

潮州市自然资源局
潮州市住房和城乡建设局
中国银行保险监督管理委员会潮州监管分局

潮自然资函〔2023〕158号

关于开展二手房“带押过户”
便民利企服务的通知

中国人民银行潮州市中心支行，各县(区)自然资源局、住房和城乡建设局，中国人民银行饶平县支行，各商业银行：

为落实扎实稳住经济一揽子政策措施的有关要求，深化不动产登记和金融便民利企合作，持续优化营商环境，助力经济社会发展，根据《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），结合我市实际，现就推进实施二手房“带押过户”服务有关事项通知如下：

一、服务模式

二手房“带押过户”服务模式，是指存在抵押的房产办理过户手续时，在卖方未结清贷款，买方需要使用贷款购房的情况下，住建部门、不动产登记机构和银行金融机构强化业务协同，优化工作流程，实现房产交易、不动产登记、发放贷款、结清贷款有

效衔接的便民利企服务模式。

二、适用情形

二手房交易过程中，买卖双方可选择适用二手房“带押过户”模式，交易房产需满足除原银行贷款抵押外没有设立其他抵押的条件。不动产登记簿已记载禁止或限制转让抵押不动产的约定，或者《民法典》实施前已经办理抵押登记的，应当由当事人协商一致再行办理。买方使用自有资金全款购房的，如需办理“带押过户”可参照执行。

三、实施原则

（一）风险可控原则

“带押过户”服务模式全流程涉及多部门，多环节，要建立沟通协调机制，完善风险防控机制，加强业务指导和监管，以点带面，稳妥有序推进，切实防范风险。推动同一银行业金融机构率先实现“带押过户”服务，并逐步向跨银行业金融机构拓展。推动住宅类不动产率先实现，并逐步向工业、商业等类型不动产拓展。可根据相关当事人的意愿，引入公证机构开展公证提存业务，保障资金安全，防控业务风险。

（二）高效便利原则

强化各部门信息对接共享，推进登记金融系统融合，通过精简办事材料，优化工作流程，升级业务系统，努力实现“带押过户”各环节无缝对接。深化不动产登记综合受理应用，实行“带押过户”涉及多项登记业务，合并受理、一并办理。拓展“互联网+不动产登记”应用，逐步实现“带押过户”网上办。进一步压

缩办理时限，为交易各方提供高效便利服务。

（三）鼓励探索原则

各县区可结合本地实际，按照自然资发〔2023〕29号文明确的三种模式，选取确定适宜的办理模式。积极推进抵押权变更“带押过户”模式，买卖双方及涉及的贷款方达成一致，约定抵押权变更等内容，不动产登记机构合并办理转移登记、抵押权转移及变更登记。鼓励探索引入预告登记，支持转移预告登记与抵押预告登记以及“双预告”登记转本登记一并申请、一并办理。

四、同一银行抵押权变更“带押过户”模式基本流程

（一）发起申请

买卖双方达成交易意向，买方向银行提交申请贷款资料，同时卖方向银行提交提前还款申请和“带押过户”申请。

（二）审批买方贷款。

买卖双方及银行签订《潮州市二手房“带押过户”三方协议书》（以下简称《三方协议书》，示范文本详见附件2，可结合实际调整），明确“带押过户”当事各方权利义务。银行审批贷款，向买方出具同意贷款书面文件，设立资金监管账户（可采取公证提存）存放买方首付款及发放买方购房贷款。

（三）联合办理

买家支付首付款，款项进入资金监管账户。如各类购房款不足以结清卖方原贷款金额的，卖方需同步补足款项至监管账户。

买卖双方备齐《三方协议书》等有关材料，联合银行到住建部门便民窗口办理合同网签备案手续，并到不动产登记综合窗口申请办理申报纳税、过户转移登记和抵押变更手续（变更内容详

