

广西壮族自治区自然资源厅 中国银保监会广西监管局

文件

桂自然资发〔2023〕17号

广西壮族自治区自然资源厅 中国银保监会 广西监管局关于推进不动产“带押过户” 有关工作的通知

各市、县（市、区）自然资源局，各银保监分局，各政策性银行、国有商业银行广西区分行，邮储银行广西区分行，各股份制商业银行南宁分行，广西区农信社，各城市商业银行：

为深入贯彻落实《中华人民共和国民法典》相关规定和《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）精

神，持续优化营商环境，进一步提升不动产登记和金融便利化服务水平，降低制度性交易成本，助力我区经济社会发展，现就推进不动产“带押过户”落地实施有关事项通知如下：

一、充分认识“带押过户”的意义

“带押过户”是指依据《中华人民共和国民法典》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有效衔接。推行不动产“带押过户”登记服务新模式，是落实《中华人民共和国民法典》带押转让规定的有效手段，是支撑群众刚性需求、改善住房条件和助企纾困、优化营商环境的重要举措，是有效降低交易成本和风险，实现便民惠企的有益探索。各市、县（市、区）自然资源局，各银保监分局及银行业金融机构要提高政治站位，充分认识不动产“带押过户”的重要性，切实加强组织领导，深化部门协同，压实工作责任，积极推动不动产“带押过户”在全区的落地实施，保障在押不动产依法转让，更好满足群众和企业需求。

二、积极拓展适用范围和合理确定办理模式

各市、县（市、区）自然资源局，各银保监分局及银行业金融机构要按照自然资发〔2023〕29号文的有关要求，积极拓展“带押过户”的适用范围，在适用于已在全区范围内银行业金融机构

设立抵押且仅存一次有效抵押,并存在未结清按揭商业贷款个人不动产的基础上,推动由同一银行业金融机构向跨银行业金融机构拓展、由商业贷款向住房公积金贷款拓展、由个人不动产向企业不动产拓展,实现地域范围、金融机构和登记主体及不动产类型全覆盖。同时,要根据文件明确的“新旧抵押权组合模式、新旧抵押权分段模式、抵押权变更模式”等“带押过户”模式,结合当地实际,在最大限度满足群众、企业需求,并确保保障交易安全的前提下,合理确定适宜的办理模式,并不断丰富发展。

三、梳理明确“带押过户”业务办理流程

各市、县(市、区)不动产登记机构、各银行业金融机构要在各方协商一致的情况下,按照市场化、法治化原则,原则上参照以下业务流程办理不动产“带押过户”,并结合实践进一步细化和完善。

(一) 申请“带押过户”。买卖双方达成不动产买卖协议,约定同意“带押过户”内容,签订不动产转让合同后,向银行提出“带押过户”申请。

1.同行贷款模式(买卖双方贷款机构为同一银行,即抵押权人为同一银行,下同)。买卖双方向银行申请“带押过户”,同时,买方向银行申请贷款,银行按照市场化原则自主审批。买卖双方及银行达成一致意见后,签订相关协议,约定交易资金监管账户

等事项。如首付款和贷款金额之和不足以结清卖方贷款，卖方需向银行补齐差额部分；买方将首付款交至约定的监管账户。

2.跨行贷款模式（买卖双方贷款机构为不同银行，即抵押权人为不同银行，下同）。买卖双方向银行申请“带押过户”，同时，买方向银行申请贷款，买方贷款银行按照市场化原则自主审批，买卖双方及银行达成一致意见后，签订相关协议，约定交易资金监管账户、卖方贷款银行收款账户等事项。如首付款和贷款金额之和不足以结清卖方贷款，卖方需向卖方贷款银行补齐差额部分；双方贷款银行通过事前约定方式或有关平台交互信息；买方将首付款交至约定的监管账户。

