附件1

存量房住房公积金贷款

“带押过户”业务办理流程

一、原贷款机构带押过户业务办理流程

（一）买卖双方按规定签订存量房买卖合同。

1.未签订网签合同的，买卖双方可以到公证机构进行网签；

2.如果买卖双方已签订网签合同，公证机构通过二手房网签系统进行核实查验；

3.如网签合同存在补充事项，买卖双方根据需要签署补充协议。【协议文本由公证处提供】

（二）买卖双方向公证机构申请办理交易资金提存监管，将相关款项（首付款）存入公证机构设立的资金专用提存账户中。

1.买卖双方签署交易资金提存协议，明确提存资金具体数额，提存期限，提存资金清算程序和期限等；【协议文本由公证处提供】

2.买卖双方约定，提存资金可用于偿还原贷款银行的剩余贷款和实际应付利息，缴纳契税、个人所得税、印花税以及土地出让金等所有税费；

3.买卖双方同时办理授权委托书公证，委托公证机构代办双预告登记和双预告登记转正式登记，代为缴纳契税，代为向原贷款机构申请办理提前还款事宜，代为向买方贷款机构申请办理贷款放款等手续，代为办理水电煤气有线电视等一体过户手续等。【委托书文本由公证处提供】

（三）原贷款机构出具同意“带押过户”证明。

1.本着对等便民原则，对于拟开展“带押过户”业务的贷款机构，公证机构应与贷款机构签署合作协议，对于双方的权利义务作出明确约定；原贷款机构应承诺不为卖方的提前还款撤押设置不合理障碍，并在收到申请后3个工作日内出具同意“带押过户”证明。

2.对于已经同公证机构签署合作协议的贷款机构，应由公证机构代为向原贷款机构申请出具同意“带押过户”证明；

3.如果原贷款机构拒绝出具“带押过户”证明，则“带押过户”业务终止，公证机构将提存账户中的提存资金返还买方。买卖双方按照签署的买卖合同处理后续事宜。

（四）转让预告登记和抵押预告登记转正式登记后，公证机构向原抵押权人（即卖方的原贷款机构）交付贷款本息余额，并对余款进行清分。

1.在完成双预告的转现登记后，由公证机构于当日上午通知原贷款机构，原贷款机构出具应偿还的贷款剩余本金和利息证明；

2.公证机构在收到原贷款机构的证明后，应于当日从提存款中交付贷款本息；

3.如原贷款机构迟延出具应偿还贷款及利息的明细，或公证机构因不可抗力导致延期偿还，则所产生的利息由卖方负担，由公证机构直接从从提存款中支付。【买卖双方的应在其协议中有在先约定】

4.剩余余款由公证机构按照提存协议进行清分，并为买卖双方提供清分明细。

5.原贷款机构两个工作日内提供贷款结清证明，公证机构根据原贷款机构的证明和公证机构的资金清分报告，向不动产登记机构申请注销原抵押登记。

6.如无法完成双预告登记的转现登记，则“带押过户”业务终止，公证机构将终止情况两日内反馈给原贷款机构。

二、新贷款机构带押过户业务办理流程

（一）买卖双方按规定签订存量房买卖合同。

1.未签订网签合同的，买卖双方可以到公证机构进行网签；

2.如果买卖双方已签订网签合同，公证机构通过二手房网签系统进行核实查验；

3.如网签合同存在补充事项，买卖双方根据需要签署补充协议。【协议文本由公证处提供】

（二）买卖双方向公证机构申请办理交易资金提存监管，将相关款项（首付款）存入公证机构设立的资金专用提存账户中。

1.买卖双方签署交易资金提存协议，明确提存资金具体数额，提存期限，提存资金清算程序和期限等；【协议文本由公证处提供】

2.买卖双方约定，提存资金可用于偿还原贷款银行的剩余贷款和实际应付利息，缴纳契税、个人所得税、印花税以及土地出让金等所有税费；

3.买卖双方同时办理授权委托书公证，委托公证机构代办双预告登记和双预告登记转正式登记，代为缴纳契税，代为向原贷款机构申请办理提前还款事宜，代为向买方贷款机构申请办理贷款放款等手续，代为办理水电煤气有线电视等一体过户手续等。【委托书文本由公证处提供】

