**中山市住房公积金商转公贷款操作细则**

为落实中山市住房和城乡建设局等6部门《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》有关要求，规范商业住房贷款转住房公积金贷款（以下简称“商转公贷款”）操作，根据《住房公积金管理条例》《中山市住房公积金个人住房贷款实施细则》等有关文件规定，结合我市实际，制定本操作细则。

 一、本细则所称商转公贷款是指缴存职工在本市行政区域内办理纯住房商业性贷款（以下简称“商业贷款”）购买自住住房的，尚未结清原商业贷款，如符合住房公积金贷款（以下简称“公积金贷款”）条件，且取得原商业贷款银行同意的前提下，可以申请公积金贷款部分或者全部偿还原商业贷款。

商转公贷款包括纯商业贷款转为纯公积金贷款及纯商业贷款转为商业和公积金组合贷款。

住房公积金组合贷款中的商业贷款部分不能办理商转公贷款。

 二、商转公申请对象

 申请对象须同时符合以下条件：

1. 申请人、共同申请人为我市缴存住房公积金的职工；
2. 申请人、共同申请人符合我市现行公积金贷款申请条件;
3. 申请人为申请商转公贷款住房的产权人，配偶可以作为共同申请人。

 三、商转公条件

申请商转公贷款须同时符合以下条件：

1. 申请人应当在本市商业银行已办理了用于购买本市行政区域内的自住住房的商业贷款;
2. 原商业贷款已正常还款一年以上，且该贷款尚未结清处于正常还款状态。如原商业贷款处于逾期状态或累计逾期超3期，不予受理；
3. 申请商转公的住房已取得不动产权证书（或房产证及土地证），该住房当前仅存在原商业贷款抵押登记，且无查封等权利限制；
4. 须获原商业贷款银行同意，并由原商业贷款银行出具《商业性贷款转公积金住房贷款同意书》。

 四、商转公贷款额度

符合申请时执行的公积金贷款额度规则，且申请额度应同时符合以下条件：

1. 不超过当前执行的住房公积金最高贷款额度；
2. 不超过申请时原商业贷款余额减去以本套房产首付款提取公积金的金额及6期原商业贷款月还款本息金额（即：申请金额≤当前商业贷款余额-以本套房产首付款提取公积金的金额-6期商业贷款月还款本息金额）；
3. 不超过该房产评估价值。

 五、商转公期限和利率

 商转公期限不超过原商业贷款剩余年限，且不超过公积金贷款最高可贷年限，并遵循现行公积金贷款二手房的贷款年限及贷款比例规则。

商转公贷款中公积金贷款部分的利率执行中国人民银行规定的贷款利率和住建部有关要求，并随国家政策调整而调整。商业贷款利率按各银行政策执行。

 六、商转公申请材料

1. 身份证明、居民户口簿、婚姻状况材料（结婚证、婚姻状况声明保证书、离婚证、财产分割协议等）；
2. 个人征信报告（有效期两个月）；
3. 不动产权证书（或房产证及土地证）；
4. 原商业贷款借款合同、借款凭证；
5. 原商业贷款还款记录、还款计划；
6. 评估报告（重新评估房地产价值的报告）；
7. 原商业贷款银行出具的《商业性贷款转公积金住房贷款同意书》；
8. 用于还款的银行卡（存折）；
9. 近一年的纳税明细原件（有其他债务时可提供，纳税明细需含薪金收入）；
10. 其他须提供的贷款材料。

 七、商转公抵押模式

商转公贷款采用抵押担保方式。贷款申请人与原商业贷款银行协商一致后，可选择以下任意一种方式办理商转公贷款：

1. 顺位抵押模式

**在原所购住房抵押登记不注销的基础上，办理顺位抵押，顺位抵押金额不得低于公积金贷款金额。市公积金中心审批后发放商转公贷款，银行办理原**商业贷款**注销抵押。**

1. 自筹资金质押模式

申请人以不低于原商业贷款余额的资金作为质押，银行注销原商业贷款抵押后办理商转公贷款抵押登记，市**公积金中心审批后发放商转公贷款。**

 八、商转公办理程序

职工取得原商业贷款银行同意—职工办理资格认证—职工提供贷款申请资料—贷款额度审核—办理贷款抵押担保—贷款签收及贷款发放审核—发放贷款。

 九、商转公资金划拨

 商转公贷款款项划入原商业贷款银行指定账户。

 十、如月末个人住房贷款率（个人住房贷款率=住房公积金个人贷款余额/住房公积金缴存余额\*100%）连续3个月高于90%，两个月内暂停受理商转公业务,已录入系统并生成贷款业务编号的继续办理；如连续3个月低于90%，则恢复受理商转公业务。

 十一、商转公受委托银行

 承办商转公贷款业务的银行必须为原商业贷款银行，且该银行为住房公积金贷款业务受委托银行。

 十二、商转公贷后管理

在商转公贷款发放后，按照我市住房公积金贷款管理相关规定进行贷后管理。

 十三、自商转公贷款业务生成之日起180天内未放款的（以贷款业务编号为准），作注销处理。

 十四、如申请对象符合中山市相关人才政策，其申请商转公住房属家庭唯一自住住房，且本次为首次申请公积金贷款的，适用本细则。

 十五、本细则未尽事宜，按我市现行住房公积金贷款管理相关政策规定执行。

 十六、本细则由中山市住房公积金管理中心负责解释。

 十七、本细则发布之日起实施。