

常德市住房公积金管理委员会文件

常房金管〔2025〕2号

常德市住房公积金管理委员会 关于印发《常德市住房公积金“带押过户”贷款实施细则（试行）》的通知

各住房公积金缴存单位和缴存职工：

《常德市住房公积金“带押过户”贷款实施细则（试行）》
已研究通过，现印发给你们，请遵照执行。

常德市住房公积金管理委员会

2025年4月18日



常德市住房公积金“带押过户”贷款实施细则 (试行)

第一条 为充分发挥住房公积金制度的住房保障作用，更好满足住房公积金缴存者刚性和改善性住房需求，根据《自然资源部、中国银行保险监督管理委员会关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》(自然资发〔2023〕29号)、《常德市人民政府办公室关于印发<常德市进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施(试行)>的通知》(常政办发〔2024〕9号)等有关文件精神，结合常德市住房公积金管理中心(以下称市住房公积金中心)工作实际，制定本细则。

第二条 住房公积金贷款“带押过户”是指个人住房贷款在未结清期间对该贷款在押住房办理过户、再次抵押、发放新贷款、变更产权人信息等手续，实现不动产登记和抵押贷款的有效衔接。

第三条 住房公积金贷款“带押过户”的适用范围：

(一) 住房公积金贷款二手房“带押过户”(以下简称公转公“带押过户”)，指卖方对已办理个人住房公积金贷款的在押住房，在未结清公积金贷款的情况下进行产权交易时，买方购房申请新的个人住房公积金贷款，通过借新贷、办理过户、再次抵押后结清旧贷款等手续；

(二) 商业贷款转住房公积金贷款“带押过户”，指已办理

个人住房商业贷款（以下简称原商贷）且具备住房公积金贷款资格的借款人，在未结清原商贷的情况下，以原商贷在押住房办理第二顺位抵押登记的方式申请转为住房公积金贷款（以下简称商转公顺位抵）；

（三）个人住房公积金贷款尚未结清期间，因婚姻关系变更、死亡等原因需变更在押住房产权人。

第四条 公转公“带押过户”贷款受理条件：

（一）买、卖双方需签订二手房不动产买卖合同。

（二）卖方公积金贷款当前不存在逾期和未结清代偿资金情况。

（三）买方（借款申请人）及配偶信用报告符合申请贷款要求，买方家庭月收入能力满足拟申请贷款额度月还款要求。

（四）市住房公积金中心为该交易房屋唯一抵押权人。

（五）同一缴存家庭同一住房仅在市住房公积金中心申请一次公积金贷款。

（六）买方申请住房公积金贷款须符合常德市住房公积金管理的其他有关规定。

第五条 公转公“带押过户”贷款办理流程：

（一）贷款申请。

1.买、卖双方持“二手房不动产买卖合同”、申请贷款当日不动产中心盖章并备注“该房屋已抵押、无查封、无二抵”的交易房屋不动产权证复印件（数据共享后可不提供）、身

份证、结婚证、I类银行卡等相关资料（大数据能查询的除外）共同向卖方原贷款机构提出申请“带押过户”。

2.买方借款人申请贷款额度计算依据，参照双方签订的“二手房不动产买卖协议”约定的交易价和卖方申请贷款时房屋总价值两者中较低者，如价格明显高于市场价格，市住房公积金中心可进行现场核实。

（二）贷款初审和预签贷款合同。

1.市住房公积金中心对贷款申请进行初审，与买方及共同借款人预签订《住房公积金委托贷款合同》和《借据》，预办理公积金贷款对冲业务（异地贷款暂不能办理）。

2.买方授权市住房公积金中心指定的“带押过户”银行专户为收款账户。

（三）贷款审批。借款人申请的贷款审批通过后，市住房公积金中心应当及时通知买卖双方办理“带押过户”手续，买方贷款额度小于卖方贷款余额的，卖方应当将还贷所需差额部分存入市住房公积金中心指定的“带押过户”银行专户。

