

武汉市自然资源和规划局
武汉市住房保障和房屋管理局
武汉市地方金融工作局
中国人民银行武汉分行营业管理部
武汉住房公积金管理中心

文件

武自然资规发〔2023〕2号

关于推行二手房“带押过户”深化登记
金融协同服务工作的通知

各区自然资源和规划局、各区房管部门、住房公积金管理中心、
各银行业金融机构：

为持续优化我市营商环境，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，鼓励和支持二手房“带押过户”新模式，有效降低交易成本，提高交易效率，防范交易风险，促进房地产市场平稳健康发展，经市人民政府同意，现将有关事

项通知如下：

一、适用范围

全市范围内，二手房交易过程中，卖方抵押贷款购买的房屋在抵押期间买卖过户，同时买方需要以该房屋申请抵押贷款的，买卖双方签订房屋买卖合同，并与贷款银行签订相关协议后，可以共同向不动产登记机构申请办理二手房“带押过户”登记事项（存量房转移登记、新设抵押权首次登记、原抵押权注销登记），完成二手房“带押过户”。

二、指导操作流程

（一）签订购房合同。买卖双方达成交易意向，通过市住房保障和房屋管理部门的存量房交易网签系统申报二手房买卖合同网签。

（二）贷款审批。买方向买方贷款银行申请商业贷款、公积金贷款或组合贷款，卖方向卖方贷款银行申请提前还款和“带押过户”，签订抵押贷款、提前还款、资金管控方式等相关协议，买卖双方贷款银行审批通过。

（三）不动产登记。买卖双方及双方贷款银行共同向不动产登记机构申请办理二手房“带押过户”登记事项（存量房转移登记、新设抵押权首次登记、原抵押权注销登记）。不动产登记机构完成登记后，及时向双方贷款银行及公积金管理部门推送登记信息。

（四）办理结算。贷款银行收到不动产登记机构推送的登记信息后，按照协议约定，及时从资金管控相关账户中划扣卖方所

欠债务，结清卖方贷款，剩余部分划转至卖方个人银行账户。

三、不动产登记申请材料

（一）买卖双方及双方贷款银行提供的合并登记申请材料：

（1）二手房“带押过户”申请书，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、抵押权人同意转让抵押不动产的材料，抵押权人与抵押人关于注销原抵押权的材料。

（二）系统共享材料无需重复提供。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。

四、工作要求

（一）不动产登记机构优化二手房“带押过户”登记流程。不动产登记机构要依据买卖双方及双方贷款银行的需求，优化二手房“带押过户”的登记模式，实现多个登记“一窗申请、一次办结”，鼓励和支持“三合一”登记模式（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）银行业金融机构创新二手房“带押过户”信贷政策。鼓励银行业金融机构在依法合规、确保资金安全的前提下，稳妥有序推进二手房“带押过户”相关工作。在保障金融安全的同时，积极探索二手房“带押过户”的业务模式，不断优化信贷流程，将买卖双方签订房屋买卖合同与申请新贷款、还清原贷款等信贷流

程有机融合起来，加强内控、审批、发放、管理等内部流程的衔接，优化程序，进一步推进二手房“带押过户”的贷款审批和放款效率。加强同一银行不同分支机构以及不同银行之间金融信贷业务的沟通交流，使买卖双方在同一贷款银行之间的二手房“带押过户”提质增效，不同贷款银行之间的二手房“带押过户”渠道畅通。探索通过资金托管、公证提存或者担保等方式进行资金管控，保障交易资金安全。

（三）房管部门发挥二手房“带押过户”交易桥梁作用。进一步优化存量房交易合同网签申报流程，引导和支持房地产经纪机构在开展业务过程中，积极向交易双方宣传二手房“带押过户”政策及相关便民利民举措，协助买卖双方及贷款银行准备好申请材料，减轻双方交易负担，推动二手房“带押过户”政策高效顺利落地。

五、保障措施

（一）加强组织领导。各部门要高度重视，充分认识到二手房“带押过户”在支持群众刚性和改善性住房需求，促进我市房地产市场良性发展中的重要意义。建立健全工作机制，支持推广二手房“带押过户”新模式，鼓励银行业金融机构运用二手房“带押过户”新模式，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，提供便捷、高效的不动产登记和金融信贷服务。

（二）强化指导协调。自然资源和规划主管部门、房产交易主管部门、地方金融主管部门、公积金主管部门、人民银行、银

保监等部门要依职责加强对推进二手房“带押过户”相关工作的指导，建立部门间的沟通协作机制，做好相关工作衔接与配合，促进信贷流程与不动产登记流程进一步融合，共同解决二手房“带押过户”实践中遇到的新问题、难问题。

（三）确保政策落地。各部门要采取各种方式推介和宣传二手房“带押过户”政策，正确引导社会预期，凝聚各方共识，营造良好氛围，让更多的群众知晓、参与和享受二手房“带押过户”政策带来的不动产登记和金融服务便利。

武汉市自然资源和规划局

武汉市住房保障和房屋管理局

武汉市地方金融工作局

中国人民银行武汉分行营业管理部

武汉住房公积金管理中心

2023 年 1 月 10 日



公开形式：主动公开

武汉市自然资源和规划局办公室

2023 年 1 月 11 日印发