见《三方协议书》）。

相关方按规定缴纳各项费用后，不动产登记部门完成审批（若涉及查封不能办理过户即退回申请），缮证与发证。

（四）放款还款

银行向资金监管账户发放买方购房贷款并按约定立即结清卖方贷款，剩余款项退至卖方业主指定账户。

涉及公证提存业务的，各方应依法签署公证提存协议（含承诺函），依业务流程及时将相关款项支付给贷款银行、卖方。上述基本流程可结合实际优化完善。

五、有关要求

（一）各县（区）自然资源主管部门要高度重视，加强组织领导，压实工作责任，持续探索、优化办理流程，制定统一标准的“带押过户”不动产登记办事指南，做好政策宣传工作，推动二手房“带押过户”服务模式尽快落地生效，并及时总结做法，形成可复制可推广的经验，力争实现“带押过户”便民利企服务全覆盖、常态化开展。

（二）自然资源管理部门、银行保险监督管理机构、人民银行中心支行及各银行金融机构共同探索建立跨银行业金融机构贷款协同机制，待跨银行业金融机构“带押过户”实施细则出台后，进一步细化跨银行业金融机构“带押过户”业务流程。

（三）各县（区）住建部门要加强业务指导，积极推进二手房“带押过户”实施，服务房地产市场平稳健康发展。指导房屋交易服务机构优化存量房屋网签服务机制，做好网签配套服务，根据申请人提供的《三方协议书》，办理抵押状态下存量房屋网

签业务。指导公积金管理中心优化调整公积金贷款放款流程，根据“带押过户”流程设计，办理公积金贷款业务。

（四）银保监分局及人民银行中心支行鼓励、指导银行开展二手房“带押过户”业务，加强监管，梳理各环节风险点，及时进行风险提示、业务预警，切实防范风险。做好宣传引导，鼓励企业群众积极选择“带押过户”服务。

（五）各银行金融机构要主动完善内部制度，建立健全风险管控机制，优化业务流程，改进信息系统，提升办事效率，按照市场化、业务可持续及合规原则形成具体操作规程或者业务指南，并做好相关业务人员的培训和客户宣讲等工作，积极回应符合适用情形下客户的“带押过户”需求。

