

**池州市自然资源和规划局  
池州市住房和城乡建设局  
中国银行保险监督管理委员会池州监管分局  
池州市地方金融监督管理局  
关于开展不动产登记“带押过户”  
有关工作的通知**

池自然资规函〔2023〕191号

各县（区）自然资源和规划局、住建局，地方金融监督管理局，各金融机构，市不动产登记中心：

为贯彻落实《中华人民共和国民法典》关于抵押权的有关规定,保障抵押不动产依法转让,解决在存量房交易过户中“转贷”办理时间长、交易风险高、资金负担重等问题,激发市场活力,持续优化我市营商环境。现将存量房“带押过户”登记业务有关事项通知如下：

**一、工作目标**

通过信息共享、业务协同、集成办理等方式，优化贷款、交易、不动产登记业务流程，实现不动产登记“带押过户”，降低不动产交易的资金和时间成本，保障交易双方及抵押权人的合法权益。

**二、业务范围**

存量房交易过程中,对于卖方尚未还清贷款、抵押尚未解除,同时买方需使用贷款购房的情况,在买卖双方达成交易意向并向银行提出申请,经银行审批同意后,无需提前还清卖方原贷款,买卖双方及抵押银行共同向不动产登记机构申请办理不动产登记(即存量房转移登记、新设抵押权首次登记、原抵押权注销登记同步办理),实现“带押过户”。

### 三、办理流程

“带押过户”启动前,买卖双方应取得贷款银行同意无需先行还贷,办理不动产转移及抵押相关登记。

(一)签订买卖合同。买卖双方签订存量房买卖合同,约定进行“带押过户”,并明确交易资金支付方式。

(二)签订“带押过户”相关文件。买卖双方取得银行同意,与贷款银行签署三方或四方协议等相关文件,约定“带押过户”相关事宜。

(三)存量房资金托管。买卖双方应按照房产管理部门相关规定办理存量房资金托管,托管资金优先清偿卖方借款。

(四)不动产相关登记。“带押过户”涉及不动产登记业务主要有:不动产转移+抵押权变更登记、新设抵押权首次登记、原抵押权的注销登记。申请人可以通过登记大厅窗口线下办理,也可通过银行网点的不动产登记集成服务延伸点一站式线上办理。

1.登记大厅窗口线下办理。买卖双方、卖方抵押权人、卖方贷款银行持“带押过户”相关申请材料,在一窗受理窗

口申请登记，符合登记条件的，同步完成不动产转移登记（带抵押）及抵押权首次登记，抵押权注销登记可等资金拨付完成卖方还款，由原抵押权人通过“互联网+不动产登记”平台线上办理。

**2.银行网点一站式线上办理。**有条件的银行等金融机构可在服务网点开设不动产登记集成服务延伸窗口，推行不动产登记“一站式”线上办理，由银行工作人员通过不动产登记平台帮助买卖双方网上申请转移（带抵押）登记业务，通过外网申请，内网审核，网上缴纳税费模式，实现群众在银行网点可一次办理房屋“带押过户”涉及的全部登记业务。

#### **四、工作要求**

（一）各金融机构要积极支持办理不动产“带押过户”事项，不得设置障碍，不得额外增加相关权利人、义务人负担。

（二）不动产登记机构做好流程再造、部门协同，保障登记便捷、高效、安全，结合实际制定操作规程或业务指南，提高登记效率。

池州市自然资源和规划局

池州市住房和城乡建设局

中国银行保险监督管理委员会池州监管分局

池州市地方金融监督管理局

2023年6月13日