

11月15日，洛阳市住房公积金管理中心在官网公布《洛阳市商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款管理办法（试行）》（简称《办法》），21日起，受理相关业务。

记者获悉，《办法》在前期征求意见稿的基础上，增加“以贷冲贷”方式等多项内容；明确规定，商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款（“商转公”）面向符合公积金贷款条件、在洛阳行政区域内购买自住住房的职工(含异地缴存职工)，此类人群可向洛阳市住房公积金管理中心申请将已办妥所有权证房屋，但尚未结清的商贷转为住房公积金贷款。

“商转公”采取两种方式办理：“先还后贷”和“以贷冲贷”。

#### ■ “先还后贷”

即符合条件的职工提出“商转公”申请，经洛阳市住房公积金管理中心审批同意后，自筹资金还清商贷并办理相关手续，该中心再发放贷款；此方式支持洛阳行政区域内所有银行的“商转公”贷款。

#### ●办理流程

▲申请。提交身份证、户口簿、婚姻证明、还款银行卡（I类储蓄卡）、个人信用报告（详细版）《商业性个人住房借款合同》《不动产权证书》（《房屋所有权证书》和《土地使用权证书》）、契税完税凭证、近一年还款明细（不足一年的，提供近期所有还款明细）。

▲受理、审核、审批。审批通过的，市住房公积金管理中心出具《洛阳市商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款确认意见书》；审批不通过的，该中心退回申请并告知不通过原因。

▲结清商贷、注销抵押。自审批通过之日起，申请人应及时（原则上60个自然日内）办理商贷提前结清手续和抵押注销手续，并持商贷结清有效凭证、抵押注销手续和申请资料原件到住房公积金业务窗口办理面签手续；超过60个自然日的，不再受理。

▲签订借款合同。

▲办理抵押登记手续。

▲发放贷款。符合条件的，3个工作日内贷款发放至申请人账户。

## ■以贷冲贷

即符合条件的职工提出“商转公”申请，经洛阳市住房公积金管理中心审批同意后，办理顺位抵押登记手续；该中心将贷款发放至银行的同时，职工自筹资金将差额部分提前结清，原商贷银行注销抵押登记；此方式仅限于我市住房公积金贷款受托银行且已与该中心签订“商转公”以贷冲贷合作协议的银行。

### ●办理流程

▲申请。提交：身份证、户口簿、婚姻证明、还款银行卡（I类储蓄卡）、个人信用报告（详细版）、《商业性个人住房借款抵押合同》《不动产权证书》（《房屋所有权证书》和《土地使用权证书》）、契税完税凭证、近一年还款明细（不足一年的，提供近期所有还款明细）。

▲受理、审核、审批。审批通过的，签订借款合同；审批不通过的，该中心退回申请并告知不通过原因。

▲签订借款抵押合同。

▲办理顺位抵押登记手续。

▲发放贷款。符合条件的，该中心与申请人、银行提前约定放款日，当天将贷款发放至银行账户。

▲结清商贷。贷款发放当日，银行和申请人通过“商转公”贷款和自筹差额资金结清商贷。

▲注销抵押。原商贷结清后5个工作日内，申请人和银行应办结抵押注销手续，并将结果报送该中心。

### ■需要留意

●《办法》第七条、第八条、第九条对“商转公”贷款条件、额度和年限做了明确规定：“商转公”申请人须为商贷的借款人或配偶（本套住房共有产权人）；商贷尚未结清；所购住房已办妥《不动产权证书》或《房屋所有权证书》《土地使用权证书》；所购住房仅为原商贷银行设定抵押权登记且未设定其他抵押事项；贷款额度按我市现行住房公积金贷款政策执行，且不得超出原商贷剩余本金（取千元以上整数）；年限按洛阳现行住房公积金贷款政策执行，且不得超出原商贷剩余年限（以年为单位计算）。

- 《办法》明确，申请人有三种情形之一的，洛阳市住房公积金管理中心将停止其“商转公”业务，停止发放贷款或提前终止借款合同并要求借款申请人立即偿还全部贷款本息。

这三种情形包括：对原抵押房屋设立居住权，设定其他抵押，原商贷银行不是唯一抵押权人；原抵押房屋被依法查封、扣押、冻结；其他影响洛阳市住房公积金管理中心抵押权实现的行为。

- 《办法》规定，“商转公”业务的开展和暂停根据洛阳住房公积金个贷率、政策调整、房地产市场形势变化等进行调整；当“商转公”业务暂停时，此前已审批通过的贷款申请办理至贷款发放为止。

- 《办法》自发布之日起实施，11月21日开始受理相关业务。