



兰州住房公积金政策调整 新增“商转组合贷”业务 申请主体范围扩大

本报讯(奔流新闻·兰州晨报记者张艾萍)新增“商转组合贷”业务、扩大“商转公”“组合贷”申请主体范围、放宽提前部分还款限制……12月12日,记者从兰州市政府新闻办召开的《兰州市公积金中心商业住房贷款转组合贷款及相关政策》新闻发布会上获悉,从12月1日起,兰州住房公积金管理

中心新增“商转组合贷”业务,申请主体范围扩大。

据了解,“商转组合贷”是指商业银行将向符合公积金贷款条件的借款人提供的商业性个人住房贷款,部分转为住房公积金个人住房贷款的组合贷款。在办理传统的“商转公”业务时,如缴存人申请到的住房公积金贷

款额度不足以偿清原商业购房贷款时,差额部分需要自筹资金向商业银行偿还。而新增“商转组合贷”业务后,差额部分可以选择继续以商业购房贷款形式保留正常偿还即可,业务办结后实质形成公积金贷款+商业贷款的组合贷款,有效缓解传统“商转公”业务缴存人自筹资金的压力与负担。

兰州住房公积金管理中心副主任杨鹏介绍,因此项业务需办理涉贷房产的抵押权转移分割业务,故《商业个人住房贷款转住房公积金个人住房组合贷款房屋抵押权转移协议》(以下简称《协议》),必须与原商业贷款发放银行签订,建议广大缴存人在办理此项业务前拨打公积金咨询热线,确定本人“商转组合贷”业务的具体办理地点,以避免多跑路。

目前,兰州住房公积金管理中心已与中国建设银行、中国银行、中国农业银行等18家商业银行开展“商转公”贷款业务合作。此次推出“商转组合贷”业务,对住房贷款借款人的直接意义就是为了解决传统“商转公”业务中缴存人(即借款人)需要筹集一部分现金偿还商业贷款差额后才能转为公积金贷款的现实问题;对于公积金中心来讲,“商转组合贷”业务的出台执行是一次标准的业务政策制定的“三由”尝试(所谓“三由”,即指由群众诉求驱动,由政企联合探索,由意见建议优化)。同时,“商转公”业务以及组合贷款业务的申请主体范围由原来的仅支持兰州公积金中心缴存人,扩大到除甘肃省住房资金管理中心以外的省内各市州公积金中心缴存人均可。

今年以来,兰州公积金中心多次调整优化住房公积金使用政策:降低住房公积金贷款利率及贷款首付比例,首付比例不再区分一二套房均降低为20%,其中保障性购房首付比例更是降低至15%;阶段性放宽“首套房”认定政策,调高缴存余额系数与贷款月供支出收入比,不断提升缴存人实际可贷额度;加强对陇原人才卡持卡缴存人、多子女家庭缴存人、购买星级绿色建筑或装配式建筑缴存人的支持力度,提高其最高贷款额度;允许借款人三代以内直系亲属作为共同借款人参贷。

贷款申请条件

(一)“商转组合贷”业务申请主体为甘肃省内各中心(不包括甘肃省住房资金管理中心)缴存人、西宁住房公积金管理中心缴存人、海东市住房公积金管理中心缴存人。拟办理“商转组合贷”业务的住宅所在地应在兰州市行政区域内。

(二)缴存人申请办理“商转组合贷”业务时购房商业贷款应已正常偿还1年以上。且该贷款应为正常还款状态,不存在诉讼、当前逾期及在途业务等情况。同时,选择办理“商转组合贷”业务受委托银行时,必须与购房商业贷款银行保持一致。

(三)拟办理“商转组合贷”业务的住宅已取得不动产权证书,抵押权登记已办妥,且未被查封、冻结、未被设立居住权、未被设定其他抵押、不存在被其他行政手段限制等外部风险情况。

(四)办理业务时中心、原商业银行、缴存人(即借款人与共同借款人)需共同签署《商业个人住房贷款转住房公积金个人住房组合贷款房屋抵押权转移协议》,不再出具(填写)《兰州住房公积金管理中心商业住房贷款转住房公积金贷款同意书》与《兰州住房公积金管理中心商业住房贷款转住房公积金贷款承诺书》。

(五)缴存人申请办理“商转组合贷”时的公积金贷款额度按中心相关规定核准且不超过原商业住房贷款本金余额;贷款最长期限按中心相关规定核准且公积金贷款年限与商业贷款已还年限合计不超过本规程规定的公积金贷款最长年限(商业贷款已还年限按年取整)。

(六)符合法律、法规及规章规定的其他条件。

贷款办理流程

(一)贷款办理。缴存人需携带个人身份资料、房产资料前往中心各分支机构审核贷款资质及确定可贷额度。中心贷款业务工作人员根据审核规定,做出审核意见。审核通过后,中心即向缴存人(即借款人)出具《商业个人住房贷款转住房公积金个人住房组合贷款房屋抵押权转移协议》(以下简称“《协议》”),一式四份。

(二)三方签署协议办理。由借款人携带四份《协议》,交由商业贷款发放银行完成三方签署。三方签署完成后,借款人即可与中心正式签署住房公积金个人住房贷款借款合同。

(三)贷款发放。中心确认原商业贷款发放银行配合完成涉贷房产抵押权转移登记业务办妥,并取得不动产登记证明后,2个工作日内完成贷款发放工作,并自贷款发放之日起开始计息。剩余商业贷款部分按照与商业贷款发放银行的约定继续偿还即可。

由于此项业务需办理涉贷房产的抵押权转移分割业务,因此《协议》必须与原商业贷款发放银行签订,建议广大缴存人在办理此项业务前拨打公积金咨询热线0931-12329,确定本人“商转组合贷”业务的具体办理地点,以避免多跑路。

必须与原商业贷款发放银行签订

相关链接

