淮北市商业性个人住房贷款转住房公积金贷款操作细则

**第一条 总则**

为充分发挥住房公积金制度优势，扩大贷款支持范围，降低缴存人家庭的还贷压力，淮北市住房公积金管理中心（以下简称“中心”）经过调研与论证后，决定对商业性个人住房贷款转住房公积金贷款（以下简称“商转公”）业务进行优化。为便于执行，制定本操作细则。

**第二条 业务办理对象**

1、在淮北市行政区域内购买自住住房办理商业性个人住房贷款（以下简称“商业贷款”）的缴存职工；

2、暂不受理住房公积金组合贷款的缴存职工。

**第三条 业务办理条件**

申请人申请“商转公”贷款除应符合我市住房公积金贷款相关规定外，还需同时满足以下条件：

1、申请人住房商业贷款尚未结清；

2、申请人为原商业贷款的主借款人或配偶；

3、申请人商业贷款所购住房只有商贷银行唯一抵押权人，且无其他抵押、查封、已设立居住权等权利限制情形；

4、商业贷款所购住房已取得不动产权证书并已办理正式抵押。

**第四条 业务办理方式**

**1、先还后贷方式。**申请人向中心提出“商转公”业务办理申请，经中心审查批准同意后，申请人自筹资金结清商业贷款，解除商业贷款抵押，重新办理住房公积金贷款手续；

**2、以贷还贷方式。**申请人向中心提出“商转公”业务办理申请，经中心审查批准同意后，办理顺位抵押登记手续，中心将贷款资金发放至原商贷银行的同时，申请人以自有资金将差额部分结清，商贷银行注销原抵押登记。

**第五条 贷款额度、期限和利率**

1、贷款额度按我市现行公积金贷款政策执行且不超过商业贷款剩余本金（以千元的整数倍确定）；

2、贷款期限按我市现行住房公积金政策规定执行；

3、贷款利率按人民银行公布的住房公积金贷款利率规定执行。

**第六条 业务办理材料**

1、原商品房（存量房）买卖合同(原件一份及复印件两份)；

2、原商业贷款借款合同(原件一份及复印件两份)；

3、原商品房（存量房）交易增值税发票(原件一份及复印件两份)；

4、近一年还贷记录(原件一份及复印件两份)；

5、不动产权证书(原件一份及复印件两份)；

6、申请人及共同申请人有效身份证明(原件一份)；

7、申请人及共同申请人关系证明,如离婚的需提供离婚证和离婚协议或法院判决书；如为亲属关系则提供户口本(原件一份及复印件两份)；

8、申请人及共同申请人信用报告(原件一份，有效期一个月，录入系统时可只扫描重要信息)；

9、申请人本人的银行I类借记卡。

**第七条 业务办理流程**

**（一）先还后贷业务办理流程：**

**1、借款人提出申请。**借款人持第六条所列材料向中心提出“商转公”业务办理申请；

**2、中心审核审批。**不符合条件的退回，符合条件的，通知申请人结清商业贷款，签订借款合同、担保合同；

**3、抵押登记手续办理。**合同签订完成后，借款人配合担保公司办理抵押登记手续；

**4、贷款发放。**抵押登记办理完成后，中心将贷款资金发放至房产管理中心指定账户。

**（二）以贷还贷办理流程：**

**1、借款人提出申请。**借款人持第六条所列材料向中心提出“商转公”业务办理申请；

**2、中心审核审批。**不符合条件的退回，符合条件的，借款人签订借款合同、担保合同；

**3、借款人自筹差额部分资金。**借款人将商业贷款余额与“商转公”贷款金额的差额部分存入个人还款账户，以备银行扣款；

**4、办理顺位抵押登记手续。**合同签订完成后，借款人配合担保公司办理抵押登记手续；

**5、贷款发放。**抵押登记办理完成后，中心按银行约定的日期将贷款发放至委贷银行指定过渡账户；

**6、原商贷结清。**贷款发放当日，委贷银行在收到中心转款后，将借款人自筹差额资金合并办理商贷结清手续；

**7、原商贷抵押权注销。**原商贷结清后5个工作日内，借款人和商贷银行应办结抵押注销手续，并将结果报送担保公司。

**第八条 其他规定**

1、本操作细则自印发之日起执行。

2、凡与本操作细则有冲突的，以本操作细则为准。

附：1、《商业性个人住房贷款转为住房公积金贷款申请审批表》

2、《淮北市住房公积金管理中心“商转公”业务受理单》

3、《商业银行借款人提前结清商业贷款审核反馈单》

以上附件由中心提供，借款申请人在申请“商转公”业务时按要求填写。

**商业性个人住房贷款转为住房公积金贷款申请审批表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请人基本情况 | 姓名 |  | 性别 |  | 年龄 |  | 身份证号 |  |
| 工作单位 |  | 手 机 |  |
| 现住(通讯)地址 |  |
| 公积金单位帐号:　 　　　　　 个人帐号: 　 　　　　 　月缴额：　　　元 |
| 共同借款人 |  | 性别 |  | 身份证号 |  |
| 年龄 |  | 工作单位 |  | 手 机 |  |
| 与借款人关系 | □夫妻　□父母　□子女 | 是否缴存住房公积金 | □是　 □否 |
| 公积金单位帐号:　 　　　　　 个人帐号: 　 　　　　　 月缴额：　　　元 |
| 房屋情况 | 所购房地址 | （详细地址） | 建筑面积 | ㎡ |
| 房屋单价 | 元 | 首付款金额 |  元 | 购房总价 | 元 |
| 借款申请人意见：申请公积金贷款　 拾　 万　 仟元整，期限　　 年。借款人： 共同借款人：联系电话： 联系电话：  年 月 　日 |

**以下内容由银行填写：**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 借款人姓名 |  | 贷款银行 |  | 银行帐号 |  |
| 原商业贷款金额 | 元 | 商贷本金余额 |  元 | 逾期情况 |  |
| 原借款合同编号 |  | 他项权证（或产权证）号 |  |
| 银行意见：同意商业性个人住房贷款转住房公积金贷款。（盖章） 经办人：　　 　　　　 　　　　　 　 年　　月　　日 |

**以下内容由公积金中心填写**

|  |  |
| --- | --- |
| 审批情况 | 借款人月收入：　　 元，共同借款人月收入：　 　元，共计：　 　　元。 |
| 金额：　　　 万元，期限： 　年。（月还款额：　　　 　元。) |

**淮北市住房公积金管理中心**

**“商转公”业务受理单**

 银行：

经审核，借款人 身份证号码 ，购买位于： 的房屋（房产证号码 ），申请办理“商转公”业务，符合中心贷款条件，同意发放公积金贷款 万元（人民币大写： ），即日起借款人如发生征信问题造成不能发放公积金贷款的，后果由其本人负责，请予以办理商业贷款提前还款业务。

注：借款人需保证资金来源合规（还款资金为借款人自有资金，非信贷资金货中介过桥资金），还款时提交银行交易流水备查。

借款人： 经办人：

（中心业务受理点盖章）

年 月 日 年 月 日

**商业银行**

**借款人提前结清商业贷款审核反馈单**

淮北市住房公积金管理中心：

经审核，我行同意借款人 身份证号码 ，购买位于： 的房屋（房产证号码 ），办理商业贷款提前结清业务，借款人可于 年 月 日之后至 支行名称 办理此业务。

放款信息如下：

账户名称：

放款账号：

开户行名称：

 经办人：

 （银行网点盖章）

 年 月 日