

十堰市自然资源和规划局
中国银保监会十堰监管分局
十堰市住房和城乡建设局 文件
十堰市地方金融工作局
十堰住房公积金中心

十自发〔2023〕7号

**关于在全市推行二手房“带押过户”
提升不动产登记与金融便民利企服务水平**的通知

各县市区、武当山特区自然资源和规划局，城区各分局，住房和城乡建设局（房地产服务中心），住房公积金中心，各银行业金融机构，市不动产登记中心：

为持续优化我市营商环境，进一步提升房地产交易便利度，降低交易成本和交易风险，提高登记效率，保障相关权利人的合法权益，激发房地产市场活力，根据《中华人民共和国民法

典》相关规定及《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）、《省自然资源厅 湖北银保监局关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》（鄂自然资发〔2023〕9号）精神，现就在全市范围内推行二手房“带押过户”相关事项通知如下：

一、适用范围

本《通知》中的“带押过户”，主要适用于在银行业金融机构存在未结清的按揭贷款，且按揭贷款当前无逾期的二手房买卖过户。

在全市范围内，因按揭贷款设定有抵押权的房屋在抵押期间买卖过户，买受方全款购买二手房或者以该二手房申请抵押按揭贷款的，当事人可以共同向不动产登记机构申请办理二手房“带押过户”。因离婚析产、夫妻更名、继承等原因申请“带押过户”的，参照执行。

“带押过户”涉及公积金贷款，由公积金部门出台具体操作规程。

二、工作任务

（一）常态化提供“带押过户”登记服务。不动产登记机构要依据银行业金融机构和房屋买卖双方的申请，常态化提供不动产“带押过户”登记服务。要升级完善不动产登记和房屋交易一体化平台软件，进行业务流程再造，优化房屋网签交易模块校验规则，设置包含“二手房转移登记+新抵押权首次登记+原抵押权注销登记”的“带押过户”业务类型。要通过合并申请、精

简材料、优化流程、压缩时限，不断提高服务效率，实现二手房“带押过户”业务的“一次申请、合并审核、同步办结”，并做好与水、电、气等联动过户的衔接。将业务办理流程、材料清单、办结时限等向社会进行公开。

（二）积极响应企业群众“带押过户”需求。各银行业金融机构要进一步理顺贷款审批机制，明确二手房“带押过户”贷款审批条件，优化信贷流程，加快推进二手房“带押过户”贷款审批与放款效率。同时制定相关业务流程并完善系统管控，做好与不动产登记机构的衔接。鼓励通过同一金融机构内部系统直接结算或者采取资金监管方式防控“带押过户”业务风险，保障资金安全，保护买卖双方和抵押权人合法权益。可先行开展同一金融机构内部的二手房“带押过户”业务，并积极创造条件，拓展不同金融机构间的“带押过户”业务。

（三）强化部门联动和业务协同。不动产登记机构、房屋交易管理机构、公积金部门和各银行业金融机构要加强联动协作，做好系统衔接、流程再造，规范二手房“带押过户”流程。同时加强对接，积极推动将二手房“带押过户”业务纳入到湖北政务服务网平台，实现贷款审批与抵押登记业务的无缝衔接。“带押过户”涉及房屋交易业务的，房屋交易管理机构要积极配合，同时提供“存量房交易资金监管”服务，维护“带押过户”业务中各方当事人的合法权益。办理抵押类登记和“带押过户”业务时可使用金融机构营业执照的电子证照，通过精简申请材料，不断提高登记效率。

三、申请主体

（一）买方全款购房的情形

存量房转移登记，由买卖双方及卖方贷款银行共同申请；
原抵押权注销登记，由卖方贷款银行单方申请。

（二）买方在卖方贷款银行贷款购房的情形

存量房转移登记，由买卖双方及卖方贷款银行共同申请；
新设立抵押权登记，由买方和买方贷款银行共同申请；原抵押
权注销登记，由卖方贷款银行单方申请。

四、申请材料

（一）买方全款购房的情形

1. 不动产登记申请书（包括：存量房转移登记、原抵押
权注销登记），各方申请人的身份证明材料、贷款银行的授权
委托书及代理人的身份证；

2. 不动产转移登记的原因证明材料。包括：不动产权证
书（或电子证书）、存量房买卖合同、贷款银行同意“带押过
户”的书面材料、“带押过户”协议、买卖双方的核税材料；

3. 抵押权注销登记的原因证明材料。包括：不动产登记
证明（或电子证明）、债权已实现的材料。

（二）买方在卖方贷款银行贷款购房的情形

1. 不动产登记申请书（包括：存量房转移登记、新抵押
权的设立登记、原抵押权注销登记），各方申请人的身份证明
材料、贷款银行的授权委托书及代理人的身份证；

2. 不动产转移登记的原因证明材料。包括：不动产权证
书（或电子证书）、存量房买卖合同、贷款银行同意“带押过
户”的书面材料、“带押过户”协议、买卖双方的核税材料；

3. 抵押权设立登记的原因证明材料。包括：主债权合同和抵押合同（用抵押集成申请表代替）；

4. 抵押权注销登记的原因证明材料。包括：不动产登记证明（或电子证明）、债权已实现的证明材料。

注：不动产登记机构能够通过信息系统共享获取的信息或材料，申请人可不再重复提交。

五、保障措施

（一）高度重视，迅速推进。各单位要进一步提高思想认识，强化责任意识，认真践行以人民为中心的发展思想，将二手房“带押过户”作为满足群众刚性、改善性住房需求和助企纾困、优化营商环境的重要举措。要安排专人专岗负责，建立健全沟通协作机制，尽快推动二手房“带押过户”改革落实落地。

（二）加强培训和宣传。各单位要加强不动产登记、公积金业务、金融政策法规学习和业务操作培训，推动二手房“带押过户”登记和金融服务规范有序开展。同时要采用多种方式加强工作宣传和舆论引导，增进企业和群众对“不动产登记+金融服务”改革工作的了解和支持，为“带押过户”的顺利实施营造良好氛围，让更多的企业群众享受到不动产登记和金融服务改革成果。

（三）建立风险防范机制。不动产登记机构、房屋交易管理机构、公积金部门、各银行业金融机构要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，确保二手房“带押过户”安全有效进行。中国银保监会十堰监管分局、十堰市地方金融工作局要加强对“带押过户”工作的指导、监督

和考核，确保“带押过户”依法依规有效开展。各单位要共同研究解决业务开展过程中遇到的新情况和新问题。

本通知自印发之日起施行。

十堰市自然资源和规划局



中国银保监会十堰监管分局



十堰市住房和城乡建设局



十堰市地方金融工作局



十堰住房公积金中心



2023年5月29日

公开形式：主动公开

十堰市自然资源和规划局办公室

2023年5月29日印发