

掌上春城讯

日前，网友在人民网地方领导留言板反映，自己的个人住房按揭贷款的银行，不能办理个人商业性住房贷款转住房公积金组合贷款（以下简称“商转组贷款”）事宜。

记者走访昆明市住房公积金管理中心（以下简称“市住房公积金中心”）得知，自今年1月商转组贷款业务开展试点以来，建设银行、农业银行、工商银行、中国银行、招商银行、富滇银行、中信银行、昆明市农村信用社联合社等8家银行，已与市住房公积金中心签订委托协议开展此项业务，其他已签订委托协议但暂未办理的受托银行，正在进行内部流程的梳理和系统改造测试，争取尽快满足缴存人的贷款需求。

办理过程中商贷部分不能提前还款

今年1月19日，市住房公积金中心发布公告，自1月20日起，将试点个人商业性住房贷款转住房公积金组合贷款业务，即商转组贷款业务。

商转组贷款业务是指，公积金缴存人在昆明市行政区域内购买自住住房时，办理了商业性住房贷款的，可向市住房公积金中心申请，将符合条件的部分商业性住房贷款转为住房公积金贷款，与剩余的商业性住房贷款共同形成的组合贷款。

公积金缴存人申请办理此项业务，除满足开立住房公积金缴存账户满6个月（含），且连续足额缴存住房公积金6个月（含）及其他申请个人住房公积金贷款基本条件外，还需商业性住房贷款所购的住房，已取得不动产权证书并已办妥不动产抵押登记。

这也就是说，凡在昆明市行政区域内购买自住住房时，向银行办理商业贷款且所购住房已办妥抵押登记的，同时满足申请个人住房公积金贷款基本条件的，可向市住房公积金中心申请，将符合条件的部分商业贷款转为住房公积金贷款与剩余的商业贷款共同形成组合贷款。

记者走访市公积金中心业务办理点时发现，中心的公示栏里张贴了商转公、商转组贷款所要提供的资料清单，以及办理商品房、二手房贷款所需的资料清单。在办理商转组贷款的过程中，剩余的商贷部分不能进行提前部分、全部还款。

在贷款金额上，昆明市住房公积金缴存人及符合条件的异地公积金缴存人，缴存公积金的双职工家庭，双方正常缴存公积金的，贷款最高额度为50万元；一方正常缴存公积金的，贷款最高额度为30万元；缴存公积金的单职工家庭，贷款最高额度为30万元。

交行预计本月下旬开办

公积金中心已发商转组贷款728笔

作为全市第三家正式开展商转组贷款业务的银行，富滇银行正义路支行相关负责人介绍，开展商转组贷款业务是市住房公积金中心做好“放管服”工作的具体体现，由于每家银行具体情况不同，正式开办前，许多业务需要协调，市住房公积金中心、市房产交易中心和银行需要多方协调，并对系统和内部流程进行调整。“以富滇银行为例，由于每个分支机构是不同的市场主体，在正式办理的过程中，债权分割问题便是其中最重要的一环。经过多次沟通和协调，富滇银行已于7月1日正式开办这一业务。”截至9月3日，富滇银行正义路支行已发放40多笔业务，放款金额达到1100万元。

中信银行昆明分行相关负责人介绍，目前，中信银行昆明分行已正式开办商转组贷款业务，可以为绝大部分客户提供服务。随着商转组贷款业务的推广，中信银行将与市住房公积金中心保持沟通，同步跟进新政策、新要求，争取尽快做到商转组贷款业务服务全覆盖。

“目前，昆明市可以受理商转组贷款业务的受托银行共有8家，分别是建设银行、农业银行、工商银行、中国银行、招商银行、富滇银行、中信银行、昆明市农村信用社联合社。”市住房公积金中心相关人士介绍，截至2021年8月31日，市住房公积金中心累计发放商转组贷款728笔，金额2.71亿元。

对于部分受托银行暂未开展该业务的情况，该相关人士表示，由于各受托银行组织架构和贷款管理模式存在差异，须调整内部流程和系统。目前，光大银行、交通银行等暂未办理商转组贷款业务，但这些银行已积极与市住房公积金中心进行内部流程梳理和系统改造测试，争取尽快满足缴存人的贷款需求。

交通银行相关负责人表示，目前，交通银行云南省分行已对系统和内部流程进行梳理和调整，该项业务已进入测试阶段，预计9月下旬正式开办。

市公积金中心可办理4种贷款业务

市住房公积金中心相关人士表示，中心目前主要有4个贷款业务品种，分别是商品房贷款（含组合贷款）、二手房贷款（含组合贷款）、个人商业性住房贷款转住房公积金贷款、个人商业性住房贷款转住房公积金组合贷款。

该人士还表示，此次推出的试点业务，是市住房公积金中心立足自身职责，主动担当作为，着力解决贷款客户因主客观因素限制、在购房时不能申请办理住房公积金

贷款的问题，从而减轻贷款客户住房贷款负担，切实让更多缴存人享受住房公积金制度的福利。下一步，市住房公积金中心将继续加强与贷款受托银行的沟通对接，督促贷款受托银行尽快开展商转组贷款业务，通过实行贷款集中审批等方式，全力推进试点工作，扩大能办理此项业务的受托银行范围，继续做好做优贷款服务工作。

算账

贷款100万元 组合贷利息比商贷少22.72万元

富滇银行正义路支行相关负责人以市民张先生的情况为例算了一笔账。张先生有一套住房按揭贷款，贷款余额为100万元，贷款年限30年，还款方式为等额本息。

商业贷款（按年利率5.4%计算）

还款总额202.12万元

其中贷款金额100万元，利息102.12万元，月供5615.31万元

商转公贷款（按5年期以上的首套房贷款利率为3.25%计算）

如果张先生夫妻双方都具备公积金缴存条件，张先生需先自筹款项将商业贷款的50万元还完，剩下50万元以公积金进行贷款

还款总额78.33万元

其中贷款金额50万元，利息28.33万元，月供2176.03元

商转组贷款（公积金贷款按5年期以上的首套房贷款利率3.25%算，商业贷款按年利率5.4%计算）

如果张先生夫妻双方都具备公积金缴存条件，向办理商业贷款的银行申请商转组贷款业务，即50万元商业贷款、50万元公积金贷款

还款总额179.4万元

其中贷款金额100万元，利息79.4万元，月供4983.68元

其中

50万元商业贷款：利息51.07万元，月供2807.65元

50万元公积金贷款：利息28.33万元，月供2176.03元

备注：等额本息是指在还款期内，每月偿还同等数额的贷款（包括本金和利息）。

★提醒

商转组贷款注意事项

- 1.注意房贷合同全部借款人的征信记录上，房贷记录（含已结清）是否超过2笔，超过则不符合公积金贷款准入要求；
- 2.注意名下除房贷外是否有其他贷款或大额信用卡消费及分期，如果有可能导致负债过高不符合准入条件；
- 3.房屋土地使用类型属于“划拨”。土地查档表上无宗地号或分宗号，均不符合该类贷款准入条件。

都市时报全媒体记者：马苗 实习生：李子江 张立民

责编：张曦

编审：吴晨萍

终审：钱红兵