

武 陟 县 自 然 资 源 局

武 陟 县 金 融 工 作 局

国家税务总局武陟县税务局

中国人民银行武陟县支行

焦作市住房公积金中心武陟管理部

文件

武自资〔2022〕153号

## 关于在全县推行“带押过户” 提升不动产登记便民利企服务水平 的办法

为推动《民法典》贯彻实施，落实《国务院办公厅关于进一步优化营商环境降低市场主体制度性交易成本的意见》（国办发〔2022〕30号）、《河南省优化营商环境条例》部署要求，进一步优化营商环境，促进房地产市场良性循环和健康发展，支持金融业更加有效服务经济社会发展，按照焦作市自然资源和规划局等6部门联合下发的《关于在全市推行“带押过户”提升不动产登记便民利企服务水平的通知》（焦自然资〔2022〕184号）文件要求，现就在我县推行不动产“带押过户”提升不动产登记便民利企服务有关工作制定如下办法：

## 一、总体要求

贯彻落实国家、省、市关于优化营商环境的要求，促进不动产登记与金融业务协同创新，不断提高不动产登记和金融服务效能，降低群众不动产交易成本，有效解决在押的不动产交易过户中“转贷”办理时间长、交易风险高、资金负担重等问题，进一步发挥不动产登记与金融业服务市场主体作用，持续提升企业群众获得感和满意度。

## 二、工作内容

《民法典》第四百零六条规定“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。抵押财产转让的，抵押权不受影响。抵押人转让抵押财产的，应当及时通知抵押权人……”。县不动产登记、公积金和银行业金融机构应当积极落实《民法典》要求，依法依规做好不动产“带押过户”服务。

本通知中的不动产“带押过户”一般是指：在押的不动产过户过程中，无需先还贷解押再办理过户转移，买卖双方与贷款银行签订协议后，可以共同向不动产登记机构提起登记申请，经不动产登记机构审核通过后，办结不动产转移等相关登记事项。“带押过户”可应用于个人的不动产转移，也可应用于企业不动产转移、不良资产处置、房产司法拍卖等办事场景。

## 三、部门责任分工

(一) 不动产登记中心全面开展“带押过户”登记服务

不动产登记中心要依据买卖双方和银行业金融机构的申请提供不动产“带押过户”登记服务。登记中心应优化业务流程，采用合并受理、精简材料、压缩时限等方式，实现相关登记业务的“一次申请、合并审核、同步办结”，并将办理流程、材料清单、办结时限等向社会进行公示。

## （二）银行业金融机构积极响应“带押过户”的需求

各银行业金融机构要进一步理顺贷款审批机制，明确不动产“带押过户”贷款审批条件，优化信贷流程，制定相关业务流程并完善系统管控，加快推进“带押过户”审批与放款效率。为更好落实《民法典》要求，体现不动产“物权”价值，鼓励银行业金融机构在风险可控的前提下，研究不再约定限制不动产转移登记等要求。

## （三）公积金中心调整公积金贷款放款流程

将必须正式过户抵押后放款的流程调整为预告登记放款，买卖双方共同申请办理房产转移预告登记及抵押预告登记后即可完成贷款发放，实现贷款资金的到账与转移登记手续同步办理，进一步提高公积金贷款发放和使用效率，促进存量房市场发展。

## （四）税务局有效保障“带押过户”业务的缴税需求

税务局对“带押过户”过程中相关缴税业务应按规定予以办理，可以提前介入、及时辅导，以达到缩短整体业务办理时间的目的。

## 四、工作流程

### （一）申请提前还款和新贷款

买卖双方达成交易意向，双方分别向原贷款金融机构和现拟贷款金融机构申请“带押过户”业务。经相应金融机构同意后，签订不动产买卖合同，同时税务部门配合买卖双方查询预估税款。

### （二）签订“带押过户”多方协议

银行业金融机构及买卖双方共同签订“带押过户”资金管理多方协议，约定资金监管或提存方式，明确卖方贷款余额偿还及退回方式等内容。

### （三）办理不动产转移及抵押“双预告登记”

买方贷款审批通过后，银行业金融机构及买卖双方共同向不动产登记中心申请办理不动产转移及抵押的“双预告登记”，并同时提交抵押预告登记转抵押登记的申请。不动产登记中心根据金融机构及买卖双方的申请，完成“双预告登记”业务审核，记载于不动产登记簿，并向银行业金融机构发放抵押预告登记证明。

### （四）放款与不动产转移、抵押登记办理

银行业金融机构依据抵押预告登记结果放款，买方的首付款和银行贷款依据其签订的资金管理协议存入指定账户后，买卖双方申请办理不动产转移登记，也可以委托各自抵押权人代为申请，不动产登记中心配合完成转移登记，同时将买方贷款银行的抵押预告登记转为本登记，向卖方贷款银行线上发送房产转移登记信息进行告知。

### （五）划转与原抵押权注销

不动产转移登记完成后，按照协议内容划转偿还卖方银行贷款本金和利息，结清贷款，卖方银行线上提交抵押权注销申请，不动产登记中心在线审核。也可以卖方本人申请抵押注销，卖方银行线上确认。

对于买方使用自有资金购房，无需贷款的情况，也可以参考以上部分流程进行操作。

## 五、组织保障

（一）加强组织领导。各部门要进一步提升思想认识，践行以人民为中心的发展思想，将不动产“带押过户”等作为服务群众、助企纾困和优化营商环境的重要举措。自然资源、金融工作、人民银行、银保监、公积金、税务等部门等要建立沟通协作机制，共同指导推动不动产“带押过户”业务落地。

（二）完善实施机制。各部门要对照本通知有关要求，结合工作实际，制定本部门不动产“带押过户”的责任机制，明确“带押过户”的业务流程，细化任务清单、时间安排和工作分工，规范有序开展不动产“带押过户”。

（三）加强宣传引导。各部门要采用多种方式加强业务推介和工作宣传，让群众、企业等充分知晓不动产“带押过户”等登记和金融服务举措，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。

（四）共同防范风险。不动产登记中心要与金融机构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。可以通过风险提示、业务预警等方式，实时提醒双方可能存在的业务风险，确保不动产“带押过户”安全。



武陟县自然资源局



武陟县金融工作局



国家税务总局武陟县税务局



中国人民银行武陟县支行



焦作市住房公积金中心武陟管理部

2022年12月9日