

白城市商业性个人住房贷款转住房公积金贷款操作细则

第一章 总 则

第一条 为充分发挥住房公积金制度作用，减轻住房公积金缴存职工购买自住住房贷款偿还压力，根据国务院《住房公积金管理条例》和《白城市住房公积金贷款管理办法》等有关规定，结合本市实际，制定本细则。

第二条 本细则所称商业性个人住房贷款，是指具有完全民事行为能力自然人购买自住住房时，以其所购买的产权住房为抵押向商业银行申请的商业性住房贷款（以下简称“商业贷款”）。

第三条 本细则所称商业性个人住房贷款转住房公积金贷款（以下简称“商转公积金贷款”），是指已在本市办理商业贷款且具备住房公积金贷款资格的借款人，在正常还款期间，申请将其商业贷款余额转为住房公积金贷款。

第四条 白城市住房公积金管理中心（以下简称“管理中心”）为本市商转公积金贷款的管理机构，具体商转公积金贷款业务由管理中心委托的受托银行承办。

第二章 贷款条件

第五条 申请商转公积金贷款的借款人需同时符合下列条件：

（一）借款申请人须符合《白城市住房公积金贷款管理办法》关于再交易（二手）房贷款的政策规定。

（二）借款申请人在我市办理的商业贷款已正常还款一年以上，且近两年无逾期还款记录，信誉良好。

（三）借款申请人商业贷款所购住房已取得《不动产权证书》，权属清晰，可以正常设定抵押权，借款申请人为该住房《不动产权证书》载明的产权人或产权共

有人。商业银行须为商业贷款抵押住房的唯一抵押权人，并且同意借款人办理商转公积金贷款。

（四）借款申请人及其配偶一年内在管理中心未以该住房办理过购房、无房提取的。

（五）公积金账户金额未被法院强制执行。

第三章 贷款额度、期限及利率

第六条 商转公积金贷款额度按管理中心再交易（二手）房屋贷款政策执行，且不得高于商业贷款本金余额，取千元以上整数。具体贷款额度根据房屋价值、借款人还款能力等情况综合确定。

第七条 贷款期限按管理中心再交易（二手）房屋贷款政策关于贷款期限的规定执行，且不得超过原商业贷款所剩贷款期限。

第八条 贷款利率按照中国人民银行确定的个人住房公积金贷款利率执行。

第四章 办理方式、办理程序及要件

第九条 商转公积金贷款业务有两种办理方式：一是以所购住房作抵押先还后贷；二是以所购住房作顺位抵押直接贷款。借款申请人可根据实际情况选择办理。

第十条 以所购住房作抵押先还后贷：借款申请人自筹资金将商业贷款结清并解除抵押，按再交易（二手）房屋贷款模式办理商转公积金贷款业务。

（一）办理程序：
1.贷款申请：借款申请人在结清商业贷款前，持相关要件到管理中心经办网点提出“商转公积金贷款”申请，由受托银行进行贷款咨询等贷前服务，并进行贷前调查、房屋评估，符合条件的，予以受理。
2.签订借款合同。

3.原贷款结清。借款合同签订后，借款申请人15个工作日内自筹资金结清商业贷款。

4.抵押登记：到不动产登记部门注销原房屋抵押登记，办理新抵押登记。

5.贷款发放。受托银行录入新抵押登记并放款。

（二）要件：
1.原件：身份证、商业银行住房贷款《借款合同》、商业银行住房贷款还款明细、未还余额证明、不动产抵押权证（复印件）、房屋价值（评估报告）、I类银行卡。

2.联网核验：婚姻证明、工资收入、个人信用报告、契税信息、户籍信息等。对核验结果有异议的，携带相关证明材料到有关部门复议更改。

第十一条 以所购住房作顺位抵押直接贷款：借款申请人无需结清商业贷款，抵押权人仍为商业银行顺位增加第二抵押权人，先行发放商转公积金贷款，结清借款人的商业银行贷款后，再行解除住房抵押。

前提条件：商业银行与管理中心签署《白城市商业性个人住房贷款转住房公积金贷款顺位抵押业务合作协议》，并且商业银行与公积金受托行为同一银行，方可办理。

（一）办理程序：
1.贷款申请：借款申请人在结清商业贷款前，持相关要件到管理中心经办网点提出“商转公积金贷款”申请，由受托银行进行贷款咨询等贷前服务，并进行贷前调查、房屋评估，符合条件的，予以受理。
2.签订借款合同。
3.办理顺位抵押：借款申请人到不动产登记管理部门办理顺位抵押登记手续，将抵押权人登记为管理中心指定的受托银行。
4.发放贷款：受托银行收到不动产抵押权第二顺位登记证明后，登记录入并以转账方式将商转公积金贷款资金

