

武汉市自然资源和规划局文件

武自然资规发〔2022〕47号

市自然资源和规划局关于优化二手房 “带押过户”不动产登记工作 的通知

各区（分）局、登记中心、信息中心，各银行业金融机构：

为了持续优化我市营商环境，支持刚性和改善性住房需求，保护交易安全，提高登记效率，保障相关权利人的合法权益，根据《民法典》有关抵押不动产可以依法转让的规定，进一步支持我市开展二手房“带押过户”工作，现就优化不动产登记服务的相关事项通知如下：

一、适用范围

全市范围内，抵押贷款购买的房屋在抵押期间买卖过户，且买方需要以该房屋申请抵押借款的，当事人可以向不动产登记机构一并申请办理“三合一”登记（存量房转移登记+新设抵押权首次登记+原抵押权注销登记）。

二、申请主体

由买卖双方以及双方贷款银行共同申请。其中：存量房转移登记由买卖双方和卖方贷款银行共同申请，若不动产登记簿不存在禁止或限制转让抵押不动产约定的，则由买卖双方共同申请；新设抵押权首次登记由买方和买方贷款银行共同申请；原抵押权注销登记由卖方贷款银行单方申请。

三、办理流程

（一）申请受理。当事人到不动产登记综合窗口提交申请材料，一并申请办理存量房转移登记、新设抵押权首次登记和原抵押权注销登记。

（二）审核登簿。不动产登记机构一窗受理后，与房管、税务部门同步开展审核工作，买卖双方税费缴纳完毕，不动产登记机构完成“三合一”不动产登记。其中：

1. 存量房转移登记，将不动产权利人由卖方名下转移至买方名下；
2. 新设抵押权首次登记，为买方贷款银行设立抵押权；

3. 原抵押权注销登记，将卖方贷款银行的抵押权注销。

如果卖方以及卖方贷款银行不能同步结清贷款，无法提供不动产登记证明以及贷款结清证明，可待卖方贷款还清后，由卖方贷款银行按照《市自然资源和规划局关于进一步加强银行业金融机构不动产抵押权注销登记业务“全程网办”风险防范工作的通知》（武自然资规发〔2022〕2号）规定，自行线上申请办理不动产抵押权注销登记。

四、申请材料

（一）买卖双方在同一银行申请贷款的，申请人需提供以下申请材料：

1. 不动产登记申请书（存量房转移登记、抵押权首次登记、抵押权注销登记），买卖双方、银行代理人身份证明以及银行授权委托书；

2. 存量房买卖合同、主债权合同以及抵押合同，不动产权证书、不动产登记证明、贷款结清证明以及贷款银行同意带押转移的证明材料。

（二）买卖双方在银行申请贷款的，申请人需提供以下申请材料：

1. 买卖双方以及卖方贷款银行需提供以下申请材料：

（1）不动产登记申请书（存量房转移登记、抵押权注销登

记), 买卖双方、银行代理人身份证明以及银行授权委托书;

(2) 存量房买卖合同, 不动产权证书、不动产登记证明、贷款结清证明以及卖方贷款银行同意带押转移的证明材料。

2. 买方与买方贷款银行需提供以下申请材料:

(1) 不动产登记申请书(抵押权首次登记), 买方、银行代理人身份证明以及银行授权委托书;

(2) 主债权合同、抵押合同。

注: 不动产登记机构能够通过信息系统共享获取的信息或者材料, 申请人可以不再重复提交, 不能获取的需要提交相关材料。

五、工作要求

(一) 提高认识, 积极支持二手房“带押过户”。各相关单位和部门要高度重视, 充分认识二手房“带押过户”的重要意义, 建立健全工作机制, 支持推广二手房“带押过户”新模式。不动产登记部门要落实二手房“带押过户”不动产登记优化流程, 积极支持在汉商业银行运用二手房“带押过户”新模式, 鼓励在汉商业银行实现贷款资金到账和产权过户登记、新设抵押权首次登记和原抵押权注销登记同步办理, 为买卖双方和贷款银行缩短交易时间、降低交易成本和资金安全风险, 提供便利、高效的不动产登记服务。

(二) 强化协作, 有序推进“带押过户”不动产登记各项工作。

不动产登记部门要加强与市地方金融局、人行武汉营管部等金融部门的联系，及时为信贷流程优化工作提供不动产登记服务和保障，促进不动产登记流程与信贷流程进一步融合。支持银行业金融机构积极参与，有序推进二手房“带押过户”在我市全面展开。针对推广过程中出现的问题，及时总结经验，不断完善不动产登记服务。

（三）加紧培训，认真做好二手房“带押过户”登记的宣传引导。加强二手房“带押过户”的组织培训，使不动产登记窗口和银行相关工作人员熟练掌握二手房“带押过户”的不动产登记流程和收件材料，确保二手房“带押过户”登记工作的准确执行和有效落实。利用报纸、互联网等媒体广泛宣传二手房“带押过户”不动产登记的有关政策，正确引导社会预期，凝聚各方共识，营造良好氛围。

六、本通知自印发之日起实施。



公开形式：主动公开

武汉市自然资源和规划局办公室

2022 年 11 月 11 日印发