

芜湖市住房公积金管理委员会文件

房金委〔2023〕13号

关于印发《芜湖市商业性个人住房贷款转 住房公积金贷款实施办法》的通知

全市各住房公积金缴存单位、缴存人：

经芜湖市住房公积金管理委员会研究通过，现将《芜湖市商业性个人住房贷款转住房公积金贷款实施办法》予以印发。

特此通知。

芜湖市住房公积金管理委员会

2023年10月27日

芜湖市商业性个人住房贷款转 住房公积金贷款实施办法

第一章 总 则

第一条 为充分发挥住房公积金制度住房保障作用，减轻购房职工家庭还贷资金压力，根据国务院《住房公积金管理条例》、住建部《住房公积金个人住房贷款业务规范》等有关规定，结合芜湖市住房公积金管理工作实际，制定本办法。

第二条 商业性个人住房贷款（以下简称“商业贷款”）转住房公积金个人住房贷款（以下简称“住房公积金贷款”），是指在本市行政区域内已办理商业贷款且具备住房公积金贷款资格的借款人，在还款期间将商业贷款余额全部或部分转换成由公积金中心对其发放的住房公积金贷款（以下简称“商转公”贷款）。

第二章 “商转公”贷款对象及条件

第三条 “商转公”贷款借款申请人（以下简称“申请人”）为商业贷款的借款人及其配偶，且必须是不动产证书载明的权利人，并同意将该住房作“商转公”贷款抵押物。

第四条 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，还需满足以下条件：

（一）申请人申请“商转公”贷款时，公积金账户处于正常缴存状态，且连续足额缴存住房公积金12个月(含)以

上;

(二) 申请人家庭有未结清的住房公积金贷款, 不能再申请“商转公”贷款;

(三) 申请人家庭已使用两次住房公积金贷款的, 不能再申请“商转公”贷款;

(四) 申请人在申请“商转公”贷款前, 原商业贷款尚未结清且还款状态正常, 近 24 个月内无连续 3 个月或累计 6 个月恶意拖欠记录;

(五) 原商业贷款银行同意申请人提前全部或部分还款;

(六) 原住房公积金组合贷款中的商贷部分不适用本办法;

(七) “商转公”贷款涉及的房屋已取得不动产权证书且权属明晰, 住房抵押权人仅为该商业贷款发放银行, 且无其他抵押、查封、设定居住权等权利限制情形。

第三章 “商转公” 贷款方式

第五条 “先还后贷” 方式。申请人向公积金中心申请“商转公”贷款并经审查批准后, 申请人自行结清原商业贷款、解除原贷款抵押, 重新办理住房公积金贷款手续, 公积金中心发放贷款资金至申请人提供的本人银行账户。

第六条 “以贷还贷” 方式。申请人向公积金中心申请“商转公”贷款并经审查批准, 商业银行配合办理抵押落实手续后, 公积金中心发放住房公积金贷款至商业银行指定还款账户, 冲还原商业贷款。(住房公积金贷款与原商业贷款

差额部分，由申请人自筹资金提前结清或向商业银行申请组合贷款）。

第四章 “商转公” 贷款流程、材料

第七条 贷款申请。“商转公”贷款按原商业贷款发放时间有计划分批申请，具体以公积金中心公布为准。

申请人本人（及配偶）按照可申请时间至公积金中心申请贷款。需提供下列材料：

1. 申请人本人及配偶的居民身份证；
2. 婚姻状况证明：包括结婚证、离婚证、婚姻状况承诺书等；
3. 近 30 天内的个人信用报告；
4. 商业贷款所购住房的购房合同、不动产权证书、购房增值税普通发票；
5. 商业贷款的借款合同、抵押合同，商业贷款银行出具的《同意提前还贷证明书》。

第八条 贷款审批。公积金中心对申请人递交的申请材料予以审查，不符合条件的驳回；符合条件的，确定“商转公”贷款期限、额度，并通知受托银行和申请人。

第九条 贷款发放。

（一）“先还后贷”方式。

1. 申请人自筹资金将原商业贷款结清，商业贷款银行出具贷款结清证明，并注销原贷款抵押登记，并将相关证明材

料提交公积金中心审查（原则上应在“商转公”贷款审批通过1个月内完成）。

2. 受托银行负责签订住房公积金个人贷款借款合同、办理抵押登记。

3. 符合放款条件的，公积金中心将贷款资金发放至借款人个人银行卡（本地银行一类银行账户）

4. 借款人按合同约定按月偿还住房公积金贷款本息。

（二）“以贷还贷”方式。

1. 受托银行确认商业贷款提前还款时间、剩余本金和指定还款账户，签订住房公积金个人贷款借款合同、办理顺位抵押登记（原则上应在“商转公”贷款审批通过1个月内完成）。

2. 受托银行将确认后的商业贷款还款资料及新的抵押登记证明等资料提交公积金中心审核。

3. 符合放款条件的，公积金中心将贷款资金发放至商业银行指定还款账户，商业银行应在放款当日结清原商业贷款，并注销抵押登记。

第五章 “商转公”贷款额度、期限和利率

第十条 “商转公”贷款额度计算按照《芜湖市住房公积金个人住房贷款管理办法》相关规定执行，不超过我市住房公积金最高贷款额度，且不超过商业贷款剩余借款本金（计算到千元）。申请人选择“以贷还贷”方式的，贷款额度应不超过商业贷款剩余借款本金扣除2个月应还款本金后

的金额。

第十一条 “商转公”贷款期限按照《芜湖市住房公积金个人住房贷款管理办法》相关规定执行。

第十二条 “商转公”贷款利率按照中国人民银行规定的住房公积金贷款利率执行。

第六章 “商转公”贷款的启动与暂停

第十三条 为防范住房公积金资金流动性风险，保障资金安全有序运行，结合本市住房公积金资金使用情况，对“商转公”贷款实施动态管理机制：当住房公积金个贷率低于85%（含）并持续3个月，可开展“商转公”贷款业务；当个贷率高于90%（含）时，可采取相应调控措施，暂停或控制“商转公”贷款业务规模。

第七章 附则

第十四条 本办法未尽事宜按照《芜湖市住房公积金个人住房贷款业务规范》及相关规定执行。

第十五条 本办法自2023年12月1日起执行。原《芜湖市个人商业银行住房按揭贷款转为住房公积金贷款暂行办法》（房金委〔2016〕6号）同时废止。

报：宁波书记、徐志市长、向继辉副市长

抄：省住建厅住房公积金监管处、市委办、市人大办、市政府办、
市政协办

芜湖市住房公积金管理委员会办公室

2023年10月27日印发