（三）原贷款机构出具同意“带押过户”证明。

1.本着对等便民原则，对于拟开展“带押过户”业务的贷款机构，公证机构应与贷款机构签署合作协议，对于双方的权利义务作出明确约定；原贷款机构应承诺不为卖方的提前还款撤押设置不合理障碍，并在收到申请后3个工作日内出具同意“带押过户”证明。

2.对于已经同公证机构签署合作协议的贷款机构，应由公证处代为向原贷款机构申请出具同意“带押过户”证明；

3.如果原贷款机构拒绝出具“带押过户”证明，则“带押过户”业务终止，公证机构将提存账户中的提存资金及利息返还买方。买卖双方按照签署的买卖合同处理后续事宜。

（四）借款人同贷款机构签署借款抵押合同等法律文书。

1.借款人未授权公证机构办理的，由借款人到贷款机构自行签署；

2.借款人明确授权的，可由公证机构代为办理。

（五）买卖双方办理转让预告登记，买方与新贷款机构同时申请办理抵押预告登记。

1.上述双预告登记由公证机构代为办理；

2.双预告登记原则上由公证机构的“不动产+公证”联办端口处理。

3.如果无法办理双预告登记，则“带押过户”业务终止，公证机构应在3个工作日内将有关情况反馈给贷款机构，并将提存账户中提存资金及利息返还买方，买卖双方按照签署的买卖合同处理后续事宜。

（六）新贷款机构领取预告登记证明。

按照“不动产+公证”联办的原则，可由公证机构推送，也可由贷款机构通过不动产远程金融平台下载预告登记证明。

（七）新贷款机构向公证机构提供贷款发放证明，并将贷款发放至公证机构的提存账户中。

1.新贷款机构应当在收到预告登记证明后3个工作日内发放贷款；

2.如遇因国家政策调整，金融监管等不可抗力原因，导致放款额度受限的情形，新贷款机构应优先调剂，优先放款；【买卖双方在买卖合同和提存协议上，对于上述情形应进行约定，不构成买方违约，买卖双方应按各自签署的贷款合同的约定负担利息等】；

3.为了降低风险，减轻买卖双方的利息负担，新贷款机构原则上应于工作日的上午将贷款提存至公证处的提存账户。

（八）公证机构收到放款证明后，通知不动产登记机构启动预告登记转现。

1.公证机构应当在当日完成，不动产登记机构即时审批办理;

2.由公证机构从提存账户中提取相关款项交付各类税费;

3.如无法完成双预告登记的转现登记，则“带押过户”业务终止，公证机构将终止情况两日内反馈给新贷款机构并将提存账户中的购房款及利息分别返还贷款机构和买方本人，买卖双方按照签署的合同处理后续事宜。

（九）转让预告登记和抵押预告登记转正式登记后，公证机构通知新贷款机构，新贷款机构领取抵押权证。

三、同一机构（卖方和买方同为公积金贷款）带押过户业务流程

（一）买卖双方按规定签订存量房买卖合同。

1.未签订网签合同的，买卖双方可以到公证机构进行网签；

2.如果买卖双方已签订网签合同，公证机构通过二手房网签系统进行核实查验；

3.如网签合同存在补充事项，买卖双方根据需要签署补充协议。【协议文本由公证处提供】

（二）买卖双方向公证机构申请办理交易资金提存监管，将相关款项（首付款）存入公证机构设立的资金专用提存账户中。

1.买卖双方签署交易资金提存协议，明确提存资金具体数额，提存期限，提存资金清算程序和期限等；【协议文本由公证处提供】

2.买卖双方约定，提存资金可用于偿还原贷款银行的剩余贷款和实际应付利息，缴纳契税、个人所得税、印花税以及土地出让金等所有税费；

3.买卖双方同时办理授权委托书公证，委托公证机构代办双预告登记和双预告登记转正式登记，代为缴纳契税，代为向原贷款机构申请办理提前还款事宜，代为向买方贷款机构申请办理贷款放款等手续，代为办理水电煤气有线电视等一体过户手续等。【委托书文本由公证处提供】

