

江门市住房公积金管理中心文件

江房金字〔2016〕40号

江门市住房公积金管理中心 关于印发《江门市住房公积金个人 住房贷款置换暂行办法》的通知

各住房公积金缴存单位：

《江门市住房公积金个人住房贷款置换暂行办法》已经市住房公积金管理委员会第十九次全体委员会议审议和市法制局审查，并报市政府同意，现印发给你们，请遵照执行。在执行中如有问题，请及时向我中心反映。

特此通知。

附件：江门市住房公积金个人住房贷款置换暂行办法

（联系人：李振奇，联系电话：0750-3829808）

江门市住房公积金管理中心

2016年5月5日

公开方式：主动公开

江门市住房公积金管理中心综合部

2015年5月5日印发

附件 1:

江门市住房公积金个人住房贷款置换暂行办法

第一章 总 则

第一条 为支持职工改善居住条件,减轻利息负担,根据《住房公积金管理条例》及《江门市住房公积金个人住房贷款管理办法》等规定,结合我市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于江门市行政区域内住房公积金个人住房贷款置换的管理。

第三条 本办法所称江门市住房公积金个人住房贷款置换,包括商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款(以下简称商转公贷款)及住房公积金个人住房贷款转商业性个人住房贴息贷款(以下简称贴息贷款)。

前款所称商转公贷款,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)。

前款所称贴息贷款,是指商业银行利用银行资金向符合公积金贷款及商业贷款条件且在我市缴存住房公积金的借款人发放贴息贷款,借款人按商业贷款利率向银行支付利息,贴息贷款与公积金贷款的利息差额由住房公积金管理机构按月支付给公积金贷款承办银行(以下简称受托银行),受托银行按月支付给借款人。

第四条 本办法所称住房公积金管理机构是指江门市住房公积金管理中心和新会、台山、开平、鹤山、恩平住房公积金管理部(以下统称公积金管理机构)。

第五条 公积金管理机构资金运用率低于 90%的，可启动商转公贷款，已开办贴息贷款的管理机构应停止贴息贷款。

公积金管理机构资金运用率高于 90%的，可启动贴息贷款，实行贷款轮候放款，并停止商转公贷款。符合公积金贷款条件的职工，可自愿选择申请公积金贷款轮候或申请贴息贷款。

第六条 江门市住房公积金管理中心根据有关规定委托具备开展公积金贷款置换业务条件的商业银行办理商转公贷款或贴息贷款。

第二章 商转公贷款

第七条 商转公贷款对象。在我市缴存住房公积金且符合公积金贷款条件的借款人。

商转公贷款仅限于将商业贷款转为公积金贷款，原贷款为个人住房组合贷款的（一部分为商业贷款，一部分为公积金贷款）不能申请办理商转公贷款。

第八条 商转公贷款条件。申请商转公贷款应同时符合以下条件：

- （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。

第九条 申请商转公贷款的住房价格以原购房合同价与原评估价较低者计算。原来申请商业贷款时住房没有评估的，以原购房合

同价计算。

第十条 商转公贷款额度。商转公贷款的最高贷款额以千元整数为单位，且不超过我市公积金贷款最高额度的规定，不超过原商业贷款剩余的贷款本金。

第十一条 商转公贷款期限。商转公贷款的期限以年为单位，且不超过原商业贷款的剩余年限及我市公积金贷款政策规定的可贷年限。

第十二条 商转公贷款利率。商转公贷款利率按照中国人民银行及住房和城乡建设部规定执行。

第十三条 商转公贷款办理方式。商转公贷款可采用以下两种方式办理：

（一）先结清原商业贷款后发放公积金贷款。借款人经住房所在地公积金管理机构审批同意后，先自筹资金还清商业贷款，与受托银行共同配合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，再发放公积金贷款。

（二）以公积金贷款直接归还原商业贷款。借款人申请以公积金贷款直接归还原商业贷款的，原商业贷款银行应与受托银行一致，且具备住房所在地公积金贷款代办资格。借款人经公积金管理机构审批同意后，与原商业贷款银行共同配合办理抵押权变更登记或第二顺位抵押权登记手续，再发放公积金贷款，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。

