关于菏泽市商业性住房贷款转

住房公积金组合贷款的政策解读

1. 出台背景

为深入贯彻落实省住建厅《关于印发<山东省住房公积金促消费专项行动计划实施方案>的通知》（鲁建金字〔2025〕4号），进一步发挥住房公积金制度保障作用，减轻住房公积金缴存人家庭购买自住住房的还贷压力。

1. 政策起草依据

《山东省住房公积金促消费专项行动计划实施方案》（鲁建金字〔2025〕4号）《菏泽市住房公积金个人住房贷款管理办法》《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》等文件规定。

1. 主要内容

“商转组”业务是指符合条件的住房公积金缴存人向菏泽市住房公积金管理中心(以下简称市公积金中心)申请将尚未结清的商业性住房贷款(以下简称原商贷)转为住房公积金个人住房组合贷款(以下简称组合贷款)，通过办理不动产“顺位抵押”登记手续，用住房公积金贷款资金直接提前部分偿还原商贷，或使用市公积金中心和中德住房储蓄银行组合贷款资金提前结清原商贷的业务。

“商转组”业务办理模式分为直转模式和非直转模式。直转模式下，申请人无需自筹资金，由市公积金中心将不超过原商贷余额的部分金额发放至委托银行提供的还款账户，形成“公积金+商业银行”形式的组合贷款。非直转模式下，申请人在原商贷银行同意提前结清后，向市公积金中心和中德住房储蓄银行申请“商转组”业务，以“公积金+中德住房储蓄银行贷款”形式的组合贷款资金和部分自筹资金结清原商贷。

1. 中德住房储蓄银行相关情况说明

中德住房储蓄银行商转住储贷款需进行住房储蓄存款，存款金额为贷款金额1.8%。贷款利率：第一年贷款利率为2.65%；第二年起，如继续存款（存款金额为贷款金额的1.8%），贷款利率维持2.65%，如不继续存款，贷款利率上浮至2.8%，贷款利率随LPR浮动。贷款期限最长可贷30年。还款方式采用等额本息的方式。

中德住房储蓄银行商转住储贷款需向中德住房储蓄银行济南分行申请，大致流程为：客户准备资料-面签-银行审批-抵押-预约还款-银行放款（不需要客户垫资）。

菏泽市住房公积金管理中心

 2025年7月31日