

资阳市自然资源和规划局 中国银保监会资阳监管分局文件 资阳市住房公积金管理中心

资自然资发〔2023〕35号

资阳市自然资源和规划局 中国银保监会资阳监管分局 资阳市住房公积金管理中心 关于协同做好存量房“带押过户” 便民利企服务的通知

各县自然资源和规划局，资阳市不动产登记中心，辖内各银行业机构：

为深入贯彻中央经济工作会议精神，落实党中央、国务院扎

实稳住经济一揽子政策措施的有关要求，进一步提升便利化服务水平，助力地方经济社会发展，根据《中华人民共和国民法典》《不动产登记暂行条例》《优化营商环境条例》《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”便民利企的通知》（自然资发〔2023〕29号）《四川省自然资源厅 中国银行保险监督管理委员会四川监管局关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》（川自然资发〔2023〕16号）等相关法律法规政策规定，结合资阳市不动产登记实际，现将有关事项通知如下。

一、总体目标

以为企业和群众“办好一件事”为目标，进一步深化不动产登记与金融业务协同和信息共享，不断优化业务流程，实现登记、贷款、放款、还款无缝衔接，解决存量房交易过户中“转贷”办理时间长、交易风险高、资金负担重等问题，保障在押存量房依法转让，更好满足企业和群众需求。

二、实施范围

在资阳市范围内推动住宅类存量房率先实现“带押过户”，逐步向工业、商业等类型存量房拓展。

三、工作内容

本通知中的存量房“带押过户”，即在存量房交易过程中，卖方贷款未结清且当前无逾期、抵押尚未解除，买方也需要贷款

购房，在买卖双方达成交易意向，并经银行审批通过后，可向不动产登记机构申请存量房买卖转移登记和抵押权登记业务合并办理，实现存量房“带押过户”。

四、工作模式

资阳市存量房“带押过户”业务，买卖双方及抵押权人可自主选择“新旧抵押权组合模式”“新旧抵押权分段模式”“抵押权变更模式”中的任一模式办理。

（一）新旧抵押权组合登记模式。买方通过借新贷、过户后还旧贷无缝衔接，实现存量房“带押过户”。具体为买卖双方签订存量房买卖合同后，向抵押权人提出“带押过户”申请，买卖双方及涉及的贷款方达成一致，约定发放新贷款、偿还旧贷款的时点和方式等内容，经抵押权人审批通过后向不动产登记机构提出登记申请，不动产登记机构合并办理存量房买卖转移登记+旧抵押权注销登记+新抵押权首次登记。

（二）新旧抵押权分段模式。买方通过借新贷、过户后还旧贷，实现存量房“带押过户”。具体为买卖双方签订存量房合同后，向抵押权人提出“带押过户”申请，买卖双方及涉及的贷款方达成一致，约定发放新贷款、偿还旧贷款的时间点和方式内容，经抵押权人审批通过后向不动产登记机构提出登记申请，不动产登记机构合并办理存量房转移登记+新抵押权首次登记（顺位抵押）；卖方贷款结清后及时办理旧抵押权注销登记。

(三) 抵押权变更模式。通过抵押权变更实现“带押过户”。买卖双方及涉及的贷款方达成一致，约定抵押权变更等内容，不动产登记机构合并办理存量房转移登记+抵押权转移登记以及变更登记。买卖双方向同一抵押权人申请贷款的，可通过变更原抵押贷款额度、期限和抵押人等内容实现存量房“带押过户”。具体为买卖双方签订存量房合同，向抵押权人提出“带押过户”申请，抵押权人审批通过后向不动产登记机构提出登记申请，不动产登记机构合并办理存量房转移登记+抵押权变更登记。买卖双方向不同抵押权人申请贷款的，可通过双方抵押权人就转让抵押权、变更抵押贷款额度、期限和抵押人等内容进行约定达成一致，实现存量房“带押过户”。具体为买卖双方签订存量房买卖合同，向抵押权人提出“带押过户”申请，经双方抵押权人审批通过后，签订转让原抵押权和变更抵押内容协议并向不动产登记机构提出登记申请，不动产登记机构合并办理存量房转移登记+原抵押权转移登记+抵押权变更登记。

五、工作职责

(一) 不动产登记机构优化办理流程。持续推进不动产登记线上线下融合办理，逐步实现“带押过户”登记机构与抵押权人全流程不见面审批；推进存量房“带押过户”业务的合并办理，做到精简申请材料、优化办事流程、提升登记效率。

