

# 宝鸡市住房公积金管理中心文件

宝市房金发〔2024〕25号

## 宝鸡市住房公积金管理中心 关于印发《个人住房商业按揭贷款转住房公积金贷款操作细则（试行）》的通知

各科、管理部：

《个人住房商业按揭贷款转住房公积金贷款操作细则（试行）》已经中心研究同意，现印发你们，请认真组织学习，并抓好贯彻落实。

宝鸡市住房公积金管理中心

2024年9月20日



# 个人住房商业按揭贷款转住房公积金贷款 操作细则（试行）

## 第一章 总 则

**第一条** 为减轻住房公积金缴存职工购房贷款偿还压力，解决其筹措过桥资金的困难，进一步扩大住房公积金贷款支持范围，体现住房公积金制度的优越性和公平性，根据《住房公积金管理条例》《宝鸡市住房公积金个人住房贷款管理办法》等文件规定，结合我市实际，制定本操作细则。

**第二条** 已办理本市行政区域内个人住房商业按揭贷款的本中心缴存职工，经审核，具备转为住房公积金贷款条件，在正常还款期间，可申请将住房商业性按揭贷款余额转成住房公积金贷款。

**第三条** 本细则适用于在本市正常缴存住房公积金的个人住房商业按揭贷款转住房公积金贷款（以下简称商转公贷款）管理。

**第四条** 宝鸡市住房公积金管理中心（以下简称公积金中心）负责本市商转公贷款业务的组织实施和日常管理，公积金中心所属管理部及合作银行公积金延伸服务网点根据公积金中心授权负责办理具体业务。

## 第二章 申请条件、可转额度和贷款期限

**第五条** 申请条件

1.符合本中心住房公积金贷款的基本条件;

2.属于本中心缴存职工,且办理了个人住房商业按揭贷款尚未结清,借款人在异地缴存住房公积金的,不予办理;配偶在异地缴存的余额、基数、额度均不纳入计算;

3.该套个人商业按揭贷款住房已经取得《不动产权证书》,能以此套住房作为抵押物,且此套住房产权明晰,仅有原商业贷款银行设定的抵押权登记,不存在设定其他抵押事项、设定居住权、被查封、保全等权利受限的情况;

4.商转公贷款申请人须为原个人住房商业贷款的借款人或房屋共有产权人,以共有产权人申请的,其房屋共有产权人须为原个人住房商业贷款的借款人配偶;

5.原个人住房商业贷款存在共同借款人的,共同借款人须为借款人的配偶,但房屋所有权人单独所有,其父母在原商贷借款合同中作为共同借款人的,可选择自筹模式办理,其他情况不在受理范围。转为公积金贷款时,存在共同申请人的,共同申请人应为公积金贷款申请人配偶;

6.原个人住房商业贷款存在担保人的,将重新审核,借款人及配偶须共同满足住房公积金贷款条件,商转公贷款不设担保人;

7.对符合公积金贷款条件,开具了《商转公审批单》的,须在受理通知书开具3个月内办理公积金贷款,不再重复受理。

## **第六条 可转额度**

可申请转住房公积金贷款额度按公积金中心现行住房公积

金贷款额度计算方式计算且不得超过公积金贷款发放时的拟转贷余额（取万元以上整数）。

### **第七条 贷款期限**

贷款期限重新计算，不受原商贷期限的限制，但贷款期限不得超过房屋剩余使用年限。

最短不得低于1年，最长期限为30年。实际贷款期限不得超过借款人法定退休年龄后5年。

## **第三章 办理模式、所需材料及办理流程**

### **第八条 办理模式**

支持商转公贷款自筹模式和非自筹模式办理。

以自筹模式办理商转公贷款的申请人，贷款审批通过后，自筹资金结清原商业住房贷款，办理房屋公积金贷款抵押登记，公积金贷款发放至借款人指定账户。

以非自筹模式办理商转公贷款的申请人，经公积金中心审核，原商贷银行同意的，在原所购住房抵押登记不注销的基础上，办理住房公积金顺位抵押登记，公积金贷款发放至原商贷银行，用于一次性提前结清原个人商业住房贷款，随后注销原个人商业住房贷款抵押登记，仅保留住房公积金贷款抵押登记。

