

甘 南 县 自 然 资 源 局

甘 南 县 人 民 法 院

甘南县营商环境建设监督局

甘南县住房和城乡建设局

国家税务总局甘南县税务局

甘 南 县 司 法 局

国家金融监督管理甘南监管支局

文件

甘自然资联发〔2025〕1号

甘南县不动产“带押带封”过户 协同办理实施方案

为进一步优化营商环境，创新服务方式，提高不动产登记便利度，促进房地产市场健康稳定发展。现经相关单位研究决

定，开展不动产“带押带封”过户业务，现结合工作实际制定本实施方案。

一、工作目标

通过创新不动产登记模式，实现已被抵押且查封的不动产在不解除抵押和查封的情况下，能够安全、高效地完成所有权转移和新抵押权设立，有效破解“转贷难”问题，解决“执行僵局”，实现抵押状态下交易安全保障，允许查封状态下产权合规流转，建立“司法+行政+金融”协同机制，建立“司法查封+抵押登记+产权交易”三位一体的不动产处置。有效解决传统交易模式中因抵押和查封导致的处置交易时间长、风险高、资金负担重等问题，进一步激发二手房市场活力，促进房地产市场的平稳健康发展，同时保障司法执行的顺利进行和各方当事人的合法权益。

二、工作原则

依法依规原则：严格按照国家相关法律法规以及政策文件要求开展不动产“带押带封过户”工作，确保所有操作流程合法合规，保障各方当事人的合法权益。

协同合作原则：不动产登记部门、法院、金融机构、公证处等相关部门加强协作配合，建立信息共享和沟通机制，形成工作合力，共同推动“带押带封过户”业务的顺利开展。

风险防控原则：在保障交易便利的同时，强化风险防控意识，完善风险防控措施，确保交易资金安全，防范可能出现的

风险、金融风险以及交易风险，维护房地产市场的稳定和金融秩序的正常运行。

便民利民原则：以提高办事效率、减轻群众负担为目标，优化办理流程，精简申请材料，压缩办理时限，为群众提供更加便捷、高效的不动产登记和金融服务，切实提升群众的满意度和获得感。

三、办理条件

（一）不动产条件

1. 不动产产权清晰，不存在除已知抵押和查封外的其他产权纠纷。

2. 不动产已办理抵押登记，且抵押权人同意办理“带押带封过户”业务，其中抵押权人包括银行等金融机构、非银行金融企业、普通企业、个人。

3. 不动产已被法院依法查封，但符合法院允许“带封过户”的相关条件。

（二）当事人条件

买卖双方必须具有完全民事行为能力，且对交易行为及可能产生的风险有充分的认知和理解。

房屋抵押权人同意出售该抵押房产，并已出具相关证明文件。

买方具备购房资格，且已与贷款方签订相关协议，贷款申请已审核通过。

各方当事人（包括申请执行人、被执行人、共有人、买受人、抵押权人及轮候查封债权人等利害关系人）对“带押带封过户”模式达成一致意见，并已签署相关协议。

（三）交易条件

交易价格合理，经法院询价或评估，交易价格不低于市场价格的 70%，不存在恶意串通、低价转移财产的情况。

买卖双方已签订合法有效的房屋买卖合同，并已通过存量房交易网签系统申报。

已完成资金监管手续，买方购房款已存入公证处资金监管账户，且各方对资金的清偿顺序、清偿金额等已达成明确约定。

四、办理材料

1. 买卖双方身份证明：包括身份证、户口簿等有效证件。
2. 产权证：不动产权证书或房屋所有权证等。
3. 不动产登记申请表：按要求填写完整的申请表。
4. 房屋买卖合同：经网签备案的房屋买卖合同。
5. 卖方抵押人出具的证明：《抵押权人接到出售抵押房产通知的证明》。
6. 贷款方主债权合同及抵押合同申请表。
7. 法院相关文书：包括执行和解协议、协助执行通知书等，证明法院同意“带封过户”以及相关执行事项的安排。
8. 资金监管证明：公证处出具的资金监管公证书，证明购房款已存入公证处资金监管账户。

