附件1

佛山市再交易住房“带押过户”住房公积金贷款业务服务指南

为充分发挥住房公积金制度保障作用，支持职工刚性和改善性住房需求，降低住房交易资金成本和简化办事流程，佛山市住房公积金管理中心（以下简称“公积金中心”）根据《住房公积金管理条例》、《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》、《佛山市住房公积金个人住房贷款管理办法》等有关文件，制定本服务指南。

一、业务模式概述

再交易住房（即二手房）“带押过户”住房公积金贷款业务（以下简称“带押过户”）是指在佛山市行政区域内，申请办理已抵押不动产转移登记时，无需提前归还交易房产关联贷款、注销抵押登记，即可完成过户、再次抵押和发放新的个人住房贷款（以下简称“新贷款”）等手续，实现不动产登记和抵押贷款的有效衔接。贷款资金优先用于结清交易房产原关联的个人住房贷款（以下简称“原贷款”）的业务。

二、申请条件

（一）新贷款或原贷款含有住房公积金贷款的。

（二）买卖双方已达成不动产交易约定，买方新贷款需覆盖申请时卖方原贷款剩余本息。

（三）卖方原贷款与买方新贷款需在同一家受委托银行办理。

（四）买卖双方符合变更抵押人的条件；卖方已取得交易房屋的不动产权证书；原贷款抵押登记已办妥，无被查封，无设立其他抵押权或其他限制转移登记等情形。

（五）卖方交易房屋的贷款还款状态应正常，不存在逾期、诉讼等情况。

三、申请材料

（一）贷款办法、手续须知所要求的资料（限于新贷款含住房公积金贷款）；

（二）《同意书（再交易住房“带押过户”业务专用）》；

（三）提前还款申请书；

（四）卖家身份证、买家商业贷款同贷书（限于新贷款全部为商业贷款）。

四、业务流程

（一）办理不动产交易手续。买卖双方按照佛山市不动产交易流程和要求，办理不动产买卖合同网签等业务。

（二）办理贷款申请手续。买方申请个人住房贷款；卖方向受委托银行提交个人住房贷款的提前结清申请；买卖双方与受委托银行签订《同意书(再交易住房“带押过户”业务专用)》（以下简称“同意书”，见附件）。

（三）办理抵押及过户登记。买方的个人住房贷款审批通过后，买卖双方联合受委托银行前往办理“带押过户”和转移登记手续。

（四）买方个人住房贷款的发放。取得抵押权他项权证后，公积金中心发放住房公积金贷款，同时受委托银行发放商业贷款。

（五）卖方个人住房贷款的结清。受委托银行根据卖方的申请和同意书先进行住房公积金贷款的提前结清，再进行商业贷款的提前结清。在结清过程中，如发现买方新发放的贷款无法覆盖卖方原贷款剩余本息，卖方需自筹资金先办理住房公积金贷款（或商业贷款）部分提前还款。

（六）结算剩余交易资金。受委托银行将剩余款项划转至卖方收款账户，同时办理注销原房屋抵押权。

五、受理机构

 受理机构为住房公积金贷款业务受委托银行（如有变动，以公积金中心公告通知为准）。具体网点及联系方式可登录公积金中心网站http://fsgjj.foshan.gov.cn或“佛山公积金”微信公众号查看。

六、其他事项

（一）本指南中“个人住房贷款”是指住房公积金贷款、商业贷款或组合贷款。

（二）本指南中“受委托银行”是指受公积金中心委托办理住房公积金贷款业务的银行，具体详见第五点。

本指南内容自2024年9月1日起施行，未尽事宜按照我市住房公积金贷款相关政策、规定及文件执行。