商转公政策解读

《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）》经洛阳市住房公积金管理委员会三届六次会议审议通过，自文件发布之日起实施。现就有关政策解读如下：

●什么是商转公

商转公是指符合我市公积金贷款条件的职工(含异地缴存职工），向市住房公积金管理中心（以下简称中心）申请将尚未结清且已办妥房屋所有权证的商业贷款转为公积金贷款。其中商业贷款是指具有完全民事行为能力的自然人在我市行政区域内购买自住住房时，以其所购住房为抵押而向银行申请的商业性个人住房贷款（不包含住房公积金和商业组合贷款、住房公积金转商业贴息贷款）。

●商转公什么时间实施

当我市住房公积金个贷率连续三个月低于85%（含）时，开展商转公贷款业务，个贷率连续三个月高于95%（含）时，暂停商转公贷款业务。目前，我市虽然未达到个贷率连续三个月低于85%（含）的业务开展条件，鉴于我市首次开展商转公业务，为减轻缴存职工生活压力，经报请市住房公积金管理委员会批准，自11月21日起，在全市范围内开始办理商转公业务。

●申请商转公的条件

商转公贷款应符合我市现行的公积金贷款有关规定，同时还须满足以下条件：一、借款申请人须为商贷的借款人或配偶（配偶应为本套住房共有产权人）；二、借款申请人的商贷尚未结清；三、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》；四、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。

●商转公贷款额度和贷款期限

商转公贷款额度按我市现行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）。当前我市单笔公积金贷款最高额度为：单职工缴存家庭55万元，双职工缴存家庭65万元，青年人才65万元，高层次人才100万元。

商转公贷款期限按我市现行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）。当前我市公积金贷款期限为：购买商品住房、保障性住房的，最长贷款期限 30年；购买二手住房或者建造、翻建、大修自建住房的，贷款年限为30年减去房屋建成年份数，但不得超过20年。借款人的年龄与申请贷款期限之和原则上不得超过其法定退休年龄后5年（女性为60 岁，男性为65周岁，国家另有规定除外。）

●办理商转公有哪些方式

商转公采取以下两种方式予以办理。

（一）先还后贷方式。即符合条件的职工向中心提出商转公申请，经中心审批同意后，职工以自筹资金还清商贷并办理相关手续，中心再发放贷款。

（二）以贷冲贷方式。即符合条件的职工向中心提出商转公申请，经中心审批同意后，办理顺位抵押登记手续，中心将贷款发放至银行的同时，职工以自筹资金将差额部分提前结清，原商贷银行注销抵押登记。

●商转公哪些银行可以办理

承办商转公业务（贷款发放、贷款回收和贷后管理）的受托银行有工商银行、农业银行和中国银行。

先还后贷方式支持我市行政区域内所有银行的商贷转公积金贷款。

以贷冲贷方式仅限于我市公积金贷款受托银行范围内且已与中心签订商转公以贷冲贷合作协议的银行开展。目前已有12家银行签订协议，分别是：工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮储银行、中原银行、中信银行、农商银行、招商银行、民生银行、光大银行。

●申请商转公有哪些渠道

我市缴存职工登陆洛阳公积金网厅进行申请，后续可通过工商银行、农业银行和中国银行手机客户端进行申请。

异地缴存职工到中心业务窗口柜面进行申请。

特别提醒：公积金中心未委托任何中介机构代为办理公积金所有业务。

●为什么实行额度管理

鉴于我市住房公积金资金流动性严重不足矛盾还没有得到完全缓解的实际现状，在优先保障公积金提取的前提下，商转公贷款业务实行额度管理，可预防个贷率过快增长，保证政策的连续性，确保资金平稳运行。

●商转公后每月能减少多少还款

这个与商贷利率及还款方式（等额本金、等额本息）有关。举个例子，假设缴存职工以6.37%的利率申请了65万元的商业贷款，等额本息还款方式，期限为30年，每月还款额为5255.97元，30年共支付利息62.28万元。若转为公积金贷款后，首套房的情况下利率为3.1%，仍按等额本息还款，期限为30年，则每月还款额为2775.61元，30年共支付利息34.92万元。转为公积金贷款后，还可以用公积金账户资金按月还款，大大减轻缴存职工还款压力。

●为什么办理商转公的房屋必须要办好房屋所有权证

公积金贷款和商业银行贷款一样，属于抵押贷款，所以确定抵押物是前提。为有效管控贷款风险，要求办理“商转公”的房屋产权清晰，拥有不动产权证（房产证），能够防范资金风险，维护缴存职工的权益。

●组合贷款商贷部分能不能转为公积金贷款

不能。若组合贷款办理商转公，则需要将商贷和公积金两部分同时还清，再转移为公积金贷款，那么同一个借款人家庭对同一套住房则申请了两次公积金贷款，不符合公积金贷款政策。