（四）“带押过户”及抵押登记办理。

1.卖方向市住房公积金中心出具预存贷款差额资金凭条后，买、卖双方会同市住房公积金中心贷款部门携带相关资料共同前往不动产登记中心办理“带押过户”手续。

2.办理“带押过户”手续所需相关资料包含以下几项：

（1）提前还款及“带押过户”申请书、知晓承担抵押担保申明、“带押过户”同意书、“带押过户”知晓函、贷款合同、

不动产授权委托书以及不动产中心办理过户手续所需提供的个人资料（不动产中心办理过户手续所需资料需咨询不动产中心）。

（2）市住房公积金中心贷款部门提供不动产登记证明原件或加盖市住房公积金中心管理部印章的不动产登记电子证明。

（五）贷款发放及支付。

1.市住房公积金中心接收不动产登记中心办理“带押过户”的不动产登记证明并存档后向买方借款人发放贷款，贷款资金转入至市住房公积金中心指定的“带押过户”银行专户。

（六）资金结算。

1.买方贷款金额小于等于卖方贷款余额时，买方贷款金额全额偿还卖方贷款余额：

（1）对买方贷款资金、卖方公积金账户余额和卖方提前存入的差额资金，进行提前结清卖方公积金贷款；

（2）银行凭市住房公积金中心出具的结算函将还贷后剩余资金转入卖方个人银行账号；

2.买方贷款金额大于卖方贷款余额时：

（1）用买方贷款资金进行提前结清卖方公积金贷款；

（2）银行凭市住房公积金中心出具的结算函将还贷后剩余资金转入买方借款人个人银行账号。

（七）出具结清证明。资金结算后，市住房公积金中心向卖方出具贷款结清证明并将结清证明存档。

第六条 商转公顺位抵具体实施办法按照相关文件精神实施。

第七条 因婚姻关系变更申请抵押物产权人信息变更

(一) 申请人协议离婚的, 应提供离婚证和公证机关出具的证明房屋产权及债务归属的公证书;

(二) 申请人经人民法院判决、调解离婚的, 应提供已生效的法律文书; 若申请人向人民法院申请强制执行, 市住房公积金中心按照人民法院的协助执行通知书内容协助申请人依法变更产权人。

第八条 因借款人死亡原因申请主借款人、抵押物产权人信息变更。

(一) 继承人不符市住房公积金中心贷款资格的相关规定, 继承人可采取一次性结清借款人住房公积金贷款, 持市住房公积金中心出具的结清证明到不动产登记中心办理注销抵押登记、变更产权人信息。

(二) 继承人符合市住房公积金中心贷款资格的相关规定, 同意承担该套房屋贷款未结清部分的还款义务, 并提供死亡证明、公证机关出具的证明房屋产权及债务归属的公证书, 按以下具体情形办理:

1. 因主借款人死亡而申请变更产权的, 其继承人以该套房屋及原贷款剩余额度向市住房公积金中心申请公积金贷款, 经市住房公积金中心审批后签订新的《委托贷款合同》, 办理相关手续。

2.因共同借款人死亡而申请变更产权的，其继承人为原借款人之一的，继续履行原贷款合同，继承人向市住房公积金中心提出申请并签订《常德市住房公积金贷款抵押物产权人变更协议》，并向相关部门办理不动产登记、抵押权变更登记相关手续。

第九条 因婚姻关系变更、死亡等原因变更为抵押物产权人的，按相关规定依法变更为该抵押物的抵押人。

第十条 因婚姻关系变更、死亡等原因变更抵押物产权人信息流程。

(一) 因婚姻关系变更、共同借款人死亡等原因变更抵押物产权人：

1.变更申请人及相关人员向市住房公积金中心提出变更申请，签署“‘带押过户’申请书”、“知晓承担抵押担保声明”、“常德市住房公积金贷款抵押物产权人变更协议”等资料；

2.市住房公积金中心审核后出具“带押过户”同意书、“带押过户”知晓函等资料；

3.变更申请人及相关人员提供以上资料到不动产登记中心办理变更登记，市住房公积金中心收到不动产登记中心变更后的“不动产登记证明”存档。

(二) 因主借款人死亡原因变更抵押物产权人参照“公转公‘带押过户’”流程。

第十一条 本实施细则自公布之日起施行，有效期2年。

附件:

一、公转公“带押过户”面谈资料

- 1.提前还款及“带押过户”申请书（卖方）
- 2.知晓承担抵押担保声明（买方）
- 3.“带押过户”同意书
- 4.“带押过户”知晓函（受让方贷款管理部）

二、抵押物产权人变更面谈资料

- 5.“带押过户”申请书
- 6.知晓承担抵押担保声明
- 7.“带押过户”同意书
- 8.“带押过户”知晓函
- 9.常德市住房公积金贷款抵押物产权人变更协议

附件 1:

提前还款及“带押过户”申请书 (公转公)

常德市住房公积金管理中心 ____管理部:

本人 张三 (身份证号: _____)
于 年 月 日与贵中心签订《住房公积金委托贷款合同》, 将
位于常德市 **区(县市)**小区**栋**单元**号 的房
屋【不动产权号: 湘_____】抵押给贵中心**管理部
贷款____万元(大写: _____万元)。现本人拟将上述房
屋出售, 所得价款托管于常德市住房公积金管理中心指定“带
押过户”银行专户, 优先用于提前偿还贵中心贷款, 特申请在
保留贵中心抵押权的前提下, 同意本人将上述房屋“带押过
户”给买方后, 抵押给买方贷款机构。

申请人: 张三

年 月 日

附件 2:

知晓承担抵押担保声明 (公转公)

常德市住房公积金管理中心____管理部:

本人 李四 (身份证号: _____)

购买位于常德市 **区(县市)**小区**栋**单元**号 的
房屋【不动产权号: 湘_____】。本人已知晓该处房
屋存在抵押情形, 并自愿承担相关风险。

声明人: 李四

年 月 日

附件 3:

“带押过户”同意书 (公转公)

常德市不动产登记中心:

经抵押人 张三 申请, 常德市住房公积金管理中心管理部同意将位于常德市 **区(县市)**小区**栋**单元**号 的房屋【不动产权号: 湘】“带押过户”给买方 李四 后, 抵押登记至常德市住房公积金管理中心管理部, 并注销原抵押权登记(不动产登记证明号: _____)。

