

海东“商转公”贷款如何办理

□本报记者 吴雨 摄影报道

“在异地缴存公积金，能在海东办理‘商转公’吗？”近日，海东市住房公积金管理中心陆续接到不少购房者类似咨询。随着房贷利率调整，越来越多市民关注“商转公”政策如何减轻还款压力。记者从海东市住房公积金中心了解到，目前，海东已通过优化办理流程、推行商转公“直转”模式等举措，让符合条件的购房者轻松享受公积金低息红利。

针对市民关心的政策内容，海东市住房公积金管理中心工作人员解释，“商转公”贷款是“个人住房商业性贷款转个人住房公积金贷款”的简称，指已办理商贷且符合公积金贷款条件的借款人，在还款期间申请将商贷转为公积金贷款，转贷后利率、期限、额度按现行公积金政策执行。

购房者王女士便是海东市“商转公”政策的受益者之一。她在西宁市缴存住房公积金，在海东市乐都区购买了住房，并办理了商业住房贷款。目前，她剩余贷款本金45万元，贷款期限还有19年。若转为公积金贷款，预计可节省利息近5.76万元。“过去办理传统‘商转公’需要自筹资金结清商贷，现在‘直转’模式不用提前垫资，直接用公积金贷款偿还商贷，大大缓解了筹资压力。”王女士表示。

据介绍，“直转”模式即“以贷冲贷”，通过不动产抵押变更模式，申请人无需提前结清商贷即可完成转贷，而传统“自筹”模式则需借款人先还清商贷余额再申请公积金贷款。

海东市住房公积金管理中心工作人员告诉记者，办理“商转公”的申请人须为原商贷借款人，所购房屋位于海东市行政区域内，商贷正常还款1年以上且还款记录良好，同时需征得原商贷银行同意。资料方面，需提供借款人及配偶身份证、结婚证、户口簿等基础材料，期房或现房需分别提供《商品房预售合同》《不动



产权证书》等，“自筹”方式需额外提供商贷结清凭证，“直转”方式需商贷银行出具的同意转贷证明及还款明细单。

流程上，“自筹”方式需经历贷前咨询、提交申请、结清商贷并解押、银行受理、公积金审批、签订合同、抵押登记、发放贷款等环节；“直转”方式则在提交申请、受理审批后，由原商贷银行制发《商业贷款转公积金贷款确认书》并确定收款账户，后续办理抵押变更登记及商贷结清业务。目前全市住房公积金业务网点均受理“商转公”业务。

但并非所有商业贷款都能办理“商转公”。海东市住房公积金管理中心工作人员举了个例子：60多岁的海东市民祁先生于2023年商业贷款买了一套价值78万元的房子，剩余贷款本金40万元，贷款期限20年。他的儿子想购买

或者过户房屋到自己名下，再“商转公”还贷，这是不可行的。

公积金中心工作人员表示，根据《住房公积金管理条例》《海东市住房公积金个人住房贷款管理办法》和现阶段公积金政策，“商转公”贷款业务要求申请人应当为原商业贷款的借款人，祁先生的情况不符合这一条件。不过，如果祁先生的儿子符合公积金贷款相关条件在二手房交易过程中可以办理“带押过户”的公积金贷款业务，但这与“商转公”分属不同业务范围。

与此同时，在海东市工作不久的贾

女士虽公积金缴存余额较少，但贾女士的条件，仍符合办理“商转公”业务。按其缴存年限5年、账户余额2万元测算，最高可贷额度约27万元。

“商转公”不仅是省钱政策，更是优化住房金融服务的民生工程。据了解，自政策优化以来，海东市“商转公”业务办理量显著增长。目前，全市各公积金业务网点均已开通绿色办理通道，市民可详细了解“商转公”政策内容和办理流程，根据自身情况，合理选择办理“商转公”，从而减轻购房贷款的压力，让住房梦更加轻松可及。

