

ZZCR-2023-38003

株洲市住房公积金管理委员会文件

株金管委〔2023〕4号

关于印发《株洲市住房公积金管理中心 二手房带押过户贷款业务实施细则（试行）》 的通知

各有关单位：

现将《株洲市住房公积金管理中心二手房带押过户贷款业务实施细则（试行）》印发给你们，请认真遵照执行。

株洲市住房公积金管理委员会

2023年6月12日



株洲市住房公积金管理中心 二手房带押过户贷款业务实施细则（试行）

第一章 总则

第一条 为进一步深化“放管服”改革，有效解决二手房交易过户中需进行“转贷”操作而造成办理时间较长、交易风险较高、资金负担较重等问题，根据《民法典》《住房公积金管理条例》等有关规定，结合本市实际，制定本实施细则（以下简称“细则”）。

第二条 本细则所称二手房带押过户贷款业务，是指在交易房产关联贷款（卖方个人住房贷款）未结清的情况下办理房产过户手续，由买方向株洲市住房公积金管理中心（以下简称中心）申请二手房住房公积金贷款，中心在办妥交易房产新设抵押权后发放贷款，贷款资金优先用于结清关联贷款的业务。

第三条 二手房带押过户贷款的资金用途仅限于归还借款人所购房产关联贷款本息、支付购房款。

第二章 贷款条件

第四条 申请二手房带押过户贷款应同时符合下列条件：

（一）符合《株洲市住房公积金个人住房贷款管理办法》（株金管委〔2022〕2号）有关二手房住房公积金贷款的所有条件；

（二）交易房产为我市存量未结清个人住房贷款的抵押物；

（三）交易房产产权明晰且取得不动产权证书，无查封冻结、未被设立居住权、无原个人住房贷款抵押以外的其他权利限制；

（四）买卖双方已签订房屋买卖合同或协议，同意办理二手房交易资金监管，并同意房产交易资金（含首付款和贷款资金，下同）优先用于清偿关联贷款；

（五）房产交易资金不足以清偿关联贷款本息的，卖方应自筹资金提前偿还关联贷款本息的差额部分。

第三章 贷款流程

第五条 贷款申请。交易房产的卖方向卖方贷款银行或中心申请提前还清贷款及注销“带押”抵押物抵押权，并与借款人（买方）签订房屋买卖合同或协议。借款人（买方）向中心提出带押过户办理二手房住房公积金贷款申请，并提交带押过户贷款申请资料。贷款申请资料包括：

（一）《株洲市住房公积金个人住房贷款管理办法》（株金管委〔2022〕2号）要求的资料；

（二）房屋买卖合同或协议；

（三）二手房带押过户申请书；

（四）关联贷款借款合同；

（五）关联贷款近12期还贷明细（含剩余本金余额）；

（六）交易房产的原不动产权证；

（七）中心要求的其他资料。

第六条 贷款受理。贷款受理人员参照二手房贷款政策规定收集贷款资料（不动产权证、房产交易申报单容缺），并核实资料的真实性、完整性。在受理时，要明确告知买卖双方带押过户业务模式及房产交易资金优先用于清偿关联贷款本息。