第十四条 商转公贷款申请材料。申请商转公贷款时，申请人填写《江门市住房公积金个人住房商转公贷款申请审批表》，并提供本人家庭成员（包括配偶、未成年子女）下列资料：

（一）有效的身份证、户口簿和婚姻状况证明原件；

(二) 原商业贷款借款合同、抵押合同、贷款余额和贷款明细原件;

(三) 原购房合同、不动产权证及契税证复印件;

(四) 申请人家庭经济收入证明、住房公积金缴存证明、房地产档案管理部门出具的家庭住房总套数的证明、个人信用报告等其他必要的证明材料。

第十五条 商转公贷款办理程序。

(一) 先结清原商业贷款后发放公积金贷款。

1. 贷款申请。申请人向受托银行提出商转公贷款申请, 并提供申请贷款所需资料。

2. 贷款审批。公积金管理机构对受托银行报送的资料进行审核, 符合条件的, 核定贷款额度并出具同意商转公贷款的审批意见。申请人需要使用组合贷款的, 向受托银行申请组合贷款中的商业贷款部分, 受托银行按商业贷款条件对职工贷款申请进行审批。

3. 签订合同、办理抵押权登记。申请人与受托银行签订借款合同后, 自筹资金结清原商业贷款, 再与受托银行共同配合办理原商业贷款抵押权注销登记及商转公贷款抵押权登记手续。

4. 贷款发放。公积金管理机构对受托银行报送的资料进行审核, 符合条件的, 出具《江门市住房公积金个人住房贷款发放通知书》。受托银行根据公积金管理机构发出的《江门市住房公积金个人住房贷款发放通知书》, 将公积金贷款资金直接划至申请人在受托银行设立的指定账户。

(二) 以公积金贷款直接归还原商业贷款。

以公积金贷款直接归还原商业贷款的, 可归还原商业贷款全部或部分余额。

1. 贷款申请。申请人向受托银行提出商转公贷款申请，填写承诺书，并提供申请贷款所需资料。

2. 贷款审批。公积金管理机构对受托银行报送的资料进行审核，符合条件的，核定贷款额度并出具同意商转公贷款的审批意见。申请人需要使用组合贷款的，向受托银行申请组合贷款中的商业贷款部分，受托银行按商业贷款条件对职工贷款申请进行审批。

3. 签订合同、办理抵押权登记。申请人与受托银行签订借款合同，并为原商业贷款所购住房办理抵押权变更登记或第二顺位抵押权登记手续。

4. 贷款发放。公积金管理机构对受托银行报送的资料进行审核，符合条件的，出具《江门市住房公积金个人住房贷款发放通知书》。受托银行根据公积金管理机构发出的《江门市住房公积金个人住房贷款发放通知书》，将公积金贷款资金直接划至指定的还贷账户，用于归还原商业贷款余额。

5. 归还原贷款。受托银行在收到《江门市住房公积金个人住房贷款发放通知书》后 5 个工作日内办妥归还原商业贷款手续。商转公贷款或组合贷款与原商业贷款有差额的，借款人应自筹资金归还。受托银行在贷款归还后 2 个工作日内将商业贷款还款凭证、公积金贷款发放凭证及组合贷款余额等证明交公积金管理机构核对。

6. 原抵押权注销。采用第二顺位抵押权登记方式并用公积金贷款还清原商业贷款的，借款人和受托银行应在贷款归还后 20 个工作日内办妥第一顺位抵押权注销手续。受托银行可根据借款人委托办理抵押权注销手续并将房地产权证交公积金管理机构核对。

第十六条 受托银行应当在公积金管理机构审批后 2 个月内完成商转公贷款发放手续。受托银行未能在有效期发放商转公贷款的，

按借款人重新申请时的条件进行审批。

第三章 贴息贷款

第十七条 贴息贷款对象。在我市缴存住房公积金并新购买自住住房，且同时符合公积金贷款条件和受托银行商业贷款条件的职工可以申请贴息贷款。

第十八条 贴息贷款条件。贴息贷款的条件按我市公积金贷款政策规定及受托银行商业贷款条件执行。

第十九条 贴息贷款额度及贷款期限按我市公积金贷款政策规定执行。

第二十条 受托银行办理贴息贷款的利率按借款人与受托银行合同约定执行。

公积金贷款利率按照中国人民银行及住房和城乡建设部规定执行。

第二十一条 贴息贷款期限内如遇法定利率调整，于利率调整的次年1月1日起按新的利率标准计算贴息金额，不再另行通知。

第二十二条 贴息贷款办理程序。

（一）贷款申请。借款人向受托银行提交《江门市住房公积金个人住房贷款申请审批表》和有关资料；

（二）贷款审批。公积金管理机构对受托银行报送的资料进行审核，符合公积金贷款条件的，核定公积金贷款额度并出具同意贴息贷款的审批意见。受托银行按商业贷款条件对职工贷款申请进行审批；