政策指南针

小小充电桩“装”满居民幸福感

□本报记者 吴雨

“李经理，我给你们带了刚煮的茶鸡蛋！”5月13日清晨，海东市互助土族自治县威远镇南街社区华奥新宁苑小区业主赵元文老人提着保温桶来到楼下的充电桩施工现场，对着正在安装充电桩的物业经理说道。

“您太客气了！”青海华奥物业管理有限公司新宁苑管理部负责人李清林摘下手套，接过鸡蛋，笑着说，“等调试完线路，第一个给您试试新的充电桩！”

华奥新宁苑小区共有28栋楼800多户居民，近年来，随着电动自行车数量激

增，“充电难”成为小区居民心头病。

“高峰期每天有近30辆电动车‘飞线’充电，每次看到电线和插座挂在楼外充电，感觉太危险了。”业主代表靳海清曾在社区议事会上皱着眉头反映。

李清林看在眼里，急在心上。他安排物业团队经过两周走访调研，业主的“安装充电桩”诉求被列入物业“办实事清单”。

说干就干，李清林带着保安队长和维修师傅跑市场、比材料，最终选定了防锈钢架和防晒棚顶。

“自己动手搭建，既能省成本，又能

保证质量。”经过一段时间的搭建，这座由物业亲手搭建的充电桩棚即将投用。“目前，15个充电桩已经建成，等网购的充电桩一到货，我们按政府指导接通电源，业主即可扫码使用。”李清林说。

“听物业工作人员说，充一度电只要0.75元，充满还会自动断电，方便又安全。”靳海清告诉记者。

在充电桩建设的背后，是华奥新宁苑物业团队“以心换心”的服务理念——这支17人的队伍里，有24小时巡逻的保安、每日清扫楼道的保洁、随叫随到的维修师傅，更有把居民需求当

“家事”的物业管理人。

更让李清林欣慰的是，充电桩建成当天，有居民自发送来两箱矿泉水，赵元文老人和几位业主还为物业公司送来了锦旗。“其实这些都是该做的事，居民信任我们，我们就得把服务做到心坎里。”李清林说。

从“飞线隐患”到“充电无忧”，华奥新宁苑的变化折射出基层治理的温度。当物业主动走出办公室、俯下身办实事，当居民从“旁观者”变成“参与者”，一个个充电桩不仅接通了电源，更连通了民心。

物业十分钟紧急处置漏油车辆

□本报记者 贾丽娜

“该车漏油，请车主速来查看。”5月11日21时，海东市平安区圣煜华庭小区物业服务群里弹出的一则消息打破了夜晚的宁静，这场看似普通的漏油事件，却很有可能对整个小区居民的人身和财产安全埋下巨大隐患。

“当天晚上我们像往常一样例行巡逻，行至16号楼前时，一股刺鼻的汽油味引起了我们的警觉。随后我们就对附近车辆进行排查，最终发现一辆停放在楼前的双排小货车底部不断有汽油渗出，已经在地上形成一小片油渍，且油渍的面积还在逐步扩大。”这一危险的场景让海东市圣煜物业管理有限公司秩序维护员的心猛地一紧，他们深知汽油属易燃易爆品，一旦遇明火极可能引发爆炸或火灾，后果不堪设想。

“我们当时本想立刻跟该车主联系，但是在查看车辆四周后，并没有发

现车主的联系方式，这无疑给我们处理这一紧急情况增加了难度。”物业秩序维护员说。

危急时刻，秩序维护员立即将情况上报该小区物业公司值班经理。值班经理在接到消息后快速查询业主登记车辆信息，希望能够找到车主的线索。可是，经过一番仔细地查找，结果却令人失望，这辆车并不是本小区业主的。“当时的情况就是在跟时间赛跑，拖延一秒钟都可能让危险加剧。”值班经理迅速启动应急流程：一方面在物业服务群发布通知，附带现场漏油照片和视频，呼吁业主扩散寻找车主；另一方面赶赴监控室，逐帧查看监控画面，追踪司机行踪。