3.买方全款支付模式。买卖双方向卖方贷款银行申请“带押过户”，买卖双方及银行达成一致意见后，签订相关协议，约定交易资金监管账户等事项；买方将购买不动产款项交至约定的监管账户。

（二）办理登记手续。买卖双方及相关方在不动产登记机构办理“带押过户”。

（三）贷款发放及结清。

1.同行贷款模式。银行对不动产增设新抵押权；发放买方贷款至约定的监管账户，扣划资金结清卖方贷款；解除卖方贷款抵押权，将剩余资金转至卖方本人收款账户。

2.跨行贷款模式。买方贷款银行方面：确认“带押过户”完成信息；对不动产增设新抵押权；将首付款和贷款划至约定的卖方贷款银行收款账户。卖方贷款银行方面：确认款项到账信息；结清贷款并解除卖方贷款抵押权；将剩余资金转至卖方本人收款账户。

3.买方全款支付模式。卖方贷款银行用购买不动产款项结清贷款；解除不动产抵押权；将剩余资金转至卖方本人收款账户。

采取抵押权变更模式的，直接同步办理不动产转移登记、抵押权转移登记及变更登记。

四、进一步深化业务协同和联动配合

各市、县（市、区）不动产登记机构、各银保监分局及银行业金融机构要组建工作专班，加强沟通协调，结合当地实际，制定出台当地“带押过户”具体办理流程，推进登记、金融系统融合，努力实现登记、贷款、放款、还款无缝衔接，全力提升便利化服务水平，降低交易成本。自治区自然资源厅、中国银保监会广西监管局将重点推动以“总对总”方式实现银行业务系统与广西不动产登记信息管理平台的互联互通，为全区“带押过户”网上办、高效办提供有力支撑。

不动产登记机构要根据本地“带押过户”办理模式，梳理优化登记流程，精简申请材料，压缩办理时限，实现不动产预告登记、转移登记、抵押登记等“一窗受理、一并办理、一站办结”。要

充分利用全区“不动产登记+金融服务”改革成果，加强部门、机构间信息共享，全面应用不动产电子证照，持续拓展不动产抵押登记延伸各银行网点覆盖范围，推动“带押过户”业务全流程线上办理。

银行业金融机构要主动完善内部制度，加快贷款业务流程改造，做好内控、审批、发放、管理、培训等工作衔接，建立跨银行业金融机构贷款协同机制，最大限度缩减审批及贷款发放时限，实现贷款资金到账与不动产登记同步办理。鼓励银行业金融机构不再约定限制不动产转移登记等要求。

五、大力加强各类业务风险防范

各级自然资源主管部门、银行保险监督管理机构要建立畅通的沟通协调机制，加强业务指导和监管。各银行业金融机构要强化风险防控措施，梳理业务流程各环节可能存在的风险点，升级改造业务系统，制定完善相关应急处置预案，及时发现并有效弥补风险漏洞。要按规定设立包含首付款和贷款资金在内的全封闭资金监管账户，确保交易资金安全。除贷款合同约定利息外，不得违规收取“带押过户”额外费用，增加交易成本。鼓励通过银行账户等方式直接结算。各市、县（市、区）不动产登记机构要积极实行预告登记制度，落实“转移+抵押”双预告登记，防止“一房二卖”，防范抵押权悬空等风险。要加大业务宣传力度，全面提高不动产“带押过户”的社会知晓度，积极引导和鼓励企业、群众

选择“带押过户”服务，让企业、群众享受到更多不动产登记和金融业务改革创新政策红利。

各市自然资源局、各银行业金融机构于2023年6月30日、12月30日前将各自开展不动产“带押过户”情况分别报自治区自然资源厅、中国银保监会广西监管局，工作中遇到的重大问题和困难及时报告。联系人及联系电话：自治区自然资源厅黄海军，0771-5388085；中国银保监会广西监管局叶莞，0771-2826903。



公开方式：主动公开

广西壮族自治区自然资源厅办公室

2023年4月28日印

