

# 海南省住房公积金管理局文件

琼公积金贷〔2023〕10号

## 海南省住房公积金管理局关于开展 二手房“带押过户”住房公积金 贷款业务的通知

各住房公积金受委托银行，各住房公积金直属管理局，各住房公积金缴存人：

为充分发挥住房公积金制度保障作用，支持缴存人改善住房条件，进一步提升便利化服务水平，降低制度性交易成本，助力经济社会发展，依据《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》（自然资发〔2023〕29号）和《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》（琼自然资函〔2023〕1021号）精神，现对开展二手房“带押过户”住房公积金贷款业务通知如下：

### 一、定义和实施范围

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，无需卖方提前结清交易房产旧贷款、注销抵押登记，即可办理过户、再次抵押和以新发放的住房公积金贷款结清旧贷款等手续，实现不动产转移登记和抵押贷款的有效衔接。

买卖双方协商一致，可以自愿选择“带押过户”服务。在卖方房产存在未结清贷款（住房公积金贷款、商业贷款、组合贷款）的前提下，买方使用住房公积金贷款、商业贷款或组合贷款的任一方式进行二手房交易的，住房公积金管理局、各受委托银行均支持二手房交易以“带押过户”模式办理。

## 二、银行承办条件

（一）健全管理制度。受委托银行建立完善“带押过户”贷款业务管理办法或规定，配备相应的管理及业务经办人员。

（二）确保业务信息系统正常对接。按照住房公积金业务信息系统建设要求开发相关业务模块并配备相关设备，确保信息系统联通顺畅，保障业务正常办理。

（三）设立监管账户。受委托银行应开立正常接收公积金贷款资金的监管账户，并在住房公积金业务信息系统中进行登记和维护。同意按照资金监管协议管理放款资金，确保该账户不存在被冻结、查封等限制使用的风险。

（四）限时办理交易房产卖方贷款结清手续。贷款资金发放至监管账户后，原则上应于1个工作日内办结卖方贷款结清，并将剩余贷款资金划入卖方指定的收款账户，结清后

5个工作日内完成卖方贷款的抵押权注销手续。

### 三、贷款申请条件

（一）优先开展二手房“带押过户”住房公积金贷款买方受委托银行与卖方贷款银行为同一家银行业务，逐步探索实施跨行业务。

（二）交易房产已取得不动产权证书，允许上市交易，卖方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，房产交易资金优先用于清偿交易房产旧贷款。买方申请的贷款金额应不低于卖方贷款剩余本息，否则卖方需将超额部分提前还贷。

（四）卖方贷款银行同意出具提前结清贷款及“带押过户”的书面文件，若卖方贷款的借款人并非售房人时，还须取得卖方贷款借款人同意提前归还贷款的书面文件。

（五）卖方贷款原则上应为正常还款状态，不存在诉讼、当前逾期及在途业务等情况；买方申请公积金贷款应符合公积金贷款条件。

（六）符合法律、法规及规章规定的其他条件。

### 四、申请材料

在二手房住房公积金贷款申请材料的基础上，二手房“带押过户”住房公积金贷款还需提供以下申请材料：

（一）卖方贷款银行出具的同意提前结清贷款及“带押

过户”的书面文件（含组合贷款的商业贷款部分；若卖方贷款为公积金贷款，则无需提供）。

（二）签订二手房“带押过户”住房公积金贷款业务资金监管协议。

各项申请材料能够数据共享获取的可不提交。

## 五、办理流程

（一）买方申请“带押过户”住房公积金贷款（含组合贷款）实现二手房交易情形。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、贷款用途和贷后管理等参照二手房公积金贷款业务规定执行。具体办理流程如下：

1. 买卖合同网签备案。二手房卖方向其贷款银行申请“带押过户”及提前还款，卖方贷款银行出具同意提前还款及“带押过户”的书面意见，并承诺卖方贷款结清后办理抵押注销登记。买卖双方通过存量房交易管理系统签订存量房买卖合同（属地不动产登记部门已将网签合同备案纳入“带押过户”合并办理事项的，也可在“带押过户”环节办理）。

2. 贷款办理。二手房卖方使用“海易办”APP住房公积金应用进行交易房屋信息登记。买方（借款人）使用“海易办”APP进入住房公积金“贷款不见面审批”模块，办理二手房“带押过户”住房公积金贷款申请并提交，业务经办人员根据审核规定，做出审核审批意见。审批通过后，银行经办人员通知借款人完成线上面签及借款合同、资金监管协议的签署。

3. “带押过户”办理。买卖双方缴纳房产交易相关税费，并与受委托银行向属地不动产登记部门申请同步办理房屋产权转移登记和第二顺位抵押登记手续。

4. 贷款发放。公积金直属管理局确认住房公积金贷款发放条件，将贷款资金发放至受委托银行资金监管账户。

5. 卖方贷款结清及剩余资金划转。受委托银行收到贷款发放资金当日按约定完成资金清算分拨，与公积金直属管理局当日协同办理卖方贷款结清手续。若卖方贷款为公积金贷款，则通过公积金信息系统特殊情形还款功能办理贷款结清；若为商业贷款，则由银行根据相关规定办理贷款结清。卖方贷款结清后银行将监管账户该笔交易剩余资金当日全部划转至卖方指定的同行收款账户。

6. 注销原贷款抵押权。卖方贷款银行应于贷款结清5个工作日内完成抵押权注销手续，公积金直属管理局及时查询并确认二手房“带押过户”的贷款抵押变更为第一顺位抵押。

（二）买方申请“带押过户”商业贷款实现二手房交易情形。按照商业银行“带押过户”贷款规定及流程办理。公积金直属管理局根据商业银行“带押过户”贷款要求配合出具相关书面文件，并办理卖方住房公积金贷款提前还款及贷款结清、解押手续。

## 六、工作要求

（一）健全工作机制。各经办机构要高度重视二手房“带押过户”贷款工作，制定具体的管理规定，明确岗位责任，指定专人负责业务的跟踪和管理工作。要加强与不动产登记

部门协调沟通，做好资金监管、放款、注销抵押登记、抵押登记申请撤回和资金撤回等各工作环节密切衔接，严格执行贷款环节办理时限，确保贷款资金安全。

（二）加快系统改造。各经办机构优化规范贷款办理流程，积极配合做好业务系统平台对接开发，实现与不动产登记各系统互联互通、数据信息共享和业务高效衔接，满足“带押过户”公积金贷款业务开展需要。

（三）营造良好氛围。各经办机构要加强宣传培训力度，在办公场所、经办窗口等显著位置宣传“带押过户”改革举措，做好“带押过户”住房公积金贷款政策宣传解读、服务指引、问题回应。

本通知自印发之日起施行。

附件：二手房“带押过户”住房公积金贷款业务资金监管协议



（此件主动公开）