与此同时，值班经理还紧急联系了平安区公安局交警大队，详细地告知了该车辆的位置、漏油情况以及目前面临的困境，请求协助通知车主。

为防止意外发生，物业人员同步在现场设置警示标识、拉起警戒线，并安排专人值守，对该车附近区域进行了封锁。“汽油泄漏的危险不容小觑，哪怕是一点火星都可能引发灾难，而小区中随时可能有吸烟者经过，甚至还有一些其他无法预料产生火源的情况。”物业人员告诉记者。

功夫不负有心人。通过监控追踪，值班经理发现该车主进入20号楼单元后未再外出。随后，她带领物业人员从一楼开始逐户敲门排查。经过紧张的十分钟“寻人”，终于成功到车主。“您的车正在漏汽油，情况非常危险！”值班经理向车主展示现场画面时，车主震惊不已：“我来探亲，想着聊一会儿就走，忘了留电话。现在想想太后怕了，要是再晚一步后果不堪设想……以后一定在车窗前放好挪车电话，这真是救命的号码！”

如何做好个人防护。”

由于质地蓬松且富含油脂，杨柳絮还成了“流动的火药桶”。消防实验显示：火苗碰上杨柳絮，2秒就爆出火球，5秒后火苗顺着絮扩散，10平方米内的杂草瞬间被点燃。

事实上，因杨柳絮被引燃导致的火灾屡屡发生。如果大量杨柳絮聚集在汽车发动机舱内，碰到高温的排气管，就可能被点燃。当杨柳絮聚拢在充电中的电动自行车旁时，一旦出现电池短路起火，火势也将随着杨柳絮快速蔓延。

如何应对杨柳絮？记者联系相

此时，汽油仍在泄漏，物业工作人员没有丝毫懈怠，他们迅速拿出事先准备好的吸附棉等应急工具赶到现场，对泄漏油面进行专业处理，避免油污扩散和明火接触风险。直至21时10分，现场险情彻底排除。

从发现漏油到完成处置，全程仅用时十分钟。“感谢物业的及时行动，让我们看到安全防线的力量。”小区物业的快速反应和有序应对，赢得了业主们的一致赞誉。

此次事件为社区安全管理敲响了警钟，也再次印证了应急处置能力和公众安全意识的重要性。

为此，平安区公安局交警大队工作人员特别提醒，车主停车务必要预留有效联系方式，不仅是对自身车辆负责，更是守护公共安全的重要举措。一个电话号码，可能在关键时刻挽救生命和财产。

针对人行道飘落的絮，调度小型高压冲洗车进行全方位、多轮次的冲洗，以达到整治效果。同时，调配环卫职工对街头绿地、绿化带、小游园内的絮进行地毯式清扫，从根本上杜绝因絮燃烧引燃绿化植被的安全隐患。

业主买到“闹心房” 物业自掏腰包“补窟窿”

□本报记者 吴雨

“花一辈子积蓄搬到城市里，想着给孩子买个学区房，没想到住得提心吊胆。”在海东市互助土族自治县威远镇明珠社区东润国际名苑3号楼地下室门口，因为孩子上学，从东沟乡搬迁来的业主包先昌望着地下室天花板上流下的水流直叹气。

这个2023年才陆续入住的新小区，因开发商资金链断裂、政府接管完工等复杂背景，让住在这里的近900户居民，经历了从期待到失望，再到感恩的心路历程。作为政府主导建设的学区房，东润国际名苑毗邻树人高级中学高中部、互助县第二中学、彩虹学校分校及一所在建幼儿园，吸引了大量乡村家庭搬迁购房。

“想着孩子能从村里转到县城读书，咬牙借了20万元首付。”包先昌指着单元门斑驳的墙面，“谁知道交房不到两年，地下室夏天是‘水帘洞’，冬天变成‘冰雕世界’，楼道里堆满建筑垃圾，电梯三天两头罢工。”

