

# 漯河市自然资源和规划局 文件

## 中国银行保险监督管理委员会漯河监管分局

---

### 关于在漯河市推广存量房“带押过户”模式的 通 知

各县自然资源部门、各银行机构：

为持续优化营商环境，激发存量房市场活力，提升存量房交易便捷度和安全性，降低存量房交易成本，根据《民法典》、《不动产登记暂行条例》等法律法规，结合我市实际，探索推广抵押状态下存量房转移登记（简称“带押过户”）工作模式，现将有关事宜通知如下。

#### 一、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，深入践行以人民为中心的发展思想，积极顺应新时代人民群众对美好生活的新需求，克服传统模式下存量房买卖中需先筹款结清再进行

交易的痛点，解决交易登记过程中办理时间长、潜在风险大、资金成本高等问题，有利于激发二手房市场交易活力，有助于更好地满足市民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场良性循环和健康发展。

## 二、工作目标

存量房“带押过户”模式指在不提前结清贷款的情况下，办理过户、重新抵押并发放新的贷款，实现用购房款还旧贷款（使用买方的购房资金来偿还卖方的银行贷款）。在存量房“带押过户”过程中，通过推行“顺位抵押”、存量房转移及抵押“双预告登记”等多种模式，优化业务流程，实现存量房交易更加高效、便捷。存量房交易过程中，买卖双方可选择适用存量房“带押过户”模式，交易房产需满足除原银行贷款抵押外没有设立其他抵押的条件。

## 三、工作流程

在存量房交易中，对于卖方未还清贷款、抵押尚未解除，买方也需要使用贷款购房的情况，买卖双方选择存量房“带押过户”模式的，具体流程如下：

### （一）“顺位抵押”办理流程

1. 买卖双方达成交易意向，经卖方贷款金融机构同意后签订存量房买卖合同。

2. 买卖双方在选定的资金监管机构办理资金监管手续，对买方的购房款（包括首付款和银行贷款）进行监管。同时，买方向银行申请贷款。

3. 买方贷款审批通过后，买卖双方和买卖双方贷款银行共同申请“转移登记+抵押权设立登记”合并办理，按顺位设立新的抵押权。

4. 不动产登记部门根据买卖双方和买卖双方贷款银行申请，同步办理完成两个登记事项，记载不动产登记簿，并向买方贷款银行推送抵押登记电子证明。

5. 买方贷款银行根据不动产登记部门推送的抵押登记证明发放贷款。资金监管机构用监管账户中的购房款偿还卖方银行贷款本金和利息，结清贷款。

6. 卖方贷款银行结清贷款后，提交抵押注销申请，买方贷款银行的抵押权顺位相应向前，即由第二位升为首位抵押。

7. 资金监管机构将资金监管账户余额划转给卖方。

## **(二)“双预告登记”办理流程**

1. 买卖双方达成交易意向，签订存量房买卖合同后，买方向银行申请贷款。

2. 买方贷款审批通过后，买方贷款银行会同买卖双方，申请办理存量房转移预告登记及抵押预告登记。

3. 不动产登记部门根据买方贷款银行及买卖双方申请，完成“预告转移登记+预告抵押转移登记”业务审核，记载不动产登记簿，并向买方贷款银行推送抵押预告登记电子证明。

4. 买方贷款银行依据抵押预告登记结果足额放款，买方的首付款和银行贷款均直接存入买卖双方协议中约定的资金监管中进行监管。

5. 购房款及买房贷款存入监管账户后，买卖双方和买方贷款银行及时向不动产登记部门申请办理双预告登记转本登记。

6. 不动产转移登记并抵押登记完成后，资金监管账户中的购房款偿还卖方银行贷款本金和利息，结清贷款。卖方贷款银行提交抵押注销申请，不动产登记部门办理抵押注销登记。如出现查封、限制交易等情况无法完成过户的，登记机构及时退件，当事人已申请办理存量商品房预告登记设立、抵押权预告登记设立的，应向登记机构申请办理相应的预告登记注销。资金监管机构将监管账户中的购房款及利息分别返还买方贷款银行及买方本人。

买卖双方贷款银行为同一银行或买方不需要通过贷款支付购房款的，可适用“顺位抵押”、“双预告抵押”办理流程。“带押过户”各相关机构可结合实际工作需要，在上述程序框架内适当调整内部工作流程。

公积金“带押过户”业务参考以上流程执行。

#### **四、任务和职责分工**

市自然资源和规划局：牵头与漯河银保监局围绕“带押过户”业务办理过程中跨部门、跨层级事项进行整合，理顺各个步骤衔接流程；梳理精简存量房“带押过户”业务办理过程中“顺位抵押”、“双预告登记”、不动产转移登记、抵押登记、抵押注销登记流程，明确相关操作规则及办理时限；负责升级不动产登记信息系统、完善业务类型及操作功能，实现办事大厅和金融机构便民服务点的“不动产登记系统”具备办理“带押过户”业务能力，培训受理人员；负责“带押过户”业务的受理、审核、登簿、发

证等工作;牵头组织提升部门间系统对接水平,实现信息实时共享。

漯河银保监局:协调、监督金融机构开展“带押过户”相关业务,指导金融机构制定“带押过户”业务流程,明确业务规则及办理时限,在方便企业和群众的同时,保障信贷资金安全。

### 五、工作要求

漯河市自然资源和规划局、漯河银保监局及各银行机构,要积极推进存量房“带押过户”办理模式,结合实际制定操作规程或业务指南,提高登记效率,并积极做好宣传工作,采取多种形式加强舆论引导,营造良好氛围,提升存量房“带押过户”的社会知晓度和群众参与度,切实提高群众办理不动产登记的便利度。

漯河市自然资源和规划局



中国银行保险监督管理委员会  
漯河监管分局



2022年10月25日