划转至商业银行指定账户。

5.结清商业银行贷款：借款申请人必须于放款当日到商业银行办理原贷款结清手续（商业银行住房贷款余额与公积金贷款差额部分，由借款人自筹资金存入指定还款账户）。

6.解除商业银行贷款住房抵押：商业银行应自贷款结清后15个工作日内办结住房抵押注销手续，并将《抵押注销登记证明》交由受托银行留存。商业银行贷款住房第一顺位抵押权注销后，第二顺位抵押权人自动转为第一顺位抵押权人。

（二）要件（原件）：
1.原件：身份证、商业银行住房贷款《借款合同》、商业银行住房贷款还款明细、未还余额证明、不动产抵押权证（复印件）、房屋价值（评估报告）、I类银行卡。
2.联网核验：婚姻证明、工资收入、个人信用报告、契税信息、户籍信息等。对核验结果有异议的，携带相关证明材料到有关部门复议更改。

第五章 附 则

第十二条 借款申请人办理商转公积金贷款，在结清商业贷款并注销抵押后，如发生以下影响抵押权实现的行为，不予发放商转公积金贷款：

（一）变更原抵押房屋所有权人的。
（二）对原抵押房屋设定其他抵押的。
（三）原抵押房屋被人民法院等有权机关查封保全的。
（四）其他影响抵押权实现的。
第十三条 本细则适用于白城市行政区域内的商转公积金贷款，并由管理中心负责解释。
第十四条 本细则未尽事宜按照《白城市住房公积金贷款管理办法》及现行政策和相关规定执行。
第十五条 本细则自发布之日起执行。

白城市住房公积金管理中心与商业银行组合贷款实施细则

第一章 总 则

第一条 为支持职工住房消费，规范住房信贷行为，根据《住房公积金管理条例》《白城市住房公积金贷款管理办法》，制定本实施细则。

第二条 本细则所称住房公积金个人住房组合贷款（以下简称“组合贷款”），是指借款人在购买同一套普通自住住房时，同时申请住房公积金个人住房贷款（以下简称“公积金贷款”）和商业银行个人住房贷款（以下简称“商业贷款”）两部分组合的总称。

第三条 组合贷款遵循自愿、公平的原则，由借款人根据需要自愿申请。

第四条 本市的组合贷款业务由白城市住房公积金管理中心（以下简称“管理中心”）与签订《住房公积金贷款业务委托协议书》的商业银行联合承办。

第二章 组合贷款业务模式

第五条 借款人购买同一套普通自住住房，在申请使用公积金贷款满足不了资金需求、但仍具有偿还能力的情况下，可以同时办理商业贷款。

第六条 申请组合贷款的借款人购买的普通自住住房所在的楼盘（或楼栋），必须同时符合管理中心和商业银行的贷款准入备案条件，且借款人必须以所购本套自住住房作为组合贷款抵押物，提供担保。

