

# 德阳市自然资源和规划局 中国银保监会德阳监管分局 中国人民银行德阳市中心支行

---

[2022]-40

## 德阳市自然资源和规划局 中国银保监会德阳监管分局 中国人民银行德阳市中心支行 关于推行存量房“带押过户”模式的通知

各区（市、县）自然资源主管部门、不动产登记中心，各银行业金融机构：

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规政策规定，为进一步优化我市营商环境，提升存量商品房交易便捷度和安全性，现就推行存量商品房“带押过户”模式有关事项通知如下：

### 一、充分认识推行“带押过户”的意义

推行存量商品房“带押过户”模式，可有效降低房屋交易风险和成本，缩短房屋交易周期，在激发存量商品房市场交易活力

---

的同时，有利于新建商品房市场和存量商品房市场之间相互促进，更好地满足刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

## 二、明确“带押过户”业务流程

买方通过贷款（商业银行贷款、公积金贷款）支付部分购房款的，各方按照市场化、法治化原则，在保证风险可控的前提下，主要按照以下流程办理：

（一）买卖双方达成房产交易意向，卖方向卖方贷款机构提交提前还款申请和“带押过户”申请，买方向买方贷款机构提交贷款申请资料。

（二）卖方贷款机构出具同意“带押过户”证明；买方贷款机构预审买方贷款资格并出具同意贷款意向函。

（三）不动产登记机构“一窗受理”买卖双方申请办理存量商网签备案、转移登记、核税纳税业务；对符合登记条件的申请，登记机构同步审核、同时记载于不动产登记簿。不动产登记机构将抵押权挂接在交易的不动产单元上。

如出现查封、限制交易等情况无法完成过户的，登记机构及时退件。资金提存机构将提存账户中的购房款及利息分别返还买方贷款机构及买方本人。

买卖双方贷款机构为同一机构或买方不需要通过贷款支付购房款的，可参照上述流程办理。“带押过户”各相关机构可结合实际工作需要，在上述程序框架内适当调整内部工作流程，明

确各环节办理时限，并纳入专项工作协议。

### **三、落实相关机构工作职能**

#### **（一）金融机构积极响应，推进工作落实**

全市各银行业金融机构应严格落实存量商品房“带押过户”有关规定，及时调整“带押过户”中的贷款审批发放标准，推动贷款审批与抵押登记业务的业务流程、审批管理等无缝衔接，积极优化完善业务流程，提升办事效率，形成具体操作规程或者业务指南，做好相关业务人员培训和客户宣讲等工作。业务开展过程中应梳理总结各环节可能存在的风险，建立完善风险管控机制，保障交易资金安全，稳妥有序推进“带押过户”贷款业务办理。

#### **（二）资金提存机构积极发挥职能作用，保障存量商品房交易安全**

资金提存机构应依法依规承接交易资金提存业务，搭建交易双方及贷款机构之间信任的桥梁，确保资金划转安全公正。同时，发挥枢纽协调作用，督促各方积极履行合同约定，促进抵押中不动产交易流程顺利完成。

#### **（三）不动产登记机构做好政策宣传，推进政策落地**

不动产登记机构充分利用不动产登记大厅公示栏、微信公众号、门户网站等途径宣传“带押过户”模式，让群众知悉政策要求，指导有需求的群众规范办理“带押过户”。

### **四、加强部门之间协调配合**

(一) 不动产登记机构加强统筹协调，建立沟通协调机制，及时协调解决“带押过户”模式推行过程中的问题，协助、会同相关职能部门不断完善工作措施、提升工作效能，确保惠民措施落到实处。

(二) 人民银行、银保监等金融管理部门组织、指导商业银行积极开展“带押过户”业务，优化完善提存、放款、撤押等工作程序，确保“带押过户”业务在各商业银行间无障碍顺利开展。

(三) 不动产登记部门加快推进业务线上办理进程，提高业务办理效率。存量商品房“带押过户”业务视现有条件，采取线下办理先行先试、加快推进线上办理的实施方式。不动产登记部门要牵头全面梳理“带押过户”线下窗口业务办理标准，在优化线下业务办理流程基础上，利用现有“不动产登记+金融”合作成果，强化部门间信息互通共享，协同各银行业金融机构、资金提存机构研究推进“带押过户”并办登记业务线上办理，提供更便捷、高效的业务办理模式。