第七条 贷款调查。贷款受理人员采取审查申请材料、实地调查、查询有关信息系统等方式进行贷前调查，重点调查以下内容：

（一）抵押物是否存在查封冻结、设立居住权，以及关联贷款以外的顺位抵押权等情况；

（二）关联贷款状态是否为正常；

（三）关联贷款剩余本金是否超出此次申请贷款金额与首付款金额的总和，超出部分的金额须要求卖方提前归还并提供部分还款证明；

（四）买卖双方是否为亲属或关联人员，严防以“自买自卖”等操作虚构二手房交易骗取贷款；

（五）担保公司对交易房产做出房屋价值认定，并出具《房屋价值认定书》。

第八条 首付款资金监管。买卖双方与卖方贷款银行或中心签订《二手房交易资金监管协议》，买方将自筹的首付款资金存入监管账户。

第九条 贷款审核、审批。贷款审核、审批人员除按照现行个人二手房贷款审查要求进行审查外，还应重点关注以下事项：

（一）是否符合二手房带押过户贷款办理条件；

（二）关联贷款对应抵押物是否为借款申请人所购房产；

（三）房产交易资金与自筹资金之和是否能足额清偿关联贷款本息；

（四）是否已按要求落实首付款资金监管。

第十条 合同签订。符合贷款条件的，中心与借款人（买方）签订《住房公积金个人住房贷款借款合同》。

第十一条 不动产登记。买卖双方、卖方贷款银行和中心共同向不动产登记中心申请办理“转移登记+设立新抵押+注销原抵押”三合一登记手续，并取得不动产权证书和不动产登记证明。即完成交易房产过户到借款人（买方）名下，设立以中心为抵押权利人的抵押，并注销关联贷款抵押，中心成为首位抵押权利人。

第十二条 贷款发放。管理部对已核实确认真实性的不动产权证书和不动产登记证明，在中心信息系统完成信息录入后提交放款，财务科将贷款资金发放至卖方贷款银行或中心指定的监管账户。

第十三条 关联贷款结清。买卖双方均为公积金贷款，以及买方为银行贷款而卖方为公积金贷款的，管理部应在新贷款发放后及时完成关联贷款本息的结清工作；卖方为银行贷款而买方为公积金贷款的，新贷款资金发放完毕后，中心信息系统短信通知买方。

第十四条 剩余资金释放。关联贷款本息清偿后，卖方贷款银行或中心将剩余资金划拨至卖方指定收款账户，首付款资金在解除监管后划转至卖方指定收款账户。

第十五条 档案管理。二手房带押过户贷款业务办理过程中产生的相关档案按现行档案管理办法进行归档。

第四章 风险防控

第十六条 加强交易房产的状态核查，重点核实交易房屋权

属的有效性。交易房产存在纠纷或者被查封，房屋不能顺利交易和办理抵押登记的，贷款审批终止，首付款资金原路返还。

第十七条 借款人（买方）是“首房首贷”，需要申请办理购房提取的，则须在贷款申请同时提出提取申请，管理部一窗收件，内部流转办理。在不动产登记完成后贷款资金发放前，完成提取审批和提取资金划转，提取金额不得超过首付款资金监管金额。

第十八条 管理部应对二手房带押过户贷款的申请、发放、抵押登记落实、关联贷款抵押权注销等情况进行全流程监督，跟踪各环节办理情况，掌握贷款总体进度，积极协调其他经办人员，加快业务办理速度，做好客户服务工作。

第五章 附则

第十九条 本细则由株洲市住房公积金管理委员会负责解释，以往文件内容与本细则不一致的以本细则为准。

第二十条 本细则自公布之日起施行。

- 附件：1.二手房带押过户申请书
2.二手房带押过户交易资金监管协议
3.解除资金监管通知书

附件 1:

二手房带押过户申请书

株洲市住房公积金管理中心:

鉴于买方(购房人)_____与卖方(售房人)_____对位于_____的房屋(不动产权证书号:_____)进行交易这一事实,现向贵中心申请为上述二手房买卖办理带抵押过户服务。我行同意该房产在不解除抵押的状态下“带押过户”给买方后,抵押登记至贵中心,同时注销我行的抵押权(不动产登记证明号:_____)。买卖双方均同意在贵中心办理该笔二手房贷款业务,向买方发放的二手房公积金贷款优先用于结清卖方原个人住房商业贷款本息,请将买方贷款资金转入我行以下指定账户(非客户个人存款账户):

户 名: _____

账 号: _____

开户银行: _____

转账如需备注,请填写: _____

在办理以上登记手续期间,买卖双方及我行之间产生的一切纠纷或矛盾与贵中心无关。下方买卖双方签章均在我行工作人员见证下共同签署,签章真实有效。

买方:

身份证号码:

卖方:

身份证号码:

卖方贷款银行(签章):

签署日期:

附件 2:

二手房带押过户交易资金监管协议

协议编号（原借款合同编号）: _____

甲方（买方）: _____

身份证号码: _____

联系电话: _____

乙方（卖方）: _____

身份证号码: _____

联系电话: _____

丙方：株洲市住房公积金管理中心

联系电话: _____

鉴于甲、乙双方已于_____年_____月_____日签订房屋买卖合同(合同编号: _____)，现经各方协商一致，达成如下约定：

一、甲、乙双方一致同意，将上述房屋转让合同项下的交易款项委托丙方进行监管：

交易款项中，甲方自筹人民币（大写）_____元（小写：_____元），其余（大写）_____元（小写：_____元）选择采取向【 】丙方申请个人住房公积金贷款【 】_____（银行名称）申请个人住房按揭贷款，经贷款审查同意向甲方发放贷款的，自筹和贷款部分委托丙方进行资金监管。

二、在本协议签订后，甲方须将自筹资金全部存入丙方开立的

监管账户：

户 名：_____

开户行：_____

账 号：_____

三、监管资金按以下约定方式划转：

甲、乙双方一致同意，交易房产办理完成“转移登记+设立新抵押+注销原抵押”三合一不动产登记业务后，将监管资金优先用于清偿交易房产关联贷款对应的贷款本息（交易房产关联贷款借款合同编号为：_____），贷款本息合计金额以甲方（买方）贷款发放到监管账户后结清操作发起日系统查询金额为准，剩余资金划转入乙方公积金贷款还款卡账户。丙方在上述监管资金划转时，无需另行向甲、乙双方征求同意，可直接代为发起关联贷款款项的归还和剩余资金释放事宜。

四、资金监管期间产生的活期存款利息归丙方所有。

五、交易房产未能办理带押过户与抵押登记手续，甲、乙双方若自愿终止房屋买卖合同和本协议的履行，应向丙方提交由甲、乙双方共同签署的《解除资金监管通知书》，则本协议终止，丙方根据该通知书解除资金监管，并原路退回监管资金。

六、丙方的监管责任仅限于根据本协议的约定对监管资金予以划付。丙方对甲、乙双方因房屋买卖合同关系而产生的任何纠纷不承担责任。

七、在本协议有效期内，若出现法院等有权机关对监管资金采取冻结、扣划等措施，或对甲乙双方所交易之房产采取查封、冻结等措施，丙方对此产生的任何后果不承担责任，甲方仍应按照其与丙方签订的《住房公积金个人住房贷款借款合同》的约定偿还贷款本息。

八、本协议一式三份，甲、乙、丙三方各执一份，具有同等法律效力。

九、在本协议执行过程中，甲、乙、丙三方应协商解决，如协商不成，任何一方有权向丙方所在地法院提起诉讼。

十、本协议经甲、乙、丙三方签章后生效，至丙方根据本协议或《解除资金监管通知书》完成资金划转时终止。

甲方（买方）：_____（签字）

证件类型_____证件号码：_____

电话：_____

签署日期：_____年____月____日

乙方（卖方）：_____（签字）

证件类型_____证件号码：_____

电话：_____

签署日期：_____年____月____日

丙方（中心盖章）：_____

管理部主任：_____（签字）

电话：_____

签署日期：_____年____月____日

附件 3:

解除资金监管通知书

株洲市住房公积金管理中心:

委托人_____（买方姓名）和_____（卖方姓名）于_____年_____月_____日与贵中心签订了《二手房交易资金监管协议》。现委托各方一致同意中止本协议的履行，委托贵中心解除存于贵中心监管账户（户名：_____；开户行：_____；账号：_____）内金额为人民币（大写）_____元的资金监管，买方可对该资金自行处分。

委托人对由此而产生的一切法律后果负责，与贵中心无关。

委托人：

甲方（买方）：_____（签章）

乙方（卖方）：_____（签章）

日期： 年 月 日