

浙江省自然资源厅
中国银保监会浙江监管局
浙江省住房和城乡建设厅
浙江省司法厅
中国人民银行杭州中心支行
中国银保监会宁波监管局

文件

浙自然资规〔2023〕1号

关于深化多跨协同 推进二手房“带押过户”
登记服务新模式的通知

各市、县（市、区）自然资源主管部门，各银保监分局，各市、县（市、区）建委（建设局、房管局）、司法局、人民银行、住房公积金管理部门，浙江省内有关银行机构：

为贯彻落实《中华人民共和国民法典》和国务院办公厅《关于加快推进“一件事一次办”打造政务服务升级版的指导意见》（国办发〔2022〕32号）精神，根据省委省政府关于数字化改革和打造营商环境最优省的要求，充分运用“不动产智治”“浙里金融综合服务应用”“房地产风险智防”等省级应用数字化改革成果，进一步发挥“总对总”多跨协同机制优势，现就推进二手房“带押过户”登记相关事项线下线上“一件事一次办”等有关工作通知如下：

一、高度重视，充分认识“带押过户”的意义

本通知中二手房“带押过户”一般是指：在押房产在未解除原抵押状态下过户并办理相关登记手续，无需先还贷解押后再办理过户转移。“带押过户”的核心是免去提前筹款还贷解押环节，实现带抵押房产过户转移登记和抵押权登记手续同步办理。二手房“带押过户”登记服务新模式，是落实《民法典》带押转让制度的有效手段，是对不动产转移与抵押登记协同业务的有力提升，是降低交易成本和风险、便民利民公共服务的有益探索。各地应积极推动二手房“带押过户”落地实施，加快完善相关配套政策，进一步优化二手房过户的业务流程，提升金融服务质效，保障在押房产依法转让，更好地满足群众需求。

二、常态化提供“带押过户”登记服务，积极回应银行机构、企业群众“带押过户”需求

各地不动产登记机构要依据买卖双方和贷款银行、住房公积金管理部门申请，常态化提供“带押过户”登记服务。二手房“带押过户”涉及不动产转移登记、抵押权登记、不动产买卖预告登记以及抵押权预告登记等业务类型，各地应结合本地实际，探索多业务合并办理，优化业务流程，精简业务环节，

缩短办理时间，提高服务效率。同时也要切实保障银行信贷资金安全，维护交易各方合法权益，不得转嫁交易风险。

三、加快信贷流程改造，稳妥推进“带押过户”贷款业务增量扩面

各银行机构应积极响应二手房过户中的融资需求，主动参与“带押过户”业务落地实施。围绕“带押过户”贷款业务新特点及潜在风险，加快相关业务流程改造，形成具体操作规程或业务指南，建立完善风险管控机制，稳妥有序推进“带押过户”贷款业务。各银行机构应加快与“浙里金融综合服务应用”对接，加快升级完善本行相关业务系统，提升全流程闭环管理水平。支持有条件的银行机构在实现同行“带押过户”贷款的基础上，探索跨行间业务模式，在地方政府领导下适时推进涉公积金贷款“带押过户”业务，进一步拓宽“带押过户”政策适用范围。各银行机构应结合自身风险管理水平，评估各地二手房“带押过户”业务模式匹配性，对可能出现债权或抵押权悬空等风险的情形应立即采取有效的防范措施，必要时，及时向当地金融管理部门报告。

四、鼓励运用预告登记，引入第三方机构进行资金监管等制度保障安全

鼓励各地在二手房“带押过户”中积极开展“双预告”及“预转本”、“单预告”及“转移+抵押”等组合登记类型。银行等金融机构在保障资金安全的前提下，可以根据预告登记证明等进行贷款审批发放工作。为进一步保障“带押过户”中买卖双方房产和资金安全，鼓励各地通过同一银行内部系统直接结算，或积极引入公证资金提存和监督支付等法定功能以及房地产交易管理部门、信托、担保、资金托管等其他方式开展资

金监管，明确资金划转凭证依据、时间节点、规范路径，确保资金划转依法依规、安全公正。开展提存公证服务的公证机构应根据“带押过户”业务需求开立专门提存专户，并接受司法行政和金融管理部门的监督管理。

五、深化“总对总”多跨协同机制，加快实现“带押过户”全流程线上办

在押房产买卖过程复杂，参与主体多，买卖双方和贷款银行面临的潜在交易风险突出，对跨部门、跨机构业务协同和信息共享提出了更高要求。各级自然资源、银保监、建设、司法行政、人民银行等主管部门要加强业务协同，在线下业务运行顺畅的基础上，用好“不动产登记+金融服务”总对总多跨协同线上办理成功经验，依托数字化改革成果，推进不动产登记机构、房地产交易管理机构、银行等金融机构、公积金管理机构、第三方服务机构等各方系统贯通、数据共享和业务协同，探索“带押过户”业务全流程线上办理，以数字化手段加强各环节风险管控、提升办理时效，实现贷款申请审批发放流程与不动产转移、抵押权登记、房地产交易等业务的有效协同，真正做到“一件事一次办”。

六、强化部门协同配合，加快推动“带押过户”政策落地见效

各地相关部门应本着为民办实事宗旨，建立跨部门工作协调联动机制，共同建立风险防控机制，加强业务沟通和协同，建立信息实时共享通道，尽快细化落地二手房“带押过户”政策，共同指导推动二手房“带押过户”业务落地，切实发挥惠民利企政策实效，助企纾困优化营商环境。各地自然资源主管部门应加快推动业务流程改造，明确业务标准和申请材料，提

供“带押过户”日常登记服务。各级金融管理部门应积极配合做好相关政策宣传工作，强化对辖内银行机构业务指导，推动涉“带押过户”贷款业务规范发展，要加强对辖内银行机构相关业务的风险监测，发现问题及时采取监管措施。各地建设部门要推进使用二手房交易合同电子文本，并及时高效向不动产、住房公积金、银行机构等共享，加强二手房交易市场和房地产中介机构的规范管理，并加强对公积金贷款“带押过户”的业务指导。各地司法行政部门应加强对公证机构参与二手房“带押过户”的指导支持，根据当地实际，开展贷款合同赋强、尽职调查等综合辅助服务，优化办事流程，以更普惠、高效的公证服务保障“带押过户”各项工作的顺利推进。

本通知自 2023 年 2 月 17 日起施行。



浙江省自然资源厅



中国银保监会浙江监管局



浙江省住房和城乡建设厅



浙江省司法厅



中国人民银行杭州中心支行



中国银保监会宁波监管局

2023 年 1 月 11 日

浙江省内有关银行机构名单

浙江省内各政策性银行浙江省分行、宁波（市）分行，各大型银行浙江省分行、杭州分行、宁波（市）分行，浙商银行，浙江农商联合银行，各股份制商业银行杭州分行、宁波分行及其他省内一级机构，各城市商业银行，各城市商业银行杭州分行、宁波分行及其他省内一级机构，浙江网商银行，各农村中小金融机构，各外资银行杭州分行、宁波分行。