附件1：

**关于开展二手房“带押过户”**

**住房公积金贷款业务的通知**

**（征求意见稿）**

各直属管理局、各受委托银行：

为充分发挥住房公积金制度保障作用，支持职工改善住房条件，降低住房交易资金成本和简化办事流程，促进二手房交易市场良性循环和健康发展，进一步优化营商环境，现在全省范围内实施二手房“带押过户”住房公积金贷款业务，有关事项通知如下：

**一、二手房“带押过户”住房公积金贷款业务定义及实施范围**

二手房“带押过户”住房公积金贷款业务是指在申请办理已抵押不动产转移登记时，无需提前归还交易房产关联贷款、注销抵押登记，即可完成过户、再次抵押和发放住房公积金个人住房贷款（以下简称“公积金贷款”，含组合贷款）等手续，实现不动产登记和抵押贷款的有效衔接。贷款资金优先用于结清交易房产原关联贷款的业务。

原关联贷款仅限于我局受委托银行的自营性个人住房按揭贷款或受委托承办的住房公积金个人住房存量贷款。二手房“带押过户”住房公积金贷款的资金用途仅限于归还借款人所购房产的原关联贷款本息、支付购房款。

**二、受委托银行开办二手房“带押过户”住房公积金贷款业务实施条件**

（一）建立相关管理制度。受委托银行应有完整的“带押过户”贷款业务管理办法或规定，配备业务熟练的经办及管理人员。

（二）业务信息系统正常对接。按照我局系统管理的要求开发相关业务模块及配备相关设备，确保受委托银行信息系统正常对接运行。

（三）设立监管账户。受委托银行应开立可以正常接收公积金贷款资金的监管账户，同意按照我局的资金监管协议管理放款资金，且该账户不存在被冻结、查封等限制使用的风险。开办业务前，应在住房公积金业务信息系统中作监管账户账号登记和维护。

（四）限时办理交易房产原关联贷款结清手续。住房公积金二手房“带押过户”贷款资金发放至受委托银行设立的监管账户后，原则上应在1个工作日内办理交易房产原关联贷款结清手续，剩余贷款资金划入卖方指定的收款账户，并及时办理原关联贷款的抵押权注销手续。

**三、二手房“带押过户”住房公积金贷款业务申请条件**

（一）交易房产原关联贷款银行（或受委托银行）与二手房“带押过户”住房公积金贷款承办银行为同一家银行。

（二）交易房产已取得不动产权证书，允许上市交易，原关联贷款抵押权登记已办妥，且未被查封、冻结、未被设立居住权、未被设定其他抵押、不存在被其他行政手段限制等外部风险情况。

（三）买卖双方已签订房屋买卖合同，同意在受委托银行办理二手房交易资金监管，即贷款资金在受委托银行实行监管，且贷款资金应大于卖方原关联贷款余额，否则应提前偿还超出部分贷款金额，并承诺同意房产交易资金优先用于清偿交易房产的关联贷款。

（四）原关联贷款银行同意出具提前结清原关联贷款及办理产权转移登记的书面文件，若原关联贷款的借款人并非售房人时，还须取得原关联贷款借款人同意提前归还贷款的书面文件。

（五）符合公积金贷款条件。

**四、二手房“带押过户”住房公积金贷款业务申请材料**

（一）申请人（含二手房交易双方）有效身份证件；

（二）《住房公积金个人住房贷款申请表》；

（三）过户前不动产权证书或房屋所有权证；

（四）网签备案的存量房买卖合同；

（五）住房交易相关的增值税普通发票；

（六）原关联贷款银行出具的提前结清贷款同意书及带押过户同意书（含组合贷款的商业贷款部分；若关联贷款为公积金贷款，则无需此项材料）；

（七）二手房带押过户贷款业务资金监管协议；

（八）省外缴存住房公积金职工在本省贷款（异地贷款），提供异地贷款职工住房公积金缴存使用证明；

（九）住房公积金管理局或受委托银行要求提供的其他资料。

**五、二手房“带押过户”住房公积金贷款业务办理流程**

二手房“带押过户”住房公积金贷款的贷款金额、贷款期限、贷款利率、担保方式和贷款用途、贷后管理等参照二手房公积金贷款业务规定执行。业务办理流程如下：

1. 办理合同网签备案

 二手房卖方向其贷款银行申请“带押过户”及提前还款，卖方贷款银行审批后出具同意办理“带押过户”及提前还款的书面意见，并承诺在收到还款资金后申请抵押注销登记。买卖双方通过存量房交易管理系统签订存量房买卖电子合同。