符合公积金贷款准入备案条件的楼盘（或楼栋），管理中心与房产开发企业应签订《白城市住房公积金个人住房贷款合作协议书》。

符合商业银行贷款准入备案条件的，由商业银行按照规定的程序办理手续。

第七条 组合贷款由管理中心和商业银行分别审批。

管理中心按照《白城市住房公积金贷款管理办法》的有关政策和业务流程，负责组合贷款中公积金贷款

的审批、发放，并对所发放的贷款承担风险。商业银行按照商业银行的有关政策和业务流程，负责组合贷款中商业贷款的审批、发放，并对所发放的贷款承担风险。

第八条 组合贷款业务由合作单位协同完成。

组合贷款中的公积金贷款属于委托贷款，由管理中心委托的银行与借款人签订《住房公积金借款合同》，由受托银行作为抵押权人负责办理房屋抵押登记手续；

组合贷款中的商业贷款，应由商业银行与借款人签订《商业银行个人住房贷款借款合同》，由商业银行作为抵押权人办理房屋抵押登记手续；

组合贷款的借款人必须以所购自住住房作为组合贷款

的同一抵押物，将住房的全额价值抵押给受托银行，并配合受托银行依法办理住房抵押登记手续；

房产开发企业应在商业银行开设一般账户（或房地产管理部门统一监管的“商品房预售资金监管账户”），并提供阶段性连带责任担保。

第九条 组合贷款由管理中心和商业银行联合发

放，分别按照各自借款合同约定的金额、期限和利率计收本息，且管理中心委托的银行应与商业银行为同一银行。

第三章 组合贷款对象和申请条件

第十条 申请组合贷款的借款人应具备《白城市住房公积金贷款管理办法》规定的贷款条件，并同时符合商业银行规定的贷款条件。

第十一条 申请组合贷款的住房，必须是普通自住住房。借款人有下列情形之一的，不能申请组合贷款：
（一）借款人购买的普通自住住房已付清全部房款；购买存量住房（二手房）的，已经办理了更名过户；购买普通自住住房后，已经办理商业性或住房公积金个人住房贷款的；

（二）借款人购买别墅、多层联体别墅、商业用房、综合用房、公寓及投资投机性住房等情形的，购买非国有出让土地性质的房产、产权有异议的房产、法律法规规定不能设定抵押的房产；

（三）借款人个人信用不良的：个人征信中，存在连续3期（含）或累计6期（含）以上逾期行为的，存在呆账、核销、被强制执行记录以及被列为失信被执行人名单的。

第四章 组合贷款的额度、期限和利率

第十二条 组合贷款中的公积金贷款额度、期限和利率，按照《白城市住房公积金贷款管理办法》执行；组合贷款中的商业贷款额度、期限和利率，按照商业银行的规定执行。

组合贷款中，公积金贷款和商业贷款应采用相同的贷款期限，一经确定，不得更改（除提前一次性结清贷款外）。

第十三条 组合贷款中，借款人首付款金额不得低于所购自住住房价值的30%（含），公积金贷款额度和商业贷款额度之和最高不得超过所购自住住房价值的70%（含）。

第五章 组合贷款业务流程

第十四条 贷款资料。借款人申请组合贷款，应分别按照管理中心和商业银行各自的要求提交资料。申请公积金贷款

的，应提交以下证件和资料（已经实现信息共享的，免于提交）：

（一）新建房屋贷款：
1.借款人及配偶的身份证、户口簿、婚姻证明；
2.网签备案购房合同；
3.首付款收据；
4.借款人及配偶的个人征信报告；
5.主借款人在商业银行开办的I类银行卡；
6.管理中心、商业银行要求提供的其他资料。
（二）再交易（二手）房屋贷款：
1.售房人提供：身份证、不动产证、I类银行卡；
2.借款人提供：身份证、户口簿、婚姻证明、首付款收据、I类银行卡；
3.管理中心、商业银行要求提供的其他资料。

第十五条 贷款申请。借款人持所需资料首先向管理中心委托的银行提出贷款咨询和申请，受托银行受理、审核后，作出准予贷款或不予贷款的决定。准予贷款的，初步测算、确定公积金贷款

的方式等，并出具加盖业务印章的《商品房组合贷款联系单》（2份）后，由借款人转交商业银行。商业银行根据《商品房组合贷款联系单》和借款人提供的资料，确定商业贷款的金额、期限、还款方式等，将审核结论填入《商品房组合贷款联系单》并加盖业务印章后，由借款人携带其中的一联转交受托银行办理公积金贷款，并作为附件存入档案。

第十六条 贷款审批。借款人资料齐全并符合贷款条件的，按照管理中心在前、商业银行在后的顺序，分别受理贷款申请、办理贷款手续，并分别按照各自的流程进行最终审批。

第十七条 合同签署。公积金贷款通过审批后，由受托银行打印《签订合同通知单》，并将有关手续移交商业银行，由商业银行作为抵押权人签订借款合同、办理抵押登记等手续。待商业银行通过商业贷款审批手续后，由商业银行负责通知借款人分别签订《住房公积金借款合同》《商业银行个人住房贷款借款合同》和《抵押保证合同》等相关合同文本。

第十八条 抵押办理。借款人、抵押人和商业银行持相关资料到不动产登记部门办理房产抵押登记手续，不动产登记部门出具的房屋《不动产登记证明》（预告登记）原件交由商业银行管理。