和包先昌一样焦虑的还有6号楼的业主李女士。翻开李女士的手机相册，记者看到照片里地下室管道接口处挂满冰柱，地面冰层也非常厚。“哎！花了60万元买了个‘闹心房’，这是我半辈子的积蓄。”

2025年1月，青海红德物业服务有限公司东润国际名苑服务中心负责人李春青带着团队入驻时，小区正被业主的抱怨声笼罩。“入驻前，我们没接到任何资料交接，原物业走得挺突然，连管网图纸都没留下。”李春青回忆首次巡查时的情景告诉记者，当时，3号楼地下室管道接口处橡胶密封圈全部老化开裂，冷凝水顺着管壁形成“水帘”，墙根霉斑蔓延至天花板。此外，18栋电梯因渗水导致按键失灵，轿厢里贴着七八个业主手写的“报修条”。

更棘手的是业主的信任危机。“这些问题不是你们能解决的，不然开发商早解决了！”有的业主曾拿着购房合同到物业公司室拍着桌子对李春青表达埋怨。李春青掏出笔记本，上面记录了密密麻麻的业主诉求：“管道漏水、路面坑洼、楼道杂物堆积……”李春青告诉记者，目前，最紧迫的当属地下室管道漏水问题。据检测，地下管道因施工时弯管处焊接不牢，夏季漏水，冬季冷凝水累计达数十吨，冰层挤压导致部分墙体出现细微裂缝。

“既然接了盘，就得把‘烫手山芋’变成‘暖心山芋’。”李春青说，物业公司做了个大胆的决定，自掏腰包10万元，先修最严重的管道漏水问题。

可钱从哪儿来？李春青解着手指数算：团队缩减了三个月的办公经费，暂停了设备更新计划，甚至把备用金都垫了进去。

化隆路社区“变形记”

□本报记者 贾丽娜

“现在社区功能室每天有100多人进出，舞蹈室、乐器室从早到晚都‘闲不住’。”海东市平安区平安街道化隆路社区党支部书记张友珍感慨道，这场经历了整整两年的社区蜕变，正让曾经的“问题社区”重新焕发温暖的民生光彩。

原来，化隆路社区曾因功能室长期闲置被居民调侃为“神秘楼层”。“过去铁门紧闭，居民路过都绕道走，现在推开任何一扇门都是热闹景象。”张友珍介绍，改造后的八大功能室引入了专业社会组织运营，舞蹈室日均接待排练居民达30余人，文艺队新排的扇子舞已成为小区节日活动的“保留节目”；乐器训练室里，退休教师陈大组组建的民乐队从7人扩展至18人，每周固定开展“民乐下午茶”活动，吸引不少居民跟着打拍子。

群团之家更成为基层治理的“神经中枢”，在每月至少召开2次的红色议事会上，从文艺队服装经费到物业维修资金使用，居民都全程参与协商。数据显示，功能室年均开展活动超300场，服务覆盖2万余人次，曾经的“闲置空间”彻底变身“情感枢纽”。

硬件改造的“微变化”，撬动着社区生活的“大幸福”。“过去小广场一到晚上就黑黢黢一片，现在36盏LED路灯把每个角落都照得亮堂堂。”张友珍带领记者来到社区广场，只见亮化后的场地被划分为舞蹈区、健身区和亲子互动区。由辖区居民赵大妈带队的广场舞队随着音乐翩翩起舞，健身器材区的老人踩着太极揉推器交流养生心得，西侧乒乓球台旁围满加油的家长……最温馨的是修缮后的凉亭，“现在每晚都有几十人纳凉，比公园还热闹。”张友珍说。

穿过广场拐角，智能停车杆的“滴”声此起彼伏。祥胜物业负责人打开停车管理系统后台，车位的实时使用情况一目了然。小区停车难题的破解，正是通过“居民议事会”反复协商，制定了“共享

