

上饶市住房公积金管理中心文件

饶房金〔2022〕24号

上饶市住房公积金管理中心关于印发《个人住房商业银行按揭贷款直转住房公积金贷款业务实施细则（试行）》的通知

各分中心、机关各科室、各住房公积金缴存单位、公积金缴存人、各合作银行：

现将《个人住房商业银行按揭贷款直转住房公积金贷款业务实施细则（试行）》印发给你们，请遵照执行。

附件：《个人住房商业银行按揭贷款直转住房公积金贷款业务实施细则（试行）》

上饶市住房公积金管理中心

2022年9月14日

（此件主动公开）

附件

个人住房商业银行按揭贷款直转住房公积金 贷款业务实施细则

(试行)

根据《关于进一步促进中心城区房地产市场健康发展的补充措施》(饶府办字〔2022〕61号)文件精神,为更好地释放公积金政策红利,发挥住房公积金住房保障功能,更好地满足缴存人购房需求,经上饶市住房公积金管理委员会批准,现就我市个人住房商业银行住房贷款直转住房公积金贷款业务(以下简称“商直转公”)制定本实施细则。

一、“商直转公”业务范畴

“商直转公”业务是指我市住房公积金缴存人,将已在上饶市办理了个人商业住房按揭贷款直接转换为公积金贷款的业务。

二、“商直转公”办理条件

(一)符合我市住房公积金贷款基本条件;

(二)在我市购买自有产权的自住住房,已办理商业性个人住房按揭贷款,且正常归还贷款一年以上,还贷信用记录良好;

(三)“商直转公”申请人为原商业性贷款的借款人或产权共有人,以共有产权作为抵押的,其共有产权人须为借款人配偶、父母、子女等直系亲属,且共有产权人同意以该房产作为抵押;

(四) 申请转公积金贷款的房子需已取得《不动产权证书》，且该住房仅在此笔商贷发放时抵押给商贷银行，无法院查封及其他设定权利登记，可以正常设定第二顺位抵押权；

(五) “商直转公”业务应在与公积金管理中心开通了直转业务的合作银行办理，即在原商贷银行申请“商直转公”业务；

(六) 申请办理“商直转公”的该套住房近三年内未办理过公积金一次性购房提取；

(七) “商直转公”暂不办理组合贷款。

三、贷款年限与贷款额度

(一) 缴存人申请商直转公贷款，按上饶市公积金贷款年限规定执行，不与商贷期限挂钩。

(二) 商直转公贷款额度

1. 商业贷款在三年内(含)，按照购房贷款申请，不扣除已还贷款金额。

2. 商业贷款在三年以上的，按照贷款余额减去近三个月应还款额(取千元以上整数)。

3. 商直转公贷款额度不超过公积金最高贷款额度。

四、贷款利率

贷款利率按照中国人民银行规定的公积金个人住房贷款利率标准执行，属第二次公积金贷款的在公积金贷款利率同档次上调10%。

五、办理流程

（一）办理流程

1. 借款人向商贷银行提出转贷申请。借款申请人向商贷银行前台提出转贷申请，商贷银行对资料初审，符合商转公贷款的，通过初审后，由银行工作人员将申请信息录入公积金贷款操作系统并推送给分中心。

2. 公积金中心审批。贷款经分中心复审通过后，由市中心信贷科作出准予贷款或不准予贷款的决定，并在公积金贷款操作系统中反馈给银行。不准贷款的，告知借款申请人原因。

3. 办理第二顺位抵押并发放公积金贷款。准予办理“商直转公”业务的，借款申请人在商贷银行现场签订《住房公积金个人住房贷款借款合同》《同意办理商直转公业务确定书》（见附件1）、《顺位抵押约定声明书》（见附件2），依规通过不动产登记部门将公积金管理中心设定为第二顺位抵押权利人。抵押登记完成后，公积金中心委托银行发放贷款。

4. 结清商贷并注销原抵押

（1）商贷三年以内（含）的，公积金放款后，银行应当在放款当日结清贷款，剩余资金由银行转入借款人还款账户。

（2）商贷三年以上的，公积金放款前，借款人必须将公积金所批额度与商业贷款余额之间的差额部分转入银行还款账户，银行应当在公积金放款当日结清贷款。

5. 借款人在结清贷款之日起3个工作日内办理商业银行个人住房贷款抵押登记的注销工作。

(二) 商业银行需在 7 个工作日内将公积金委托贷款档案移交给公积金中心（档案清单见附件）。

六、其他规定

(一) 公积金中心要及时通过中心网站公布开办银行，并与各家银行积极沟通，密切配合；尚未开通“商直转公”的银行，仍按原商转公实施细则正常受理。

(二) 如遇国家、上饶市住房公积金管委会、业务合作银行相关政策调整，上饶市住房公积金管理中心将对本规定作相应修订。

(三) 本规定由上饶市住房公积金管理中心负责解释，自印发之日起实施。

- 附件：
1. 同意办理商转公直转业务的确定书
 2. 顺位抵押约定声明书
 3. 上饶市住房公积金管理中心“商直转公”委托银行交接档案清单
 4. 商直转公贷款操作流程

附件 1

同意办理商直转公业务确定书

:

兹有借款申请人_____（姓名）身份证号码_____，共同借款人申请人（配偶）_____（姓名）身份证号码_____，于____年__月__日向我单位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。请予以办理后续相关手续。

