

黄山市自然资源和规划局 黄山市地方金融监督管理局
中国银保监会黄山监管分局 中国人民银行黄山市中心支行
关于规范开展不动产“带押过户”
便民利企服务的通知

各区县自然资源和规划局、地方金融监管局，黄山银保监分局各区县监管组、中国人民银行各区县支行，各银行业金融机构：

按照《民法典》关于保障抵押不动产依法转让的规定，市暨各区县已陆续开展不动产“带押过户”登记业务，取得了积极成效。为进一步规范不动产“带押过户”，提升便利化服务水平，降低制度性交易成本，助力经济社会发展，根据《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),现就有关事项通知如下:

一、适用范围

本通知所称“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,在申请办理已抵押不动产转移登记时,无需提前归还旧贷款、注销抵押登记,即可完成过户、再次抵押和发放新贷款等手续,实现不动产登记和抵押贷款的有效衔接。

“带押过户”主要适用于在银行业金融机构存在未结清的按揭贷款,按揭贷款当前无逾期,且该不动产当前仅存一次有效抵押。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”业务由同一银行业金融机构率先实现,并逐步向跨银行业金融机构拓展;从住宅类不动产率先实现,逐步向工业、商业等类型不动产拓展,最终实现地域范围、金融机构和不动产类型全覆盖,常态化开展“带押过户”服务。

二、参考流程

(一)签订购房合同。买卖双方达成交易意向并签订房屋买卖合同,约定同意进行“带押过户”。

(二)贷款审批。买方向贷款银行申请购房贷款,银行业金融机构结合“带押过户”相关约定,依据法律法规、政策规定完成贷款审批。

（三）办理不动产登记。买卖双方及贷款银行持“带押过户”三方协议以及相关申请材料共同向不动产登记机构申请办理二手房“带押过户”登记事项（存量房转移登记、新设抵押权首次登记、原抵押权注销登记）。

（四）资金划转。结清卖方贷款，剩余款项划转至卖方指定账户。

上述流程可结合实际优化完善。鼓励银行业金融机构在依法合规、确保资金安全的前提下，不断优化“带押过户”信贷流程，进一步理顺贷款审批机制。

三、工作要求

（一）加强组织领导。各部门（单位）要高度重视，充分认识不动产“带押过户”在降低制度性交易成本中的重要意义，将做好“带押过户”作为当前加快推动经济运行稳步回升、优化营商环境的重要举措之一，加强组织领导，压实工作责任，健全工作机制，切实防范风险，确保“带押过户”服务模式积极稳妥高效推进。

（二）强化部门协作。各部门（单位）要加强业务协同，推进登记金融系统融合，优化工作流程，实时共享信息，精简办事材料，努力实现登记、贷款、放款、还款无缝衔接，提供高效便捷的不动产登记和金融信贷服务。银行业金融机构要围绕“带押过户”贷款业务新特点，建立健全对应的服务制度，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，确保资金安全高效。不动产登记机构要不断优化流程，合并办理转移登记、新设抵押权首次登记，逐步实现转移登记、新设抵押权

首次登记、原抵押权注销登记合并办理，大力推进“带押过户”网上办、高效办。

（三）加强推广总结。各部门（单位）要积极做好“带押过户”的政策解读和宣传工作，凝聚各方共识，营造良好氛围，鼓励企业群众积极选择“带押过户”服务。在开展二手房“带押过户”服务过程中，要及时总结做法，形成可复制可推广的经验，推进“带押过户”登记服务新模式常态化全覆盖开展。

附件：不动产“带押过户”三方协议书（参考模板）

附件：

不动产“带押过户”三方协议书

甲方（卖方）： 身份证号码：

乙方（买方）： 身份证号码：

丙方（抵押权人）：

甲方已将坐落于_____的房产（不动产权证书号：_____）抵押给丙方，抵押金额为人民币_____万元（不动产登记证明号：_____）。

现甲方将上述房产转让给乙方，经三方协商一致，丙方同意在不注销上述抵押权的情况下，先由甲方将上述房地产转让给乙方，待转移登记并核发新的产权证后，由乙方向银行申请购房贷款，优先支付到丙方指定账号，用于代偿还甲方在丙方的贷款，当甲方贷款结清后，余款划转甲方收款账户，再由丙方申请办理上述房产的抵押注销登记，由此产生的一切法律后果与纠纷由三方自行承担。

甲方签字：

乙方签字：

丙方盖章：

年 月 日

年 月 日

年 月 日