(二) 金融监管部门指导银行业机构开展“带押过户”。围

绕存量房“带押过户”业务新特点，金融监管部门指导银行业机构优化贷款业务办事流程，制定操作规程或业务指南，完善风险管控机制。银行业机构加强与登记机构等相关部门协调配合，形成更加方便快捷的办事规程或标准，做好相关业务的内部培训。

（三）公积金中心优化办事流程。公积金中心进一步优化公积金贷款放款流程，完成贷款审批，买卖双方共同申请办理存量房转移登记及抵押登记后，公积金中心即可委托银行进行放款，促进存量房市场健康稳定发展。

（四）各有关部门和机构要根据工作部署，加强协调配合、健全工作制度、开展业务培训，要按照整合和联办的要求，加大事项梳理、流程再造和信息系统对接等工作协调，对照流程优化操作办法或办事指南，强化部门联动、上下联动，形成工作合力，确保工作有序推进。共同建立风险防范机制，加强业务沟通和会商，建立信息实时共享通道。完善信息系统风险提示、业务预警等功能。

（五）积极做好宣传和总结工作。采取多种形式加强舆论引导，营造良好氛围，及时回应解答群众关切的热点问题，不断提升存量房“带押过户”的社会知晓度和群众参与度、认可度、满意度，让更多的企业群众享受到不动产登记和金融业务改革创新政策红利。及时总结报告工作中好的经验做法、存在问题及对策建议。

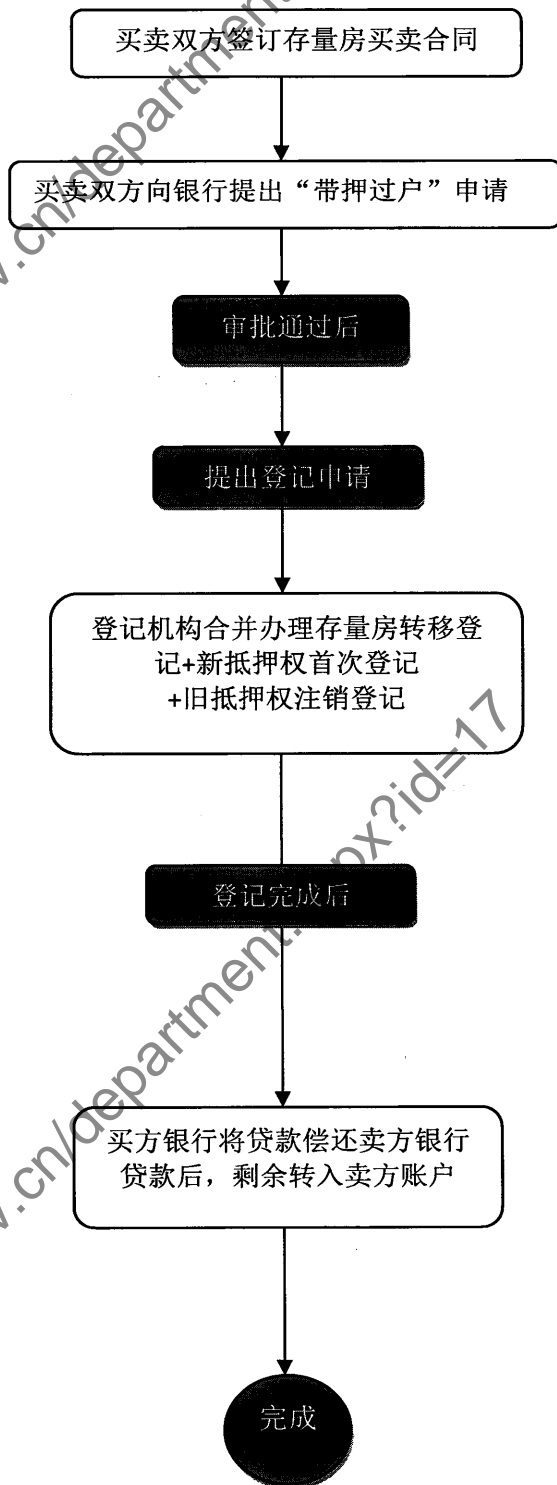
- 附件：1. 存量房“带押过户”流程图
2. 存量房“带押过户”所需材料
3. “带押过户”同意函（模板）



