

济南市自然资源和规划局  
济南市司法局  
济南住房公积金中心  
中国人民银行济南分行营业管理部

# 文件

济自然规划发〔2022〕152号

---

## 关于鼓励推行存量房“带押过户”模式的通知

各不动产登记机构，各国有商业银行济南分行，邮政储蓄银行济南市分行，各股份制商业银行济南分行，齐鲁银行，各城市商业银行济南分行，各农村商业银行，各村镇银行，相关公证机构，房地产经纪机构，相关企业单位：

为持续优化营商环境，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，根据《中华人民共和国民法典》相关规定，在全市范围内鼓励推行存量房“带押过户”模式，保障抵押不动产依法转让，解决存量房交易过户中“转贷”办理时间长、

交易风险高、资金负担重等问题，有效降低交易成本，防范交易风险，实现便民惠企目标，促进房地产市场平稳健康发展。现将有关事项通知如下：

## 一、业务模式概述

“带押过户”模式，即在存量房交易过程中，对于卖方未还清贷款、抵押尚未解除，同时买方也需要使用贷款购房的情况，在买卖双方达成交易意向后，可通过办理不动产转移和抵押“双预告登记”、购房资金存入法定提存账户等措施，实现存量房“带押过户”。鼓励各机构按照市场化、法治化原则，积极探索推行“带押过户”模式，不断完善相关制度文件，扩大“带押过户”的社会影响力和便利度。

## 二、指导操作流程

（一）买卖双方达成交易意向，签订存量房买卖合同后，买方可通过银行申请商业贷款或是公积金贷款、组合贷款。

（二）买方贷款审批通过后，银行通过不动产网上抵押系统线上申请办理存量房转移及抵押的“双预告登记”，买卖双方通过手机 APP 软件对“双预告登记”申请进行确认。银行同时提交同意抵押预告登记转本登记的申请。不动产登记部门根据银行及买卖双方的线上申请，完成“双预告登记”业务审核，记载不动产登记簿，向银行及公积金管理部门推送抵押预告登记电子证明。

（三）银行依据抵押预告登记结果放款。买方的首付款和银行贷款均直接存入买卖双方协商认可的法定资金提存账户中进行

监管。

（四）买卖双方向不动产登记部门申请办理房产转移登记。登记部门依据资金提存机构出具的提存证明，确定购房款已存入提存账户后，完成转移登记，同时将买方贷款银行的抵押预告登记转为本登记，向卖方贷款银行线上发送房产转移登记信息进行告知。

（五）房产转移登记完成后，提存机构用提存账户中的购房款偿还卖方银行贷款本金和利息，结清贷款。卖方银行线上提交抵押注销申请，登记部门在线审核。也可以由卖方本人申请抵押注销，银行线上确认。如果房产转移登记不能完成，提存机构将提存账户中的购房款分别归还买方贷款银行及买方本人。

对于买方使用自有资金购房，无需贷款的情况，也可参考以上部分流程进行操作。

### **三、工作规范要求**

（一）不动产登记机构优化办理流程。推进不动产登记线上申请，不断完善网上抵押系统及手机 APP 软件功能，落实无纸化办理模式，通过共享获得的信息以及当事人提交的电子材料可以作为办事依据，逐步实现“零资料申请”。对于符合合并办理条件的业务，应根据申请进行合并办理，做到精简申请资料、压缩办理时限，为各方当事人提供便利服务。设置业务“直通台”并向社会公布，为企业和群众提供绿色通道，解决相关业务问题。

（二）鼓励银行业金融机构积极稳妥开展“带押过户”业务。

各金融机构要坚持市场化、法治化原则开展业务，优化内部业务流程，做好内控、审批、发放、管理、统计等多方面沟通衔接，提高业务办理效率。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，制定完善相关业务系统操作应急处置预案，及时发现并有效弥补风险漏洞，确保客户资金安全，保障房产交易顺利进行。要加强与不动产登记中心等相关部门协调配合，形成业务操作规程或标准，做好相关政策、制度及合规操作的内部培训。要加大业务宣传力度，提高“带押过户”业务的社会知晓度和惠及面。业务开展过程中，遇到的新情况、新问题，要及时向人民银行济南分行营业管理部报告。

（三）公积金中心调整公积金贷款放款流程。将必须正式过户抵押后放款的流程调整为预告登记放款，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，进一步提高公积金贷款发放和使用效率，促进存量房市场发展。

（四）公证机构要充分发挥预防性司法制度优势，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，从而提高交易成功率。积极发挥职能作用，提供更便捷高效办证方式，协助配合相关机构，建立风险防控长效机制，保障存量房交易安全。

（五）房地产经纪机构发挥桥梁作用。积极向交易双方做好政策宣传和正确引导，将各部门优惠的政策和便民的服务举措传

递给办事群众，协助其准备申请资料，协调银行商定办理方式，推动带押房产顺利过户，为交易双方减轻负担，提供便利。



(此件主动公开)

