

# 南京住房公积金管理中心文件

宁金管〔2023〕5号

## 关于开办二手房住房公积金 “带押过户”贷款业务的通知

各处室、分中心，各住房公积金贷款业务承办银行：

为贯彻中央经济工作会议精神，进一步落实国务院“放管服”改革要求，充分发挥住房公积金支持职工刚性和改善性住房需求作用，降低个人二手房交易资金成本，缩短交易时间，促进二手房交易市场良性循环和健康发展，即日起开办二手房住房公积金“带押过户”贷款业务。现将有关事项通知如下：

### 一、住房公积金“带押过户”贷款的对象和范围

“带押过户”是指二手房在不解除抵押状态下过户并办理相关登记手续。存在抵押（有未结清住房贷款）的二手房在交易时，不需要先结清卖方住房贷款（解除抵押），即可办理房屋过户和抵押登记，从而具备住房公积金贷款放款前必须落实所购住房抵押担保的条件。

符合住房公积金贷款条件的职工，购买有抵押的二手住房，且卖方所售房产仅存在住房公积金贷款、住房商业性贷款或组合性贷款，买卖双方协议一致，买方可以申请住房公

积金或组合性“带押过户”贷款。买方申请的贷款总额应不小于卖方原住房贷款合同项下的剩余贷款本息、逾期利息、罚息及其他应还债务之和。

## **二、承办银行开办住房公积金“带押过户”贷款的基本条件**

（一）完善管理制度。承办银行应有完整的“带押过户”贷款管理办法或规定，有为办理“带押过户”形成的必要的补充材料，包括但不限于《个人住房贷款担保变更申请及审查表》、房屋买卖双方及承办银行的资金监管协议、签订贷款合同补充合同等。以上材料（模版）请提供公积金中心备案。

（二）设立监管账户。承办银行应开立用于接收“带押过户”贷款资金的账户，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。

（三）支持跨行办理。支持二手房买卖双方跨不同银行办理住房公积金“带押过户”贷款。由买方贷款银行负责，房屋卖方贷款银行配合办理结清原贷款、抵押权变更登记（注销）等手续，并为办理相关事项提供必要的便利。

（四）限时办理原住房贷款结清手续。住房公积金“带押过户”贷款发放至买方贷款银行设立的监管账户后，原则上应在一个工作日内办理原住房贷款结清手续，剩余贷款资金划入卖方指定的收款账户，并及时办理因“带押过户”产生的抵押权变更登记注销手续。

### **三、住房公积金“带押过户”贷款贷前调查**

承办银行受理职工住房公积金“带押过户”贷款前，应对“带押过户”申请人和住房公积金贷款申请人合并进行贷前调查并收集相关材料。

（一）交易房屋原贷款的借款人及抵押人身份、婚姻状况、贷款合同、贷款余额等信息及证明材料。

（二）申请人无违法、违规行为，未涉及民事纠纷或刑事案件。

（三）交易房屋已取得不动产权证书，允许上市交易，原贷款抵押权登记已办妥，且未被设定其他抵押，未被查封或被其他行政手段限制。

### **四、住房公积金“带押过户”贷款办理流程**

（一）贷款受理。买卖双方向具备办理住房公积金“带押过户”贷款的银行提出申请、提交材料，并配合承办银行工作人员做好贷前调查。

（二）贷款审批。符合贷款条件、材料齐全的，在住房公积金业务系统“购房贷款申请交易”中录入信息，并扫描上传影像资料，逐级提交至住房公积金管理中心审批。

（三）办理抵押。经住房公积金管理中心审批通过的贷款，房屋抵押权人、贷款银行、买卖双方应及时办理交易房屋过户、抵押权变更登记、抵押权首次登记等手续。

（四）抵押审核。将过户、办理抵押的相关材料录入、扫描至住房公积金业务系统，提交至住房公积金管理中心审核。

（五）发放贷款。抵押审核通过后，贷款银行将贷款资金发放至监管账户。

（六）提前结清卖方贷款。办理卖方贷款的提前结清手续，剩余贷款资金划入卖方指定的收款账户，及时办理注销抵押权变更登记手续。

## 五、有关要求

（一）承办银行应指定专人负责住房公积金“带押过户”贷款业务的管理工作。加强“带押过户”贷款资金流向监控管理，贷款资金发放、划转须符合规定，手续规范票据齐全，防止出现贷款资金被挪用、滞留等风险。

（二）贷款银行在办理“带押过户”，二手房贷款业务过程中形成的相关材料按现行的档案管理办法进行归档。

（三）承办住房公积金贷款业务的银行，须向南京住房公积金管理中心报备，方能办理住房公积金“带押过户”贷款业务。

本通知内容自发布之日起施行，未尽事宜按照住房公积金贷款相关政策、规定及文件执行。

南京住房公积金管理中心

2023年3月1日