



揭阳市住房公积金管理中心关于印发揭阳市 商业性个人住房贷款转个人住房公积金 贷款业务操作细则的通知

揭公积金规〔2025〕4号

各住房公积金缴存职工、住房公积金贷款承办银行：

《揭阳市商业性个人住房贷款转个人住房公积金贷款业务操作细则》经市住房公积金管理委员会审议同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

揭阳市住房公积金管理中心

2025年9月25日



揭阳市商业性个人住房贷款转个人住房 公积金贷款业务操作细则

第一章 总则

第一条 为充分发挥住房公积金的住房保障作用，切实减轻缴存职工的还款压力，根据《住房公积金管理条例》《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》《广东省人民政府办公厅印发〈关于持续巩固全省房地产市场稳定态势的若干措施〉的通知》《揭阳市个人住房公积金贷款管理办法》等有关文件规定，结合我市实际，制定本操作细则。

第二条 本细则所称商转公贷款，是指缴存职工在本市行政区域内已办理纯商业性个人住房贷款（以下简称原商贷）且尚未结清，经原商贷银行同意，并符合住房公积金贷款条件，向揭阳市住房公积金管理中心（以下简称公积金中心）申请住房公积金贷款，用于部分或全部偿还原商贷的贷款转换行为。

商转公贷款分为纯商业贷款转为纯住房公积金贷款（以下简称商转纯公贷款）和纯商业贷款转为商业和住房公积金组合贷款（以下简称商转组合贷款）。

住房公积金组合贷款中的商业贷款部分不能办理商转公贷款。

第三条 商转公贷款的申请、受理、审批、发放等各个环节，应当符合我市现行个人住房公积金贷款政策及其他相关文件的规定。



第二章 商转公贷款对象和条件

第四条 申请商转公贷款除应符合我市现行个人住房公积金贷款申请条件外，还需同时满足下列条件：

（一）申请人应当在商业银行办理了用于购买本市行政区域内自住住房的商业性住房按揭贷款并正常还款一年以上，且该贷款尚未结清并处于正常还款状态。

（二）申请人应当是商转公贷款住房的产权人；

（三）申请商转公贷款的住房已取得不动产权证书，当前仅存在原商贷抵押登记，无其他担保、查封、设立居住权等其他权利限制的情形；

（四）在公积金中心受委托银行办理的原商贷才能办理商转纯公贷款、商转组合贷款，且只限原商贷发放银行办理。

原商贷处于逾期状态或近五年累计逾期超过3期的，不予受理。

第三章 商转公贷款额度、期限和利率

第五条 商转公贷款额度按以下标准执行：

（一）应符合本市现行公积金贷款政策的相关规定；

（二）不得高于原商业贷款当前本金余额减去4期原商业贷款月还款本金（即：商转公贷款额度 $\leq$ 当前商业贷款余额-4期原商业贷款月还款本金），取1万元的整数倍。

最终可贷额度取上述计算的最低值。

第六条 商转公贷款期限不超过原商贷的剩余期限，不超过住房公积金最高可贷年限。同时，应遵循现行住房公积金贷款存量房的贷款年限规则。

第七条 商转公贷款中公积金贷款部分利率按照中国人民银行的规定执行，商业贷款部分的利率执行商业银行贷款有关规定。



第四章 商转公贷款程序

第八条 商转公贷款款项须划入受委托银行内部过渡账户，受委托银行当天进行商业贷款款项扣款。

第九条 申请人申请商转公贷款时，应当提供下列材料：

- (一) 申请人居民身份证、户口簿、婚姻状况材料（原件及复印件）；
- (二) 用于还款的银行卡（原件及复印件）；
- (三) 不动产权证书（复印件）；
- (四) 原商贷借款合同、抵押合同（复印件）；
- (五) 原商贷银行出具的《商业性个人住房贷款转个人住房公积金贷款同意书》；
- (六) 《揭阳市个人住房公积金贷款申请表》；
- (七) 征信授权书、个人征信报告（已婚夫妻须双方提供）；
- (八) 收入证明(同意根据本人住房公积金月缴存额推算其月收入的，可不提供)；
- (九) 申请公积金异地贷款，多子女家庭首次公积金贷款或人才个人住房贷款等相关业务的其他所需材料。

