

郑州住房公积金管理中心文件

郑公积金〔2024〕15号

郑州住房公积金管理中心 关于商业银行个人住房贷款转住房公积金 个人住房贷款有关事项的通知

各有关单位，住房公积金缴存职工：

根据我市住房公积金资金使用情况，经研究，郑州住房公积金管理中心（简称“公积金中心”）决定开展商业银行个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款（简称“商转公贷款”）业务。现将有关事项通知如下：

一、申请对象和条件

已经使用商业银行个人住房贷款（简称“商业贷款”）在郑州行政区域内购买自住住房的家庭，符合下列条件的，可申请办理商

转公贷款：

（一）商业贷款所购房屋已经取得《房屋所有权证》或《不动产权证书》，除向商业贷款银行设定抵押外，未设定其他抵押权、居住权登记事项，不存在司法查封、冻结等权利限制；

（二）商业贷款尚未结清，且状态正常，商业贷款银行同意提前结清商业贷款；

（三）《房屋所有权证》或《不动产权证书》记载的所有权人或共有人符合住房公积金个人住房贷款（简称“公积金贷款”）申请条件；

（四）借款申请人具有在规定时间内结清商业贷款的能力。

二、转换方式

（一）先还再贷方式。借款申请人提出申请，在公积金贷款通过审批后，自筹资金结清原商业贷款，注销房屋原抵押登记；公积金中心在取得房屋抵押权后，将公积金贷款资金转入借款申请人个人银行账户。该方式适用于所有商转公贷款业务。

（二）公积金直还方式。借款申请人持商业贷款银行出具的《同意办理顺位抵押函》和《同意提前结清商业贷款函》（见附件）申请办理商转公贷款，公积金中心取得房屋顺位抵押权后，将公积金贷款资金转入商业贷款银行指定账户，用于结清原商业贷款，结清商业贷款所需资金与公积金贷款的差额，由借款申请人在结算前另行向商业贷款银行支付。该方式适用于已经与公积金中心签订《商转公贷款业务合作协议》的银行发放的商业贷款。

公积金中心通过官方网站和微信公众号及时公布与公积金中心签订《商转公贷款业务合作协议》的商业银行(简称“签约银行”)名单。

三、办理流程

(一) 先还再贷方式

1. 借款申请人与商业贷款银行约定结清商业贷款的日期, 出具商业贷款余额证明;

2. 公积金中心依申请审核商转公贷款额度, 为借款申请人办理公积金贷款审批手续;

3. 公积金贷款通过审批后, 借款申请人自筹资金结清原商业贷款, 向不动产登记部门申请注销房屋原抵押登记, 出具《不动产登记资料查询结果证明》;

4. 借款申请人向公积金中心提交商业贷款结清证明及《不动产登记资料查询结果证明》, 公积金中心在取得房屋抵押权后, 发放公积金贷款。

(二) 公积金直还方式

1. 借款申请人与商业贷款银行约定结清商业贷款的日期, 出具《同意办理顺位抵押函》和《同意提前结清商业贷款函》以及商业贷款余额证明;

2. 公积金中心依申请审核商转公贷款额度, 为借款申请人办理公积金贷款审批手续;

3. 公积金中心在取得房屋顺位抵押权后, 发放公积金贷款, 借

款申请人配合银行结清商业贷款；

4. 商业贷款银行申请注销房屋第一顺位抵押登记或向公积金中心转交注销房屋第一顺位抵押登记的申请材料。

四、申请材料

申请办理商转公贷款应当提供下列申请材料：

- (一) 借款申请人及配偶的身份和婚姻信息证明；
- (二) 原购房合同、《契税完税凭证》及《房屋所有权证》或《不动产权证书》；
- (三) 商业贷款《借款合同》及贷款余额证明；
- (四) 借款申请人归还公积金贷款的本行银行卡；
- (五) 商业贷款银行出具的《同意办理顺位抵押函》和《同意提前结清商业贷款函》；
- (六) 商业贷款结清证明及《不动产登记资料查询结果证明》。

