

安徽省自然资源厅 安徽省住房和城乡建设厅 中国银保监会安徽监管局

安徽省地方金融监督管理局 人民银行合肥中心支行

关于全面推行不动产“带押过户”的通知

皖自然资〔2023〕147号

各市、县有关部门：

为贯彻落实《中华人民共和国民法典》和《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》（自然资发〔2023〕29号，以下简称《通知》）精神，根据省政府办公厅《关于印发优化营商环境对标提升举措（2023版）的通知》（皖政办秘〔2023〕11号）要求，依托于“互联网+不动产登记”，深化不动产登记与金融协同，在全省范围内全面推行不动产“带押过户”服务，降低制度性交易成本，切实便民利企。现将有关工作通知如下：

一、总体要求

深化不动产登记、交易与金融业务协同和信息共享，综合运用“互联网+不动产登记”和金融业务创新，不断提高不动产登记、交易和金融服务效能。各部门协同配合，提升金融服务质效，全面推行不动产“带押过户”便民利企服务，

保障在押不动产依法转让，降低群众不动产交易成本和风险，更好满足刚性和改善性住房需求，进一步发挥不动产登记与交易管理、金融服务市场主体作用，持续提升企业群众获得感和满意度。

二、适用范围

“带押过户”是指依据《民法典》第四百零六条“抵押期间，抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的，按照其约定”的规定，自然人和法人名下在押不动产在未解除原抵押状态下即可办理不动产转移登记、再次抵押、发放贷款等手续，实现不动产登记、交易、资金托管和抵押贷款的有效衔接。不动产登记簿已记载禁止或限制转让抵押不动产的约定，或者《民法典》实施前已经办理抵押登记的，应当由当事人协商一致再行办理。“带押过户”主要适用于卖方不动产已在银行业金融机构、公积金中心存在未结清的按揭贷款，且当前贷款无逾期，符合贷款条件的买方以贷款方式购买的情形。

三、工作内容

（一）不动产登记机构要常态化提供“带押过户”登记服务。按照《通知》规定，在确保抵押权不悬空的前提下，各地不动产登记机构与金融机构共同商定适宜本地实际的“带押过户”登记模式，不断优化工作流程，按照“一件事

一次办“的原则，采用合并登记的方式办理“带押过户”涉及的不动产转移登记、抵押权转移（变更）登记、新设抵押权首次登记、原抵押权注销登记等业务，压缩办理时间，实现相关登记业务的“一窗受理、一次办结”。2023 年底前，全省各市、县（市、区）不动产登记机构均要开展不动产“带押过户”登记业务，及时将“带押过户”登记办理流程、材料清单、办理时限等向社会进行公示，实现同城同标。

（二）金融机构、公积金管理部门积极推广“带押过户”业务。各金融机构和公积金管理部门要加大宣传力度，积极引导群众和企业开展“带押过户”业务。围绕“带押过户”贷款业务新特点，结合本地实际情况建立健全相应的流程、制度，加快贷款业务流程改造，制定操作规程或业务指南，完善风险管控机制，及时升级改造信贷审批放款、还款结算等系统，通过设立有关资金监管账户、公证机构提存账户等方式实现全流程闭环管理，确保资金安全高效。

（三）深入推进“互联网+不动产登记”延伸服务。各地不动产登记机构要继续向银行业金融机构延伸登记服务端口，探索“带押过户”涉及的不动产转移登记等业务向银行业金融机构延伸，通过“互联网+不动产登记”模式和应用不动产电子证照，逐步实现“带押过户”网上办、高效办，企业和群众在银行网点就可一站式办理不动产“带押过户”

涉及的不动产转移、抵押登记和贷款审批、放款、还款等全流程业务。

（四）切实防范业务风险。各地金融机构要坚持市场化、法治化原则开展业务，为“带押过户”提供更加便捷高效的服务。同时结合自身风险管理水平，评估各地二手房“带押过户”业务模式匹配性，对可能出现债权或抵押权悬空及“一房多卖”等风险的情形采取有效的防范措施。各地不动产登记机构要加强预告登记工作，通过预告登记制度，防止一房二卖，防范抵押权悬空等风险，维护各方当事人合法权益，保障交易安全。

四、工作要求

（一）强化部门协同。省有关部门要加强对各市、县自然资源和规划、金融监管、住房城乡建设（房管）、公积金管理部门和金融机构的业务指导。各地要统一思想，深化协同、各司其职、担当履职，扎实推进“带押过户”。要畅通部门会商协调渠道，定期交流沟通，规范业务运行、强化风险管控，切实保障各方合法权利。

（二）加大数据共享。不动产登记机构、住房城乡建设（房管）、公积金管理机构和金融机构等各方应加强数据共享、业务协同，运用数字化手段，共同推进“带押过户”全

流程线上办理，实现“一件事一次办”，逐步实现零接触办理。

（三）积极拓展范围。各地要不断总结同一银行内部结算的“带押过户”业务经验，进一步探索开展跨行结算的“带押过户”业务。在实现住宅类不动产“带押过户”的基础上，有条件的市要逐步向工业、商业等类型不动产拓展，实现全省范围金融机构和不动产类型全覆盖，常态化开展“带押过户”服务。除正常的不动产买卖“带押过户”外，鼓励有关部门和银行业金融机构坚持便民利企原则，在风险可控的基础上，探索实现不动产赠与、夫妻（父母与子女）间份额转移、离婚析产、继承、司法裁决过户等导致权属发生转移情形下“带押过户”。

（四）加强宣传推广。各部门要充分利用政务窗口、新闻媒体等多渠道做好“带押过户”模式政策解读、服务指引，让群众、中介机构等知晓并充分了解“带押过户”登记和金融服务举措。各部门要形成便利化规范操作，做好人员业务培训和客户宣讲等工作，积极引导客户在银行的集成服务延伸点一站式办理“带押过户”。

各市不动产登记机构联合相关部门积极推进落实本区域不动产“带押过户”工作，省自然资源厅会同相关部门及时会商解决各地工作中遇到的重大问题。

2023 年 6 月 29 日