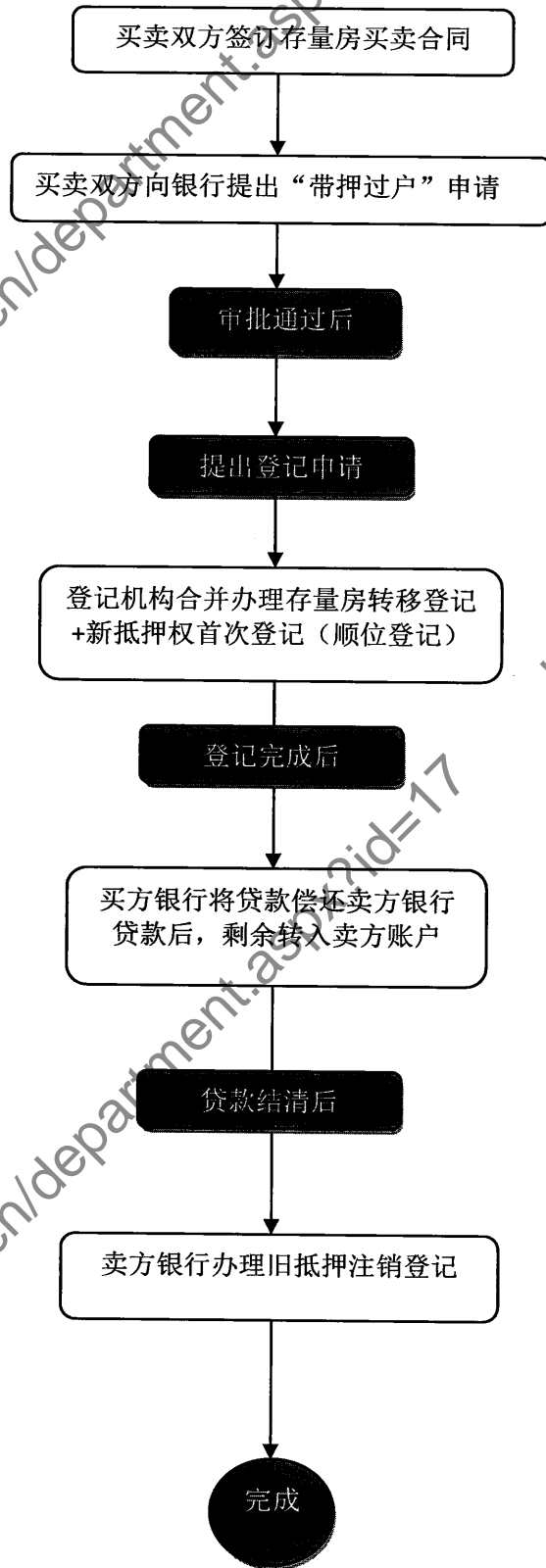
附件 1

存量房“带押过户”流程图

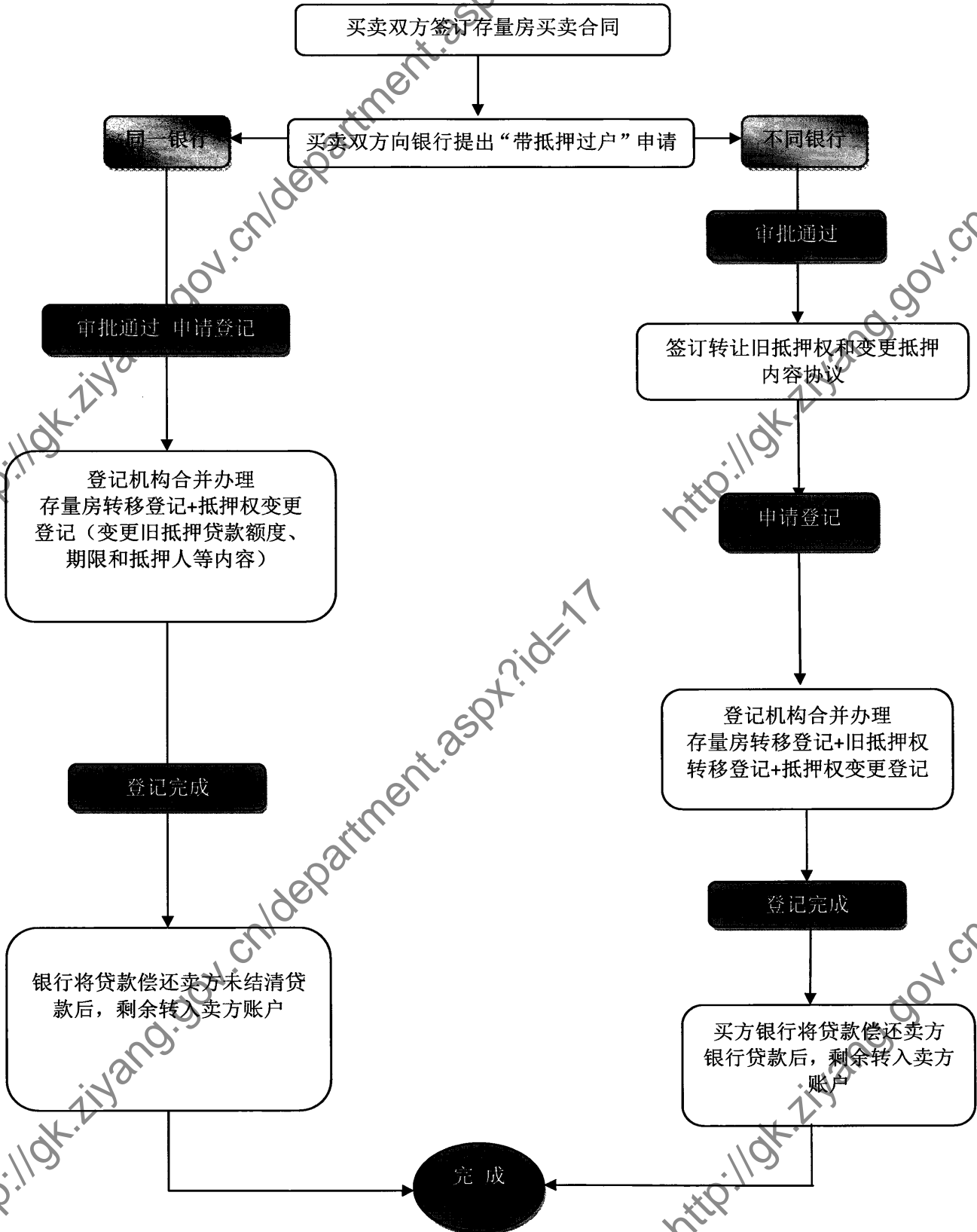
(一) 新旧抵押权组合模式



(二) 新旧抵押权分段模式



(三) 抵押权变更模式



附件 2

存量房“带押过户”所需材料

一、新旧抵押权组合模式

申请存量房买卖转移登记+新抵押权首次登记+旧抵押权注销登记合并办理

(一) 必备材料:

1. 不动产登记申请书（买卖、抵押）；
2. 申请人身份证明（买卖、抵押）；
3. 不动产权属证书和不动产登记证明；
4. 存量房买卖合同。
5. 抵押权人同意“带押过户”函。

(二) 存量房买卖转移登记所需其他材料:

1. 公证委托办理登记的，提交公证委托书及公证处盖章确认的委托人身份证明复印件。
2. 个人新购住房的，应提交身份证明、户籍证明（户口簿等）、婚姻状况证明（结婚证、离婚证、法院离婚判决等）。
3. 土地增值税及个人所得税申请查验征收的，卖方提交原购房发票或契税完税证明。
4. 政策性住房上市交易的，提交允许上市交易的证明材料。
5. 属于以货币补偿方式的被拆迁人购买房屋需申请免税的，提交货币补偿合同。

