

烟台市住房公积金管理中心 烟台市司法局文件 烟台市自然资源和规划局

烟住〔2023〕42号

关于开展存量房住房公积金贷款 “带押过户”业务的通知

市住房公积金管理中心各分中心（管理部）、各科室，各区（市）司法局，各区（市）自然资源主管部门：

按照《关于开展不动产“带押过户”登记服务模式的通知》（鲁自然资字〔2023〕69号）和《关于进一步优化办理模式全面推广存量房“带押过户”的通知》（烟自然资规字〔2022〕152号）文件要求，结合各部门职能，秉承优化服务的原则，决定在全市范围内推行存量房住房公积金贷款“带押过户”业务（以下简称“带押过户”业务），现将有关事项通知如下：

一、指导思想

依据《民法典》相关规定，保障已抵押不动产依法转让，提升存量房交易流转效率，着力促进房地产市场良性循环和健康发展；降低制度性交易成本，有效减轻缴存职工经济负担，满足群众刚性和改善性住房需求；充分发挥住房公积金制度保障支持作用，实现住房公积金便民惠民、营商环境持续优化的综合目标，助力经济社会高质量发展。

二、“带押过户”业务含义

“带押过户”业务是指买方申请住房公积金贷款用于购买贷款未结清、抵押未解除的存量房，卖方无需先行还贷，由公证机构、住房公积金管理机构及其受托银行、不动产登记机构协同联办，完成提存资金监管、住房公积金贷款审批、存量房转移和抵押登记、住房公积金贷款发放、清偿卖方贷款并解除抵押等手续，以实现不动产登记和抵押贷款的无缝衔接。

三、“带押过户”业务对象和范围

为保障贷款资金安全，简化业务流程和手续，“带押过户”业务卖方贷款银行范围为与住房公积金管理中心签订《烟台市住房公积金金融业务委托协议书》的商业银行（即受托银行）。卖方贷款为住房公积金贷款、商业贷款或住房公积金与商业组合贷款的，均可申请办理“带押过户”业务；“带押过户”业务仅支持买方办理纯住房公积金贷款。

四、“带押过户”业务模式

（一）资金监管推行公证机构提存资金监管模式

为保障“带押过户”业务中买卖双方财产和资金安全，采用

公证机构提存资金监管模式。公证机构按照《民法典》、《公证法》、《提存公证规则》等规定，设立独立的提存账户，提存资金要覆盖未清偿贷款所担保债权金额和相应的利息、违约金、罚息、实现债权的相关费用。

（二）不动产转移和抵押实行“双预告登记”及“双预告转本”登记模式

双预告登记是指先由买卖双方申请办理不动产转移预告登记，再由买方和抵押权人申请办理抵押预告登记，或由买卖双方及抵押权人同步申请办理转移预告和抵押预告登记的模式。提存资金全部存入提存账户后，通过“双预告转本”登记，完成转移登记及预抵押转正式抵押登记，之后清偿原贷款，办理原抵押权登记注销。

五、“带押过户”业务流程

（一）买卖双方达成交易意向并网签《存量房屋买卖合同》，选择在住建部门备案有效期内的具有三级以上资质的评估机构，取得房屋价值评估报告；

（二）买卖双方向公证机构申请办理交易资金提存监管；

（三）买方携相关材料到住房公积金管理机构申请住房公积金贷款；

（四）借款人到受托银行签署《烟台市住房公积金个人住房贷款借款合同》等相关手续；

（五）受托银行出具“同意带押过户”证明，并和买卖双方共同到购房所在地不动产登记机构办理双预告登记，同时办理后

续双预告转本及注销原抵押登记的委托授权手续；

（六）受托银行收到不动产登记机构推送的双预告登记证明，住房公积金管理机构发放贷款；

（七）受托银行办理双预告转本登记；

（八）公证机构进行资金清分；

（九）受托银行申请办理原抵押权注销登记。

六、相关要求

（一）保障业务办理的高效性和便捷性，六区“带押过户”业务需市住房公积金管理机构及其受托银行、不动产登记机构与公证机构共同签署《烟台市存量房住房公积金贷款“带押过户”业务合作协议（一）》（附件1）；其他区市的“带押过户”业务需当地住房公积金分支机构及其受托银行、不动产登记机构与公证机构共同签署《烟台市存量房住房公积金贷款“带押过户”业务合作协议（二）》（附件2）。

