

# 杨凌示范区自然资源和规划局 中国人民银行杨凌支行 文件

杨管自然资规发〔2023〕25号

## 杨凌示范区自然资源和规划局 中国人民银行杨凌支行 关于印发《关于做好二手房“带押过户” 便民服务模式的指导意见》的通知

区内各银行金融机构，各房地产中介机构：

现将《关于做好二手房“带押过户”便民服务模式的指导意见》予以印发，请结合实际予以执行。

杨凌示范区自然资源和规划局



中国人民银行杨凌支行

2023年4月21日



# 关于做好二手房“带押过户”便民服务模式的指导意见

为认真贯彻落实《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）文件精神，进一步方便群众办事，降低群众交易成本，规范和推进二手房“带押过户”工作，结合示范区实际，制定本意见。

## 一、“带押过户”的一般要求

“带押过户”是指依据《民法典》第四百零六条“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”的规定，在申请办理已抵押不动产转移登记时，无需提前归还旧贷款、注销抵押权登记，即可完成过户、再次抵押和发放新贷款等手续，实现不动产登记和抵押贷款的无缝衔接。

“带押过户”主要适用于在银行业金融机构存在尚未结清的按揭贷款，且按揭贷款当前无逾期，且不动产不存在查封、冻结等限制转让的情形。

根据实际情况，二手房“带押过户”目前只限于交易双方新旧贷款在同一银行业金融机构的“带押过户”业务，根据业务开展情况，逐步向跨银行业金融机构拓展。

## 二、“带押过户”的业务模式

二手房“带押过户”采用新旧抵押权分段模式。即通过借新贷、过户后还旧贷，实现“带押过户”。由买卖双方与涉及贷款的银行金融机构达成一致，约定发放新贷款、偿还旧贷款的时间节点和方式等内容，不动产登记机构合并办理转移登记、新抵押权登记，发放贷款后结清原贷款并及时办理旧抵押权注销登记。

## 三、“带押过户”的业务流程

（一）买卖双方达成交易意向后，向贷款银行提出申请，买方提交申请贷款资料，卖方提交提前还款和“带押过户”申请。

（二）买卖双方与贷款银行签订《二手房“带押过户”三方协议书》，明确三方同意二手房“带押过户”事项，并约定买方贷款放款后优先偿还卖方贷款及相应利息等。由贷款银行设立待还款账户用于存放买方首付款及发放买方购房贷款，若款项不足以结清卖方原贷款的，卖方需同步补足款项至待还款账户。

（三）买方贷款审批通过后，由银行向不动产登记机构出具《抵押权人同意不动产“带押过户”的函》，买卖双方及贷款银行同时向不动产登记机构申请二手房转移登记+新抵押权设立登记业务。

（四）贷款银行依据买方抵押权登记结果发放买方购房贷款存入待还款账户，并按约定代为划转结清卖方原贷款，剩余款项转至卖方指定账户。

(五) 银行出具原卖方贷款还清证明，向不动产登记机构提交原抵押权注销登记资料，办理原抵押权注销登记。

#### 四、工作要求

(一) 各银行金融机构应积极推进二手房“带押过户”模式，进一步防控风险、建立健全对应的服务制度，加快贷款业务流程改造、优化，做好政策宣传，推动二手房“带押过户”尽快落地实施。

(二) 各银行金融机构要积极完善操作规程或业务指南，选择便捷的资金流转模式，明确资金划转条件、时间节点、具体方式等，实现全流程闭环管理，确保资金安全。

(三) 不动产登记机构要加强与银行金融机构的业务对接，加强信息共享、优化工作流程、精简办事材料，实现登记、贷款、放款、还款无缝衔接，切实提升服务水平。

(四) 各房地产中介经纪机构要积极发挥桥梁作用，依法依规协助配合买卖双方做好相关工作，不得因利益驱动，误导或设立门槛阻挠交易双方选择二手房“带押过户”模式。