上述前四项申请材料验原件留复印件（2份）。使用先还再贷方式的，借款申请人应当于注销房屋原抵押登记后，向公积金中心提供第（六）项申请材料；使用公积金直还方式的，借款申请人应当于办理公积金贷款手续时，向公积金中心提供第（五）项申请材料。

五、办理地点

借款申请人可以到郑州市各级政务服务中心住房公积金分厅申请办理商转公贷款业务，按照办理流程向受理窗口提交相关申请材料。

六、其他事项

(一) 商转公贷款的贷款额度、贷款比例、贷款利率、还款方式、还款能力、个人征信、家庭住房套数及贷款担保方式等事项的审核，分别根据商业贷款所购住房性质（新建房或存量房），对照公积金贷款政策有关规定执行。其中，商转公贷款金额不得超过商业贷款余额，使用公积金直还方式的，公积金贷款金额至少应低于商业贷款余额 1 万元。

(二) 使用先还再贷方式的，借款申请人应于商转公贷款通过审批后 15 个工作日内，向公积金中心提供商业贷款结清证明及《不动产登记资料查询结果证明》，逾期不提供的，终止商转公贷款业务，公积金中心删除业务系统中的商转公贷款信息。

(三) 选择公积金直还方式的，借款申请人应当于公积金贷款到账后 3 个工作日内，配合银行结清原商业贷款，未按时结清时，商业贷款银行应当于资金到账后 5 个工作日内退还资金，因此产生的利息由借款申请人承担。公积金中心收到退款后，配合借款申请人结清公积金贷款，出具解除顺位抵押申请材料。

(四) 借款申请人未按时结清原商业贷款，导致商转公贷款终止的，原则上一年内不得再次办理商转公贷款，借款使用期限小于三个月（含）的贷款记录不记入家庭公积金贷款次数。

(五) 为方便商转公贷款业务办理，借款申请人在选择公积金贷款还款银行时，应当优先选择商业贷款银行同系统的公积金贷款受托银行。还款银行确定后，提供该银行系统发放的本人一类银行

卡，作为还款账户或收款账户。

（六）根据公积金贷款、商业贷款及抵押登记等业务管理的有关规定，组合贷款中的商业贷款不能转为公积金贷款，商业贷款暂不能转为公积金贷款与商业贷款的组合贷款。

本通知自2024年5月6日起执行。为保障住房公积金各项业务正常运行，商转公贷款业务实行动态管理模式，根据住房公积金资金使用情况适时停办或再次开通，届时将另行通知。遇国家政策调整时按相关规定执行。

- 附件：1. 同意办理顺位抵押函
2. 同意提前结清商业贷款函
3. 商转公贷款业务网点一览表
4. 商转公贷款签约银行一览表


郑州住房公积金管理中心
2024年4月29日

附件 1

同意办理顺位抵押函

郑州市不动产登记中心:

抵押人: _____ (证件类型: 居民身份证, 证件号码: _____) 以其所有的坐落于: _____ (产权证号: _____) 的不动产为抵押物对其向我行贷款进行担保, 并办理了抵押登记(不动产登记证明号: _____), 被担保债权数额为: _____ 万元, 履债期限自 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止。

现抵押人要求以上述不动产为抵押物对其向郑州住房公积金管理中心(证件类型: 事业单位法人证书, 社会统一信用代码: 124101004160488334) 发放的住房公积金个人住房贷款进行担保并办理后顺位抵押登记。我行决定如下:

同意抵押人于上述不动产在我行抵押权存续期间办理抵押权人为郑州住房公积金管理中心的后顺位抵押登记。

抵押权人(签章):

年 月 日

附件 2

同意提前结清商业贷款函

郑州住房公积金管理中心：

我行已同意借款人(身份证号：_____)
提前结清其在我行办理的房（新建商品房/存量商品房）个人住
房贷款（贷款账号为：_____，贷款余额：
元，正常还款日为每月___日）。请将结算资金转入如下账户：

