

成都住房公积金管理委员会  
关于印发《成都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  
(修订)》的通知

成公积金委〔2025〕10号

成都住房公积金管理中心、省级分中心：

为持续发挥住房公积金制度惠民功效，减轻缴存人还贷压力，经成都住房公积金管理委员会审议通过，现将《成都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(修订)》印发你们，请结合实际认真贯彻执行。

成都住房公积金管理委员会

2025年10月15日

# 成都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 (修订)

## 第一章 总 则

第一条 为规范业务管理，防范贷款风险，根据《住房公积金管理条例》《成都住房公积金个人住房贷款管理办法》《成都市灵活就业人员参加住房公积金制度试点管理办法》等有关规定，结合实际情况，制定本办法。

第二条 本办法所称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）是指正常缴存住房公积金的缴存人，将尚未结清的本市商业性个人住房贷款（以下简称原商业贷款）转为住房公积金个人住房贷款（以下简称公积金贷款）。

贷款所购住房是本市行政区域内国有土地上修建的已取得土地使用权及房屋所有权的自住住房，土地用途为住宅用地。

第三条 本办法适用于本市行政区域内商转公贷款的申请、审批、发放、回收、担保、贷后等管理工作。

第四条 商转公贷款审批通过后，借款申请人办理对应顺位抵押登记，商转公贷款资金划转到原商业贷款银行指定账户，专项用于提前偿还原商业贷款。原商业贷款余额与商转公贷款金额的差额部分，借款申请人可选择自行结清，形成纯商转公贷款；

也可选择继续正常偿还，形成商转公组合贷款。

第五条 原商业贷款银行应与成都住房公积金管理中心（以下简称成都公积金中心）签订《商转公贷款合作协议》，签约银行名单可通过成都公积金中心官方网站、小程序等渠道查询。

## 第二章 贷款对象和条件

第六条 正常缴存住房公积金的缴存人，可向成都公积金中心申请商转公贷款。

第七条 申请商转公贷款时，借款申请人应符合《成都住房公积金个人住房贷款管理办法》《成都市灵活就业人员参加住房公积金制度试点管理办法》等文件规定的公积金贷款申请条件，还应符合以下条件：

（一）借款申请人是原商业贷款借款人，是原商业贷款所购住属性权人。

（二）原商业贷款尚未结清，银行已同意提前偿还该笔贷款。

（三）原商业贷款所购住房是借款申请人家庭（含未成年子女）在本市唯一住房。已取得《不动产权证书》或《房屋所有权证》，产权明晰、无纠纷，除原商业贷款对应抵押外，未设立其他抵押、居住权，不存在查封等权利限制情形。

（四）无未结清的公积金贷款（含公转商贴息贷款）。

第八条 借款申请人的配偶、其他产权人及其配偶应作为共同申请人，向成都公积金中心申请贷款，并承担偿还贷款的连带

责任。因离婚析产等原因需要调整产权人的，需在申请商转公贷款前完成调整。

第九条 商转公贷款记录视为一次公积金贷款。借款申请人公积金贷款累计次数不得超过两次。

第十条 申请商转公贷款时，存在以下情形之一的，不予贷款。

(一) 存在以下不良信用记录之一的：

1.当前贷款逾期或担保人代偿的。

2.近两年内连续逾期 3 期（含）以上或累计逾期 6 次（含）以上的。

3.存在呆账、核销、止付、被强制执行等非正常情形的。

(二) 被纳入失信被执行人名单的。

(三) 存在提供虚假资料、虚假承诺等情形的。

(四) 楼龄超过 30 年、砖木结构、无独立厨卫的；被有关部门鉴定为危房、认定为已改变产权用途的；存在其他不宜处置情形的。

(五) 存在其他可能影响商转公贷款安全情形的。

### **第三章 贷款金额、期限和利率**

第十一条 商转公贷款的可贷金额根据本市公积金贷款最高额度、贷款公式计算的额度、原商业贷款剩余本金、住房价值、还贷能力等因素，综合评估借款申请人实际情况后，取最低值并

