再贷方式的,签订公积金贷款合同后,即可到原商业贷

款银行办理贷款结清和解除房屋抵押业务;使用公积金直还方式的,公积金贷款发放后,可根据公积金中心或商业贷款银行的通知,前往指定地点办理贷款结清业务,公积金贷款可通过“郑好办”查询办理进度。

注意:办理公积金贷款审批手续前,自行结清商业贷款的,不能再办理商转公贷款业务。

11 商转公贷款业务签约银行有哪些?

截至目前,已经有21家银行与公积金中心签订了《商转公贷款业务合作协议》,凡签约银行发放的商业贷款均可使用公积金直还方式办理商转公贷款,公积金中心欢迎更多商业银行签订《商转公贷款业务合作协议》,会通过官方网站和微信公众号及时公布和更新签约银行名单。

12 办理商转公贷款为何要取得《房屋所有权证》或《不动产权证书》?

根据房屋抵押登记有关规定,个人住房贷款应以所购住房设定抵押,未取得《房屋所有权证》或《不动产权证书》的房屋不能设定抵押权,公积金贷款不能获得抵押担保,因此要求办理商转公贷款的,必须取得《房屋所有权证》或《不动产权证书》。

13 办理商转公贷款时对变更借款人有哪些要求?

办理商转公贷款时,原则上公积金贷款借款人可调整为原商业贷款借款人的配偶,但配偶须为《房屋所有权证》或《不动产权证书》上载明的共有权人,且为商业贷款原房屋抵押人之一,以保证办理公积金贷款时,能办理房屋抵押。

14 哪些情况不能办理商转公业务?

商转公贷款业务暂不能在网上办理,办理商转公贷款不收取任何费用;组合贷款中已包含公积金贷款,受家庭已有在还公积金贷款的制约,不能再将组合贷款中的商业贷款转为公积金贷款;商业贷款也暂不能转为组合贷款。若因借款申请人未按时结清原商业贷款,导致中途终止商转公贷款办理的,原则上1年内不得再次办理商转公贷款,但借款使用期限小于3个月(含)的贷款记录不记入家庭公积金贷款次数。

15 办理时需要提前预约吗?

公积金中心开通商转公贷款业务,前期已经进行了详细调研,目前资金状况相对充裕。请大家结合各自实际情况,通过“郑好办”APP“统一预约”平台提前预约住房公积金办事大厅办理时段,有序办理。目前,共有20个办事大厅可办理商转公贷款业务。申请人具体可根据房屋所在行政区域,到市区或市(县)区政务服务中心的住房公积金分厅申请商转公贷款。

如需咨询商转公贷款业务的有关问题,可拨打“12329”郑州住房公积金服务热线。

记者 孙雪苹