账户名称：_____

银行账号：_____

开户银行：_____

联行行号：_____

贷款人（签章）：

年 月 日

附件 3

商转公积金贷款业务网点一览表

序号	住房公积金管理部	业务网点地址	网点入驻银行
1	市区业务网点	郑州市政务服务中心(中原西路80号)	建设银行、中国银行
2	金水管理部	金水区政务服务中心(三全路与长安路)	工商银行
3	中原管理部	中原区政务服务中心(华山路与伊河路)	交通银行
4	二七管理部	二七区政务服务中心(行云路与赣江路)	工商银行、交通银行
5	管城管理部	管城区政务服务中心(商城路与塔湾路)	邮政储蓄银行
6	惠济管理部	惠济区政务服务中心(新城路16号)	农业银行
7	高新区管理部	高新区政务服务中心(科学大道与银兰路)	中国银行
8	经开区管理部	经济技术开发区政务服务中心(经开第二大街与航海东路)	建设银行、中国银行
9	郑东新区管理部	郑东新区政务服务中心(熊儿河路与众旺路)	中原银行、浦发银行
10	航空港区管理部	航空港区政务服务中心(新港大道与金陵大道)	中国银行
11	上街管理部	上街区政务服务中心(新建街与移动巷)	工商银行、中国银行
12	荥阳管理部	荥阳市政务服务中心(中原西路与飞龙路)	工商银行
13	巩义管理部	巩义市政务服务中心(中原西路104号)	工商银行
14	新密管理部	新密市政务服务中心(西大街203号)	工商银行
15	登封管理部	登封市政务服务中心(中岳街道少林大道1298号)	工商银行、中国银行
16	新郑管理部	新郑市政务服务中心(中兴路与文化路)	工商银行
17	中牟管理部	中牟县政务服务中心(清阳街与商都大道)	工商银行
18	郑煤管理部	郑煤管理部办事大厅(中原西路郑煤集团后配楼)服务本行业缴存职工	建设银行、工商银行
19	铁路管理部	铁路管理部办事大厅(陇海中路104号附1号)服务本行业缴存职工	建设银行、交通银行、中国银行
20	省电力管理部	河南省电力管理部办事大厅(嵩山南路87号)服务本行业缴存职工	建设银行、中国银行

附件 4

商转公积金贷款签约银行一览表

说明	下列商业银行已与郑州住房公积金管理中心签订商业贷款转住房公积金个人住房贷款（简称“商转公积金贷款”）业务合作协议。根据郑州住房公积金商转公积金贷款管理规定，表中商业银行发放的个人住房贷款，可以使用“公积金直还方式”，办理商转公积金贷款业务。		
序号	签约银行	签约日期	所在行政区
1	中国建设银行股份有限公司郑州直属支行	2024年4月23日	市区
2	中国工商银行股份有限公司郑州花园路支行	2024年4月22日	市区
3	中国银行股份有限公司中原支行	2024年4月25日	市区
4	中国农业银行股份有限公司郑州市分行	2024年4月22日	市区
5	中国邮政储蓄银行股份有限公司郑州市分行	2024年4月19日	市区
6	中原银行股份有限公司郑州分行	2024年4月19日	市区
7	上海浦东发展银行股份有限公司郑州百花路支行	2024年4月25日	市区
8	中国工商银行股份有限公司郑州陇海路支行	2024年4月25日	市区
9	中国银行股份有限公司郑州航空港分行	2024年4月22日	航空港区
10	中国工商银行股份有限公司新密支行	2024年4月23日	新密市
11	中国工商银行股份有限公司中牟支行	2024年4月23日	中牟县
12	中国工商银行股份有限公司中牟支行	2024年4月23日	中牟县
13	中国工商银行股份有限公司郑州上街支行	2024年4月23日	上街区
14	中国工商银行股份有限公司郑州上街区支行	2024年4月23日	上街区
15	中国工商银行股份有限公司巩义支行	2024年4月22日	巩义市
16	中国工商银行股份有限公司登封支行	2024年4月22日	登封市
17	中国工商银行股份有限公司登封支行	2024年4月22日	登封市
18	中国工商银行股份有限公司荥阳支行	2024年4月23日	荥阳市
19	中国工商银行股份有限公司荥阳支行	2024年4月23日	荥阳市
20	中国工商银行股份有限公司新郑支行	2024年4月23日	新郑市
21	中国工商银行股份有限公司新郑支行	2024年4月23日	新郑市

郑州住房公积金管理中心办公室

2024年4月29日印发