支持商转公贷款自筹模式和非自筹模式的受托银行名单随后公布并在公积金中心官方网站及时更新。

### **第九条 所需材料**

除借款人及配偶双方的居民身份证、婚姻状况证明、借款人及配偶《个人信用报告》等公共材料原件外，根据不同模式还应提供以下材料原件。

### **（一）自筹模式**

1.原个人住房商业按揭贷款的《借款合同》《贷款抵押合同》、贷款凭证、《商品房买卖合同》或《存量房买卖合同》《不动产权证书》、购房发票（增值税普通发票）；

2.提前一次性还清商业银行剩余住房贷款证明及还款凭证或一次性还款流水；

3.《宝鸡市不动产登记信息查询证明》；

4.借款人的银行一类借记卡（中心受托银行可自选）。

### **（二）非自筹模式**

1.原个人住房商业按揭贷款的《借款合同》《贷款抵押合同》、贷款凭证、《商品房买卖合同》或《存量房买卖合同》《不动产权证书》、购房发票（增值税普通发票）；

2.商业贷款银行盖章确认的个人近期6个月还款明细（不足6个月提供近期所有还款明细）并注明贷款余额；

3.《宝鸡市不动产登记信息查询证明》；

4.借款人的银行一类借记卡（与原商业个人住房贷款银行一致，适用受托银行随后公布）；

5.公积金中心要求提供的其他资料。

## **第十条 办理流程**

### **(一) 自筹模式**

- 1.借款人及配偶携相关资料到各管理部申请，符合条件的，出具《商转公审批单》；
- 2.借款人到原商业银行办理住房贷款一次性结清手续；
- 3.借款人及配偶携前期审核通过的资料和一次性结清凭证等材料前往管理部办理；
- 4.管理部进行审批；
- 5.签订《住房公积金个人住房贷款借款合同》；
- 6.借款人办理房屋抵押登记；
- 7.借款人领取《不动产权证书》，管理部领取《不动产登记证明》（抵押权）后，依约发放贷款。

### **(二) 非自筹模式**

#### **采用顺位抵押方式办理：**

- 1.借款人持非自筹模式所需资料向公积金中心咨询商转公贷款政策，符合商转公贷款条件的，管理部出具《商转公审批单》一式两份，提供《个人住房商业贷款转住房公积金贷款三方协议》一式四份；
- 2.借款人向原个人住房商业贷款银行提出提前还清原商业贷款本息申请，原商业银行审核同意的，填写《商转公审批单》回单，《个人住房商业贷款转住房公积金贷款三方协议》并盖章确认；原个人住房商业贷款银行不同意非自筹模式的，可选择更换为自筹模式办理；

3.借款人持原商业银行盖章同意的《商转公审批单》《个人住房商业贷款转住房公积金贷款三方协议》、住房公积金非自筹模式所需资料原件和能足额结清个人住房商业贷款余额与公积金贷款差额的有效凭证（原商贷还款账户存款明细）到公积金管理部复核；

4.公积金管理部复核通过的，与借款人签订《住房公积金委托贷款个人购房借款（担保）合同》并随借款合同返还银行三方协议一份；不通过的，告知申请人及原商贷银行理由，并返还相关资料；

5.借款人持公积金贷款现房抵押资料、《个人住房商业贷款转住房公积金贷款三方协议》，到不动产登记部门申请办理不动产顺位抵押登记，公积金中心收妥《不动产登记证明》（顺位抵押）；

6.公积金中心按《个人住房商业贷款转住房公积金贷款三方协议》约定发放贷款，并通知原商贷银行当天将公积金贷款抵冲原商业贷款，完成商转公业务，借款人于次月开始履行公积金贷款还款义务；

7.原商业贷款结清成功，原贷款银行应在5个工作日（不含法定节假日）注销抵押权。选择线上办理的，完成后告知公积金中心；选择线下办理的，原贷款银行移交相关资料至公积金中心并告知借款人办理注销抵押权手续；或配合借款人撤销原商业贷款抵押，完成后告知公积金中心。原抵押权注销后，公积金中心

前往不动产登记部门查询《抵押权登记信息》并归档。

当住房公积金贷款到账并同时抵冲银行商业性个人住房贷款不成功时，原商贷银行返还公积金贷款资金，公积金中心将该房产的顺位抵押撤销，恢复原商业贷款抵押，归还《不动产登记证明》。

## **第十一条 档案顺序**

### **（一）自筹模式**

1. 《宝鸡市住房公积金委托贷款申请审批表》；
2. 《商转公贷款审批单》；
3. 结清证明；
4. 一次性还款凭证或还款流水；
5. 《个人信用报告》；
6. 借款人及配偶身份证复印件；
7. 婚姻状况证明；
8. 重错号证明或证件信息不一致证明；
9. 《宝鸡市个人住房公积金贷款面谈记录》；
10. 《不动产权证书》复印件；
11. 《宝鸡市不动产登记信息查询证明》；
12. 购房发票复印件；
13. 《商品房买卖合同》或《存量房买卖合同》；
14. 原借款合同及贷款凭证；
15. 《划款申请书》；
16. 借款借据；



