

建设银行日照分行“带押过户”服务流程

一、办理范围

原有贷款为建行办理的商业性个人住房贷款（以下简称“旧贷款”，包括个人新建住房贷款、个人再交易住房贷款和个人商业用房贷款），且购房人申请的个人再交易房屋贷款（包括个人再交易住房贷款和个人商业用房贷款，以下简称“新贷款”）在建行办理。

二、办理条件

（一）交易房产的产权明晰、无查封，可进入房地产市场流通，且除旧贷款抵押外未设立其他抵押、未设立居住权。

（二）售房人和购房人均同意房屋交易资金委托我行进行房屋交易资金托管或由政府主管部门在我行设立的房屋交易资金监管账户进行监管。

（三）售房人（旧贷款借款人）承诺售房款优先用于偿还旧贷款。

（四）拟发放的信贷资金与房屋交易双方存入的托管（监管）自有资金之和不小于旧贷款未结清本息。

三、提供材料

- 1.买卖双方及配偶身份证原件、户口本原件、婚姻状况证明；
- 2.贷款人收入证明；
- 3.交易房产的产权证；
- 4.房屋交易合同；
- 5.带抵押转让三方协议。

四、办理流程

（一）贷款受理环节：买方和卖方提供贷款申请资料、带抵押转让三方协议，新贷款申请人填写并提交个人住房借款申请、贷款调查申报审批

表，以及建行规定的应提交的贷款资料；旧贷款借款人承诺提前结清旧贷款和售房款优先用于偿还旧贷款的书面材料；售房人和购房人同意房屋交易资金委托我行进行房屋交易资金托管的书面材料，并签订房屋交易资金委托监管协议。在我行开立房易安监管账户，购房人按资金托管等协议中的约定将自有资金(含首付款)存入托管账户，信贷资金发放至购房人(新贷款借款人)房屋交易资金托管子账户。系统将自动对该笔信贷资金进行封存。

(二) 合同签订+不动产登记环节：贷款审批通过后，建行工作人员通知新贷款申请人及相关人员，当面签订个人住房借款合同。合同签订完成后，建行工作人员及买卖双方持不动产登记申请书、带抵押过户三方协议、身份证、不动产权证书等材料，向当地不动产登记机构申请同步办理房屋交易过户+新贷款的抵押权首次登记相关手续，全部登记在同一日内完成。

(三) 贷款发放环节：建设银行按照房屋交易资金托管协议要求，将住房贷款发放至监管账户，待买房人到建行网点后，依据协议将卖房人旧贷款结清，如资金托管账户有资金剩余的，剩余款项转入到卖房人指定的个人建行卡存款账户中。贷款结清后，建行将及时办理旧贷款抵押权注销登记。

建行业务经理：王晓斐经理（城区支行）

联系电话：8212489