执行过程中，如遇问题，请及时向相关部门报告。

附件：1、潮州市二手房“带押过户”基本流程图

2、二手房“带押过户”三方协议书（示范文本）

潮州市自然资源局

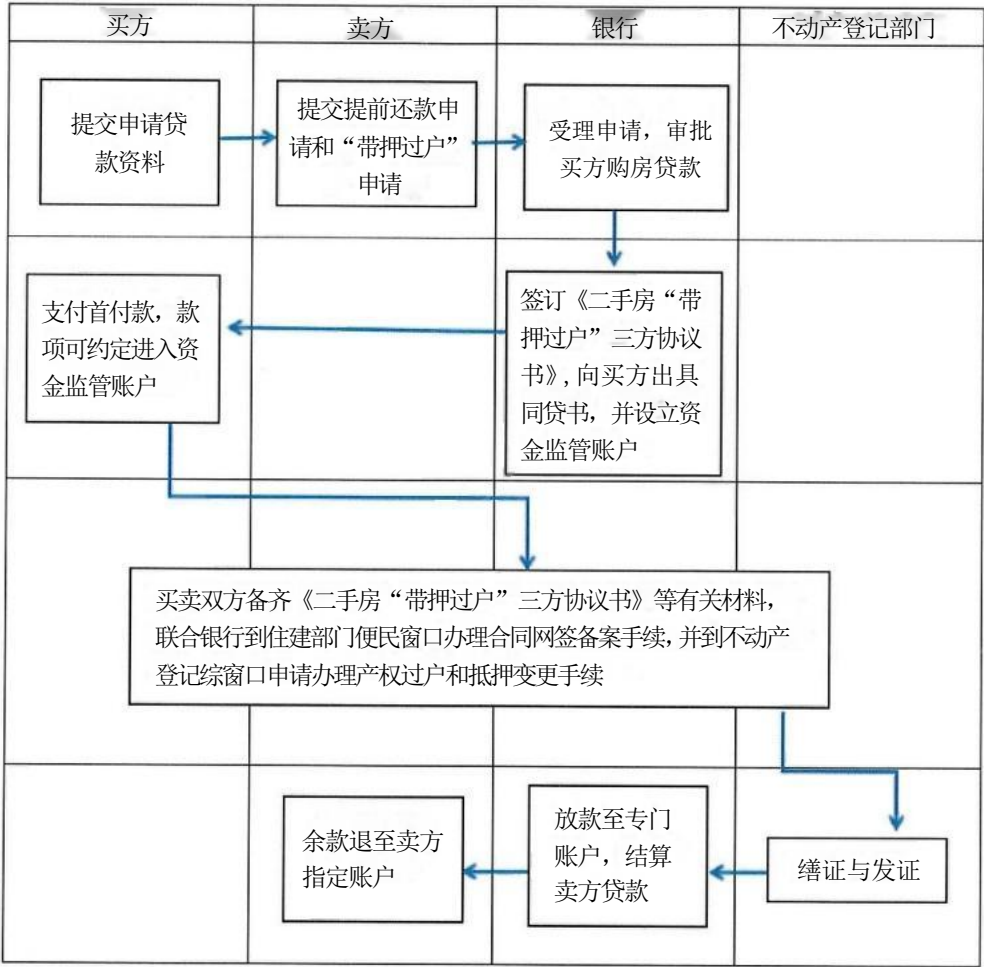
潮州市住房和城乡建设局

中国银行保险监督管理委员会
潮州监管分局

2023年5月10日

附件 1

潮州市二手房“带押过户”基本流程图



附件 2

潮州市二手房“带押过户”三方协议书

(示范文本，仅适用于买卖双方贷款银行为同一银行情形)

甲方（转让方）：_____ 证件号码：_____ 联系电话：_____

乙方（受让方）：_____ 证件号码：_____ 联系电话：_____

丙方（抵押权人）：_____ 证件号码：_____

法定代表人：_____ 联系电话：_____

甲、乙、丙三方经友好协商，对座落于潮州市_____县（区）_____的房产（房地产权证号：_____）（下称该单元）的买卖达成以下协议：

一、甲方已将该房产的不动产抵押给丙方，抵押金额为人民币_____元（他项权证或不动产登记证明号：_____），现甲方拟将上述房地产所有权的_____%份额转让给乙方，经三方协商一致，丙方同意在不注销上述抵押登记的情况下，先由甲方将上述房地产转让给乙方，由此产生的一切法律后果与纠纷由三方自行承担解决。

二、乙方购买该房产时因资金不足向丙方申请房产按揭贷款，经丙方审查后，乙、丙双方签订了合同号为_____号的《****合同》，同时甲、乙、丙三方共同办理“带押过户”手续。

三、甲方向丙方申请该房产转让给乙方，约定的转让价格为人民币_____元（大写：_____元），其中_____元（大写：_____元）由乙方向丙方申请个人住房贷款。

四、甲、乙、丙三方在办理“带押过户”过程中，同时办理该不动产抵押权变更手续，变更内容包括：

（一）抵押人由甲方（转让方）_____变更为乙方（受让方）_____；

（二）主债权数额由人民币_____元（大写：_____元）变更为人民币_____元（大写：_____元）；

（三）债务履行期限变更为：****年**月**日至****年**月**日。

五、甲、乙双方同意将乙方支付给甲方的首付款人民币_____元（大写：_____元）和乙方向丙方申请的个人住房贷款（以丙方最终审批为准）直接划入丙方以下监管账户，监管账户资金优先用于清偿甲方尚欠丙方的所有贷款本息：

账户名称：_____；

账号：_____。

对于监管资金清偿甲方尚欠丙方的所有贷款本息后的剩余款项，
甲、乙双方授权丙方直接划至甲方在丙方开立的个人账户中：

账户名称： _____；

账号： _____。

甲方（签名）：

乙方（签名）：

丙方（盖章）：

日期：

地点：