

株洲市自然资源和规划局
株洲市住房和城乡建设局
株洲市住房公积金管理中心
国家税务总局株洲市税务局
中国人民银行株洲市分行
国家金融监督管理总局株洲监管分局

文件

株资联〔2024〕8号

株洲市关于推行不动产“带押过户”工作的通知

各有关单位：

为持续优化营商环境，进一步提升不动产交易便捷度和安全性，根据《中华人民共和国民法典》（以下简称《民法典》）《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）及《自然资源部

国务院国有资产监督管理委员会 国家税务总局 国家金融监督管理总局关于进一步提升不动产登记便利度 促进营商环境优化的通知》(自然资发〔2024〕9号)相关规定,现就全市范围内推行不动产“带押过户”工作通知如下:

一、工作目标

贯彻落实《民法典》关于抵押财产“带押转移”相关规定,深化不动产登记与金融业务协同和信息共享,常态化提供不动产“带押过户”服务,推动实现“带押过户”从存量住宅向存量非住宅(商业用房、办公用房、工业厂房等)拓展,从同一银行向公积金管理中心及跨银行拓展,推动全市营商环境持续优化,不断提升企业群众满意度和获得感。

二、适用范围

本通知所称的“带押过户”是指卖方无需先行还贷,将处于抵押期间的不动产,通过买卖转移给买方。适用于不动产已在住房公积金中心、银行(以下统称为贷款机构)设立抵押,且卖方当前仅存一次有效抵押,买方以贷款方式购买的情形。

根据《自然资源部关于做好不动产抵押权登记工作的通知》(自然资发〔2021〕54号),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、“带押过户”模式及办理流程

(一) “带押过户”模式

我市“带押过户”采取的主要模式是新旧抵押权组合(三合一)模式,即不动产登记机构合并办理旧抵押权注销、不动产转移登记、新抵押权首次登记组合登记业务,依序登记。通过借新贷、还旧贷无缝衔接,实现“带押过户”。

(二) “带押过户”办理流程

买卖双方及双方贷款机构应协商一致,同意“带押过户”,办理不动产转移及抵押相关登记,具体流程详见附件《“带押过户”流程图》。

1. 签订协议。买卖双方达成交易意向,签订房屋买卖合同,约定进行“带押过户”。

2. 签订“带押过户”相关文件。买卖双方与双方贷款机构达成协议,约定“带押过户”相关事宜,买卖双方贷款机构出具同意办理“带押过户”证明,明确“带押过户”交易资金监管方式及相关事宜,并约定放款后优先偿还卖方贷款。

3. 贷款申请及审批。买卖双方及双方贷款机构明确资金监管方式后,买方向买方贷款机构申请贷款,买方贷款机构依据法律法规、政策规定自主审批,将贷款资金转入指定账户(包括贷款银行内部账户、资金托管账户、公证提存专户等)。

4. 不动产登记。买卖双方及双方贷款机构持不动产转移及抵押相关登记申请材料向不动产登记机构申请登记。不动产登记机构综合受理登记,已缴纳税费且符合登记条件的,同步完成不动产转移及抵押相关登记。

5. **资金划转。**指定账户资金优先划转至卖方贷款机构账户用于偿还卖方贷款余额,剩余部分划转至卖方指定账户。

四、职责分工

(一)市自然资源和规划局要积极推动不动产登记和市住房公积金管理中心、银行贷款业务协同,梳理不动产转移登记与抵押权登记业务流程及资料清单,引导实现不动产“带押过户”登记业务常态化办理。

(二)市住房和城乡建设局要强化对房地产中介机构管理,督促房地产中介机构发挥正面引导作用,主动向客户推介“带押过户”政策,引导更多客户申请“带押过户”,做好客户与银行的衔接;指导做好交易资金监管工作和买卖双方房屋网签合同的签订、备案。

(三)市住房公积金管理中心要围绕“带押过户”贷款业务新特点,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,稳妥有序推进“带押过户”服务。

(四)市税务局做好“带押过户”中税收征缴,及时将完税信息推送至相关部门。

(五)中国人民银行株洲市分行、国家金融监督管理总局株洲监管分局要围绕“带押过户”贷款业务特点,加强对银行业金融机构的组织协同工作,对银行业金融机构进行业务监督和指导。

(六)各银行要积极响应企业、群众等因资产转让的“带押过户”需求,建立健全服务制度,主动开展宣传推介,优化贷款业务流程,提高贷款审批效率,及时升级改造信贷审批、放款、还款结算等

系统;做好与相关第三方交易资金监管衔接工作,确保资金安全,鼓励银行不断提高本单位“带押过户”适用比例,积极开展跨行“带押过户”。

五、工作要求

(一)统一思想,高度重视。不动产“带押过户”是优化我市营商环境,降低不动产交易成本、减轻市场主体负担、激发不动产市场活力的重要举措。市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市住房公积金管理中心、国家税务总局株洲市税务局、中国人民银行株洲市分行、国家金融监督管理总局株洲监管分局以及各银行要高度重视、提高政治站位,加强组织领导,优化流程配置,建立协同机制,努力实现不动产“带押过户”各环节无缝衔接,提升服务效能,保障资金安全,切实便民利企,促进我市房地产市场健康有序发展,持续优化营商环境。

(二)围绕目标,全力推进。推行“带押过户”的前提是各方达成合意,宗旨是降低制度性交易成本,减轻买卖双方交易负担,各部门及机构不得以任何名义转嫁管理成本,收取额外费用。市住房公积金管理中心应当加大宣传力度,主动公示“带押过户”产品,积极推行不动产“带押过户”。我市不动产“带押过户”推进工作以同一贷款机构间“带押过户”为先导,鼓励不同贷款机构间的不动产“带押过户”;要推动存量住房率先实现,逐步向存量非住宅(商业用房、办公用房、工业厂房等)领域拓展,实现不动产“带押过户”全覆盖。积极推动“带押过户”,鼓励贷款机构持续提高“带押过户”适用

比例。

(三)优化流程,防控风险。不动产“带押过户”是在卖方未注销原抵押权的情形下将不动产进行转移过户,为保障交易资金、贷款资金安全,以及避免买方贷款额度不足以清偿卖方贷款余额,当事人可选择将买方贷款及首付款先行划入银行内部账户、资金托管账户或公证提存专户。各相关单位应在实践中加强沟通,优化服务,不断完善工作制度,落实风险防控工作。

六、本方案自发布之日起施行,各县市区“带押过户”业务参照本方案执行。

附件:“带押过户”流程图



株洲市自然资源和规划局



株洲市住房和城乡建设局



株洲市住房公积金管理中心



国家税务总局株洲市税务局



中国人民银行株洲市分行



国家金融监督管理总局株洲监管分局

2024年9月29日

附件

“带押过户”流程图

（“原抵押权注销、不动产转移登记、抵押权新设”组合登记）