（三）签订合同、办理抵押权登记。借款人与受托银行签订借款合同，并为所购住房办理抵押权登记手续或抵押权预告登记手续；

（四）贷款发放。受托银行用自有资金同时向借款人发放贴息

贷款及商业贷款；

(五) 贷款回收。受托银行负责贴息贷款本息的核算、扣款和回收，并将相关凭证交公积金管理机构；

(六) 贷款贴息。公积金管理机构收到受托银行提供的凭证后，按月将上月贴息金额支付给受托银行，受托银行计发给借款人。

第二十三条 贴息贷款发放后，借款人应当按照借款合同约定的还款计划、还款方式、贷款利率偿还贷款本息。

贴息贷款在借款期间原则上不得变更还款方式和借款人，不得延长还款期限。确需变更的，须经受托银行和公积金管理机构同意。借款人申请提前还款、缩短贷款期限，由受托银行按借款合同约定办理，并通知公积金管理机构。

第二十四条 贴息金额。贴息贷款的贴息金额为借款人贴息贷款余额按照借款合同约定的商业贷款利率与公积金贷款利率计算的利息差额，受托银行按月核算，并对贴息金额准确性负责。计算公式如下：

贴息金额 = 实还贷款利息 × (1 - 公积金贷款利率 ÷ 商业贷款利率)

其中，实还贷款利息不含因贷款逾期产生的罚息、复利。

第二十五条 受托银行办理贴息贷款的利率按委托协议约定执行，并不得超过商业银行同期同档次的个人住房贷款利率。

第二十六条 贴息金额在公积金业务支出中列支。

第二十七条 公积金管理机构应根据公积金资金归集、使用和结余情况及上一年度增值收益情况，适当控制公积金贴息贷款规模。各受托银行每年贴息贷款额度由公积金管理机构根据上一年度各银行公积金贷款发放额按比例进行分配。

第二十八条 贴息贷款按公积金贷款管理，记录为一次公积金贷款。

第二十九条 发生以下情形之一的，公积金管理机构有权终止向借款人贴息，并不再实行贴息贷款的置换转回：

（一）借款人向公积金管理机构、受托银行提供虚假、失效、非法的资料申请贷款的；

（二）借款人被依法宣告失踪、死亡，丧失或部分丧失民事行为能力又无人代其履行债务的；

（三）抵押房屋被司法机关依法限制、处置的；

（四）不可抗力因素使抵押房屋损毁灭失的。

第三十条 受托银行承担贴息贷款的贷款风险，并对贴息贷款按商业贷款的贷后管理及风险处置规定进行处理。

第三十一条 公积金管理机构在资金宽裕时，可视实际情况将贴息贷款的贷款余额置换转回为公积金贷款。贴息贷款置换转回时，须满足以下条件：

（一）贴息贷款转回须为已发放、未还完、未终止、未转成普通公积金贷款的贴息贷款；

（二）借款人无连续三个月或累计六个月发生贷款逾期；

（三）贴息贷款当前无逾期；

（四）贴息贷款转回公积金贷款时的贷款金额及贷款期限不得超过原贴息贷款余额及剩余期限。

第四章 附则

第三十二条 受托银行未按照置换贷款业务操作流程办理公积金贷款置换业务，或者拖延发放贷款的，以及未及时催收商转公贷款或者行使抵押权利、质押权利的，公积金管理机构应当根据委托

协议追究受托银行的责任。

第三十三条 本办法未尽事宜按相关法律法规、政策规定和协议约定执行。

第三十四条 本办法由江门市住房公积金管理中心负责解释。

第三十五条 本办法自 2016 年 6 月 1 日起施行，有效期 3 年。
国家、省、市有新规定的，按新规定执行。