（二）统一业务流程和手续，通过下发文件指导各县市区相关部门做到政策口径、业务口径、材料口径全市统一，推进“带押过户”业务尽快落地见实效。

（三）市自然资源主管部门负责双预告登记及双预告转本登记业务的系统改造及流程再造，指导建立“带押过户”相关登记政策、流程以及申请材料口径的统一标准；各区市登记机构应积极配合公积金、公证部门及受托银行做好“带押过户”各环节的衔接，为相关业务提供绿色通道，同时应严格按照国家、省、市规定的申请资料、业务流程受理业务，不得违规收取无法可依的申请材料，不得人为设置障碍，原则上双预告登记及双预告转本登

记应做到半日办结，遇到特殊情况可放宽至1日内办结。

（四）强化部门间数据和信息的共享互通，推进线上业务办理平台的研发和功能完善，以数字化手段加强各环节风险管控，进一步简化业务手续，提升办理时效，争取早日实现零接触、线上办、多部门联办等延伸服务、“一站式”综合服务。充分利用公证部门的公信力，探索由公证部门全程代办的模式，避免群众在各部门之间反复跑腿。

（五）多渠道、多维度开展“带押过户”业务推介宣传，同步做好各相关部门业务人员的培训工作，让更多群众知晓并享受到政策红利。

（六）建立风险防范机制，加强业务沟通、总结经验做法，及时协调解决业务办理过程中存在的问题和潜在风险，确保“带押过户”业务安全。各部门相关工作进展情况和遇到的问题要及时报主管部门。

本通知自印发之日起实施，请各部门遵照执行。

- 附件：1. 烟台市存量房住房公积金贷款“带押过户”业务合作协议（一）
2. 烟台市存量房住房公积金贷款“带押过户”业务合作协议（二）
3. 烟台市存量房住房公积金贷款“带押过户”业务交互文本



2023年12月26日

附件 1

烟台市存量房住房公积金贷款 “带押过户”业务合作协议（一）

甲方：_____（公证机构，以下简称“甲方”）

乙方：_____（住房公积金管理机构，以下简称“乙方”）

丙方：_____（受托银行，以下简称“丙方”）

丁方：_____（不动产登记机构，以下简称“丁方”）

甲、乙、丙、丁四方秉承优化服务的原则，结合各自职能，就合作开展烟台市存量房住房公积金贷款“带押过户”业务（以下简称“带押过户”业务），达成本合作协议。

一、合作内容

本协议签订后，甲方提供提存账户实现对交易资金的监管，并根据买卖双方的委托提供相应公证法律服务（包括但不限于：网签《存量房屋买卖合同》、与买卖双方签署《法律服务协议》、查询相关档案、清分提存资金等）；乙方根据甲方出具的《烟台市存量房住房公积金贷款“带押过户”业务申请》和买卖双方当事人提交的贷款材料受理住房公积金贷款；丙方指导借款人签署《烟台市住房公积金个人住房贷款借款合同》等相关手续，指导买卖双方办理双预告登记、双预告转本登记及注销原抵押登记等事务，

并出具《住房公积金贷款放款证明》和《原贷款信息确认书》；丁方指导“带押过户”业务的办理。通过甲、乙、丙、丁四方联动，闭环管理，满足群众办理“带押过户”业务的需求，减少业务中可能面临的风险。

二、各方职责

（一）甲方职责

1. 按法律、法规的规定履行审查、告知和核实义务，恪守职业道德，依照法律法规和司法部有关规定、行业办证指引积极勤勉办理公证，合理规范收费，保证公证质量，承担相应法律责任；

