

盘锦市住房和城乡建设局
盘锦市自然资源局
中国人民银行盘锦市中心支行
国家税务总局盘锦市税务局
盘锦市住房公积金管理中心

文件

盘住建发[2023]33号

关于盘锦市实施存量房 “带押过户”业务的通知

各相关单位：

为优化我市营商环境，降低购房人已抵押存量房上市交易承担的资金负担，进一步促进房地产市场房产交易活动，依据辽宁省人民政府关于《辽宁省进一步稳经济若干政策举措》（辽政发〔2023〕1号）文件精神及相关法律法规，在盘锦市双台子区、兴隆台区、大洼区和辽滨经开区开展存量房“带押过户”业务。现将有关事项通知如下：

一、办理模式

本着便民服务、工作高效原则，“带押过户”办理基本模式为：卖方在银行贷款未结清既与买方达成买卖意向，向银行同时发起申请，银行审核通过后，出具《同意抵押期间办理转移登记的函》，并在不动产大厅网签备案窗口或房地产经纪机构签订《盘锦市存量房网签备案合同》和《盘锦市存量房交易资金监管协议》。通过线上数据流转的方式（或线下）向不动产登记中心递交“带押过户”个人二手房贷款业务申请。登记机构以变更抵押人、顺位抵押权设立、转移组合登记同时审核和记载，过户后卖方银行线上单方撤押方式，满足原抵押注销、房屋过户及向新借款人办理设立新抵押手续。买卖双方贷款银行及资金监管银行各自根据本行业务要求明确资金划转流程，建立金融风险防控措施，保障不动产“带押过户”登记业务平稳运行。买方全款购房的，无需顺位抵押权设立环节。

二、办理流程

1. 卖方向卖方贷款银行提出带押过户申请。卖方贷款银行向住建网签备案机构和不动产登记机构出具标注交易付款方式为全款或贷款的《同意抵押期间办理转移登记的函》。

2. 买卖合同备案和资金监管。买卖双方达成买卖意向，签订《盘锦市存量房网签备案合同》和《盘锦市存量房交易资金监管协议》。资金监管协议中应明确是否为带抵押过户，交易金额以及交易方式为全款还是贷款。

3. 买方向买方贷款银行提出办理带押过户贷款申请（买方全款购房无此环节）。买方向买方贷款银行提交贷款申请，贷款

审批通过后签订抵押借款合同，同时与贷款银行提出顺位抵押权设立登记申请，待登记机构审核转移登记材料无误同时记载于不动产登记簿。

4. 买卖双方申请“带押过户”登记。买卖双方及各自贷款银行完成上述环节后，线下向不动产登记机构申请转移登记。登记机构审核变更抵押人、顺位抵押权设立、转移登记材料无误后，同时记载于不动产登记簿。

5. 不动产登记机构反馈办理结果。不动产登记机构现场向买方颁发不动产权证书。

6. 贷款发放。买方贷款银行确认抵押登记成功设立后，将贷款资金划拨到卖方资金监管账户。

7. 资金分拨。核实贷款到账后，资金监管账户所在银行按照约定发起资金清算分拨，原贷款机构即时结清卖方贷款。

8. 卖方原抵押登记注销。卖方贷款银行提交原抵押登记注销申请，登记机构及时审核并反馈登记结果。

三、相关协作部门和工作职责

1. 住建部门。负责牵头统筹“带押过户”业务办理的组织、协调推进工作；负责完善存量房交易合同网签备案系统与“带押过户”登记业务衔接工作；负责协调指导房地产经纪机构，推动“带押过户”业务顺利实施。

2. 自然资源部门。负责制定本部门“带押过户”登记业务操作规则、流程和要件标准；负责不动产登记机构服务窗口业务培训；积极推广“带押过户”登记业务模式办理转移登记，组织“带押过户”登记业务的宣传工作。

3. 人民银行盘锦中心支行。负责组织各金融机构根据市场化法制化原则开展“带押过户”业务，指导各金融机构防范金融风险、完善变更抵押人、顺位抵押、抵押状态下不动产转移、贷款发放、抵押注销等金融机构端业务标准和流程；负责推动不同银行间“带押过户”业务办理安全有效开展。

4. 税务部门。负责完成“带押过户”登记业务的税务申报受理和税款征收工作；负责向登记机构推送完税（免税、不征税）信息工作。

5. 市住房公积金管理中心。负责业务范围内“带押过户”流程制定并实施，根据实际情况适时开展“带押过户”业务办理。

四、工作要求

1. 加强部门间工作协作。“带押过户”办理流程涉及多个部门，部门间要积极主动配合，尤其是工作启动初期可能遇到一些新问题新情况，要加强沟通协调，及时修正完善本部门流程，提高工作效率和服务质量。

2. 各家金融机构要积极稳妥开展“带押过户”业务。全市各家银行要优化调整“带押过户”业务办理材料要件标准和 workflows，制定标准化办事指南；建立和完善风险控制机制，加强资金监管、业务沟通及材料传递等工作；抓好相关业务人员的培训工作；卖方银行负责提交原抵押权变更登记申报、提交原抵押权注销申请，买方银行负责提交顺位抵押权登记申报、买方贷款发放。

3. 房地产经纪机构发挥桥梁纽带作用。各房地产经纪机构

应积极向交易双方做好政策宣传，引导买卖双方当事人运用好此便民服务举措，协助双方当事人联系金融机构，按标准准备申请材料，做好“带押过户”登记业务前序相关工作。

本通知自 2023 年 4 月 1 日起实施。盘山县可参照本通知开展“带押过户”工作。



盘锦市住房公积金管理中心



2023 年 3 月 28 日

盘锦市住房和城乡建设局

2023 年 3 月 28 日印发

