

齐齐哈尔市营商环境建设监督局  
齐齐哈尔市自然资源局  
齐齐哈尔市司法局  
齐齐哈尔市住房和城乡建设局  
中国人民银行齐齐哈尔市中心支行  
齐齐哈尔市住房公积金管理中心

文件

齐营商联发〔2022〕1号

## 关于鼓励推行二手房“带押过户” 新模式的通知

各不动产登记机构、金融机构、相关公证机构、房地产经纪机构、相关企业单位：

为持续优化我市营商环境，支持刚性和改善性住房需求，推进我市“数据跑全程（城）”行动在不动产登记、住房公积金管理、银行信贷、公证法律服务等各领域的场景落地，更好保障抵押不动产依法转让，解决二手房交易过户中“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，促进房地产市场平稳健康发展，现在全市范围内鼓励推行二手房“带押过户”模式。

## 一、业务模式概述

“带押过户”模式，即在二手房交易过程中，对于交易房产未还清贷款、抵押尚未解除，同时买方全款或需要使用贷款购房的情况，在买卖双方达成交易意向后，可通过购房资金存入公证机构法定提存账户后办理不动产转移和抵押登记等措施，实现二手房“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，扩大“带押过户”的社会影响力和便利度。“带押过户”模式应遵循自愿原则，由买卖双方根据需要自愿申请。

## 二、指导操作流程

（一）买卖双方达成交易意向，签订二手房买卖合同后，买方可向公积金管理中心或银行（以下简称“贷款机构”）申请公积金贷款或商业贷款，并同步向公证机构申请办理资金监管。

（二）买方贷款审批通过后，买卖双方向不动产登记机构申请办理二手房转移登记及抵押登记。不动产登记机构依据资金保管证书、买方与“贷款机构”的抵押借款合同，确定购房首付款已存入公证机构提存账户并已签订抵押借款合同后，完成转移登记，同时将买方“贷款机构”登记为顺位抵押权人。

（三）房产转移登记及抵押登记完成，“贷款机构”取得买

方的顺位抵押不动产登记证明后将贷款资金划入公证机构提存账户。公证机构收到贷款资金当日将卖方尚未偿还的贷款本息划入卖方的还款账户。结清贷款后，卖方“贷款机构”办理注销抵押登记。如果房产转移登记不能完成，公证机构将提存账户中的购房款归还买方本人。

（四）卖方“贷款机构”贷款结清，二手房注销抵押登记后，公证机构将提存账户内扣除偿还贷款本息后的余额划入卖方个人结算账户。对于买方使用自有资金购房，无需贷款的情况，也可参考以上公证提存+资金监管部分流程进行操作。

### 三、工作规范要求

（一）市营商环境建设监督局负责统筹推进“带押过户”新模式，优化办理流程，压缩办理时限，推动各部门数据共享，逐步实现全流程网上办理。指导数字鹤城产业研究院“带押过户”模式线上平台的搭建、运维，保障业务平台运行稳定和数据安全。

（二）不动产登记机构要积极向公积金、银行、公证等部门延伸登记端口，推进不动产登记线上申请，不断完善网上抵押系统，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。持续优化工作流程，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。

（三）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，梳理业务流程各环节可能存在的风险点，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、公证等相关部门协调配合。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，要及时向中国人民银行齐齐哈尔市中心支行报告。

（三）住房公积金管理中心积极推进二手房“带押过户”模式办理公积金贷款业务。对于交易房产有未结清公积金贷款（不含组合贷款）的，买方可以按照“带押过户”模式申请办理公积金贷款。住房公积金管理中心严格做好资金风险防控和贷后管理工作，充分发挥公积金贷款在我市二手房交易市场的支持作用，助力我市经济发展。

（四）公证机构要充分发挥预防性司法制度优势，提供买卖合同、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，保障二手房交易安全。

(五)房地产经纪机构要发挥桥梁作用。积极向交易双方做好政策宣传和正确引导，并对有关优惠政策和便民服务举措进行解答，协助交易双方准备申请资料，协调商业银行商定办理方式，推动带押房产顺利过户。



齐齐哈尔市营商环境建设监督局



齐齐哈尔市自然资源局



齐齐哈尔市司法局



齐齐哈尔市住房和城乡建设局



中国人民银行  
齐齐哈尔市中心支行



齐齐哈尔住房公积金  
管理中心

2022年12月7日

---

齐齐哈尔市营商环境建设监督局办公室

2022年12月7日印发

---