

《关于规范开展不动产“带押过户”便民利企服务的通知》政策解读

一、决策背景和依据

依据《民法典》第 406 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，及《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）有关规定，因地制宜规范开展本地不动产登记“带押过户”便民利企服务。

二、制定意义和总体考虑

进一步优化营商环境，提升不动产登记和金融信贷便利化服务水平，降低制度性交易成本，满足人民群众迫切需求。

三、研判和起草过程

（1）2023 年 3 月初，由黄山市自然资源和规划局确权登记局牵头拟定《关于规范开展不动产“带押过户”便民利企服务的通知》征求意见稿。

（2）2023 年 3 月 13 日，提交相关部门征求意见。

（3）2023 年 4 月 4 日，与黄山市地方金融监督管理局、中国银保监会黄山监管分局及中国人民银行黄山市中心支行正式联合对外发布《关于规范开展不动产“带押过户”便民利企服务的通知》。

四、工作目标

进一步规范不动产“带押过户”便民利企服务，明确业务开展的适用范围、实施流程和文书模板等内容，实现业务开展

的实用、安全、可操作，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。

五、工作任务

加强业务协同，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，确保“带押过户”服务模式积极稳妥高效推进，提供高效便捷的不动产登记和金融信贷服务。

六、主要内容

（一）具体政策措施

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。

（二）政策适用范围和条件

“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。

（三）申报流程或具体要求

1. 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”。

2. 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。

3. 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）。

4. 资金划转。结清卖方贷款，剩余款项划转至卖方指定账户。

七、创新举措

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”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。

八、保障措施及下一步计划

1. 优化系统建设，强化沟通协作。完成不动产登记“带押过户”系统适配建设，确保业务开展顺利推进和系统功能完善；建立相关单位和部门的沟通协调机制，充分利用不动产登记信息共享成果，持续推进业务开展工作。

2. 精心组织培训，强化能力提升。结合工作推进情况，科学设置岗位、配齐配强人员，认真谋划和组织业务培训，切实提升工作人员实际操作能力和服务水平，确保不动产登记“带押过户”稳妥落地实施。

3. 加强推广总结，营造良好氛围。积极做好“带押过户”的政策解读和宣传工作，凝聚各方共识，鼓励企业群众积极选择“带押过户”服务。

解读机关：黄山市自然资源和规划局

解读人：王竹君

联系方式：05592350008