17.《不动产登记证明》；

18.《借款合同》。

## **(二) 非自筹模式**

1.《宝鸡市住房公积金委托贷款申请审批表》；

2.《商转公贷款审批单》及银行回单；

3.商业贷款银行盖章确认的个人近期6个月还款明细；

4.《个人信用报告》；

5.借款人及配偶身份证复印件；

6.婚姻状况证明；

7.重错号证明或证件信息不一致证明；

8.《宝鸡市个人住房公积金贷款面谈记录》；

9.《不动产权证书》复印件；

10.《宝鸡市不动产登记信息查询证明》；

11.购房发票复印件；

12.《商品房买卖合同》或《存量房买卖合同》；

13.原借款合同及贷款凭证；

14.《个人住房商业贷款转住房公积金贷款三方协议》；

15.《划款申请书》；

16.借款借据；

17.《不动产登记证明》；

18.《借款合同》；

19.《抵押权登记信息》。

## 第四章 附 则

**第十二条** 商转公贷款业务启动或停止须依据公积金中心个贷率现状，按照合理使用资金、确保资金流动性安全的原则，充分研判本市房地产市场潜在住房贷款需求，适时根据资金使用情况而行。

**第十三条** 商转公贷款其他规定与本细则不一致的，以本细则为准。本细则未尽事宜按《宝鸡市住房公积金个人住房贷款管理办法》《宝鸡市住房公积金个人住房贷款业务操作规程》和有关政策执行，由宝鸡市住房公积金管理中心负责解释。

**第十四条** 本细则自 2024 年 10 月 1 日起施行。

- 附件：1.商转公审批单  
2.商转公审批单（非自筹模式银行回单）  
3.个人住房商业贷款转住房公积金贷款三方协议  
4.商转公贷款受托银行名单

## 附件 1

# 商转公审批单

\_\_\_\_\_ 银行:

经初步审核,借款人\_\_\_\_\_符合我中心商转公贷款条件,可贷款额为\_\_\_\_\_万元,现借款人申请个人住房商转公贷款,并选择:

按自筹模式结清个人住房商业贷款。

按非自筹模式结清个人住房商业贷款,请贵行审核后及时签订并返回《个人住房商业贷款转公积金贷款三方协议》,同时配合相关业务办理。

请在本审批单开具之日起 3 个月内办理后期手续。

初审意见:

经 办 人:

联系电话:

时 间: 年 月 日

附件 2

## 商转公审批单

(非自筹模式银行回单)

宝鸡市住房公积金管理中心:

借款人\_\_\_\_\_ (身份证号: \_\_\_\_\_)

购买我市座落于\_\_\_\_\_的自住住房,总房价为\_\_\_\_\_元,在我行办理个人住房商业贷款\_\_\_\_\_元\_\_\_\_\_期。

截至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日,借款人在我行尚有个人住房商业贷款余额\_\_\_\_\_元,剩余期限\_\_\_\_\_期,贷款合同编号为\_\_\_\_\_,经初审,我行同意借款人\_\_\_\_\_办理商转公住房贷款的申请,并同意以顺位抵押方式提前结清,归还我行原个人商业住房贷款。

\_\_\_\_\_支行(盖章)

经办人:

联系电话:

年 月 日

注:本函一式两份,公积金中心和商业银行各留一份。

### 附件 3

## 个人住房商业贷款转住房公积金贷款 三方协议

甲 方：宝鸡市住房公积金管理中心

乙方(银行)：\_\_\_\_\_

丙方(借款人)：\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_

丙方购买坐落于本市\_\_\_\_\_的自住住房，总房款（ ）元。丙方已向乙方申请商业住房贷款（ ）元，贷款期限（ ）月，目前贷款余额（ ）元，剩余贷款期限（ ）月。丙方向甲方申请将个人住房商业贷款转为住房公积金贷款（简称“商转公贷款”）。现经各方协商，达成如下协议：

1. 丙方向甲、乙双方申请商转公贷款，经甲方审核，乙方同意，丙方可申请公积金贷款（ ）万元，并承诺所贷款项用于抵冲清偿原有商业住房贷款。

2. 丙方按甲、乙双方的相关规定办理房屋：顺位抵押登记，在原有银行商业性个人住房贷款的抵押登记基础上，增加住房公积金贷款顺位抵押。当住房公积金贷款到账并同时抵冲银行商业性个人住房贷款后，应及时注销原有银行商业性个人住房贷款抵押，实际设定住房贷款抵押为住房公积金贷款抵押。甲方到不动产登记部门领取《不动产登记证明》收存。