第十九条 贷款拨付。管理中心委托的受托银行和商业银行收到《不动产登记证明》（预告登记）后，分别办理贷款发放手续。

第二十条 贷款结清。借款人全部结清公积金贷款和商业贷款后，依据管理中心委托的受托银行和商业银行分别出具的“贷款结清证明”，向不动产登记部门申请办理房产抵押登记注销手续。

第六章 组合贷款偿还

第二十一条 借款人可自主选择等额本息或等额本金的还款方式，并按照合同约定，按时足额偿还公积金贷款和商业贷款本息。

第二十二条 借款人应在组合贷款合作商业银行开设一般银行账户用于偿还贷款本息。借款人使用同一个还款账户的，应分别按照管理中心和商业银行各自贷款所占的份额比例偿还公积金贷款和商业贷款本息。当借款人的还款账户资金不足以支付公积金贷款和商业贷款本息时，应优先偿还公积金贷款本息。

每月还款日由管理中心和商业银行各自约定。
第二十三条 组合贷款中的公积金贷款发放后，借款人及配偶可以按照《白城市住房公积金贷款管理办法》和《白城市住房公积金提取管理办法》的相关规定办理按月冲还贷、提前部分还贷、提前一次性还清贷款等业务。

第二十四条 组合贷款发放后，借款人可以自主选择提前一次性偿还公积金贷款或商业贷款。借款人提前偿还商业贷款应按照商业银行的规定办理。

第二十五条 借款人在组合贷款中的公积金贷款和商业贷款均已全部结清本息之后，方可办理住房抵押登记注销手续。

第七章 组合贷款风险控制

第二十六条 组合贷款中的公积金贷款和商业贷

款，应在《不动产登记证明》中标注各自在组合贷款中的贷款金额、所占比例，并各自承担相应的贷款风险。

第二十七条 借款人有下列情形之一的，管理中心和商业银行有权停止支付贷款，或提前收回全部贷款：

（一）借款人采取欺骗手段或提供虚假材料，骗取贷款的；
（二）抵押物毁损不足以清偿贷款本息，而借款人未按要求落实新的抵押物的；
（三）借款人未经贷款人同意，将设定抵押权的财产拆迁、出售、转让、赠与、设立居住权或重复抵押的；
（四）借款人贷款逾期时间达到或超过《住房公积金借款合同》《商业银行个人住房贷款借款合同》约定的时限要求的；
（五）借款人拒绝或阻挠贷款人对贷款使用情况进行监督检查的；
（六）其他由于借款人的原因，影响借款偿还或损害管理中心和商业银行利益的；
（七）借款人违反借款合同规定的任何条款，经管理中心或商业银行通知后仍不予纠正的；
（八）借款人与管理中心和商业银行约定的其他情况。
第二十八条 借款人若不能履行借款合同，本人及其配偶住房公积金账户余额只能用于偿还公积金贷款部分。在公积金贷款全部结清之前，借款人及其配偶不能使用住房公积金账户余额办理商业贷款的偿还等业务。

第二十九条 借款人若不能履行借款合同，如需处分抵押物、或追索第三方连带保证责任时，管理中心和商业银行应按照两种借款合同债权债务的相应比例进行清偿；处分抵押物所得价款不足以实现其全部债权的，管理中心和商业银行可依法继续向借款人追索。

第三十条 借款人如果不能按照合同约定按时、足额偿还公积金贷款或商业贷款本息，在任何一方出现连续3期（含）或累计6期（含）以上逾期行为的，原则上应由商业银行负责立即依法诉讼、收回全部组合贷款本息。

管理中心同样有权利直接对借款人所欠公积金贷款债权总额依法提起诉讼、收回贷款本息。

第三十一条 组合贷款中，无论商业银行或管理中心任何一方依法提起诉讼、需要处分抵押物时，即宣告两个《借款合同》同时提前终止，公积金贷款和商业贷款本息应全部同时予以清偿。

第三十二条 鉴于组合贷款使用同一抵押物的特殊性，借款人若不能履行借款合同，商业银行不得单独将商业贷款部分的债权打包处置给第三方，应由商业银行或管理中心依法提起诉讼、依法处分抵押物，并就处分所得全部价款用于清偿公积金贷款和商业贷款债权总额。

第八章 附 则

第三十三条 本细则未尽事宜，按照《白城市住房公积金贷款管理办法》及其补充说明和国家、省、市有关规定办理。

第三十四条 本细则由管理中心和商业银行负责组织实施。

第三十五条 本细则自发布之日起执行。