2. 告知买卖双方申请“带押过户”业务需满足的前提条件：一是房屋交易总价不得低于原贷款余额加利息及其他应付费用；二是卖方贷款是商业贷款或组合贷款的，原贷款银行须与住房公积金管理机构有受托关系；三是需网签《存量房屋买卖合同》并提供房屋价值评估报告；

3. 与买卖双方签署《法律服务协议》并出具《烟台市存量房住房公积金贷款“带押过户”业务申请》；

4. 设立独立的提存账户，提存资金要覆盖未清偿贷款所担保债权金额和相应的利息、违约金、罚息、实现债权的相关费用；

5. 为买方首付款和乙方新发放的贷款分别办理提存公证业务，并分别出具提存证书；

6. 收到丙方出具的《原贷款信息确认书》当日，清分提存款项并保证即时到账，同时出具《清分报告》，于2个工作日内将《清

分报告》报送丙方；

7. 由于买卖双方原因或其他原因导致“带押过户”业务无法完成且贷款已发放未清分的，在收到乙方《新发放住房公积金贷款还款通知书》当日，将公积金贷款本金及贷款利息按要求退还，并告知乙方；

8. 在全市范围内为“带押过户”业务开辟绿色通道，下发文件指导全市公证机构的业务办理，统一流程、简化手续，协调解决业务办理过程中行业内部存在的问题。

（二）乙方职责

1. 受理买方“带押过户”业务申请，并于2个工作日内完成审批；

2. 审批通过的，于2个工作日内将买卖双方信息及审批结果推送丙方；

3. 收到丙方双预告登记证明资料（包含系统资料和纸质资料）3个工作日内完成审核，并于审核通过当日发放住房公积金贷款；

4. 授权丙方向甲方出具由丙方签章的《住房公积金贷款放款证明》和《原贷款信息确认书》；

5. 由于买卖双方原因或其他原因导致“带押过户”业务无法完成且贷款已发放未清分的，向甲方出具《新发放住房公积金贷款还款通知书》；

6. 作为卖方贷款机构的，同意卖方的“带押过户”业务申请

并配合办理相关手续。

（三）丙方职责

1. 与乙方审批通过的借款人签署《烟台市住房公积金个人住房贷款借款合同》等相关手续，将提存账户信息准确录入乙方业务系统，指导买卖双方到购房所在地不动产登记机构办理双预告登记等手续，同时办理后续双预告转本及注销原抵押登记的代办授权手续；

2. 收到丁方双预告登记证明 3 个工作日内向乙方完整报送相关资料并录入乙方业务系统；

3. 贷款发放当日，通过邮件等形式向甲方提供《住房公积金贷款放款证明》；

4. 贷款发放 3 个工作日内，代办双预告转本登记业务；

5. 收到丁方推送的双预告转本登记证明 2 个工作日内，向乙方完整报送相关资料并录入乙方业务系统，通过邮件等形式向甲方提供《原贷款信息确认书》（需清分的贷款本息等金额）；

6. 收到甲方《清分报告》5 个工作日内，代办注销原抵押登记业务；

7. 收到丁方推送的注销原抵押登记信息后，于 10 个工作日内将相关资料电子档案上传乙方业务系统并传递纸质版资料（电子版及纸质版资料包括但不限于新不动产证证书、不动产登记证明、增值税发票、契税发票等）；

8. 作为卖方贷款机构的，同意卖方的“带押过户”业务申请并配合办理相关手续。

（四）丁方职责

1. 完成双预告登记和双预告转本登记业务流程再造，指导建立统一标准的办理流程、收件标准和办结时限；
2. 完成双预告登记及双预告转本登记系统改造，推进电子证明的线上共享，满足“带押过户”业务需求；
3. 加强与其他各方的信息共享，促进“带押过户”线上办理早日落地。
4. 对于“带押过户”过程中发现的不动产登记问题，及时协调解决。