当乙方抵冲银行商业性个人住房贷款不成功同时返还住房公积

金贷款资金时，甲方将该房产的住房公积金贷款抵押撤销，恢复原有银行商业性个人住房贷款抵押，《不动产登记证明》归还乙方收存。

3.在住房公积金贷款发放以前，如丙方用于设定抵押的住房已被司法机关查封或遭遇经济纠纷需处置该抵押房产的，甲方有权停止发放住房公积金贷款。

4.丙方不可撤销地授权甲方根据甲方取得的房屋《不动产登记证明》，将住房公积金贷款直接划入乙方指定的银行账号内：

账户名称：；

账号：；

开户行：，

抵冲原有商业性个人住房贷款，原有商业性个人住房贷款与住房公积金贷款有差额部分，由丙方按乙方要求的方式将差额部分支付给乙方，由乙方在收到甲方住房公积金贷款当天，结清原有商业性个人住房贷款本息。如丙方未按约定履行差额部分清偿义务，商转公贷款后续操作事宜即告暂停，由此引发的一切损失与责任由丙方自行承担，与甲、乙方无关。

5.商转公贷款手续完成后，丙方应积极履行住房公积金贷款的还贷义务。丙方应按《住房公积金委托贷款个人购房借款（担保）合同》的约定履行还款责任。

6.乙方应采取积极有效的措施，配合做好住房公积金贷款抵冲银行原有商业性个人住房贷款工作，不得将住房公积金贷款挪作他用，并配合甲方、丙方办理商转公涉及的抵押登记、注销抵押权等事宜。

顺位抵押登记模式下，在丙方还清银行原有商业性个人住房贷款后，乙方应在5个工作日内(不含法定节假日)线上注销抵押权，或反馈结清证明、《不动产登记证明》等撤押资料，由乙方配合甲方、丙方向不动产登记部门申请注销原有银行商业性个人住房贷款抵押，申请实际设定住房贷款抵押为住房公积金贷款抵押。若因乙方未及时配合，导致原有商业性个人住房贷款抵押登记无法及时撤销，乙方由此承担相关责任。

7.丙方应及时配合甲方、乙方办理商转公所需手续，如因丙方原因造成办理延误，导致业务终止的，后果由丙方承担。

8.其它约定事项：\_\_\_\_\_

9.本协议与丙方和甲方、乙方签订的相关借款合同具有同等法律效力。

10.本协议一式三份，协议方各执一份，从三方签字盖章之日起生效。如协议履行过程中发生争议，三方应协商解决，协商不成的，任何一方均有权向辖区人民法院提起诉讼。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

法定代表人或授权代理人：

法定代表人或授权代理人：

丙方：（签字盖章）

签订日期： 年 月 日

## 商转公贷款受托银行名单

### 一、支持自筹模式的受托银行

中国工商银行股份有限公司宝鸡分行；  
中国建设银行股份有限公司宝鸡分行；  
中国银行股份有限公司宝鸡分行；  
中国农业银行股份有限公司宝鸡分行；  
中国邮政储蓄银行股份有限公司宝鸡市分行；  
长安银行股份有限公司宝鸡分行；  
中信银行股份有限公司宝鸡分行；  
恒丰银行股份有限公司宝鸡分行；  
兴业银行股份有限公司宝鸡分行；  
中国光大银行股份有限公司宝鸡分行；  
招商银行股份有限公司宝鸡分行；  
上海浦东发展银行股份有限公司宝鸡分行；  
交通银行股份有限公司宝鸡分行。

### 二、支持非自筹模式的受托银行

中国工商银行股份有限公司宝鸡分行；  
中国建设银行股份有限公司宝鸡分行；  
中国银行股份有限公司宝鸡分行；



中国农业银行股份有限公司宝鸡分行；  
中国邮政储蓄银行股份有限公司宝鸡市分行；  
长安银行股份有限公司宝鸡分行；  
中信银行股份有限公司宝鸡分行；  
恒丰银行股份有限公司宝鸡分行；  
兴业银行股份有限公司宝鸡分行；  
中国光大银行股份有限公司宝鸡分行。

说明：以上银行支持全市行政区域内的商转公贷款业务，此名单将随实际情况在官方网站及时更新。

---

抄送：中心班子成员，二级巡视员，二级、三级调研员。

---

宝鸡市住房公积金管理中心

2024年9月20日印发

---