

# 对《关于开办二手房住房公积金“带押过户” 贷款业务的通知》的政策解读

## 一、制定背景

为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，根据《住房公积金管理条例》《住房公积金个人住房贷款业务规范》（GB/T51276-2017）等有关规定，结合工作实际，南京住房公积金管理中心印发《关于开办二手房住房公积金“带押过户”贷款业务的通知》（宁金管〔2023〕5号），现将相关内容解读如下：

## 二、主要内容

### （一）关于住房公积金“带押过户”贷款

“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。

### （二）关于住房公积金“带押过户”贷款对象及范围

符合住房公积金贷款条件的职工，购买有抵押的二手房，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。

### **（三）关于住房公积金“带押过户”贷款的办理条件**

申请办理住房公积金“带押过户”贷款业务，除符合一般住房公积金贷款规定之外，还应符合以下条件，提供相关材料：

1. 交易房屋卖方同意办理“带押过户”手续，买方贷款资金先用于结清原贷款后，剩余资金发放至卖方账户。

2. 提供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。

3. 申请人无违法、违规行为，未涉及民事纠纷或刑事案件。

4. 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）关于住房公积金“带押过户”贷款办理流程**

1. 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。

2. 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一购房贷款申请”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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

### **三、执行时间**

《通知》自 2023 年 3 月 1 日起正式施行。

南京住房公积金管理中心

2023 年 3 月 1 日