三、四方同意

1. 在各自职责范围内依法依规最大限度为社会需要群体和其他各方提供方便服务；
2. 加大科技投入和研发力度，共同推动各部门间数据和信息的共享互通，不断完善线上业务办理流程，尽早实现“带押过户”业务网上联办；
3. 在网上联办尚未实现前，相关方紧密配合，相互间信息主要采用电子邮件方式传送，邮件发送后，视为履行通知义务；用于接受信息的邮箱分别为：
甲方：
乙方：
丙方：
4. 四方在办理业务过程中，须严格保守知悉的当事人秘密，做好隐私保护工作；

5. 在办理“带押过户”过程中发生的新问题应及时通报相关各方，共同商讨解决方案。

四、其他约定

1. 本协议未尽事宜可由四方协商后签订补充协议，补充协议与本协议具有同等效力；

2. 本协议签订后，因政策发生变化造成合作无法继续履行，经四方协商一致可以终止本合同。

3. 本合作协议自签订之日起生效。

本协议一式四份，四方各执一份，具有同等法律效力。

甲方（盖章）

乙方（盖章）

负责人/授权代表（签名）

负责人/授权代表（签名）

丙方（盖章）

丁方（盖章）

负责人/授权代表（签名）

负责人/授权代表（签名）

年 月 日

附件 2

烟台市存量房住房公积金贷款 “带押过户”业务合作协议（二）

甲方：_____（公证机构，以下简称“甲方”）

乙方：_____（住房公积金管理机构，以下简称“乙方”）

丙方：_____（受托银行，以下简称“丙方”）

丁方：_____（不动产登记机构，以下简称“丁方”）

甲、乙、丙、丁四方秉承优化服务的原则，结合各自职能，就合作开展烟台市存量房住房公积金贷款“带押过户”业务（以下简称“带押过户”业务），达成本合作协议。

一、合作内容

本协议签订后，甲方提供提存账户实现对交易资金的监管，并根据买卖双方的委托提供相应公证法律服务（包括但不限于：网签《存量房屋买卖合同》、与买卖双方签署《法律服务协议》、查询相关档案、清分提存资金等）；乙方根据甲方出具的《烟台市存量房住房公积金贷款“带押过户”业务申请》和买卖双方当事人提交的贷款材料受理住房公积金贷款；丙方指导借款人签署《烟台市住房公积金个人住房贷款借款合同》等相关手续，指导买卖双方办理双预告登记、双预告转本登记及注销原抵押登记等事务，并出具《住房公积金贷款放款证明》和《原贷款信息确认书》；丁

方受理双预告登记、双预告转本登记及注销原抵押登记等业务并推送相关信息和资料。通过甲、乙、丙、丁四方联动，闭环管理，满足群众办理“带押过户”业务的需求，减少业务中可能面临的风险。

二、各方职责

（一）甲方职责

1. 按法律、法规的规定履行审查、告知和核实义务，恪守职业道德，依照法律法规和司法部有关规定、行业办证指引积极勤勉办理公证，合理规范收费，保证公证质量，承担相应法律责任；

2. 告知买卖双方申请“带押过户”业务需满足的前提条件：一是房屋交易总价不得低于原贷款余额加利息及其他应付费用；二是卖方贷款是商业贷款或组合贷款的，原贷款银行须与住房公积金管理机构有受托关系；三是需网签《存量房屋买卖合同》并提供房屋价值评估报告；

3. 与买卖双方签署《法律服务协议》并出具《烟台市存量房住房公积金贷款“带押过户”业务申请》；

4. 设立独立的提存账户，提存资金要覆盖未清偿贷款所担保债权金额和相应的利息、违约金、罚息、实现债权的相关费用；

5. 为买方首付款和乙方新发放的贷款分别办理提存公证业务，并分别出具提存证书；

6. 收到丙方出具的《原贷款信息确认书》当日，清分提存款项并保证即时到账，同时出具《清分报告》，于2个工作日内将《清分报告》报送丙方；

7. 由于买卖双方原因或其他原因导致“带押过户”业务无法完成且贷款已发放未清分的，在收到乙方《新发放住房公积金贷款还款通知书》当日，将公积金贷款本金及贷款利息按要求退还，并告知乙方；