向下确定为 1000 元的整数倍。

### （一）住房价值

1.原商业贷款剩余本金不超过住房价值的 80%，借款申请人近两年内连续逾期 2 期或累计逾期 4-5 次的不超过 70%。

2.原商业贷款剩余本金以贷款银行证明为依据。

3.住房价值按成交价格、评估价格中的最低值认定。

（1）成交价格以办理原商业贷款时经住建部门确认的网签备案合同价款为准。

（2）评估价格以房地产评估机构评估的住房价值为准。

### （二）还贷能力

借款申请人偿还住房贷款月还款额不得高于家庭月收入的 50%。家庭月收入认定按公积金贷款相关规定执行。

第十二条 商转公贷款的可贷期限根据公积金贷款期限、原商业贷款剩余还款期数等因素，综合评估借款申请人实际情况后，取最低值并向下确定为 12 个月的整数倍。

### （一）贷款期限

贷款期限最短为 1 年，最长为 30 年，且不超过抵押房产剩余的土地使用权年限。贷款到期日不超过借款申请人法定退休时间后 5 年。符合贷款条件的两人及以上借款申请人，可按期限较长的一方确定贷款期限。

（二）原商业贷款剩余还款期数以贷款银行证明为依据。

第十三条 商转公贷款利率及利率调整，按中国人民银行有关规定执行。

## 第四章 贷款程序

### 第十四条 办理资料

通过共享渠道可获取的，借款申请人无需提供资料。通过共享渠道无法获取的，借款申请人需配合提供以下资料。

#### (一) 身份证明

居民身份证、港澳居民来往内地通行证、台湾居民来往大陆通行证、外国人永久居留身份证等。

#### (二) 所购住房资料

《不动产权证书》或《房屋所有权证》《国有土地使用证》，不动产登记信息摘要。

#### (三) 原商业贷款银行出具的《提前偿还商业贷款的函》。

### 第十五条 办理流程

(一) 借款申请人申请商转公贷款时，应在商转公贷款办理银行填写书面申请，配合贷款办理银行通过联网查询等渠道获取真实、完整、有效的申请资料，及贷款调查和审查。

商转公贷款办理银行名单可通过成都公积金中心官方网站、小程序等渠道查询。

(二) 贷款办理银行对贷款申请及申请资料进行受理、调查、初审，并提出初步审查意见。

(三) 成都公积金中心进行审查、审批，并将审批结果通知贷款办理银行。

(四) 贷款办理银行根据审批结论，通知借款人办妥合同签署及其他相关手续。借款人向不动产登记部门申请办理商转公贷款的顺位抵押登记，贷款办理银行领取不动产登记证明（顺位抵押权）。

(五) 达到放款条件后，贷款办理银行移交成都公积金中心进行核准。

(六) 成都公积金中心核准通过后，贷款办理银行发放贷款到原商业贷款银行指定账户，商转公贷款起息。

(七) 贷款办理银行通知合同签订方领取合同。

第十六条 在商转公贷款办理流程中出现以下情形的，成都公积金中心或贷款办理银行有权退回贷款申请。

- (一) 审查发现借款人不符合贷款规定。
- (二) 原商业贷款所购住房被查封、设立其他抵押、设立居住权等，影响抵押权实现。
- (三) 其他可能影响商转公贷款安全的情形。

## 第五章 附 则

第十七条 为防范住房公积金资金流动性风险，成都公积金中心可根据个贷率等指标，对商转公贷款实行轮候发放、暂停受理等动态管理。

第十八条 本办法所称成都公积金中心包含成都公积金中心省级分中心。

第十九条 本办法未尽事宜，依据相关法律、法规及规定执行。

第二十条 本办法由成都公积金中心负责解释。

第二十一条 本办法自印发之日起施行，有效期五年。