

阳江市住房公积金管理委员会

阳金管通〔2023〕3号

关于印发《阳江市住房公积金贷款的抵押房屋“带押过户”业务办理工作指引》的通知

各住房公积金缴存职工，各受托银行：

现将《阳江市住房公积金贷款的抵押房屋“带押过户”业务办理工作指引》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向阳江市住房公积金管理中心反映。

阳江市住房公积金管理委员会

2023年6月30日



阳江市住房公积金贷款的抵押房屋 “带押过户”业务办理工作指引

为进一步提升便利化服务水平，支持刚性和改善性住房需求，降低制度性交易成本，助力经济社会发展，根据《中华人民共和国民法典》、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》、《阳江市不动产登记中心关于开展抵押期间不动产转移登记业务的通知》及《阳江市不动产登记中心关于抵押期间不动产转移登记业务模式的说明》等规定，制定本业务办理工作指引。

第一条 本业务办理工作指引所称住房公积金贷款“带押过户”（以下简称“带押过户”），是指在阳江市行政区域内，抵押人转让抵押房屋，原有或新的贷款涉及住房公积金个人住房贷款，在不解除抵押状态下，完成不动产权转移登记、抵押权登记、发放新贷款等相关的手续。

第二条 办理条件

（一）原贷款的抵押房屋已取得不动产权证，且仅为原贷款设定了抵押权，无查封等权利限制情形。

（二）原贷款与新贷款在同一家承办住房公积金个人住房贷款的银行（以下简称受托银行）办理。

（三）原贷款当前无逾期偿还。

第三条 办理模式及适用情形

（一）不动产转移+抵押权变更模式

该模式适用于转让双方贷款抵押权人为同一金融机构，且原抵押合同继续有效可变更为新的不动产权利人继续履行的情形。抵押权变更是对因权利人抵押期间转移不动产导致抵押人变化，申请抵押权变更登记，抵押内容按原抵押合同填写，不动产转移与抵押权变更合并办理。

（二）不动产转移+抵押权首次+抵押权注销模式

该模式适用于买卖双方贷款抵押合同条款不同，抵押权人需与受让人（买方）签订新抵押合同的情形。

第四条 办理流程

（一）不动产转移+抵押权变更模式

1. 申请

由当事人提供有效的身份证件及贷款的“带押过户”材料（如：离婚证与经民政部门备案的离婚协议、或结婚证与夫妻财产的书面约定等材料），就贷款的“带押过户”共同向受托银行提出申请。

属于继承、受遗赠的，由继承人或受遗赠人提供有效的身份证件及贷款的“带押过户”材料就贷款的“带押过户”向受托银行提出申请。

2. 审查

受理申请后，公积金中心与受托银行分别完成对原公积金贷款、商业贷款的“带押过户”审查。

公积金中心审查完毕后，向受托银行出具《住房公积金贷

款的抵押房屋“带押过户”同意书》。

3、签订贷款担保人变更协议

受让人作为抵押人，与受托银行就原借款合同及抵押合同签订贷款担保人变更协议（可在“带押过户”申请时提前预签）。

4. 办理不动产权转移登记及抵押权变更登记

公积金中心审查完成后3个工作日内，受托银行出具同意抵押期间办理不动产权转移登记的书面材料，协助当事人到房屋所在地不动产登记中心办妥不动产权转移登记及抵押权变更登记（合并办理）。

5、不动产登记信息补录

收到不动产登记证明之日起，受托银行经办人在2个工作日内将不动产登记证明、不动产权证、贷款担保人变更协议等相关信息补充录入、扫描材料上传到住房公积金信息系统，纸质材料送至公积金中心。

（二）不动产转移+抵押权首次+抵押权注销模式

1. 申请

买方与卖方就原贷款的“带押过户”共同向受托银行提出申请，并签订“带押过户”三方协议书。买方提供有效的身份证件、户口簿、房地产买卖合同等贷款所需材料就新的公积金贷款向受托银行申请。

受托银行经办人在受理申请后1个工作日内将新的公积金贷款基本信息录入，并扫描申请材料上传到住房公积金信息系统。

2. 预审查

受理申请后 5 个工作日内，公积金中心与受托银行分别完成对新的公积金贷款预审查。

公积金中心预审查完毕后，向受托银行出具《住房公积金贷款的抵押房屋“带押过户”同意书》。

3. 办理不动产权转移登记

公积金中心预审查完成后 3 个工作日内，受托银行出具同意抵押期间办理不动产权转移登记的书面材料，协助卖方与买方到房屋所在地不动产登记中心办妥不动产权转移登记。

收到不动产权证之日起，受托银行经办人在 1 个工作日内将新的不动产权证、增值税发票、契税完税证明及贷款申请金额等相关信息补充录入，并扫描材料上传到住房公积金信息系统。

4. 贷款审批

收到不动产权证之日起 3 个工作日内，公积金中心完成审批新的公积金贷款。

如贷款金额小于原公积金贷款剩余本息金额的，在公积金中心贷款审批完成后 3 个工作日内，由卖方以该差额部分对原贷款完成提前还款。

5. 贷款签约

买方作为借款人与受托银行签订借款及担保合同。

6. 新贷款担保落实

受托银行出具新贷款办理不动产抵押权首次登记的书面材

料，在公积金中心的《个人住房公积金委托贷款审批确认书》出具之日起5个工作日内，协助与买方办妥新贷款不动产抵押权首次登记。

7. 贷款发放

新贷款不动产抵押权首次登记完成后2个工作日内，受托银行将不动产登记证明、不动产权证、借款合同、借据等相关信息补充录入、扫描上传到住房公积金信息系统，“带押过户”相关的纸质材料送至公积金中心，公积金中心完成贷款发放审核后，将贷款资金发放到受托银行名下的资金过渡专用账户，并对原公积金贷款停止计息。