8. 在全市范围内为“带押过户”业务开辟绿色通道，下发文件指导全市公证机构的业务办理，统一流程、简化手续，协调解决业务办理过程中行业内部存在的问题。

（二）乙方职责

1. 受理买方“带押过户”业务申请，并于2个工作日内完成审批；

2. 审批通过的，于2个工作日内将买卖双方信息及审批结果推送丙方；

3. 收到丙方双预告登记证明资料（包含系统资料和纸质资料）3个工作日内完成审核，并于审核通过当日发放住房公积金贷款；

4. 授权丙方向甲方出具由丙方签章的《住房公积金贷款放款证明》和《原贷款信息确认书》；

5. 由于买卖双方原因或其他原因导致“带押过户”业务无法完成且贷款已发放未清分的，向甲方出具《新发放住房公积金贷款还款通知书》；

6. 作为卖方贷款机构的，同意卖方的“带押过户”业务申请并配合办理相关手续。

（三）丙方职责

1. 与乙方审批通过的借款人签署《烟台市住房公积金个人住

房贷款借款合同》等相关手续，将提存账户信息准确录入乙方业务系统，指导买卖双方到购房所在地不动产登记机构办理双预告登记等手续，同时办理后续双预告转本及注销原抵押登记的代办授权手续；

2. 收到丁方双预告登记证明 3 个工作日内向乙方完整报送相关资料并录入乙方业务系统；

3. 贷款发放当日，通过邮件等形式向甲方提供《住房公积金贷款放款证明》；

4. 贷款发放 3 个工作日内，代办双预告转本登记业务；

5. 收到丁方推送的双预告转本登记证明 2 个工作日内，向乙方完整报送相关资料并录入乙方业务系统，通过邮件等形式向甲方提供《原贷款信息确认书》（需清分的贷款本息等金额）；

6. 收到甲方《清分报告》5 个工作日内，代办注销原抵押登记业务；

7. 收到丁方推送的注销原抵押登记信息后，于 10 个工作日内将相关资料电子档案上传乙方业务系统并传递纸质版资料（电子版及纸质版资料包括但不限于新不动产证证书、不动产登记证明、增值税发票、契税发票等）；

8. 作为卖方贷款机构的，同意卖方的“带押过户”业务申请并配合办理相关手续。

（四）丁方职责

1. 在办理双预告登记的同时，受理并认可买卖双方对丙方代办后续双预告转本登记和注销原抵押登记等业务的当面授权；

2. 按照上级规定的时限办理买卖双方提交的双预告登记申请，并将办理结果按规定时限推送丙方；

3. 按照上级规定的时限办理丙方代为提交的双预告转本登记申请，并将办理结果按规定时限推送丙方；

4. 按照上级规定的时限办理丙方代为提交的注销原抵押登记申请，并将办理结果按规定时限推送丙方。

三、四方同意

1. 在各自职责范围内依法依规最大限度为社会需要群体和其他各方提供方便服务；

2. 加大科技投入和研发力度，共同推动各部门间数据和信息的共享互通，不断完善线上业务办理流程，尽早实现“带押过户”业务网上联办；

3. 在网上联办尚未实现前，相关方紧密配合，相互间信息主要采用电子邮件方式传送，邮件发送后，视为履行通知义务；用于接受信息的邮箱分别为：

甲方：

乙方：

丙方：

4. 四方在办理业务过程中，须严格保守知悉的当事人秘密，做好隐私保护工作；

5. 在办理“带押过户”过程中发生的新问题应及时通报相关各方，共同商讨解决方案。

四、其他约定

1. 本协议未尽事宜可由四方协商后签订补充协议，补充协议

与本协议具有同等效力；

2. 本协议签订后，因政策发生变化造成合作无法继续履行，经四方协商一致可以终止本合同。

3. 本合作协议自签订之日起生效。

本协议一式四份，四方各执一份，具有同等法律效力。

甲方（盖章）

乙方（盖章）

负责人/授权代表（签名）

负责人/授权代表（签名）

丙方（盖章）

丁方（盖章）

负责人/授权代表（签名）

负责人/授权代表（签名）

年 月 日

附件 3

烟台市存量房住房公积金贷款 “带押过户”业务申请

烟台市住房公积金管理中心:

买方: _____, 身份证: _____, 卖方: _____,
身份证: _____, 已与 _____ (公证处) 签署《法律服务协议》, 并已办理授权委托书公证。现已网签购房合同 (合同号 _____), 申请住房公积金贷款 _____ 万元, 贷款首付款 _____ 元已存入提存账户, 提存账户资金余额为 _____ 元。

卖方 _____ 已在 _____ (银行) 办理 _____ (公积金/商业银行/组合) 贷款, 贷款剩余本金 _____ 元, 房屋坐落地址 _____。

现向贵中心提出买卖双方“带押过户”业务申请, 并承诺按照《烟台市存量房住房公积金贷款“带押过户”业务合作协议》约定办理相关业务, 请予以受理。

**公证处

年 月 日

住房公积金贷款放款证明

**公证处:

借款人: _____, 身份证号: _____, 借款合同编号: _____, 公积金贷款金额 _____ 万元已于 _____ 年 _____ 月 _____ 日成功发放至贵处提存账户(账号: _____), 请注意查收并及时办理住房公积金贷款“带押过户”后续业务。

(银行)

年 月 日

原贷款信息确认书

**公证处:

借款人		身份证号		
不动产单元号		房屋坐落地址		
还款类型	公积金贷款	借款合同编号		
贷款余额 (剩余本金)		应还利息	逾期本金	
逾期利息		逾期复息	逾期罚息	
本息合计金额			其他应付 费用	
收款账户户名		收款账户开户行		
收款账户账号				
还款类型	商业贷款	借款合同编号		
贷款余额 (剩余本金)		应还利息	逾期本金	
逾期利息		逾期复息	逾期罚息	
本息合计金额			其他应付 费用	
收款账户户名		收款账户 开户行		
收款账户账号				
备注	1. 贵处须在此表出具当日清分提存资金，完成贷款清偿；若当日未完成清分，此表自动作废，需重新开具。 2. 提存资金清分完成，贵处出具《清分报告》。			

联系方式:

(银行)
年 月 日

清分报告

买方_____身份证号码_____与卖方_____身份证号码_____以住房公积金贷款“带押过户”方式转让烟台市_____房屋，新的住房公积金贷款资金已于_____年_____月_____日存入我处提存账户。依据买卖双方与我处的约定，我处对该交易发生的全部提存资金进行清分：

清分资金总额_____元整，依据_____银行出具的《原贷款信息确认书》，于_____年_____月_____日将卖方应偿还的：商业贷款本息余额及其他应付费用_____元划入指定账户（户名_____账号_____）；公积金贷款本息余额及其他应付费用_____元划入指定账户（户名_____账号_____）。于_____年_____月_____日将剩余资金_____元划入卖方指定收款账户（户名_____账号_____）。提存资金已全部清分完毕。

（公证处）

年 月 日

新发放住房公积金贷款返还通知书

**公证处:

借款人		身份证号			
不动产单元号		房屋坐落地址			
还款类型	公积金贷款	借款合同编号			
贷款余额 (剩余本金)		应还利息		逾期本金	
逾期利息		逾期复息		逾期罚息	
本息合计金额			其他应付 费用		
收款账户户名		收款账户 开户行			
收款账户账号					
备 注	贵处须在此表出具当日对提存款项进行返还清分，若当日未完成返还，此表自动作废，需重新开具。				

烟台市住房公积金管理中心

日期：年 月 日