6. 一并办理水电气过户的，需提交如下材料：

(1) 水电气的表（卡）号；

(2) 燃气气表照片；

(3) 买方委托代理人一并办理水电气过户的，委托书中应明确委托事项（过户水电气）。

7. 划拨土地上的房屋转让的，需提交补交土地出让金的凭证和土地出让合同。

8. 房屋已设定居住权的提交居住权人和买方知晓函。

(三) 抵押权注销登记所需申请材料：一般抵押权（最高额抵押权）消灭的材料。

(四) 抵押权首次登记所需申请材料：

1. 主债权合同；最高额抵押的，提交一定期间内将要连续发生债券的合同或其他登记原因等必要材料。

2. 抵押合同，主债权合同中包含抵押条款的，可以不提交单独的抵押合同书；最高额抵押的，提交最高额抵押合同。

3. 同意将最高额抵押权设立前已经存在的债权转入最高额抵押担保的债权范围的，应当提交已存在债权的合同以及当事人同意将该债权纳入最高额抵押权担保范围内的书面材料。

二、新旧抵押权分段模式

(一) 必备材料:

1. 不动产登记申请书 (买卖、抵押);
2. 申请人身份证明 (买卖、抵押);
3. 不动产权属证书和不动产登记证明;
4. 存量房买卖合同。
5. 抵押权人同意“带押过户”函。

(二) 存量房买卖转移登记所需其他材料:

