

保定市住房公积金管理委员会文件

市房金委字〔2025〕2号



保定市住房公积金管理委员会 关于修订《保定市住房公积金个人住房贷款 置换商业银行个人住房贷款实施细则》的 通知

各县（市、区）人民政府，市直各部门，各有关单位：

《保定市住房公积金个人住房贷款置换商业银行个人住房贷款实施细则》已于2025年6月27日经保定市住房公积金管理委员会第十七次会议研究修订，现印发给你们，请认真遵照执行。



2025年6月30日

保定市住房公积金个人住房贷款 置换商业银行个人住房贷款实施细则

第一条 为开展我市住房公积金个人住房贷款置换商业银行个人住房贷款业务，根据《住房公积金个人住房贷款业务规范》（GB/T 51267-2017）、住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》（建金〔2014〕148号）等文件规定制定本实施细则。

第二条 本实施细则所称住房公积金个人住房贷款置换商业银行个人住房贷款（以下简称商转公）是指保定市行政区域内连续、正常足额缴存住房公积金的缴存职工（缴存人），将本人已办理且尚未结清的商业银行个人住房贷款（以下简称商贷）转换为在住房公积金管理中心（以下简称中心）授权分中心、管理部（以下简称中心分支机构）及受委托贷款银行（以下简称受托银行）办理的住房公积金贷款。

第三条 商转公业务实行柜面预审、系统预登记模式。商转公业务在保定市住房公积金个贷率（以中心公布上月末全市住房公积金个贷率为准）低于75%时启动，实施后采取动态启停机制，即：个贷率高于85%（含）时暂停商转公业务，暂停后当个贷率回落至75%（含）以下时再次恢复商转公业务。商转公业务暂停办理时，已预登记的业务应当及时办理完毕。

第四条 组合贷款、预登记前已结清全部余额的商贷不能办理商转公业务。

第五条 商转公贷款对象

购买本市行政区域内自住住房时办理了商业银行个人住房贷款的在本市行政区域内连续、正常足额缴存住房公积金6个月（含）以上的缴存职工（缴存人）（以下简称转贷人）。

第六条 商转公贷款方式

（一）以贷还贷：转贷人到中心分支机构柜面进行预审、预登记，申请商转公业务。中心分支机构审批通过后，受托银行到不动产权登记部门办理顺位抵押登记手续，中心取得第二顺位抵押权后，将住房公积金贷款资金打入商贷银行指定收款账户，商贷银行办理结清及解押手续，中心成为第一顺位抵押权人。

选择以贷还贷方式的，商贷银行与受托银行应同属一家分行（总行）。

（二）先还后贷：转贷人到中心分支机构柜面进行预审、预登记，申请商转公业务。转贷人到商贷银行结清贷款，商贷银行办理住房解押手续，中心分支机构受理、审批通过后，受托银行到不动产权登记部门办理住房抵押，住房公积金贷款资金打入转贷人账户内。

选择先还后贷方式的，可由任一受托银行承办。

第七条 商转公贷款条件

（一）转贷人在本市行政区域内连续、正常缴存公积金两年（含）以上；

（二）商贷住房已取得不动产权证书（除商贷设定的抵押登记外，无其他抵押、查封、居住权设定等权利限制情形）；

（三）商贷还款已满两年（含）且此住房商贷在中国人民银行《个人信用报告》中累计违约期数在 2 期（含）以下；

（四）商贷银行同意提前结清商贷全部余额；

（五）商转公贷款额度不得超过商贷剩余本金且不得高于商贷住房总价的 50%，同时不得高于中心认定商贷住房评估总价的 50%；

（六）转贷人商贷时为单身，在申请商转公业务时已结婚，须夫妻双方共同还款；

（七）中心要求的其他条件。

第八条 商转公贷款所需资料

（一）预登记阶段所需资料

1. 转贷人及配偶身份证明（包括居民身份证、户口簿等有效身份证件原件）及婚姻状况证明（包括结婚证、离婚证等原件）；

2. 商贷《借款合同》《借款凭证》原件；

3. 商贷剩余余额、期限及还款明细。

4. 以上 2、3 资料，如手机银行可查询提供，无需提供纸质材料。

（二）受理阶段所需资料

1. 以贷还贷方式需提供资料

- (1) 商贷银行出具的《商转公贷款业务联络单(顺位抵押)》;
- (2) 还款明细;
- (3) 中心要求出具的其他资料。

2. 先还后贷方式需提供资料

- (1) 商贷银行贷款结清证明;
- (2) 已解除商贷抵押权的《不动产权证书》;
- (3) 中心要求出具的其他资料。

第九条 商转公贷款额度须同时满足以下条件:

(一) 不得高于《保定市住房公积金个人住房贷款暂行管理办法》规定的贷款最高限额;

(二) 不得高于商贷住房总价的 50%, 同时不得高于中心认定商贷住房评估总价的 50%;

(三) 不得超过商贷剩余本金, 选择以贷还贷方式的贷款额度不得超过商贷剩余本金扣除至少 2 个月月还款额后的余额(取万位整数)。

第十条 商转公贷款期限须同时满足以下条件:

(一) 不得超过《保定市住房公积金个人住房贷款暂行管理办法》规定的可贷年限;

(二) 不得超过商贷剩余年限。

第十一条 商转公贷款利率

商转公贷款利率按照中国人民银行公布的利率标准执行; 贷款期限在 1 年以内(含)的贷款, 实行合同利率, 遇法定利

率调整，不分段计算；贷款期限在 1 年以上的，遇法定利率调整，于次年 1 月 1 日起，按相应的利率档次执行新的利率规定。

第十二条 商贷住房所在地的中心分支机构负责商转公业务的柜面预审、预登记、受理、复核和审批。

第十三条 商转公业务办理时限

（一）转贷人到中心分支机构预登记至受理时间不超过 60 日，超出后预登记失效，须重新核查登记。

（二）中心分支机构受理、复核和审批 7 个工作日内完成。

第十四条 贷款还款方式

转贷人可选择等额本金或等额本息还款方式。

第十五条 本实施细则由保定市住房公积金管理中心负责解释。

第十六条 本实施细则自 2025 年 7 月 1 日起施行。

附件：商转公业务联络单（顺位抵押）

附件

商转公业务联络单（顺位抵押）

客户姓名		身份证号	
不动产登记证明 义务人			
商贷合同号		商贷支行名称	
商贷放款日期		贷款期限（月）	
商贷金额（元）		商贷余额（元）	
还款期间逾期 期数		准备提前还贷日期	
房屋坐落		房屋面积 （平方米）	

申请人具备提前全部偿还商贷条件，我行同意提前结清商业贷款，愿意配合公积金中心和客户办理商转公（抵押权顺位抵押）业务。同意公积金中心将贷款资金打入我行指定收款账户，全称：_____，
 账号：_____，若商转公业务取消，联络单自行失效作废。

经办人：

申请人：_____ 商贷银行印章：_____
 年 月 日 年 月 日

主题词：住房公积金 置换商业银行住房贷款 实施细则 通知

保定市住房公积金管理委员会

2025 年 6 月 30 日印

(共印 1000 份)