JMBG2021012

江门市住房公积金管理委员会文件

江公积金管委会〔2021〕1号

关于印发《江门市住房公积金管理委员会关于江门市住房公积金个人住房贷款置换办法》的通知

各住房公积金缴存单位和职工：

现将《江门市住房公积金管理委员会关于江门市住房公积金个人住房贷款置换办法》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向江门市住房公积金管理中心反映。

附件：江门市住房公积金管理委员会关于江门市住房公积金个人住房贷款置换办法

江门市住房公积金管理委员会

2021年3月31日

（联系电话：0750-3829808）

江门市住房公积金管理委员会关于江门市住房公积金个人住房贷款置换办法

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《中华人民共和国民法典》《住房公积金管理条例》《广东省住房和城乡建设厅关于印发〈广东省住房公积金资金流动性风险预警和管理的指导意见〉的通知》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，是指承办公积金贷款的商业银行（以下简称受托银行）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江门市住房公积金管理中心（以下简称公积金中心）按月支付给借款人。

第四条 公积金中心根据住房公积金个人住房贷款率和资金净流量，开展住房公积金个人住房贷款置换，防控资金流动性风险。

住房公积金个人住房贷款率低于85%的，可启动商转公贷款。

住房公积金个人住房贷款率在90%至95%之间，资金净流量持续为负数的，可启动贴息贷款，暂停商转公贷款。

住房公积金个人住房贷款率在95%以上，资金净流量持续为负数的，在启动贴息贷款、暂停商转公贷款的基础上，实行轮候放款。

第五条 公积金中心委托具备开展住房公积金个人住房贷款置换业务条件的受托银行办理商转公贷款或贴息贷款。

第二章 商转公贷款

第六条 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，原贷款为组合贷款（一部分为商业贷款，一部分为公积金贷款，下同）的，不能申请办理商转公贷款。

第七条 商转公贷款条件。申请商转公贷款应同时符合以下条件：

（一）借款申请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申请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）借款申请人无连续三个月或累计六个月发生贷款逾期。

（六）商转公贷款的借款人、抵押人与原商业贷款抵押人一致。

（七）符合国家、省和我市公积金贷款规定。

第八条 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。

第九条 商转公贷款额度。商转公贷款的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，不超过原商业贷款剩余的贷款本金。

第十条 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规定的公积金贷款可贷年限。

第十一条 商转公贷款利率。商转公贷款利率以中国人民银行公布的公积金贷款利率为基准，并按住房和城乡建设部有关规定浮动。

第十二条 商转公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。借款申请人经公积金中心审批同意后，先自筹资金还清商业贷款，配合受托银行办理原商业贷款抵押权注销登记及商转公贷款或组合贷款抵押权登记手续后，公积金中心发放公积金贷款。

（二）以公积金贷款直接归还原商业贷款。借款申请人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。借款申请人经公积金中心审批同意，配合原商业贷款银行办理第二顺位抵押权登记手续后，公积金中心发放公积金贷款，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，借款申请人填写《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）以下材料：

（一）有效的身份证件和婚姻状况证件原件。

（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）借款申请人家庭经济收入情况、个人信用报告。

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。借款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材料。

2.贷款审批。公积金中心对受托银行报送的材料进行审核，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。借款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进行审批。

3.签订合同、办理抵押权登记。借款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，配合受托银行办理原商业贷款抵押权注销登记及商转公贷款或组合贷款抵押权登记手续。

4.贷款发放。公积金中心对受托银行报送的材料进行审核，符合条件的，将公积金贷款资金直接划至借款申请人在

受托银行开立的指定账户。

（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。借款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材料。

2.贷款审批。公积金中心对受托银行报送的材料进行审核，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。

3.签订合同、办理抵押权登记。借款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第二顺位抵押权登记手续。

4.贷款发放及归还。公积金中心对受托银行报送的材料进行审核，符合条件的，将公积金贷款资金直接划至受托银行指定的还贷账户，受托银行在收到公积金贷款资金后2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，借款申请人应自筹资金归还。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及商业贷款余额等材料交公积金中心核对。

5.原抵押权注销。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

注销手续并将不动产权证交公积金中心核对。

第十六条 受托银行应当在公积金中心审批后2个月内将申请发放商转公贷款的材料送公积金中心审核。

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规定执行。

第二十条 贴息金额及利率。贴息贷款的贴息金额为借款人按商业贷款利率与公积金贷款利率计算的利息差额。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；公积金贷款利率以中国人民银行公布的公积金贷款利率为基准，并按住房和城乡建设部有关规定执行浮动；商业贷款利率上限由公积金中心每月核定，不得超过受托银行上月发放商业贷款的平均利率。

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。

第二十二条 贴息贷款办理程序。

（一）贷款申请。借款申请人向受托银行提出贴息贷款申请，并提供申请贷款所需材料。

（二）贷款审批。公积金中心对受托银行报送的材料进行审核，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借款申请人的申请进行审批。

（三）签订合同、办理抵押权登记。借款申请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向借款申请人发放贴息贷款。

（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。

（六）贷款贴息。公积金中心按月将贴息金额支付给借款人。

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中心同意。借款人申请提前还款、缩短贷款期限的，由受托银行按借款合同约定办理，并通知公积金中心。

第二十四条 贴息金额在公积金业务支出中列支。

第二十五条 公积金管理中心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，适当控制贴息贷款规模。各受托银行每年贴息贷款额度由公积金中心进行分配。

第二十六条 贴息贷款按公积金贷款管理，记录为一次公积金贷款。

第二十七条 发生以下情形之一的，公积金中心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）借款人向公积金中心、受托银行提供虚假、失效、非法材料的。

（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）抵押住房被司法机关依法限制、处置的。

（四）不可抗力因素使抵押住房损毁灭失的。

（五）其他应终止贴息贷款的情况。

第二十八条 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。

第二十九条 公积金中心在资金宽裕时，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）贴息贷款已发放、未结清、合同未终止。

（二）贴息贷款当前无逾期。

（三）借款人无连续三个月或累计六个月发生贷款逾期。

（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

第三十条 受托银行不按照本办法办理住房公积金个人住房贷款置换业务，拖延发放贷款，未及时催收商转公贷款或者行使抵押权利的，公积金中心根据委托协议追究受托银行的责任。

第三十一条 本办法未尽事宜按相关法律法规、政策规定和委托协议约定执行。

第三十二条 本办法由江门市住房公积金管理委员会负责解释。

第三十三条 本办法自2021年6月1日起施行，有效期5年，《江门市住房公积金管理委员会关于江门市住房公积金个人住房贷款置换暂行办法》同时废止。国家、省、市有新规定的，按新规定执行。

公开方式： 主动公开

江门市住房城乡建设局办公室　　2021年3月31日印发