保定市住房公积金管理委员会文件

市房金委字〔2024〕5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暂行办法》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暂行办法》已于2024年11月12日经保定市住房公积金管理委员会第十六次会议研究修订，现印发给你们，请认真遵照执行。

保定市住房公积金管理委员会

2024年11月14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暂行办法

按照住房城乡建设部、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)、河北省住房和城乡建设厅等五部门印发的《关于进一步推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》(冀建房市〔2024〕6号)、《保定市住房公积金个人住房贷款暂行管理办法》(市房金委字〔2024〕7号)及《保定市住房公积金资金流动性风险管理办法》(市房金委字〔2024〕4号)等文件规定，结合保定市实际，决定开展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”)业务。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻党的二十大和二十届一中、二中、三中全会精神，坚持人民至上理念，减轻购房家庭负担，量力而行、尽力而为，在发展中保障和改善民生，为现代化品质生活之城更高质量、更有韧性、更有活力建设做出公积金贡献。

二、基本原则

落实“因城施策”、“一城一策”、“精准施策”原则，市住房公积金管理中心(以下简称“中心”)在确保资金使用安全和优先保障缴存职工(缴存人)提取及购买自住住房使用住房公积金贷款前提下，稳步有序推进商转公业务开展。

三、运行机制

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%时于次月1日启动，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）以下时于次月1日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。

四、适用范围

本市住房公积金缴存职工（缴存人）在本市行政区域内购买自住住房时办理了商业银行个人住房贷款（不含组合贷款），当前贷款尚未结清，可以以本人（以下称转贷人）的名义申请商转公业务。

房屋套数认定执行《保定市住房公积金管理中心住房套数认定标准》。

五、转贷方式

（一）以贷还贷：转贷人到分中心、管理部（以下简称中心分支机构）柜面预审进行预登记、申请商转公业务，中心分支机构审批通过后，中心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发放至商贷银行指定还款账户，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。（此业务办理银行暂为建设银行保定莲池支行及各县（市）支行、工商银行保定莲池

支行及各县（市）支行、农业银行保定高开区支行及各县（市）支行、中国银行保定高开区支行及各县（市）支行、华夏银行保定分行营业部及各县（市）支行、保定银行直属支行及各县（市）支行，其他银行待成熟后办理）

（二）先还后贷：转贷人到中心分支机构柜面预审进行预登记，中心分支机构审批通过后，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，中心受托银行到不动产权登记部门办理住房抵押，住房公积金贷款打入转贷人账户内。

六、申请条件

（一）转贷人在本市行政区域内连续、正常缴存公积金五年（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）商贷还款已满五年（含）且此住房商贷在中国人民银行《个人信用报告》中无逾期记录;

（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。

七、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。

（二）受理阶段所需资料

1.共性资料

（1）商贷银行出具的同意结清商贷证明（内容含是否同意结清商贷、剩余商贷余额、期限和商贷指定还款账户）及还款明细;

（2）共同还款承诺书;

（3）中心要求出具的其他资料。

2.以贷还贷方式还需提供资料

商贷银行出具的《商转公贷款业务联络单（顺位抵押）》。

3.先还后贷方式还需提供资料

（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》。

八、额度、期限及利率

商转公贷款额度、期限在满足申请条件的前提下需同时符

合保定市住房公积金贷款政策。贷款利率按中国人民银行公布的住房公积金贷款利率执行。

九、其他事项

（一）各商贷银行应积极支持“商转公”业务开展，实现“商转公”业务平稳顺畅推进。

（二）保定市住房公积金管理委员会授权保定市住房公积金管理中心结合本地房地产市场形势及公积金资金使用情况，可适时调整运行机制的个贷率、启停时间或调整优化申请条件和适用范围。

附件

商转公贷款业务联络单（顺位抵押）

<table>
<tr><td rowspan="4">客户姓名</td><td></td><td rowspan="4">身份证号</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>不动产登记证明义务人</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>商贷合同号</td><td></td><td>商贷支行名称</td><td></td></tr>
<tr><td>商贷放款日期</td><td></td><td>贷款期限（月）</td><td></td></tr>
<tr><td>商贷金额（元）</td><td></td><td>商贷余额（元）</td><td></td></tr>
<tr><td>还款期间逾期期数</td><td></td><td>准入提前还贷日期</td><td></td></tr>
<tr><td>房屋坐落</td><td></td><td>房屋面积（平方米）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">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。若商转公贷款业务取消，联络单自行失效作废。
申请人:　　经办人:
商贷银行印章:
年　月　日　　年　月　日</td></tr>
</table>

主题词：住房公积金　置换商业银行住房贷款　办法　通知

保定市住房公积金管理委员会　　2024年11月14日印

（共印1500份）