

日照东港农商行“带押过户”服务流程

一、贷款简介

对已抵押的住房或商用房交易过程中，在卖方未结清原抵押贷款，未解除原抵押的情况下，为自然人买方办理贷款，并以贷款资金归还卖方原银行贷款的二手房按揭贷款业务。

二、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.带押转让三方协议。

三、办理流程

（一）贷款受理。借款人提出贷款申请，提供买、卖双方签订的购房合同，出具买方存入提存账户的首付款证明、卖方银行同意办理“带押转贷”业务的证明材料，如房产交易价款小于原银行贷款余额，还需提供卖方已将差额资金存入提存账户的证明材料。初步核实交易真实性后，决定是否受理。

（二）贷款调查。受理贷款申请后，营销调查人员要求借款人按规定提交相关资料，开展尽职调查，重点核实借款人资信情况、房产状况是否符合要求，房产交易价格是否合理等。其中，对交易房产必须开展现场调查。

（三）房产价值评估。可采用外部评估或内部评估方式确定房产价值。鼓励采用内部评估方式，根据交易房产的房龄、物理状况、所在位置、同等房产市场价格等，确定房产评估价值。房产价值以评估价值与购房合同成交价格两者孰低确定。

（四）审查与审批。对符合准入条件的贷款，按规定实施审查与审批。

(五) 房产过户、转移登记、抵押预告登记或抵押正式登记。贷款审批通过后,放款人员与借款申请人签订相关合同,会同买、卖双方向不动产登记部门提交房产过户、转移登记、抵押预告登记或抵押正式登记的申请,不动产登记部门完成房产过户、转移登记,抵押预告登记或抵押正式登记。或可结合地方政府配套政策实施情况,确保在风险可控前提下,通过办理顺位抵押等方式保障抵押权。

(六) 贷款发放。经借款人提出申请,放款人员根据“双预告登记”或抵押正式登记证明办理放款,并将贷款资金以受托支付方式转入“带押转贷”专用提存账户。

(七) 归还原贷款并注销原抵押。经办机构将提存账户中的资金结清原贷款本息,如提存账户中有结余资金,将结余资金转入卖方指定账户,同时督促卖方、原贷款银行及时办理原抵押注销手续,确保农商银行成为第一顺位抵押权人。如因买卖双方交易取消等原因,导致房产过户、转移登记、抵押正式登记未能完成,应及时向借款人追偿贷款产生利息及相关费用。

咨询部门: 东港农商银行信贷管理部 咨询电话: 0633-8258098