

“商转公”，即商业性个人住房贷款转为住房公积金个人住房贷款。因为商贷和公积金贷款间仍存在较大的利率差，这也成为降低购房者房贷压力的一个重要渠道。

近期，又有多地的“商转公”开了“口子”，不少符合条件的购房者获得了政策福利。“商转公”的过程中要注意什么？会有更多城市跟进吗？

## 公积金成提振楼市发力点 多地“商转公”业务重启



### 多地推行“商转公”政策

近日，芜湖市住房公积金管理中心发布《芜湖市商业性个人住房贷款转住房公积金贷款实施办法》，自2023年12月1日起，可办理“2016年12月31日（含）之前已发放的商业贷款”“商转公”业务。

根据芜湖的规定，申请人申请“商转公”贷款时，公积金账户应处于正常缴存状态，且连续足额缴存住房公积金12个月（含）以上。办理“商转公”贷款涉及的房屋需已取得不动产权证书且权属明晰，且有

“先还后贷”和“以贷还贷”两种方式。

“2018年10月1日至2023年10月20日期间商业银行发放的住房商业贷款，贷款房屋取得不动产权证书后，可以申请办理住房商业贷款转公积金贷款业务。”10月20日，山西省省级机关住房资金管理中心发布的《关于调整住房公积金贷款政策的通知》中，同样提到“商转公”等住房公积金贷款政策的调整。“商转公”的队伍正在持续扩大中，2023年以来，重庆、黑龙江哈尔

滨、江苏徐州、江苏盐城、江西赣州、安徽蚌埠等多地对“商转公”贷款予以支持，政策主要包括恢复“商转公”业务、明确“商转公”办理条件、降低相关门槛等方面。

中指研究院认为，“商转公”在提高公积金使用效率的同时，也有利于减少已购房家庭贷款利息支出，降低购房成本。但对于房地产市场来说，“商转公”单一政策很难扭转市场预期，仍需与其他政策协同配合，共同促进房地产市场逐步企稳。

### “商转公”成功率高不高？

购房者李欢（化名）在今年上半年成功赶上了“商转公”的东风。她对记者表示，当时需要准备的材料包括夫妻双方的个人身份材料、房产证明材料、征信报告、还款流水、贷款情况材料等。过程不算轻松，预约就用了比较长的时间，在现场填完申请表等材料后，大概又隔了一个月，公积金中心才来电通知去签合同。

“预约过程中我印象最深的环节是计算最高可贷额度，这和地段的估值、夫妻双方公积金共同余额、存缴基数的总额等有关。等结果的时候还挺忐忑的，不过还好最后批出的额度和算的差不多。”李欢提醒说，还有个要求是要把消费贷、信用贷等结清。她第一次申请没通过，是因为有笔装修贷没还完，还清后拿着结清证明又去审

核了一次。

也有人经过考虑后选择了放弃“商转公”，邢先生是其中之一。“因为我的房贷已经还得差不多了，去公积金中心咨询后一算，转后的利率差也就1%左右，总共省不了几万块钱。工作人员也建议，如果房贷还剩下十几、二十几万元的话，利息其实基本都还完了，转的意义不大。”

“而且我以后还有换房打算，听说第一次用公积金贷款利率是最低的，现在如果转了，换房时就成了第二次贷款，我就还是决定留着以后换房再用公积金。”邢先生说。

除了像邢先生一样主动放弃的，梳理发现，很多购房者反映了“商转公”申请过程不顺利。无法享受“商转公”主要有：因期房延期交付尚未取得房产证，原贷款银

行业务办理不积极，异地公积金无法办理，业务仅限于借款人家庭首次申请等。

可见，由于“商转公”过程相对复杂且牵涉购房者、银行、公积金三方面的利益关系，目前允许“商转公”的城市并不多，即使在允许的城市也有不少限制，真正申请成功的购房者占比不高。

中指研究院指出，根据住建部、财政部和中国人民银行联合印发的《全国住房公积金2022年年度报告》，截至2022年末，住房公积金缴存余额9.2万亿元，贷款余额7.3万亿元。同期个人住房贷款余额超38万亿元。可见公积金缴存余额与个人住房贷款余额之间差距较大，“商转公”的规模受限，对其设置条件和门槛仍具备一定必要性。

### 会有更多地方加入吗？

“商转公”并非新鲜事。但在几年前，为防止提取住房公积金用于炒房投机，全国各地都相继调整了公积金提取政策，便包括收紧异地购房贷款、“商转公”等操作。

“短期来看，公积金相关政策仍是各地促进刚性和改善性住房需求入市、支持购房需求释放的重要举措，在降低购房成本的这一维度下，各地或将继续结合自身公积金使用的实际情况因城施策，推行‘商转公’政策的城市有望继续扩围。”中指研究院认为，整体来看，“商转公”在降低购房成本的同时，也有利于一定程度上释放居民消费潜力。

“一般来看，公积金贷款作为一种相对比较便宜的资金来源，各地基本上使用比较充分，多数地区超过90%。‘商转公’不属于常规的公积金贷款业务范畴，也只有在公积金资金比较充足的地区才有可能推出。”中国社科院研究员、中国城市经济学会房地产专委会主任王业强此前对媒体表示。

“办理‘商转公’条件较多，并受住房公积金的个贷使用率限制。”中指研究院也认为。比如，湖南省“商转公”业务仅支持拥有唯一一套自住住房的职工家庭申请办理，并根据个贷率对“商转公”业务实行动态管理。不同城市对个贷率的预警标准并

不相同，但多以85%或90%为阈值。以湖南长沙为例，今年4月，长沙住房公积金管理中心发布“商转公”新政，但就在尝试免除居民自筹垫款环节不到两个月，截至6月30日，长沙住房公积金中心个贷率达到了85.99%。当地媒体报道显示，今年7月，长沙对“商转公”业务进行了限流。

芜湖也在新政中提出对“商转公”贷款实施动态管理机制：当住房公积金个贷率低于85%（含）并持续3个月，可开展“商转公”贷款业务；当个贷率高于90%（含）时，可采取相应调控措施，暂停或控制“商转公”贷款业务规模。（据中新社电）