

聊城市自然资源和规划局
聊城市司法局
聊城市地方金融监督管理局
聊城市住房公积金管理中心
中国人民银行聊城市中心支行
中国银行保险监督管理委员会聊城监管分局

文件

聊自然资规发〔2023〕6号

关于印发《聊城市推行二手房“带押过户” 登记服务实施方案》的通知

各县（市、区）自然资源和规划局，司法局，地方金融监督管理局，住房公积金管理中心，中国人民银行各支行：

为持续优化我市营商环境，认真落实省、市关于推行“带押过户”的一系列工作要求，根据《中华人民共和国民法典》等相关规定，在全市范围内推行二手房“带押过户”登记服务，现印发《聊城市推行二手房“带押过户”登记服务实施方案》，

请按照执行。实践中，如有未尽事宜或创新做法，请及时报告市自然资源和规划局。

聊城市自然资源和规划局

聊城市司法局

聊城市地方金融监督管理局

聊城市住房公积金管理中心

中国人民银行聊城市中心支行

中国银行保险监督管理委员会聊城监管分局

2023 年 3 月 20 日

（此件主动公开）

聊城市推行二手房“带押过户”登记服务 实施方案

为持续优化我市营商环境，认真落实省、市关于推行“带押过户”的一系列工作要求，根据《中华人民共和国民法典》等相关规定，在全市范围内推行二手房“带押过户”登记服务，解决二手房交易过户中“转贷”时间长、交易风险高等问题，降低交易成本、防范交易风险，更好实现便民惠企，特制定本方案。

一、工作目标

通过部门协同配合，达到无缝衔接，强化资金监管，提升工作效率，以“省成本、减时间、降风险、活市场”为目标，促进二手房“带押过户”规范化服务；使在押二手房无需先行结清房贷，即可完成所有权转移和新抵押权设立，创造“服务贴心、业主省心、银行放心”的二手房过户服务新模式。

二、二手房“带押过户”办理流程

（一）全款买房模式

1、买卖双方持房屋买卖协议（合同），到公证机构签订提存协议、授权委托书等文书，将购房款提交至公证机构提存账户，由公证机构出具购房款到账提存公证书；

2、卖方通知其贷款银行，由卖方贷款银行出具同意“带押

过户”意见书；

3、买卖双方持买卖协议（合同）、卖方贷款银行出具的同意“带押过户”意见书，向不动产登记部门申请不动产转移登记；

4、买方领取不动产权证书，信息共享至公证机构，并由公证机构将房款转移至卖方贷款银行、卖方账户，贷款结清后，卖方贷款银行申请解除抵押登记，买卖双方交易登记完成。

（二）贷款买房模式

1、房屋买卖双方需持房屋买卖协议（合同）到公证机构签订提存协议、授权委托书等文书，并将买方首付款提交至公证机构提存账户，由公证机构出具首付款到账提存公证书；

2、买方持购房协议及首付款到账证明，联系银行申请贷款；

3、买方银行审核买方手续，对贷款申请进行审批（若贷款审核未通过，由公证机构将首付款返还至买方账户，买卖双方交易取消；

4、若贷款审核通过，通知卖方贷款银行出具同意“带押过户”意见书；由买卖双方及买方贷款银行持房屋买卖协议、借（贷）款合同、抵押合同及卖方贷款银行同意带押过户意见书向不动产登记部门申请办理不动产转移预告登记和抵押权预告登记；

5、买方贷款银行领取抵押预告登记不动产登记证明后，将买方贷款资金转至公证机构提存账户，由公证机构出具贷款资

金到账提存公证书，买卖双方与买方贷款银行，向不动产登记部门申请不动产转移登记及抵押登记，登记部门审核办理过户手续及抵押登记；

6、所涉房屋变更登记后，买方领取不动产权证书，买方贷款银行领取不动产抵押登记证明，卖方贷款银行开具卖方应还款余额证明，公证机构根据应还款余额证明将卖方未偿还贷款转至卖方贷款银行。卖方贷款银行申请解除抵押登记。