（三）原贷款机构出具同意“带押过户”证明。

1.本着对等便民原则，对于拟开展“带押过户”业务的贷款机构，公证机构应与贷款机构签署合作协议，对于双方的权利义务作出明确约定；原贷款机构应承诺不为卖方的提前还款撤押设置不合理障碍，并在收到申请后3个工作日内出具同意“带押过户”证明。

2.对于已经同公证机构签署合作协议的贷款机构，应由公证处机构代为向原贷款机构申请出具同意“带押过户”证明；

3.如果原贷款机构拒绝出具“带押过户”证明，则“带押过户”业务终止，公证机构将提存账户中的提存资金及利息返还买方。买卖双方按照签署的买卖合同处理后续事宜。

（四）借款人同贷款机构签署借款抵押合同等法律文书。

1.借款人未授权公证机构办理的，由借款人到贷款机构自行签署；

2.借款人明确授权的，可由公证机构代为办理。

（五）买卖双方办理转让预告登记，买方与新贷款机构同时申请办理抵押预告登记。

1.上述双预告登记由公证机构代为办理；

2.双预告登记原则上由公证机构的“不动产+公证”联办端口处理。

3.如果无法办理双预告登记，则“带押过户”业务终止，公证机构应在3个工作日内将有关情况反馈给贷款机构，并将提存账户中提存资金及利息返还买方，买卖双方按照签署的买卖合同处理后续事宜。

（六）新贷款机构领取预告登记证明。

按照“不动产+公证”联办的原则，可由公证机构推送，也可由贷款机构通过不动产远程金融平台下载预告登记证明。

（七）新贷款机构向公证机构提供贷款发放证明，并将贷款发放至公证机构的提存账户中。

1.新贷款机构应当在收到预告登记证明后3个工作日内发放贷款；

2.如遇因国家政策调整，金融监管等不可抗力原因，导致放款额度受限的情形，新贷款机构应优先调剂，优先放款；【买卖双方在买卖合同和提存协议上，对于上述情形应进行约定，不构成买方违约，买卖双方应按各自签署的贷款合同的约定负担利息等】；

3.为了降低风险，减轻买卖双方的利息负担，新贷款机构原则上应于工作日的上午将贷款提存至公证处的提存账户。

（八）公证机构收到放款证明后，通知不动产登记机构启动预告登记转现。

1.公证机构应当在当日完成，不动产登记机构即时审批办理;

2.由公证机构从提存账户中提取相关款项交付各类税费;

3.如无法完成双预告登记的转现登记，则“带押过户”业务终止，公证机构将终止情况两个工作日内反馈给新贷款机构并将提存账户中的购房款及利息分别返还贷款机构和买方本人，买卖双方按照签署的合同处理后续事宜。

（九）转让预告登记和抵押预告登记转正式登记后，公证机构通知新贷款机构，新贷款机构领取抵押权证，同时向原抵押权人（即卖方的原贷款机构）交付贷款本息余额，并对余款进行清分。

1.在完成双预告的转现登记后，由公证机构于当日上午通知原贷款机构，原贷款机构出具应偿还的贷款剩余本金和利息证明；

2.公证机构在收到原贷款机构的证明后，应于当日从提存款中交付贷款本息；

3.如原贷款机构迟延出具应偿还贷款及利息的明细，或公证机构应不可抗力导致延期偿还的现象，则所产生的的利息由卖方负担，由公证机构直接从提存款中支付。【买卖双方的应在其协议中有在先约定】

4.剩余余款由公证机构按照提存协议进行清分，并为买卖双方提供清分明细。

5.原贷款机构提供贷款结清证明后，公证机构根据原贷款机构的证明或公证机构的资金清分报告，向不动产登记机构申请注销原抵押登记。

6.如无法完成双预告登记的转现登记，则“带押过户”业务终止，公证机构将终止情况两个工作日内反馈给新贷款机构及原贷款机构。