第十条 商转纯公贷款办理流程如下：

- (一) 申请人向原商贷银行提出提前全部偿还住房按揭贷款本息申请，并取得银行同意；
- (二) 申请人在原商贷银行网点提交材料；
- (三) 受委托银行将符合贷款条件且材料齐全的申请信息录入公积金中心系统并提交，同时将申请材料送公积金中心初审；
- (四) 公积金中心对申请材料进行初审，符合贷款条件且材料齐全的，应当在受理职工商转公贷款申请之日起5个工作日内作



出决定。给予商转公贷款的，公积金中心将审核通过；不予商转公贷款的，公积金中心将退回受委托银行并告知申请人不予商转公贷款的原因；

（五）审核通过的，由受委托银行通知申请人到银行签订合同；

（六）受委托银行办理抵押登记变更（无需解除抵押）；

（七）办妥抵押登记后，受委托银行将相关材料送至公积金中心，公积金中心审批通过后放款。

第十一条 商转组合贷款办理流程如下：

（一）申请人向受委托银行提出办理商转组合贷款申请，受委托银行同意提前（部分）偿还住房按揭贷款本金申请（部分提前还款金额最终以公积金中心审核为准）；

（二）受委托银行根据原商贷剩余本金余额、申请人（包括共同申请人）公积金可贷额度及公积金贷款其他规定，核算公积金贷款金额（注：在办理商转组合贷款期间不能结清剩余原商贷金额）；

（三）受委托银行将符合贷款条件且材料齐全的申请信息录入公积金中心系统并提交，同时将申请材料送公积金中心初审；

（四）公积金中心对申请材料进行初审，符合贷款条件且材料齐全的应当在受理职工商转公贷款申请之日起5个工作日内作出决定。给予商转公贷款的，公积金中心将审核通过；不予商转公贷款的，公积金中心将退回受委托银行并告知申请人不予商转公贷款的原因；

（五）审核通过的，受委托银行通知申请人到银行签订合同；

（六）受委托银行办理抵押登记变更（无需解除抵押）；

（七）办妥抵押登记后，受委托银行将相关材料送至公积金中心，公积金中心审批通过后放款。



第十二条 自商转公贷款申请之日起超过4个月未放款的，本次申请自然失效。

第五章 风险管理

第十三条 为防范和控制住房公积金流动性风险，公积金中心可根据个人住房贷款率（ $\text{个人住房贷款率} = \frac{\text{住房公积金个人贷款余额}}{\text{住房公积金缴存余额}} \times 100\%$ ）指标，对商转公贷款实行暂停受理的动态管理：

（一）当月末个人住房贷款率在85%以上时，公积金中心将暂停受理商转公业务，已录入系统并生成贷款业务编号的继续办理；

（二）当我市个人住房贷款率连续三个月低于85%时，则恢复受理商转公业务；

（三）商转公贷款业务的调整，以公积金中心公告为准。

第六章 附则

第十四条 本细则未尽事宜，按本市现行公积金贷款管理相关政策规定执行。

第十五条 本细则所称“以上”“以内”均含本数；所称“超过”“高于”“低于”均不含本数。

第十六条 本细则自2025年9月25日起施行，有效期至2030年9月24日止。本细则有效期内如遇法律、法规或有关政策调整变化的，从其规定。本细则由公积金中心负责解释。

（《揭阳市商业性个人住房贷款转个人住房公积金贷款业务操作细则》政策解读略，详情请登录揭阳市人民政府门户网站 www.jieyang.gov.cn 政务公开-市人民政府公报栏目查阅）