1. 贷款申请

二手房卖方及买方（借款人）通过“海易办”APP的“二手房带押过户贷款申请”功能，录入借款人及共同借款人信息、房屋信息、贷款信息等，上传申请材料，提交并在住房公积金贷款申请表及征信查询授权书上用印。

（三）贷款受理

贷款受理人员除按二手房贷款业务规定审核以外，还应调查以下内容，提出调查意见：

1.原关联贷款基本情况，如办理机构、贷款类型、贷款余额等。

2.申请的“带押过户”贷款金额（含组合贷款中商业贷款金额）能覆盖原贷款本息。

3.查询全国法院被执行人名单或失信被执行人名单等公布信息，评估售房人是否存在外部欺诈等风险。

4.交易房产的产权及抵押等情况。如允许上市交易，且未被查封、冻结、未被设立居住权、未被设定除关联贷款外的其他抵押、不存在被其他行政手段限制等外部风险情况。

（四）贷款复核

贷款审核人员应按公积金贷款业务规定进行审核，提出审核意见。

（五）贷款审批

贷款审批人员按公积金贷款业务规定，分析借款人信用情况、还贷能力和担保措施等情况，决定是否批准贷款申请，并提出审批意见。

（六）合同签订

审批通过后，业务人员再次确认房屋地址、贷款金额、年限等合同关键要素的准确性，并联系借款人完成线上面签及借款合同、监管协议的签署。

（七）贷款担保

借款人须以“带押过户”房产做抵押，向当地不动产登记机构申请同步办理房屋产权转移登记和二手房“带押过户”贷款抵押物第二顺位抵押登记手续（房屋产权转移登记和新贷款的抵押登记手续须同时办理）。

（八）申请发放贷款

办妥房屋产权转移登记和二手房“带押过户”贷款的抵押登记手续后，业务经办人员根据交易增值税发票的价税合计额以及买卖合同中约定的总房价二者中的低值再次确认二手房房价核定是否准确，贷款金额是否符合业务规定。抵押信息及合同信息审核无误后，受委托银行向所属直属管理局发起贷款发放申请。

（九）贷款发放

直属管理局审核贷款全流程办理的合规性，确认已符合公积金贷款发放条件，并审查确认以下情况后将放款资金发放至资金监管账户。

1.购房人已与受委托银行签订借款合同并按本通知要求签署资金监管协议，售房人贷款银行已出具提前还款及“带押过户”同意书。

2.房屋交易双方与受委托银行已签订房屋交易资金资金监管协议。

3.贷款收款账户为房屋交易资金监管账户。

4.拟发放的贷款资金不小于原关联贷款未结清本息。

5.按照要求已落实相关担保。

（十）原关联贷款结清及剩余资金划转

贷款发放后，直属管理局应及时与原关联贷款行在当日协同办理原关联贷款结清，若原关联贷款为公积金贷款（含组合贷款的公积金贷款部分），由受委托银行将需结清的贷款本息资金划转至我局账户，直属管理局通过特殊情形还款功能，于当日办理完成贷款结清手续。原关联贷款结清后如资金监管账户有资金剩余的，应于当日全部划转至售房人在受委托银行开立的存款账户，并及时通知我局及买卖双方业务办理情况。受委托银行应将贷款结清及资金划转至卖方账户的时间、金额等信息录入我局信息系统，并将回单留存为电子档案。直属管理局贷款发放人员应及时关注监管资金是否已全部按照资金监管协议要求划转完成。

（十一）注销原贷款抵押权

原关联贷款行应在贷款结清后，10个工作日内完成原关联贷款抵押权注销手续。直属管理局应及时查询二手房“带押过户”的贷款抵押是否变更为第一顺位抵押。

（十二）贷后管理

贷后管理人员按现行公积金贷款业务管理要求落实贷后管理。

**六、工作要求**

（一）加强统筹协调。各受委托银行要加强原住房贷款银行与“带押过户”贷款承办银行的协调工作，做到资金监管、撤销抵押、放款等各工作环节密切衔接，同时，加强与不动产登记部门的协调工作，最大限度缩短房产交易、抵押及撤押的办理时间，确保贷款资金安全。

（二）明确岗位责任。各直属管理局和受委托银行应指定专人负责二手房“带押过户”住房公积金贷款业务的跟踪和管理工作，加强对贷款资金使用的监控，贷款资金发放、结清原关联贷款，注销原贷款抵押权等各环节紧密衔接，最大程度防控贷款风险。

（三）加强交易房产的状态核查。在办理业务过程中，应切实加强对交易房产状态的调查核实、把关、重点核实交易房屋权属的有效性，是否存在纠纷、被查封冻结等情况。

 海南省住房公积金管理局

 2023年5月18日