8. 冲还结清原贷款

受托银行收到贷款发放资金后，应在1个工作日内按原公积金贷款剩余本息金额将资金划转回到公积金中心账户，由公积金中心完成冲还结清原公积金贷款，剩余资金首先由受托银行结清原商业贷款，再按协议划转至卖方名下的银行账户。

9. 注销原贷款抵押权

受托银行将资金划转回到公积金中心账户之日起，在2个工作日内出具同意注销原贷款抵押权登记的书面材料，协助与卖方办妥原贷款抵押权注销登记。

第五条 相关事项

（一）要求各受托银行设立本行（分行）名下的资金过渡专用账户，仅用于“带押过户”业务的贷款发放与冲还结清原贷款的资金划转。

(二) 按照抵押房屋的属地原则,“带押过户”业务的受理、审批由相应的受托银行或支行及公积金中心管理部负责。

(三) 受托银行办理“带押过户”业务时,应掌握抵押房屋的权属状态,核实是否存在纠纷、被查封等情况,严格审核抵押房屋转让行为和相关材料的真实性、有效性,防范资金被挪用、冻结等风险。

(四) 受托银行应对“带押过户”业务全过程的办理进度严加管控,缩短审核时间,密切跟踪不动产权转移登记、抵押权变更登记、新贷款抵押权首次登记、贷款资金回拨、原贷款抵押权注销登记等关键环节,确保在规定时限内办结业务。

(五)“带押过户”业务办结后,原借款合同及抵押合同继续履行,原抵押人变更为新的不动产权利人的,“带押过户”申请材料、不动产登记证明、不动产权证、贷款担保人变更协议等纸质材料列入原贷款档案;发生新贷款的,贷款申请材料、不动产权证、不动产登记证明与借款合同、借据等纸质材料列为新增贷款档案,由受托银行、公积金中心各自按规定归档管理。

附件:阳江市住房公积金贷款的抵押房屋“带押过户”
三方协议书

附件

阳江市住房公积金贷款的抵押房屋“带押过户” 三方协议书

【甲方】（卖方）：

姓名： 证件号码：

手机号码：

【乙方】（买方）：

姓名： 证件号码：

手机号码：

【丙方】（抵押权人）：

姓名： 证件号码：

办公电话：

经甲、乙、丙三方平等协商一致，对坐落于阳江市县（市、区）的房屋（不动产权登记号：）（下称标的房屋）的买卖与“带押过户”达成以下协议：

一、甲方已将标的房屋抵押给丙方，抵押金额为人民币元（他项权证或不动产登记证明号：），现甲方拟将标的房屋所有权的%份额转让给乙方，经三方协商一致，丙方同意在不注销上述抵押登记的情况下，由甲方将标的房屋转让给乙方，由此产生的一切法律后果与纠纷由三方自行承担解决。

二、乙方购买标的房屋时因资金不足向丙方申请个人住房贷款，经丙方审查后，甲、乙双方签订了不动产买卖合同，同时甲、乙、丙三方共同办理“带押过户”手续。

三、甲方向丙方申请标的房屋所有权的%份额转让给乙方，约定的转让价格为人民币元（大写：元），其中元（大写：元）由乙方向丙方申请个人住房贷款（包括公积金个人住房贷款、商业性个人住房贷款下同）。

四、甲、乙、丙三方共同确认：甲、乙、丙三方在办理标的房屋不动产权转移登记后申办抵押权首次登记手续，期间各自承担相应的法律责任；不动产权转移登记至新贷款不动产抵押权首次登记期间，如出现标的房屋被查封等权利限制情形，由甲方、乙方承担相应的法律责任。

五、甲、乙双方同意将乙方申请审批通过的个人住房贷款直接划入丙方以下资金过渡专用账户，过渡专用账户资金优先用于清偿甲方尚欠丙方的原公积金贷款所有本息：

账户名称：_____；

开户银行：_____；

账 号：_____。

甲、乙双方在此不可撤销地授权丙方，可将资金从上述过渡专用账户划入阳江市住房公积金管理中心以下账户，用于偿还公积金个人住房贷款本息，无需经甲方、乙方同意：

账户名称：阳江市住房公积金管理中心；

开户银行：；

账 号：。

在丙方取得新贷款抵押人为乙方的不动产登记证明后，对于上述过渡专用账户资金清偿甲方尚欠丙方的住房公积金及本行商业性个人住房贷款本息后的剩余款项，甲、乙双方授权丙方直接划至甲方在丙方开立的以下个人账户：

账户名称：；

开户银行：；

账 号：。

六、本协议自各方当事人签名或盖章之日起生效，本协议与甲、丙双方已签署的借款及担保合同（合同编号：号）约定不一致的，以本协议为准。在本协议生效后且甲方贷款结清前，甲方、乙方需对上述借款及担保合同（合同编号：号）承担连带担保责任。

七、本协议一式叁份，甲方执壹份，乙方执壹份，丙方执壹份，具有同等法律效力。

八、本协议生效后，经三方协商一致，方可提前解除或终止本协议。

九、各方同意本协议项下的任何争议应首先通过友好协商解决。不能协商解决的，任何一方可向丙方住所地有管辖权的法院提起诉讼。

甲方（签名）：

签署日期： 年 月 日

乙方（签名）：

签署日期： 年 月 日

丙方（盖章）：

签署日期： 年 月 日