

自1月试点“商转组”贷款以来 昆明市住房公积金管理中心 已累计放款3.2亿元

8家银行可“商转组”

目前,昆明市住房公积金管理中心可办理4种贷款业务,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。最后一项指的就是“商转组”贷款,简单说就是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,可向昆明市住房公积金管理中心申请,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。昆明市住房公积金管理中心相关负责人告诉记者,自1月试点以来,公积金中心累计发放此类贷款859笔,金额3.2亿元。

昆明市住房公积金管理中心相关人员表示,还有部分受托银行暂未开展该项业务,是因为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,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8家银行,已与住房公积金管理中心签订委托协议开展“商转组”贷款业务。光大银行、交通银行等虽暂未办理,但已积极与市住房公积金管理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。

“商转组”需注意哪些

记者从富滇银行昆明国防支行了解到,今年1月19日,昆明市住房公积金管理中心发布公告,自1月20日起,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。经过前期的沟通与协调后,富滇银行已于7月1日正式开办这一业务。

富滇银行昆明国防支行相关负责人告诉记者,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)及其他申请住房公积金贷款基本条件外,还需商业性住房贷款所购住房已取得不动产权证书并已办妥不动产抵押登记。也就是说,凡在昆明市行政区域内购买自住住房时向商业银行办理商业贷款且所购住房已办妥抵押登记的,满足申请住房公积金贷款基本条件的,可向昆明市住房公积金管理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。

客户需要提供的资料包括借款人、配偶及共有人身份证件、户口簿(首页、户主页、本人页)、婚姻关系证明、纸质版征信(详细版)、收入证明、不动产复印件、房屋买卖合同、不动产查档表、商贷贷款合同等资料。客户需要提供以上资料到住房公积金管理中心网点申请办理,审核通过后,住房公积金管理中心会对接银行进行放款。

采访中记者得知,“商转组”有相关规定,昆明市住房公积金管理中心相关人员表示,个人征信是该项业务办理的重要审核条件之一,个人征信逾期次数超过规定次数的不予贷款。一般来说,首套房及二套房可申请公积金贷款,不支持第三套及以上住房申办此项业务。昆明市住房公积金管理中心相关人员告诉记者,市民可以前往住房公积金管理中心咨询、办理此项业务。

根据昆明市住房公积金管理中心相关规定,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;缴存公积金的单职工家庭,贷款最高额度为30万元。值得注意的是,在办理“商转组”贷款的过程中,商贷部分不能提前还款。公积金贷款发放后,不得提前结清商业贷款。

“商转组”能省多少钱

“商转组”贷款业务解决了由于贷款客户在购房时因主客观条件限制而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。那这一转变究竟可为市民节省多少钱呢?

记者获悉,目前,昆明市公积金贷款首套房5年以下贷款年利率为2.75%,5年以上贷款年利率为3.25%。而商业银行首套房5年以下贷款利率为4.75%,5年以上贷款利率为5.4%。富滇银行昆明国防支行相关负责人以客户王先生为例,算了一笔账。

算笔账

王先生有一套住房按揭贷款,贷款金额为150万元,贷款年限30年,还款方式为等额本息。

以商业贷款年利率5.4%计算,王先生的还款总额为303.23万元,其中贷款金额为150万元,利息为153.23万元,月供为8422.96元。如果王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”业务,即100万元商

业贷款、50万元公积金贷款。按照公积金贷款的规定,5年期以上的首套房贷款利率为3.25%,商业贷款年利率为5.4%计算,王先生的还款总额为280.49万元,其中贷款金额为150万元,利息为130.49万元,月供为7791.34元。

这样的话,王先生大概每月能省631.62元。按照360期计算的话,不发生提前还款,客户正常还款下来能省22.74万元。

办理所需基本资料

1. 借款人、配偶及共有人有效身份证原件(含军官证等其他有效证件);
2. 借款人、配偶及共有人户口簿原件(户口簿、常住人口登记表,户籍证明均可);
3. 借款人、配偶及共有人婚姻状况资料(单身提供未婚声明;离异提供离婚证、民事判决书、未再婚申明、离婚协议;丧偶提供结婚证、配偶死亡证明、未再婚声明);
4. 借款人、配偶及共有人收入状况资料原件及复印件(缴存公积金的无须提供,未缴存公积金的须提供收入证明,并附近半年工资收入明细);
5. 商业贷款余额查询表或对账单原件及复印件(需提供最新余额对账单,如申请时商贷扣款日已过,需到原贷款银行重新打印);
6. 商贷所购住房的产权证(或不动产权证)复印件(产权人和共有人复印件均需要提供);
7. 原商业贷款的还款银行卡复印件(复印时需将身份证正面与卡正面一同复印);
8. 原商业贷款的房屋购销合同原件及复印件(需全本完整复印);
9. 原商业贷款的借款合同原件及复印件(需全本完整复印);
10. 借款人还款账号原件及复印件(需提交本次贷款银行的还款卡号,复印时需将身份证正面与卡正面一同复印);
11. 抵(质)押物凭证[抵(质)押物包括房产、指定受委托银行定期存单];
12. 不动产登记机关要求提供的其他资料;
13. 借款人其他资料(视借款人具体情况确定是否需提交)。

(以上资料除身份证、户口簿、结婚证外需准备原件,提供2套复印件。申请时请带齐所有资料原件、复印件,相关关系人一同到现场办理。)

备注:以上为贷款申请所需基本资料,申请时请向住房公积金管理中心下属各管理机构咨询办理。