7、卖方贷款银行解除卖方抵押登记后，信息共享至公证机构，并由公证机构将剩余房款转至卖方账户，买卖双方交易登记完成。

三、工作要求

各部门要通力合作，密切配合，各自做好各自领域的工作，形成统一的业务流程，确保二手房“带押过户”登记服务顺利实施。

（一）各不动产登记中心应就二手房“带押过户”不同情形，规范登记流程及所需材料，发挥“互联网+不动产登记”作用，压缩办理时限，提高工作效率。（责任单位：市县两级不动产登记中心）

（二）各金融机构要梳理业务流程各环节存在的风险点，做好内控、审批、发放、管理等方面衔接，加强相关政策及合规操作的内部培训，相关单位做好政策宣传。（责任单位：中国人民银行聊城市中心支行、市地方金融监督管理局）

（三）公积金中心调整公积金贷款放款流程。将原过户及抵押后放款的流程调整为预告登记后即放款，买卖双方共同申请办理房产转移预告登记及抵押预告登记后即可完成贷款发放，实现贷款资金的到账与转移登记手续同步办理。（责任单位：市住房公积金管理中心）

（四）公证机构提供公证提存、委托公证及其他公证法律服务，搭建起买卖双方之间及买卖双方银行之间互信的桥梁，保障二手房交易安全。（责任单位：市司法局）

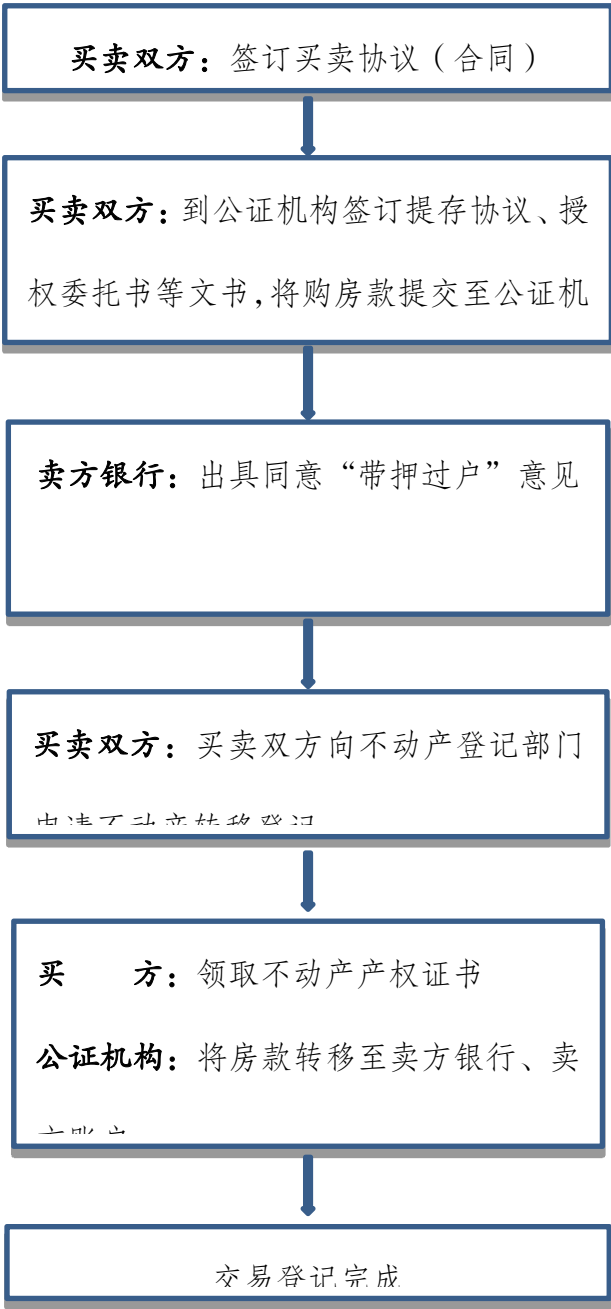
（五）依法依规对金融机构“带押过户”业务进行指导、监督、管理，督促做好风险的防范和化解，推动业务办理顺畅。（责任单位：聊城银保监分局）

附件：1.全款买房流程图

2.贷款买房流程图

附件 1

全款买房流程图



贷款买房流程图