维修工程是从今年4月份开始的，“那时气温不算高，地下室管道结冰尚未融化，但地下室施工现场却一派热火朝天。”李春青说，维修过程中发现，直径12厘米的主管道上，11处接口漏水点清晰可见，管壁内侧结着厚达2厘米的冰块。“这是典型的‘豆腐渣工程’，当年为了赶工期肯定没做压力测试。”维修师胡朝说。

没有图纸，就用“笨办法”，物业工作人员举着手电筒，根据漏水点，标记出管道走向；为了降低施工对业主生活的影响，施工队把噪音大的破碎作业挪到工作日，用防水布围住施工区域，防止灰尘扩散。有天下大雪，李春青踩着冰渣在现场指挥，裤脚冻成了“冰壳”，却坚持盯着工人更换完最后一根管道才离开。

5月12日，包先昌再次走进地下室时，眼前的变化让他愣住了：天花板不再漏水，新换的PVC管道刷着银灰色防腐漆，地面重新浇筑了水泥层，墙角还加装了排水沟。“现在电动车能停得整整齐齐，晚上还有声控灯。”包先昌摸了摸管道接口处的新密封胶圈，语气里多了几分认可。

与此同时，楼道里的变化同样肉眼可见。保洁员用高压水枪洗掉了墙面上的“办证”涂鸦，楼道里的建筑垃圾被清理干净，单元门口的坑洼路面铺上了防滑瓷砖，电梯里装上了监控摄像头。物业还专门在微信群里开设“维修直播”，每天更新施工进度——从撬开地板到管道试压，从清理建筑垃圾到恢复绿化，887户入住业主见证着这个“问题小区”的蜕变。

“前几个物业挨家挨户发意见表，希望安装新能源汽车充电桩，没想到第二天就有人来勘察场地。”业主贺连安翻出手机里的物业缴费通知，破天荒地第一时间缴了费，“虽然问题还没全解决，但能看到他们在努力。”

如今，李春青的笔记本上还有未完成的计划：协调开发商处理产权遗留问题、安装健身器材场地、安装快递柜……10万元维修费虽然解了燃眉之急，却只是小区治理的第一步。“基础设施不健全，产权遗留等问题，还需要我们牵头与开发商等多方合力解决。”李春青望着小区里奔跑的孩子，语气里带着坚定。

暮色浸染着东润国际名苑，背着书包的少年们踩着新铺的路面欢快奔跑，包先昌站在单元门前，看着物业人员正俯身调试新装好的路灯，暖黄色的光晕渐渐晕染开，照亮了他搬家时贴的“乔迁之喜”春联，那金色吉祥的祝福，在这逐渐亮起的灯火中，显露出久违的温馨与希望。

民生追踪站

“现在回家不用‘抢车位’，邻里见面都会互相打招呼，社区越来越有‘家’的感觉了。”车主林先生驶入车位后笑着说。

“微信群里每天能收到辖区居民提出的不同建议，我们都会根据实际情况判断是否需要采纳。像我们广场照明灯的角度就有居民建议可调整15度，自习室可新增护眼台灯，乒乓球台高度参照儿童身高数据定制，每个改造细节都来自辖区居民提出的‘金点子’。”张友珍笑着说，这种“需求收集—部门联动—项目落地—效果反馈”的闭环机制，让平安区城市管理综合行政执法局、平安区文化旅游广电局等共建单位主动“结对子”，物业公司免费提供夜间巡逻，居民也从一开始的“旁观者”变成了如今的“设计者”。

暮色中，自习室的台灯与广场路灯交相辉映，红领巾爱心托管班传来孩子们的欢笑声，乐器训练室飘出二胡与吉他的合奏，从“功能室闲置、停车乱象”到“室内有温度、处处有温情”，化隆路社区的蜕变不仅是空间的更新，更是“党建引领、多方共治”治理理念落地的样板。

正如居民墙上的留言：“灯亮了，路平了，心暖了，这就是我们想要的幸福社区。”这场用民心绘就的基层治理答卷，正为老旧小区改造提供着可触摸、可借鉴的温暖样本。

便民服务站