

# 《关于鼓励推行存量房“带押过户”模式的通知》政策解读

## 一、政策背景

为持续优化营商环境，进一步贯彻落实《中华人民共和国民法典》，通过加强部门协作、保障抵押不动产依法转让，解决在存量房交易过户中“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。

## 二、决策依据

《中华人民共和国民法典》

《自然资源部、国家税务总局、中国银保监会关于协同推进“互联网+不动产登记”方便企业和群众办事的意见》（自然资发〔2020〕383号）

《济南市自然资源和规划局、济南住房公积金中心关于推行存量房交易公积金贷款“双预告登记”的通知》（济自然规划发〔2022〕116号）

## 三、出台目的

“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，济南市自然资源和规划局联合济南市司法局、济南住房公积金中心、中国人民银行济南分行营业管理部共同出台相关文件，以扩大“带押过户”的社会影响力和便利度。

#### 四、重要举措

##### （一）指导操作流程

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

## （二）工作规范要求

1、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。

2、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

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。

3、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，促进存量房地产市场发展。

4、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。

5、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。

### （三）“带押过户”直通台

为全面推进“带押过户”业务办理，满足申请群众业务需求，方便群众办理业务，市不动产登记中心及各区分中心大厅均设有“带押过户”直通台，并配备相关人员接待业务咨询，保障业务顺利开展。

#### 存量房“带押过户”直通台人员名单

单位	岗位	窗口	姓名	联系方式
市本级 (政务中心)	直通台协调员	站前街 1706	张姗姗	68969635
	直通台协调员	站前街 1706	韩晶	68969635
	直通台协调员	站前街 1605	辛梅娜	68969667
	直通台协调员	站前街 1605	张瑞	68969667
市本级 (经七路大厅)	直通台协调员	经七路 10 号窗口	董树桐	82077225
中心咨询室	直通台咨询专席人员	站前街 1804	赵冬冬	68969610
	直通台咨询专席人员	站前街 1804	董辰洋	68969610
莱芜分中心	直通台窗口人员	二楼 7 号	郭少伟	75686685
市中不动产	直通台窗口人员	37 号	张佳宁	82792173 82792174
	直通台咨询专席人员	/	董宇洋	
	直通台咨询专席人员		魏筱菽	
槐荫不动产	直通台窗口人员	51 号	李萍	87589113
历城不动产	直通台窗口人员	216 号	赵艳雯	66899233
	直通台窗口人员		张丽敏	
	直通台窗口人员		滕子葳	
历下不动产	直通台窗口人员	4 号	程艳红	82596273
高新不动产	直通台窗口人员	344 号	刘歆	88871536
天桥不动产	直通台窗口人员	22 号	张晖	81601261
	直通台咨询人员	/	刘辰启	81601096
	直通台协调员		宋璐	85559920

	直通台协调员		张超	85559927
长清不动产	直通台窗口人员	10号	国书瑜	66583067
钢城不动产	直通台窗口人员	22号	刘丽芳	76895010
南山管委会	直通台窗口人员	/	张雪	82157106
	直通台窗口人员		张超	
起步区	直通台窗口人员	D46	牛晨雪	81175716
济阳不动产	直通台窗口人员	51号	孙坤	84235836
	直通台协调员	/	刘兆玲	
	直通台专席人员		郭漫漫	
商河不动产	直通台窗口人员	B11	刘吉光	84809290
	直通台协调员		张金涛	84809290
	直通台专席人员			
平阴不动产	直通台窗口人员	5号	毕蕾蕾	87854138
	直通台咨询专席人员	/	张颖慧	
	直通台协调员	/	靳维占	
章丘不动产	直通台窗口人员	B407	王海龙	83212157

解读联系人：韩晶      联系电话：0531-68969635

[http://nrp.jinan.gov.cn/art/2022/10/14/art\\_79197\\_4791812.html](http://nrp.jinan.gov.cn/art/2022/10/14/art_79197_4791812.html)