附件:

**中山市住房公积金个人贷款二手房**

**“带押过户”操作细则**

为更好满足刚性和改善型住房需求，降低二手房交易双方资金和时间成本，促进二手房交易市场良性循环和健康发展，根据《中华人民共和国民法典》、《住房公积金管理条例》、《中山市住房公积金个人住房贷款实施细则》等有关文件规定，结合我市实际，制定本细则。

1. 本细则所称住房公积金个人贷款二手房“带押过户”，是指我市二手房交易中，买方使用公积金贷款（含公积金和商业组合贷款）购房，并办理在押期间不动产权属转移登记及抵押登记手续，中山市住房公积金管理中心（以下简称“公积金中心”）审批完成后发放公积金贷款到指定监管账户，贷款资金优先用于结清卖方原个人住房贷款（含商业贷款、公积金和商业组合贷款、纯公积金贷款）。
2. 申请条件
3. 买方申请人符合我市现行住房公积金贷款申请条件；
4. 卖方在本市商业银行办理了用于购买本市行政区域内住房的个人住房贷款（含商业贷款、公积金和商业组合贷款、纯公积金贷款），且该笔贷款尚未结清；
5. 取得卖方原贷款银行同意，并由卖方原贷款银行出具《二手房“带押过户”同意书》；
6. 所交易房产当前仅存在原个人住房贷款抵押登记，且无查封等权利限制；
7. 买卖双方同意将买方购房首期款、贷款资金划入监管账户，并承诺优先用于偿还卖方原个人住房贷款；
8. 监管账户的买方购房首期款及贷款资金之和原则上不低于卖方原个人住房贷款余额。（贷款余额以《二手房“带押过户”同意书》为准）。
9. 办理程序

原贷款银行同意—申请人办理资格认证—申请人提供贷款申请材料—贷款额度审核—办理“带押过户”—银行办理顺位抵押—贷款签收及贷款发放审核—发放贷款—结清原个人住房贷款—银行注销原个人住房贷款抵押。

1. 取得原贷款银行同意，并由原贷款银行出具《二手房“带押过户”同意书》。
2. 贷款申请与贷款审核。申请人按照公积金贷款流程及要求申请公积金贷款（含公积金和商业组合贷款），提供贷款申请材料及《二手房“带押过户”同意书》，签署《“带押过户”优先偿还承诺书》，贷款银行及公积金中心审核贷款。
3. 办理“带押过户”。买方申请的公积金贷款通过中心额度复核后，方可办理“带押过户”手续。
4. 办理顺位抵押与贷款发放。所交易房产办理“带押过户”后，在原抵押登记不注销的基础上，办理顺位抵押。市公积金中心审批后发放贷款至监管账户，银行以监管账户资金办理原个人住房贷款提前结清，并在公积金贷款发放后5个工作日内完成原贷款注销抵押，剩余资金结转卖方。
5. 资金划拨

住房公积金个人贷款二手房“带押过户”贷款款项划入监管账户，监管账户为买方贷款银行、卖方、买方约定的银行账户或经公证处认定的监管账户。

1. 如买方购房首期款及贷款资金之和低于卖方原个人住房贷款余额的，则卖方需在买方贷款申请前将不足部分资金划入监管账户。
2. 卖方原个人住房贷款为公积金贷款（含公积金和商业组合贷款），如买方购买该房产时不使用公积金贷款（含公积金和商业组合贷款）的，不在本细则受理范围。

卖方原个人住房贷款为纯公积金贷款或者商贷部分已结清的组合贷款，且买方使用公积金贷款（含公积金和商业组合贷款）购买该房产的，如卖方原贷款银行为我市现行住房公积金贷款受托银行的，则其需配合办理，不得拒绝。

1. 本细则未尽事宜，按我市现行住房公积金贷款管理相关政策规定执行。
2. 本细则由中山市住房公积金管理中心负责解释。