

乐山市自然资源和规划局
乐山市司法局
乐山市住房和城乡建设局
乐山市财政局
国家金融监督管理总局乐山监管分局

文件

乐市自然资规发〔2023〕141号

关于印发《乐山市市本级不动产“带押过户” 工作方案》的通知

各有关单位：

为贯彻落实国家、省稳经济一揽子政策措施的有关要求，持

续优化营商环境，进一步提升便民利企服务水平，现将《乐山市市本级不动产“带押过户”工作方案》印发给你们，请遵照执行，抓好落实。



国家金融监督管理总局乐山监管分局

2023年11月8日



乐山市市本级不动产“带押过户”工作方案

为推广不动产“带押过户”模式，提升不动产交易便捷度，降低交易成本、防范交易风险，更加有效支持企业发展和满足群众购房需求，助力经济社会发展，结合我市市本级实际，制定本工作方案。

一、工作内容

不动产“带押过户”指存在抵押的土地和房屋，在交易过程中时，无需提前归还贷款（包括商业银行贷款和住房公积金贷款）、注销抵押登记，即可申请办理交易过户、再次抵押、发放新贷款、结清原贷款等手续，实现不动产登记和抵押贷款的有效衔接。除不动产交易外，“带押过户”也可应用于离婚析产、夫妻财产约定、司法拍卖、继承、赠与、企业间不动产转移、不良资产处置等业务场景。

二、业务模式

（一）“双预告登记”+资金提存模式

通过办理不动产转移和抵押“双预告登记”，并引入资金监管机制，买方和买方贷款银行依据“双预告登记”结果将资金存入提存账户，实现购房资金到账与本登记手续同步办理，确保交易和资金安全。具体办理流程如下：

1. 达成合意

买卖双方达成交易意向，签订存量房买卖合同后，卖方向其贷款银行申请“带押过户”，买方可通过银行申请商业贷款、公积金贷款或组合贷款。

2. 办理“双预告登记”

买卖双方抵押权人审批通过后，买卖双方与买方贷款银行通过线上或线下申请办理不动产转移和抵押“双预告登记”。买方贷款银行同时提交抵押预告登记转抵押首次登记的申请资料。卖方贷款银行需同步解除抵押的，同时提交抵押权注销登记申请资料。登记中心依法审查申请资料，对符合登记条件的办理登记，向买方、买方贷款银行核发不动产登记证明或推送电子证照，对不符合登记条件的出具《不予登记告知书》。

3. 资金监管

银行依据抵押预告登记证明放款，买方的首付款和银行贷款均直接存入银行及买卖双方协商认可的资金提存账户中进行监管，若不足以结清卖方原贷款，卖方需同步补足款项。资金提存机构足额收到款项后向登记中心出具提存证书（载明缴存情况）。

4. 办理本登记

买卖双方申请预告登记转本登记，登记中心依法审查申请资料与提存证书，对符合登记条件的办理登记，同时将买方贷款银行的抵押预告登记转为本登记，向买方、买方贷款银行核发不动产登记证书、证明或推送电子证照，对不符合登记条件的出具《不予登记告知书》。

5. 资金结算与抵押注销登记

提存机构根据登记中心推送的登记结果与卖方贷款银行推送的划款当日贷款本息结算余额，将贷款结算款项转至卖方贷款银行指定账户，剩余款项转至卖方指定账户，同步向登记中心推送支付凭证（载明划转情况）。银行已提交抵押权注销登记资料的，登记中心依据支付凭证办理抵押权注销登记；银行需核实资金到账情况后办理抵押权注销登记的，可采用网上办及现场申请

的方式提交登记申请，登记中心即时办理。如转移登记不能完成，登记中心向提存机构同步推送《不予登记告知书》或《申请材料退回通知书》，提存机构将购房款分别原路返还，提存资金划转时均不计利息。

（二）新旧抵押权分段模式

通过借新贷、过户后还旧贷，实现“带押过户”。买卖双方及涉及的贷款方达成一致，约定发放新贷款、偿还旧贷款的时点和方式等内容，不动产登记机构合并办理转移登记、抵押权顺位登记等，卖方贷款结清后及时办理原抵押权注销登记。具体办理流程如下：