抵押权人(盖章)

(卖方贷款机构)

法定代表人或经办人:

抵押权人(盖章)

(买方贷款机构)

法定代表人或经办人:

年 月 日

附件 4:

“带押过户”知晓函 (公转公)

常德市不动产登记中心:

现抵押人 李四 (身份证号: _____) 用位于 **区(县市)**小区**栋**单元**号 不动产作为抵押物, 向我中心申请抵押贷款。我中心知晓该不动产已经办理了抵押权人为常德市住房公积金**管理部的抵押登记(不动产登记证明号: _____), 现向贵中心申请办理我中心_____管理部作为抵押权人的抵押权设立登记。

抵押权人(盖章)

法定代表人或经办人:

年 月 日

“带押过户”申请书（死亡） （抵押物产权人变更）

常德市住房公积金管理中心_____管理部：

借款人 甲（身份证号：_____）
与贵中心签订《住房公积金委托贷款合同》，将位于常德市
区（县市）小区**栋**单元**号 的房屋【不动产权
号：湘_____】抵押给贵中心_____管理部贷款_____万
元（大写：_____万元）。现因借款人死亡，经公证机关
出具证明房屋产权及债务归属于本人乙，本人特申请保留
贵中心_____管理部抵押权的前提下，申请将上述房屋“带押
过户”给乙，抵押给贵中心_____管理部。

申请人：乙

年 月 日

附件 6:

知晓承担抵押担保声明（离婚） （抵押物产权人变更）

常德市住房公积金管理中心_____管理部:

本人 乙（身份证号：_____）与
甲（身份证号：_____）于 年 月
日离婚，将 甲 名下位于 常德市 **区（县市）**小区**栋
单元号 的房屋【不动产权号：湘_____】过
户至本人名下（贷款合同号：_____；不动产登记证明
号：_____）。本人已知晓该贷款未结清，该处房屋存在抵押情
形，并自愿承担相关风险。

声明人：乙

年 月 日

知晓承担抵押担保声明（死亡） （抵押物产权人变更）

常德市住房公积金管理中心_____管理部：

本人 乙（身份证号：_____），
因 甲（身份证号：_____）于 年 月
日死亡，经公证机关出具证明房屋产权及债务归属于本人，
现申请将 甲 名下位于 常德市 **区（县市）**小区**栋**
单元**号 的房屋【不动产权号：湘_____】过户
至本人名下（贷款合同号：_____；不动产登记证明
号：_____）。本人已知晓该贷款未结清金额，该处房屋存在抵
押情形。

本人自愿以个人及家庭全部财产承担该套房屋贷款未
结清部分的还款义务，本人自愿与贵中心签订新的《贷款合
同》，成为该套房屋新的借款人和抵押人，并自愿承担相关
风险。

声明人：乙

年 月 日

附件 8:

“带押过户” 知晓函 (抵押物产权人变更)

常德市不动产登记中心:

现抵押人 甲 (身份证号: _____)
用位于 **区(县市)**小区**栋**单元**号 不动产作
为抵押物进行贷款过户。我中心知晓该不动产已经办理了抵
押权人为常德市住房公积金管理中心**管理部的抵押登记
(不动产登记证明号: _____), 现向贵中心申
请办理我中心 _____ 管理部作为抵押权人的抵押权设立登记。

抵押权人(盖章)

法定代表人或经办人:

年 月 日

附件 9:

常德市住房公积金贷款抵押物产权人变更协议

常德市住房公积金管理中心_____管理部:

甲于_____年___月___日在贵中心_____管理部借款___万元，期限___年，贷款合同编号：_____，到期日期为_____年___月___日，由于离婚 死亡原因，经借款人/继承人、共同借款人、抵押人、抵押物共有人、保证人等各方协商一致，同意将该贷款抵押房屋产权所有人变更为_____乙_____（新抵押人），房屋产权所有人变更为新抵押人后，该房屋仍抵押给贷款人，用于为原借款合同项下个人住房公积金贷款提供担保，原借款人承担连带清偿责任，新抵押人以抵押的财物为限承担担保责任，且本次变更内容是原借款合同不可分割的组成部分。

一、各方一致同意原借款合同附件“抵押物清单”相应变更如下:

抵押物清单

| | |
|---------|--|
| 房产抵押物地址 | |
|---------|--|

| 原抵押人及抵押物共有人 | 建筑面积 | 抵押物价值 | 不动产登记证明号 | 新抵押人及抵押物共有人 |
|-------------|------|-------|----------|-------------|
| | | | | |
| | | | | |

二、本协议自各方当事人签署之日起生效。

三、本协议为原贷款合同的补充协议，本协议与原贷款合同约定不一致的以本协议为准；本协议未约定的部分，在贷款本息结清前原贷款合同仍然有效。

四、本协议有关合同当事人各执一份。

借款人/继承人：

共同借款人：

原抵押人/继承人：

新抵押人：

(抵押物共有人)

(抵押物共有人)

委托贷款人：

法定代表或授权代表：

(盖章)

(签字)

日期： 年 月 日