



关于推广存量房“带押过户”业务的通知

宣自然资规〔2023〕41号

各县市区自然资源规划局、公积金中心、住建局、税务局、市不动产登记中心、各银行业金融机构：

为充分保障抵押不动产依法转让，降低存量房买卖双方资金及时间成本，提升交易登记安全性，促进存量房交易良性循环、有效激发市场活力，现就推进实施存量房在未解除原抵押权状态下过户（简称“带押过户”）事宜制定方案，现将《宣城市推广存量房“带押过户”模式的工作方案》印发给你们，请遵照执行。

宣城市自然资源和规划局

宣城市住房公积金管理中心

宣城市住房和城乡建设局

国家税务总局宣城市税务局

2023年2月25日

（此件公开发布）



宣城市推广存量房“带押过户”模式的工作方案

一、指导思想

全面贯彻落实《中华人民共和国民法典》立法精神，保障抵押不动产依法转让，有效克服传统模式下存量房买卖中需先结清贷款并注销抵押后再过户的痛点，解决交易登记过程中办理时间长、潜在风险大、资金成本高等问题，推动实现存量房交易登记流程更优、效率更高、成本更低、风险更小，最大限度提升人民群众获得感、幸福感。

二、工作目标

存量房“带押过户”模式指在卖方原有贷款未结清、抵押未注销的情况下，通过调整交易登记的事项环节、优化登记流程次序、健全资金监管机制、压缩办理整体时限，推行不动产转移登记与抵押变更登记并行办理，实现贷款资金到账与产权过户登记、抵押设立登记等步骤紧密联动，完成“带押过户”目标，最大限度保障当事各方合法权益和交易登记安全，为申请人提供更顺畅、更便捷、更高效的不动产交易登记服务。

三、工作流程



1.买卖双方达成交易意向，通过存量房交易管理系统签订买卖合同并办理备案。

2.买卖双方在选定的资金监管机构办理资金监管手续，对买方的购房款（包括首付款和银行贷款）进行监管。同时，买方向银行申请贷款。

3.买方贷款审批通过后，买卖双方和相关贷款银行共同申请“转移登记+抵押权变更登记+抵押权设立登记”合并办理，按顺位设立新的抵押权。

4.不动产登记部门根据买卖双方和相关贷款银行的申请，与税务部门同步完成不动产登记、办税事项，并向买方贷款银行推送抵押登记电子证明。

5.买方贷款银行根据不动产登记部门推送的抵押登记证明发放贷款，涉及公积金贷款，由公积金管理部门确认后，按照操作流程进行放款。资金监管机构用监管账户中的购房款偿还卖方银行贷款本金和利息，结清贷款。

6.卖方贷款银行结清贷款后，提交抵押注销申请，买方贷款银行的抵押权顺位相应向前，即由第二位升为首位抵押。

7.资金监管机构将资金监管账户余额划转给卖方。

四、工作分工

1.宣城市自然资源和规划局指导各地积极推动不动产登记



宣城市自然资源和规划局部门规范性文件

和银行贷款业务协同，推动实现“转移登记+抵押权变更登记+抵押权设立登记”合并办理，实现存量房“带押过户”。

2.宣城市住房公积金管理中心优化调整公积金贷款放款流程，办理公积金贷款业务。

3.宣城市住房和城乡建设局负责存量房交易合同网签备案工作，会同金融机构积极提高存量房资金监管覆盖率，防范交易风险。

4.宣城市税务局负责优化存量房交易税收服务，配合做好跨部门业务衔接，提升“带押过户”便利化水平。

5.中国人民银行宣城市中心支行鼓励银行业金融机构坚持市场化、法治化原则开展存量房“带押过户”业务，优化内部业务流程，强化风险防控措施，提高业务办理效率，协助完成“顺位抵押”办理，保障二手房“带押过户”模式平稳落地实施。

五、保障机制

1.强化责任意识，落实主体责任。各部门要高度重视，强化跨部门协调对接、信息共享，根据存量房“带押过户”业务流程，结合职责分工，持续优化办理流程，确定具体操作规程、业务指南，加强各项业务间的衔接，为买卖双方提供安全、高效便利的交易服务。

2.优化办理流程，压缩办理时限。不动产登记部门应积极推



进线上申请，买卖双方、银行在网上申请办理抵押权变更登记、抵押权设立登记、在线提交材料，并通过采用人脸识别技术，实现线上确认，不动产登记部门审核并办理相关业务。对于符合合并办理条件的业务，根据申请进行合并办理，做到精简申请材料、压缩办理时限，为交易各方提供便利服务。加快推进数据共享，切实做好不动产登记部门、银行、公积金等部门之间信息互通共享工作。

3.稳妥推进试点，鼓励全面探索。在试点范围方面，先试点推广买方一次性付款或买卖双方贷款银行为同一家银行的存量房“带押过户”，再逐步推广至买卖双方贷款银行非同一家银行的“带押过户”业务。同时，鼓励各银行先行先试办理买卖双方贷款银行非同一家银行的“带押过户”业务，为全面推广存量房“带押过户”积累经验。