

贷款抵押存量房“带押过户”办事指南

一、事项名称：贷款抵押存量房“带押过户”

二、办事主体：在河源市行政区域内，抵押人转让抵押房屋，原有或新的贷款涉及住房公积金贷款，在不解除抵押状态下，完成不动产转移登记、抵押权变更登记、发放新贷款等相关手续。

三、申办条件：同时满足

（一）原贷款的抵押物已取得不动产权证书，仅为原贷款设立了住房贷款的抵押权，无查封等权利限制情形；

（二）原贷款（出让方）与新贷款（受让方）在同一家住房公积金贷款业务受委托银行办理；

（三）关于该抵押存量房，受让方的贷款额度能覆盖出让方尚未结清的住房贷款本息总额（含剩余本金、到期利息、逾期利息、罚息等应偿还债务之和）。

四、申办材料：

（一）公共材料

1. 存量房买卖合同；
2. 原《不动产权证书》；
3. 原《不动产登记证明》；
4. 出让方及受让方的身份证、户口簿等身份证明材料；
5. 出让方及受让方的结婚证、未婚声明书等婚姻证明材料。

（二）受让方需申请公积金贷款时应准备材料

6. 《河源市住房公积金个人住房贷款申请表》;
7. 《河源市住房公积金贷款按月对冲还贷委托协议》;
8. 《金融信用信息基础数据库查询及报送授权书》(含借款申请人、共同申请人、抵押人);
9. 个人征信报告(含借款申请人、共同申请人、抵押人);
10. 约定还款账户(借款申请人或共同申请人名下的受委托银行的一类借记(储蓄)卡);
11. 增值税普通发票(房屋总价);
12. 已交购房款票据(首期款)。

（三）受委托银行及公积金中心管理部要求提供的其他材料

五、申办渠道：出让方、受让方共同向出让方原贷款所在受委托银行申请办理存量房（同一银行）“带押过户”业务。

六、办理流程：

1. 申请。出让方、受让方可携带申请材料共同前往原贷款所在受委托银行贷款窗口申请办理存量房（同一银行）“带押过户”业务。

2. 核查原贷款。受委托银行、公积金中心管理部分别核查关于该交易房屋，出让方原贷款是否含未结清的住房公积金贷款。

3. 审核新贷款。受让方新贷款需办理住房公积金贷款

(含组合贷款)的,应按照我市购买二手房的住房公积金贷款政策要求将相关申请材料交给受委托银行。受委托银行按规定收齐材料后递交管理部,管理部按照我市购买二手房的住房公积金贷款政策规定受理、审核、审批住房公积金贷款。

4. “三合一”登记。完成新贷款审批后,受委托银行、出让方、受让方签订《存量房“带押过户”三方协议书》(以下简称《三方协议》),共同前往不动产登记部门申请办理“带押过户”业务,按规定完成存量房买卖合同网签备案、不动产所有权转移与抵押权变更、领取相关权证等手续。

5. 发放新贷款。办妥抵押登记手续后,公积金中心按规定将住房公积金贷款资金发放至《三方协议》约定的银行账户。

6. 结清原贷款。受委托银行按顺位划拨新贷款资金,一是结清出让方的公积金贷款本息总额,二是结清出让方的商业贷款本息总额,三是剩余资金划转至《三方协议》约定的出让方银行账户。公积金中心确认资金入账后,按规定办理结清出让方公积金贷款业务。

七、施行时间: 本办事指南自 2024 年 8 月 1 日起施行。