关于开展存量房“带押过户”业务的实施意见

（征求意见稿）

为持续优化营商环境，简化抵押存量房交易程序，降低存量房交易成本，确保交易资金安全，根据《民法典》抵押财产处分相关规定及《住房城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》(建房﹝2018﹞128号)、《自然资源部关于做好不动产抵押权登记工作的通知》（自然资发﹝2021﹞54号）、《关于做好存量房“带抵押过户”工作的通知》（吉建联发﹝2022﹞54号）等文件精神，在全市开展存量房在未解除原抵押状态下交易过户（简称“带押过户”）工作，结合我市实际，制定本实施意见。

一、一般规定

（一）结合不动产交易与登记“一窗受理、集成服务”工作，进一步加强房屋交易合同管理与不动产登记工作的有效衔接，支持抵押权人、抵押人（卖方）、买方三方共同申请办理“带押过户”，实现只进“一个窗口”、提交“一套材料”、办理“一次业务”，即可同步完成抵押存量房过户、买方抵押权新设、卖方原抵押权注销、转移或变更等多个事项，降低交易难度，节约群众交易资金和时间成本。

（二）《民法典》施行前已经办理抵押登记的不动产，抵押期间转让的，由抵押权人、抵押人（卖方）、买方共同申请办理。《民法典》施行后办理抵押登记时，不动产登记簿中“是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定”记载为“是”的不动产，抵押期间依法转让的，由抵押权人、抵押人（卖方）、买方共同申请办理。

《民法典》施行后办理抵押登记时，不动产登记簿中“是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定”记载为“否”的不动产，抵押期间依法转让的，由抵押人（卖方）、买方共同申请办理。

（三）开展存量房买卖合同网签备案业务。房屋交易机构要优化存量房交易网签备案系统，实现线上线下均可申请办理抵押存量房买卖合同网签备案手续，相关备案信息与税务、不动产登记机构实现共享。

(四)房屋交易、税务、不动产登记机构要结合“带押过户”工作实际，进一步优化合同网签、税收征缴和不动产登记办事流程，进一步简化申报材料、压缩办理时限，通过信息共享、数据跑动，提高行政管理部门工作效率和服务水平。

(五)由房屋交易机构设立交易资金监管账户（以下简称“监管账户”），负责存量房交易资金监管的组织实施工作。

二、业务流程

(六)《民法典》施行后，不动产登记簿中记载禁止或限制转让抵押不动产约定的，买方贷款购买已抵押存量房业务

1、合同备案。存量房买卖双方达成交易意向，按房屋交易机构要求，签订《资金监管协议》、《资金委托划付协议》及其他必要性材料后，买卖双方及贷款银行签订存量房买卖合同、抵押合同并经房屋交易机构备案。

2、资金存入监管账户。买方及其贷款银行将购房款和贷款资金足额存入监管账户。

3、办理组合登记手续。买卖双方和贷款银行持申请表、存量房买卖合同（线上提取）、权属证书、买卖双方身份证明、营业执照、授权委托书及经办人身份证明、卖方抵押权人出具的同意办理“带押过户”材料、买方贷款银行设立抵押权等材料共同到房屋交易机构及不动产登记部门办理不动产转移、买方新抵押权设立、卖方原抵押权注销的组合登记手续。

4、根据需要办理“双预告”、“预转本”登记手续。

办理存量房转移预告登记及抵押预告登记。买卖双方和贷款银行通过不动产网上抵押系统，上传申请表、权属证书、买卖双方身份证明、营业执照、授权委托书及经办人身份证明、卖方抵押权人出具的同意办理“带押过户”材料、抵押变更协议、预告登记的约定书等材料。房屋交易机构和不动产登记部门根据线上申请，完成“双预告”业务审核，记载不动产登记簿，向贷款银行推送抵押预告登记的电子证明。

办理存量房转移预转本登记及抵押预转本登记。买卖双方与贷款银行持抵押权注销登记申请、他项权利证书或登记证明、营业执照、授权委托书及经办人身份证明（办理预告登记时已提交，系统可提取）等材料，缴纳相关税费，到房屋交易及不动产登记部门申请办理“存量房转移预转本登记”及“抵押预转本登记”并办理卖方原抵押权注销登记。

5、监管资金划转。组合登记办结后，根据房屋交易机构的指令，资金监管银行将监管账户的资金结清支付卖方原有贷款余额的本息，剩余资金根据买卖双方协议划转至卖方的指定银行账户。

（七）《民法典》施行后，不动产登记簿中记载禁止或限制转让抵押不动产约定的，买方全款购买已抵押存量房业务

1、合同备案。买卖双方达成交易意向，签订《资金监管协议》、《资金委托划付协议》及其他必要性材料后，签订存量房买卖合同并经房屋交易机构备案。

2、资金存入监管账户。买方将购房款足额存入监管账户。

3、办理组合登记手续。买卖双方持申请表、存量房买卖合同、权属证书、买卖双方身份证明、卖方抵押权人出具的同意办理“带押过户”材料等共同到房屋交易机构及不动产登记部门办理不动产转移、卖方原抵押权注销的组合登记手续。

1. 监管资金划转。组合登记办结后，根据房屋交易机构的指令，资金监管银行将监管账户的资金结清支付卖方原有贷款余额的本息，剩余资金根据买卖双方协议划转至卖方的指定银行账户。

（八）《民法典》施行后，不动产登记簿中无禁止或限制转让抵押不动产约定记载的，抵押期间依法转让业务

1、抵押人（卖方）转让抵押不动产的，已及时有效地通知抵押权人的，无需提交卖方抵押权人出具的同意办理“带押过户”材料。

2、建立监管账户、监管资金存入及划转参照本规程第（六）、（七）部分业务办理。

3、买卖双方到房屋交易机构及不动产登记部门办理不动产转移登记手续，抵押权不受影响。

4、资金监管银行应将监管账户的资金结清支付卖方原有贷款余额的本息，待原抵押权注销后，再将剩余资金划转至卖方的指定银行账户。监管资金不足以清偿全部债务，导致抵押登记不能注销的，买方须承担抵押权追及力的后果。

（九）交易未能完成的，根据监管部门的指令，资金监管银行将监管账户的资金原路退回买方或买方贷款银行。

（十）存量房在抵押期间需继承、赠与等转移业务，可参照本意见办理。

以上业务的实施，可结合工作实践情况，进行相应调整。

 长春市住房保障和房屋管理局

2023年2月28日