《南阳市中心城区存量房“带押过户”实施方案》

政策解读

1. 起草背景

为落实《民法典》对不动产抵押权的规定，保障抵押不动产依法转让，按照《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）要求，2022年，市不动产登记服务中心牵头市税务局、中国银行保险监督管理委员会南阳监管分局、市住房公积金管理中心等部门联合印发了《南阳市中心城区存量房“带押过户”实施方案（试行）》（宛不动产〔2023〕29号），成功办理全省首例“带押过户”业务，现试行1年期满。

为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，深化不动产登记和金融便民利企合作，协同做好不动产带押过户，根据《中华人民共和国民法典》《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）等法律法规和文件精神，结合工作实际，市不动产登记服务中心牵头市住房和城乡建设局、国家税务总局南阳市税务局、市司法局、国家金融监督管理总局南阳监管分局、市住房公积金管理中心等部门起草《南阳市中心城区存量房“带押过户”实施方案》，规范相关部门工作分工，进一步提升不动产抵押便利化服务水平，降低制度性交易成本，促进中心城区房地产市场良性循环，助力经济社会发展。

二、政策依据

（一）《中华人民共和国民法典》

（二）《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）

（三）《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）

三、不动产“带押过户”定义

不动产“带押过户”是指存在抵押贷款的房产，在未还清原贷款、未解除原抵押状态的情况下，也可以办理过户和新的抵押登记。新模式简化了交易流程，卖方无需先筹钱还清贷款，即可完成交易，显著降低了交易成本和资金风险。

四、不动产“带押过户”适用条件

（一）不动产类型：已办理抵押登记的住宅、非住宅（含商业、厂房）和土地等。

（二）买方：满足银行（或公积金中心）贷款申请条件。

（三）卖方：需取得原抵押权人书面同意。

（四）金融机构：支持买卖双方的贷款可同行或跨行办理。

五、不动产“带押过户”办理流程

**第一步：**买卖双方达成交易意向，分别向买方新贷款银行和卖方原贷款银行提出“带押过户”申请；买卖双方与贷款银行（公积金中心）、监管部门签订《存量房交易资金监管协议》、《同意带押过户函》等相关协议文件；买方将首付款存入指定监管账户，监管银行出具存款凭证，贷款银行进行贷款资料预审。

**第二步：**买卖双方与新贷款银行同步申请办理存量房买卖合同网签备案、“双预告”登记（即存量房转移预告登记＋存量房抵押预告登记）；买房贷款银行依据《不动产抵押预告登记证明》发放贷款，划转至指定监管账户，监管银行确认资金到账后，向不动产登记部门出具《资金到账凭证》。

**第三步：**不动产登记部门合并办理原抵押注销、存量房转移、新抵押权设立登记。监管银行根据协议将监管资金划转至原贷款账户，用于偿还卖方贷款（若监管资金不足以偿还卖方剩余贷款本息，差额部分由卖方补足）。贷款结清后原贷款银行直接办理原抵押权注销登记。

六、各部门职责划分

市不动产登记服务中心：总牵头单位，负责优化流程、系统对接、信息共享和统筹协调。

市住建局：负责引导和监管房地产中介机构行为，并将其配合情况纳入信用评价。

市税务局：负责优化线上缴税功能，实现信息共享和电子税票应用。

市司法局：指导公证机构提供资金提存服务，保障资金安全。

银保监部门：指导银行金融机构落实政策，建立跨行协同机制。

市住房公积金管理中心：优化公积金贷款流程，配合做好“带押过户”业务。

1. 不动产“带押过户”亮点

（一）降低交易成本：卖方无需借贷“过桥资金”，节省了高额的利息和手续费。

（二）缩短交易周期：省去了筹钱、还款、解押等环节，交易时间大幅缩短。

（三）保障资金安全：通过官方监管账户或公证提存账户进行资金结算，能有效避免“买方钱已付、卖方未还款”导致的资金风险。

（四）激发市场活力：降低了交易门槛和风险，有利于促进二手房市场的良性循环和健康发展。