

郑州住房公积金管理中心文件

郑公积金〔2023〕17号

郑州住房公积金管理中心 关于开展住房公积金存量房“带押过户” 贷款业务的通知

住房公积金缴存职工，各管理机构、业务合作单位：

为更好地服务缴存职工购房安居，郑州住房公积金管理中心（以下简称“公积金中心”）决定开展住房公积金存量房“带押过户”贷款业务，现将有关事项通知如下：

一、“带押过户”的含义

“带押过户”是指买卖抵押状态下的不动产时，不需要提前归还原贷款、注销原抵押权，即可实现不动产登记和抵押贷款有效衔接的一种交易方式。

二、申请条件

(一) 买卖双方已达成存量房交易约定, 同意签订资金监管协议, 监管资金合计不小于卖方交易房屋的原个人住房贷款剩余本金、到期利息及其他应还债务之和。

(二) 买卖双方符合变更抵押人的条件; 卖方已取得交易房屋的不动产权证书; 原贷款抵押登记已办妥, 未被设定其他抵押; 无被查封, 无其他限制转移登记及设立抵押权等情形。

(三) 卖方交易房屋贷款为住房公积金贷款(含组合贷款)的, 还款状态应正常, 不存在逾期、诉讼等情况; 申请住房公积金贷款的买方应符合住房公积金贷款条件。

(四) 卖方交易房屋贷款为商业银行个人住房贷款的, 贷款银行应当按约定及时结清原贷款, 出具抵押权注销手续。

三、业务流程

(一) 卖方提出“带押过户”申请。卖方交易房屋贷款为住房公积金贷款的, 持借款人身份证和不动产权证书向公积金中心申请领取《同意存量房带押过户函》; 卖方交易房屋贷款为商业银行个人住房贷款的, 向贷款发放银行提出申请。

(二) 办理存量房交易手续。买卖双方签订《预告登记约定》, 买方申请个人住房贷款; 买卖双方按照郑州市存量房交易流程和要求, 办理存量房买卖合同网签、交易资金监管等业务。

(三) 办理抵押及过户登记。买卖双方办理“带押过户”手续,

买方配合贷款机构办理不动产抵押预告登记，买方贷款机构将贷款发放至资金监管账户。

（四）卖方结清原住房贷款。资金监管部门收到全部交易资金后，通知卖方结清原住房贷款，根据结算需要划转交易资金。卖方交易房屋贷款为住房公积金贷款的，向住房公积金贷款受托银行申请结算；卖方交易房屋贷款为商业银行个人住房贷款的，按照贷款银行的要求申请结算。

（五）结算剩余交易资金。卖方协同原贷款银行注销房屋抵押权，向资金监管部门申请结算剩余交易资金。

四、其他有关事项

（一）“带押过户”交易时，买方使用住房公积金贷款的，资金监管部门需要先核实房屋原抵押权注销和新抵押权设定情况，后结算剩余交易资金。

（二）买卖双方贷款机构不同时，各贷款管理机构和其业务合作单位应当按照不动产登记部门“带押过户”跨行交易的相关规定办理业务。

（三）“带押过户”交易时，买方为一次性付款的，无需办理买方贷款机构的相关业务。

（四）卖方交易房屋有共同抵押权人的，由组合贷款合作银行联系公积金中心共同出具《同意存量房带押过户函》；贷款结清后，共同申请办理注销房屋原抵押权。

本通知自 2023 年 4 月 24 日起执行，各县（市）区及行业系统住房公积金分支机构结合各自实际情况参照执行。

- 附件： 1. 市区业务承办部门及办理地点
2. 同意存量房带押过户函

郑州住房公积金管理中心

2023 年 4 月 20 日



附件 1

市区业务承办部门及办理地点

业务类型	承办部门	办理地点
申请“带押过户”	郑州公积金中心	市政务服务办事大厅公积金分厅（中原西路80号郑发大厦一楼）
买方申请贷款	商业银行或公积金中心	详见各单位官方网站或相关公示
网签与资金监管	市房管局	详见市房管局官方网站或相关公示
办理抵押及过户手续	市不动产登记中心	详见市不动产登记中心官方网站或相关公示
交易资金结算	市房管局及卖方交易房屋原贷款银行	详见各单位官方网站或相关公示
说明：需要共同抵押权人联合出具《同意存量房带押过户函》的，卖方应先到交易房屋原贷款的商业银行提出申请。		

同意存量房带押过户函

抵押人_____（身份证号：_____）以其所有的坐落于_____（产权证号：_____）的不动产为抵押物对其向我单位贷款进行担保，并办理了抵押登记（不动产登记证明号：_____，被担保债权数额为：_____万元，履债期限自____年__月__日起至____年__月__日止）。

现抵押人要求转让上述不动产（受让人_____，身份证号码：_____），根据《民法典》精神，我单位决定如下：

我单位已知悉并同意抵押人在上述不动产抵押存续期间办理该不动产的转移登记及因此产生的后顺位抵押登记（含相应预告登记）。待抵押人用于偿还我单位贷款的资金到位后，我单位将及时扣划剩余贷款本息、配合办理抵押注销登记。

抵押权人：

年 月 日

郑州住房公积金管理中心

2023年4月20日印发
