江门市商转公贷款政策解读

**一、什么是商转公贷款？**

答：商转公贷款全称是商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款，是指我市缴存住房公积金的职工购买自住住房并办理商业性个人住房贷款（以下简称商业贷款）后，在还款期内申请将商业贷款余额全部或部分转为住房公积金个人住房贷款（以下简称公积金贷款）。

**二、公积金管理机构什么时候开办、停办商转公贷款？**

答：公积金管理机构住房公积金个人住房贷款率（公积金贷款余额÷公积金缴存余额×100%）低于85%的，可启动商转公贷款，高于90%且资金净流量持续为负数的，暂停商转公贷款。

**三、商转公贷款的申请条件是什么？**

答：借款人在我市缴存住房公积金，且同时符合以下条件的，可申请商转公贷款：

（一）借款人在我市购买自住住房并办理商业贷款；

（二）原商业贷款已还款年限及剩余年限均在1年以上，当前无逾期，且尚未结清；

（三）原商业贷款银行同意借款人提前偿还商业贷款；

（四）原商业贷款所购住房已取得不动产权证，且仅为该商业贷款设定了抵押权，无其他担保，无查封等权利限制情形；

（五）借款人无连续三个月或累计六个月发生贷款逾期;

（六）商转公贷款与原商业贷款借款人、抵押人一致;

（七）符合国家、省和我市现行公积金贷款政策规定。

**四、是否所有符合条件的商业贷款都适合转为公积金贷款？**

答：不是所有的商业贷款都适合转为公积金贷款。以下几种情况不建议办理商转公贷款。

（一）商业贷款利率和公积金贷款利率差别不大的。如果职工在购房时享受了7折商业贷款优惠利率，按照当前基准利率计算，商业贷款年利率为4.9%×0.7＝3.43%，与目前的公积金首套房贷款年利率3.25%相比，两者相差不多。

（二）所购住房属于公积金贷款第二套房的。目前，公积金贷款第二套房贷款年利率为3.575%，如果高于商业贷款折后利率，也没必要申请商转公贷款。

（三）剩余商业贷款余额不多、年限不长的。如果商业贷款余额不多、剩余年限不长、计划近几年提前还清贷款的职工，应仔细计算前后的利息差和原商业贷款银行按照合同约定收取的提前还款罚息，确认商转公贷款是否划算。

（四）计划再次使用公积金贷款改善住房条件的。商转公贷款会记录一次公积金贷款，如果有再次购房改善住房条件计划的，应考虑贷款次数对未来置业的影响。

**五、商转公贷款的房屋套数认定标准和公积金贷款一致吗？**

答：标准一致。需要注意的是，商转公贷款按公积金贷款管理，记录为一次公积金贷款。

**六、商转公贷款的额度、期限、首付款比例如何确定？**

答：商转公贷款是公积金贷款的特殊形式，用于偿还借款人原来办理的商业贷款，所以其贷款额度、贷款期限及首付款比例按照职工申请商转公贷款时的规定执行，同时也不得超过原商业贷款的剩余本金及还款期限。

**七、办理商转公贷款有哪几种方式？**

答：商转公贷款有两种办理方式，一种是先结清原商业贷款后发放公积金贷款（以下简称先还后贷），另一种是以公积金贷款直接归还原商业贷款（以下简称以贷还贷）。

**八、如何办理商转公贷款？**

答：采用先还后贷方式的，住房所在地公积金管理机构审批同意后，借款人先自筹资金还清商业贷款，配合银行办理原商业贷款抵押权注销及商转公贷款抵押权登记手续后，公积金管理机构发放贷款。

采用以贷还贷方式的，原商业贷款银行与受托银行必须一致，且具备住房所在地公积金贷款代办资格。公积金管理机构审批同意后，借款人配合原商业贷款银行办理抵押权变更登记或第二顺位抵押权登记手续，公积金管理机构将贷款资金直接划至指定的还贷账户，归还原商业贷款部分或全部余额。

需要特别注意的是，办理商转公贷款的职工应先向商业银行确认是否允许提前归还商业贷款，不能先还清商业贷款再申请商转公贷款。

**九、商转公贷款的两种方式有什么不同？**

答：先还后贷方式受理环节较少、适用范围较广，但需借款人先自筹资金还清原商业贷款，成本较高。

以贷还贷方式不需要借款人全部还清原商业贷款，只需提前还清商业贷款本息余额和商转公贷款的差额部分，但借款人、商业贷款银行和公积金管理机构须紧密合作，商转公贷款须符合商业贷款银行的内部合规要求。因此，以贷还贷方式仅适用于原商业贷款银行与商转公贷款银行一致的情况。

**十、组合贷款能否办理商转公贷款？**

答：组合贷款由公积金贷款和商业贷款组合而成，职工购房贷款时已经享受了公积金低息贷款优惠，所以组合贷款不能办理商转公贷款，即使其中公积金贷款部分已还清也不能办理。

**十一、商转公贷款能否办理组合贷款？**

答：可以。如果申请商转公贷款后形成组合贷款，借款人应先向原商业贷款银行提出提前还款申请，再申请办理商转公组合贷款。组合贷款中商业贷款的审批按照银行信贷政策执行。

**十二、预售商品房能否办理商转公贷款？**

答：不能。商转公贷款实质是归还原商业贷款后办理公积金贷款，借款人需要以所购住房抵押，所购住房应已办妥不动产登记权证，并能办理抵押权登记手续。对于购买预售商品房办理了商业贷款的职工，可在所购房屋办理首次登记后办理商转公贷款。

**十三、商转公贷款是否收费？**

答：住房公积金管理机构对商转公贷款不收取任何费用。

**十四、商转公贷款业务的审批时间？**

答：资料齐全的，商转公贷款的审批时间不超过10个工作日。