1. 公证委托办理登记的, 提交公证委托书及公证处盖章确认的委托人身份证明复印件。

2. 个人新购住房的, 应提交身份证明、户籍证明 (户口簿等)、婚姻状况证明 (结婚证、离婚证、法院离婚判决等)。

3. 土地增值税及个人所得税申请查验征收的, 卖方提交原购房发票或契税完税证明。

4. 政策性住房上市交易的, 提交允许上市交易的证明材料。

5. 属于以货币补偿方式的被拆迁人购买房屋需申请免税的, 提交货币补偿合同。

6. 一并办理水电气过户的, 需提交如下材料:

- (1) 水电气的表 (卡) 号;
- (2) 燃气气表照片;

(3) 买方委托代理人一并办理水电气过户的，委托书中应明确委托事项（过户水电气）。

7. 划拨土地上的房屋转让的，需提交补交土地出让金的凭证和土地出让合同。

8. 房屋已设定居住权的提交居住权人和买方知晓函。

(三) 抵押权首次登记（顺位抵押）所需申请材料：

1. 主债权合同；最高额抵押的，提交一定期间内将要连续发生债券的合同或其他登记原因等必要材料。

2. 抵押合同，主债权合同中包含抵押条款的，可以不提交单独的抵押合同书；最高额抵押的，提交最高额抵押合同。

3. 同意将最高额抵押权设立前已经存在的债权转入最高额抵押担保的债权范围的，应当提交已存在债权的合同以及当事人同意将该债权纳入最高额抵押权担保范围内的书面材料。

4. 买卖双方抵押权人为不同银行的，买方抵押权人应出具知晓该不动产存在抵押的证明。

三、抵押权变更模式

同一银行的，申请存量房买卖转移登记+抵押权变更登记合并办理。

不同银行的，申请存量房买卖转移登记+抵押权转移登记+抵押权变更登记合并办理。

(一) 必备材料：

1. 不动产登记申请书（买卖、抵押）；
2. 申请人身份证明（买卖、抵押）；
3. 不动产权属证书和不动产登记证明；
4. 存量房买卖合同。
5. 抵押权人同意“带押过户”函。

(二) 存量房买卖转移登记所需其他材料：

1. 公证委托办理登记的，提交公证委托书及公证处盖章确认的委托人身份证明复印件。
2. 个人新购住房的，应提交身份证明、户籍证明（户口簿等）、婚姻状况证明（结婚证、离婚证、法院离婚判决等）。
3. 土地增值税及个人所得税申请查验征收的，卖方提交原购房发票或契税完税证明。
4. 政策性住房上市交易的，提交允许上市交易的证明材料。
5. 属于以货币补偿方式的被拆迁人购买房屋需申请免税的，

提交货币补偿合同。

6. 一并办理水电气过户的，需提交如下材料：

(1) 水电气的表（卡）号；

(2) 燃气气表照片；

(3) 买方委托代理人一并办理水电气过户的，委托书中应明确委托事项（过户水电气）。

7. 划拨土地上的房屋转让的，需提交补交土地出让金的凭证和土地出让合同。

8. 房屋已设定居住权的提交居住权人和买方知晓函。

(三) 抵押权变更登记所需申请材料：

1. 抵押权人或者抵押人姓名名称变更的，提交公安、市场监管部门出具的身份变更材料。

2. 担保范围、抵押权顺位、被担保债权种类或者数额，债务履行期限，最高债权数额，债权确定期间等发生变更的，提交抵押人与抵押权人约定相关变更内容的协议。

3. 因抵押权顺位，被担保债权数额、担保范围、债务履行期限、最高债权数额、债权确定期间发生变更等的，对其他抵押权人产生不利影响的，还应当提交其他抵押权人的书面同意文件和身份证明文件。

(四) 抵押权转移登记所需申请材料：

1. 申请一般抵押权转移登记的，提交被担保主债权的转让

协议。申请最高抵押权转移登记的，提交部分债权转移的材料，当事人约定最高额定抵押权随同部分债权的转让而转移的材料。

2. 债权人已经通知债务人的材料。

附件 3

“带押过户”同意函（模板）

_____不动产登记中心：

兹有抵押人（卖方）：_____，身份证号：
_____，将位
于_____，面积
为：_____平方米的房屋抵押给我行，不动产登记证明
号为_____。经买
方_____（身份证号：
_____）和卖方_____申请，
我行同意“带押过户”。

此函。

_____（银行）

_____年 月 日

信息公开选项：主动公开

资阳市自然资源和规划局办公室

2023年5月31日印
