

关于《关于开展菏泽市商业性住房贷款转住房公积金贷款直转业务的通知》的解读

一、出台背景

为落实住房公积金惠民保障职能，切实减轻缴存人家庭购房还贷压力，菏泽市住房公积金管理中心积极联系合作银行，在“商转公”非直转业务的基础上，推出“商转公”直转业务。该业务通过“顺位抵押”模式，允许符合条件的缴存人将未结清商业住房贷款直接转为公积金贷款，降低了转换成本与操作门槛，进一步助力居民优化负债结构。

二、主要内容

（一）“商转公”直转业务的定义

本办法所称“商转公”直转业务，是指住房公积金缴存人员，将其本人已办理且尚未结清的银行商业性住房贷款（以下简称“商业性住房贷款”），通过办理不动产“顺位抵押”登记，无须自筹资金，即可转为住房公积金个人住房贷款（以下简称“公积金贷款”）。

（二）“商转公”直转业务申请条件

1. 借款申请人应为商业性住房贷款的主借款人及所购住房

的产权人。存在共同产权人的，共同产权人应为借款申请人配偶；

2. 商业性住房贷款所购住房须为菏泽市行政区域已办理不动产权证的住房；

3. 商转公借款申请人家庭在全国范围内无未结清的公积金贷款记录（含异地贷款缴存证明打印记录）；

4. 商转公贷款仅限商业性住房贷款转为公积金贷款，组合贷款中的商业性住房贷款部分不能申请办理商转公贷款；

5. 借款申请人及产权共有人同意办理市住房公积金管理中心认可的贷款担保及相关手续；

6. 市公积金中心规定的其他条件。

（三）申请“商转公”直转业务所需材料

1. 借款申请人及配偶的有效身份证件、婚姻状况证明（结婚证、离婚证、单身声明等）或其他有效居住证明；

2. 借款申请人及配偶的征信报告（可在公积金服务窗口现场打印）；

3. 申请人还款账户；

4. 申请人为异地缴存职工的，提供异地贷款职工住房公积金缴存使用证明和缴存流水；

5. 委托他人办理的，要提供申请人委托他人办理的公证书；

6. 商业性住房贷款借款合同和近一年还款明细（原件），若商业性住房贷款借款合同不显示房屋总价款和首付款金额的，还需提供购房合同、发票或权威机构出具的相关证明材料；

7. 商业性住房贷款银行出具的《菏泽市商业性住房贷款转住房公积金贷款直转业务银行意见书》；

8. 商业性住房贷款所购住房的不动产权证（原件）；

9. 公积金中心要求的其他材料。

（四）“商转公”直转业务申请流程

1. 贷款申请人征得原商贷银行网点同意后向“商转公”直转业务经办银行网点申请，共同签订意见书；

2. 贷款申请人携带相关材料到经办银行网点合作的住房公积金管理机构申请“商转公”直转；

3. 办理“顺位抵押”登记；

4. 贷款申请人预存资金；

5. “顺位抵押”和预存资金完成后，具备办理结清手续的，公积金中心审核放款；

6. 经办银行网点在规定时间内结清原商贷、注销原抵押登记，并向公积金中心出具证明。

三、其他注意事项

（一）“商转公”直转业务仅适用于与公积金中心合作的银行，并且原商贷银行与委托银行应为同一银行，非合作银行或跨行的业务暂不适用，同一银行内“商转公”直转业务请到银行指定网点办理；

（二）借款人需预存原商贷本息与公积金贷款额度的差额资金（含其他费用），待原商贷结清后剩余资金返还。若因预存不

足导致商贷未当日结清产生重复计息，由商业贷款发放银行负责向借款人解释并协调解决；

（三）“商转公”直转业务是“商转公”贷款政策的补充和完善，通知未尽事项，按照《菏泽市商业性住房贷款转住房公积金个人住房贷款管理暂行办法》规定执行。

菏泽市住房公积金管理中心

2025 年 4 月 11 日