

SYCR-2023-69005

邵阳市住房公积金管理委员会文件

邵金管字〔2023〕9号

关于印发《邵阳市商业银行个人住房贷款转 住房公积金贷款顺位抵押直转实施办法》的 通知

各缴存单位、职工：

《邵阳市商业银行个人住房贷款转住房公积金贷款顺位抵押直转实施办法》已经邵阳市住房公积金管理委员会同意，现予印发，请遵照执行。

邵阳市住房公积金管理委员会

2023年7月5日



邵阳市商业银行个人住房贷款转 住房公积金贷款顺位抵押直转实施办法

第一章 总则

第一条 为进一步扩大住房公积金制度惠及面，有效减轻住房公积金缴存职工在办理商业银行个人住房贷款（以下简称“商业住房贷款”）转住房公积金贷款过程中自筹资金偿还商业住房贷款压力，邵阳市住房公积金管理中心（以下简称“公积金中心”）联合已向购房人发放个人住房贷款的商业银行（以下简称“原商业银行”），新增顺位抵押直转方式办理商业住房贷款转住房公积金贷款（以下简称“商转公”顺位抵押直转），结合我市实际，制定本实施办法。

第二条 “商转公”顺位抵押直转，即办理了商业住房贷款的借款人，经原商业银行初审，公积金中心审批同意后，借款人不再自筹资金归还原商业住房贷款，使用公积金贷款资金直接归还商业住房贷款本息的新模式。

第二章 办理对象及条件

第三条 借款申请人必须是符合邵阳市住房公积金贷款政策规定的我市住房公积金缴存职工。

第四条 借款申请人是指原商业住房贷款的借款人或其购房时的配偶。

第五条 原商业银行与公积金中心签订了《商业银行个

人住房贷款转住房公积金贷款顺位抵押直转业务合作协议》,并出具《邵阳市商业银行个人住房贷款转住房公积金贷款顺位抵押直转同意书》(见附件)。

第六条 借款人原商业住房贷款所购住房位于邵阳市辖区内,已办理《不动产权证书》。

第七条 除原商业银行设立的抵押权以外,本套住房无其他抵押、查封、保全、设定居住权等权利受限的情形,能办妥第二顺位抵押登记手续。

第八条 借款人同意自筹资金偿还原商业住房贷款剩余本息超出住房公积金贷款金额的差额部分,并按要求结清原商业住房贷款,办理抵押权注销手续。

第九条 借款人(含配偶)名下现有房屋套数应符合公积金中心贷款对房屋套数认定的要求。

第三章 贷款额度、期限及利率

第十条 “商转公”顺位抵押直转的贷款额度、期限和利率须符合《邵阳市住房公积金个人住房贷款实施细则》等相关规定,最高额度不得超过原商业住房贷款的本金余额。

第十一条 首(二)套房的利率认定由公积金中心根据政策规定确定。

第四章 办理流程

第十二条 贷款申请。借款人向原商业银行申请采用“商转公”顺位抵押直转方式提前结清商业住房贷款,原商业银行按程序审核同意,在可办理提前结清时,向借款申请

人发放《邵阳市商业银行个人住房贷款转住房公积金贷款顺位抵押直转同意书》，并提供贷款余额对账单及近6个月还款流水。借款申请人据此向公积金中心提出贷款申请，并按《邵阳市住房公积金个人住房贷款实施细则》要求提交申请资料。

第十三条 受理和审批。公积金中心对申请资料进行初步审查，符合贷款条件且资料齐全的进行受理和审批。

第十四条 签订合同。合同各方签订《住房公积金个人住房借款合同》。原商业住房贷款剩余本息超出住房公积金贷款金额的，借款申请人应在合同签订前自筹资金偿还差额部分，并在签订合同时一并提交该还贷流水。

第十五条 办理抵押。合同签订后，借款申请人、公积金中心到不动产登记部门办理公积金中心为抵押权人的第二顺位抵押权登记手续。

第十六条 发放贷款。收到第二顺位抵押权登记证明后，公积金中心通过委托贷款银行发放贷款，委托贷款银行应于到账当天将贷款转入至原商业银行指定账户，原商业银行暂不做还款处理，待借款申请人补足结清原商业住房贷款的剩余款项后，再办理结清。

第十七条 贷款中止。借款申请人应在公积金贷款发放到位后3个工作日内补足结清原商业住房贷款的剩余款项，如造成结清商业住房贷款失败，视为借款申请人违约，该笔“商转公”顺位抵押直转业务中止，原商业银行将公积金贷款

原路退回公积金中心。

第十八条 贷款结清。原商业银行应在收到住房公积金贷款后3个工作日内结清商业住房贷款。如因发放贷款期间恰好原商业银行有新的扣款，多还的部分由原商业银行退回借款人。

第十九条 抵押权注销。借款人结清原商业住房贷款后，应与原商业银行在5个工作日内到不动产登记部门办理原商业银行抵押权注销手续，并将注销依据提交公积金中心，公积金中心成为第一顺位抵押权人。

第五章 附则

第二十条 本办法自发布之日起执行。

附件：邵阳市商业银行个人住房贷款转住房公积金贷款
顺位抵押直转同意书

报：省住房公积金监督管理处。

邵阳市住房公积金管理委员会办公室

2023年7月10日印发

附件：

邵阳市商业银行个人住房贷款转 住房公积金贷款顺位抵押直转同意书

邵阳市住房公积金管理中心：

申请人_____，身份证号码_____，现申请将在我行办理的个人住房贷款（借款人姓名_____身份证号码_____，贷款金额_____万元，借款合同号：_____）转为住房公积金贷款（以下简称“商转公贷款”）。

我行同意该笔个人住房贷款转为住房公积金贷款，并同意_____做为该笔个人住房贷款所抵押房产的第二顺位抵押权人，同意商转公贷款资金转至我行以下指定收款账户上，用于结清该笔商业住房贷款。

收款账户名称：_____

收款账号：_____

收款银行名称：_____

银行联系人：_____ 联系电话：_____

我行承诺收到商转公贷款资金后，及时督促借款人补足结清原商业住房贷款的剩余款项，并在3个工作日内结清该笔商业住房贷款。承诺该笔贷款结清后5个工作日内办理抵押权注销手续。

（银行盖章）

年 月 日