1. 达成合意

买卖双方达成交易意向，签订存量房买卖合同后，卖方向其贷款银行申请“带押过户”，买方可通过银行申请商业贷款、公积金贷款或组合贷款。

2. 合并登记

买卖双方抵押权人审批通过后，买卖双方与买方贷款银行共同申请转移登记与顺位抵押登记合并办理，登记中心依据申请材料，合并办理不动产转移登记、抵押权顺位登记两个登记事项，向买方、买方贷款银行核发不动产登记证书、证明或推送电子证照。

3. 资金结算与抵押注销登记

买方贷款银行依据不动产登记证明放款，卖方贷款银行核实资金到账情况后办理抵押权注销登记，可采用网上办及现场申请的方式提交登记申请，登记中心即时办理。

（三）抵押权变更模式

买卖双方签订存量房买卖合同后，向抵押权人提出“带押过户”申请，经抵押权人审批通过后向不动产登记机构提出登记申请，不动产登记机构合并办理转移登记、抵押权转移登记与抵押权变更登记。相关流程及申请资料参照办事指南。

（四）新旧抵押权组合模式

买卖双方签订存量房买卖合同后，向抵押权人提出“带押过户”申请，经抵押权人审批通过后向不动产登记机构提出登记申请，不动产登记机构合并办理转移登记、抵押权顺位登记与原抵押权注销登记。相关流程及申请资料参照办事指南。

（五）买方无需贷款的

对于买方使用自有资金购房，无需贷款的，也可参考以上部分流程办理。

三、工作分工

1. 市自然资源和规划局指导市不动产登记中心推进不动产登记线上申请，落实无纸化办理模式，将通过共享获得的信息以及当事人提交的电子材料作为办理依据，逐步实现“零材料申请”。对交易过户涉及的预告、转移、抵押等登记事项和资金提存事项，实行“一窗受理”，采用人员集中、流程互通、信息集成、材料精简、时限不增的方式，打造“服务贴心、群众省心、银行放心”的不动产过户新模式。

2. 国家金融监督管理总局乐山监管分局指导银行业金融机构围绕“带押过户”业务新特点，优化贷款业务办事流程，制定操作规程或业务指南，完善风险管控机制，并做好相关业务的内部培训。银行业金融机构加强与不动产登记中心、公证处等部门的协调配合，在确保资金安全的情况下，有序推动不动产“带

押过户”模式落地实施。

3. 市司法局指导公证处积极发挥公证职能，提供公证提存、委托公证等公证法律服务，搭建买卖双方之间及买卖双方银行之间互信的桥梁。协助配合相关机构，建立风险防控长效机制，保障提存资金安全。

4. 市住房和城乡建设局加快建立存量房交易资金监管账户，设定资金监管模式，为“带押过户”提供多渠道资金监管。指导房地产中介机构积极做好政策宣传和正确引导，协助交易双方准备申请材料，为交易双方提供便利、减轻负担。

5. 市财政局指导市住房公积金管理中心全面支持“带押过户”工作，调整公积金贷款审批放款流程和提前还款流程，确保带押房产顺利过户。

四、保障机制

1. 强化部门联动，落实主体责任。不动产“带押过户”工作涉及的相关部门要高度重视，做好跨部门协调对接、信息共享、人员配备，根据不动产“带押过户”办理模式，结合职能职责，持续优化办理流程，确定具体操作规程、办事指南，加强各项业务间的衔接，为买卖双方提供安全、高效的交易服务。

2. 加强宣传推广，做好正确引导。多渠道、多形式、多层次开展“带押过户”宣传工作，将各部门的优惠政策和便民举措传递给办事群众，提高社会知晓度、认可度和惠及面。设置业务“直通台”并向社会公布，及时解答群众关切的热点问题，为“带押过户”的推广实施营造良好舆论环境和改革氛围。

3. 稳妥推进试点，鼓励全面探索。先行在中心城区范围内

推行，再逐步向其他县（市、区）拓展；先行推行住宅、商业类不动产“带押过户”，再逐步向其他类型不动产拓展。在办理模式方面，除“双预告登记”、“顺位抵押”模式外，鼓励积极探索其他模式，为全面推广不动产“带押过户”积累经验。