商转公贷款的抵押物清单:

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)

申请人配偶(签字、手印):

年 月 日

附件 2

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:_____) 向抵押权人上饶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) 后顺位抵押权人上饶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) 后顺位抵押权人上饶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人行使抵押权, 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:

年 月 日

抵押权人:

法定代表人(代理人):

年 月 日

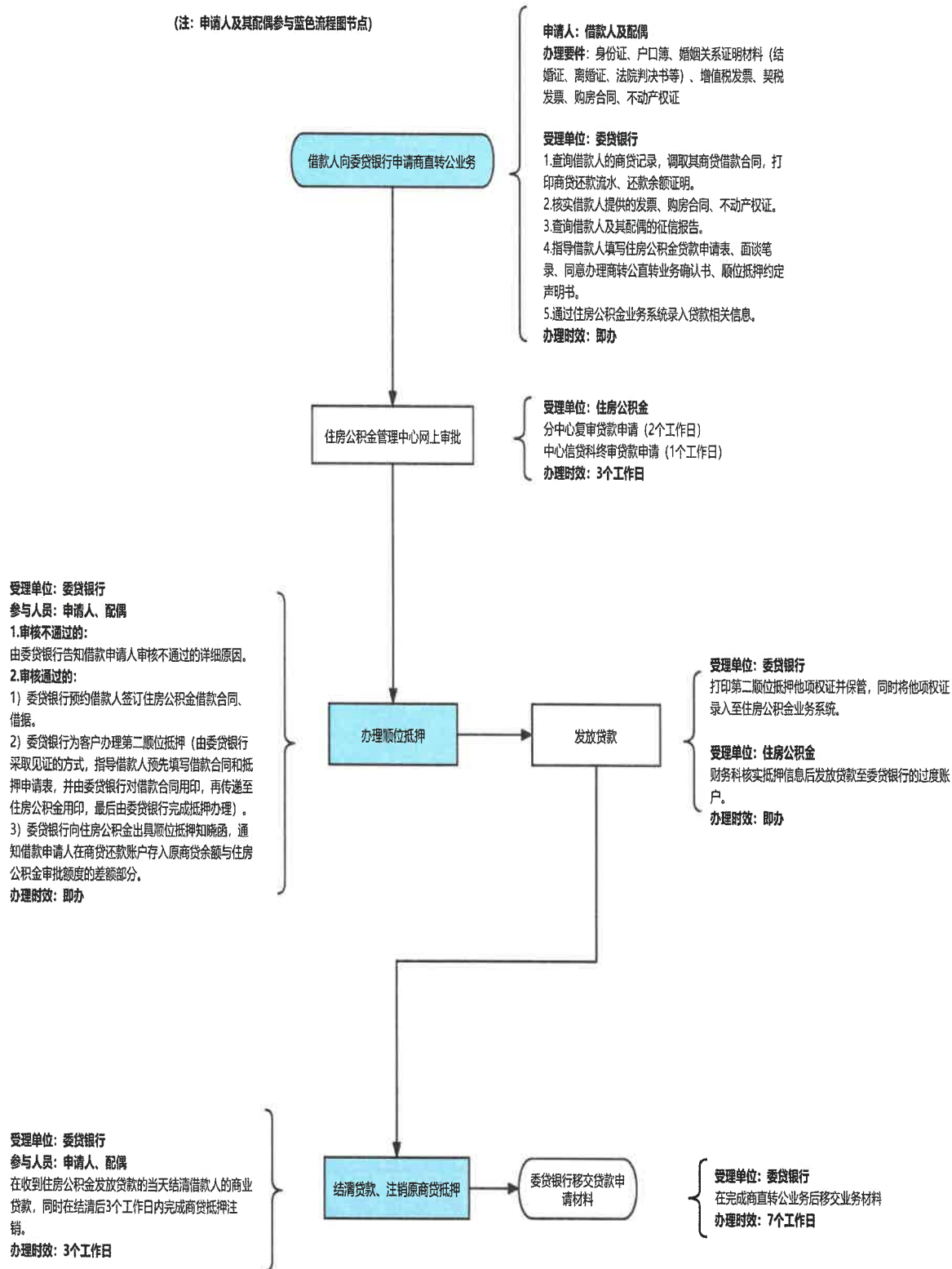
附件 3

上饶市住房公积金管理中心“商直转公”
委托银行交接档案清单

序号	名 称	数 量	备 注
1	公积金贷款申请表（手写、机打）		
2	谈话记录		
3	夫妻征信报告		
4	夫妻双方身份证（复印件）		
5	夫妻双方户口本（复印件）		
6	婚姻证明（复印件）		
7	增值税发票（复印件）		
8	契税发票（复印件）		
9	不动产权证（复印件）		
10	购房合同（复印件）		
11	原商贷借款合同		
12	近一年商贷还款流水及余额证明		
13	公积金借款抵押合同、借据		
14	公积金第二顺位抵押权证（复印件）		
15	商贷抵押他项权利注销证明		
16	其他（紧急联系人委托函等）		

附件 4

商直转公积金贷款操作流程



抄送：江西省住房和城乡建设厅住房公积金监管处

上饶市住房公积金管理中心综合科

2022年9月14日印发