9. 其他必要材料：根据具体情况可能需要提供的其他相关证明文件，如共有人同意出售的证明、轮候查封债权人参与达成和解协议的证明等。

五、业务办理流程

（一）前期准备

交易意向达成：买卖双方达成交易意向，签订房屋买卖合同，并通过存量房交易网签系统进行申报。

贷款审批：买方向贷款方申请贷款，卖方向房屋抵押权人申请提前还款和“带押过户”，卖方抵押权人及贷款方进行审批。

法院审查：法院对案件进行审查，确认案件符合“带封过户”条件，查询房产权属、共有人、抵押权人、首封债权人等情况，确保无其他纠纷和限制。

询价与评估：法院依托网络司法拍卖平台对拟处置不动产价格进行网上询价，并向税务局发送《不动产处置定向询价函》，确保交易价格合理。

资金监管：买卖双方与公证处签订资金监管协议，买方将购房款存入公证处资金监管账户，公证处出具资金监管公证书。

（二）申请办理

提交申请：买卖双方及贷款方共同向不动产登记中心提交“带押带封过户”申请，提交办理要件。

审核受理：不动产登记中心对提交的申请材料进行审核，材料齐全且符合要求的，予以受理；材料不齐全或不符合要求的，一次性告知申请人需要补正的内容。

缴纳税费：交易双方依据买卖合同公证书副本缴纳相关税费，税务部门出具完税凭证。

（三）办理登记

登记审核：不动产登记中心对申请材料进行审核，核对不动产权属信息、抵押信息、查封信息等，确保交易合法合规。

登簿发证：审核通过后，不动产登记中心进行登记簿记载，颁发买方不动产权证及抵押证明，并将登记信息推送至公证处。

（四）后续处理

解除查封：不动产将房产过户至买受人名下后，告知法院协助办理解封登记。

资金结算：不动产登记中心将房产过户至买受人名下，且房屋解除查封后告知公证处办理资金结算。公证处根据法院的协助执行通知书、和解协议以及资金监管协议，按照约定的清偿顺序和金额，将购房款依次划转至抵押权人、申请执行人、卖方等各方账户。

出具凭证：公证处完成资金划转后，向法院出具支付凭证。

解除抵押：资金划转完毕后，不动产登记中心依据房屋原抵押权人出具相关材料，解除房屋抵押。

六、工作要求

（一）加强组织领导

各相关部门要高度重视不动产“带押带封过户”工作，建立健全工作机制，明确职责分工，确保各项工作有序推进。成立专项工作小组，负责统筹协调“带押带封过户”业务的开展，及时研究解决工作中出现的问题。

（二）优化业务流程

整合不动产登记、法院执行、金融贷款、公证等环节的业务流程，制定统一的操作规范和流程图，明确各环节的办理时限和责任人。

开通线上办理渠道，实现“带押带封过户”业务的线上申请、审核、登记等功能，提高办理效率，方便群众办事。对符合合并办理条件的业务，应根据申请进行合并办理，精简申请资料，避免重复提交，压缩办理时限，原则上应在[具体工作日数]个工作日内完成全部流程。

（三）强化信息共享

建立不动产登记部门、法院、金融机构、公证处等部门之间的信息共享平台，实现不动产登记信息、法院执行信息、金融贷款信息、公证信息等的实时共享和互联互通。

通过信息共享平台，各部门可及时获取相关业务信息，提前做好准备工作，提高工作效率，同时也有利于加强风险防控，及时发现和解决潜在问题。

在信息共享过程中，要严格遵守信息安全和保密规定，确

保当事人信息安全。

（四）严格风险防控

各部门要加强对“带押带封过户”业务的风险评估和监控，梳理各环节可能存在的风险点，制定相应的风险防控措施。

不动产登记部门要严格审核申请材料，确保产权清晰、交易合法；法院要加强对执行和解协议的审查，确保执行程序公正、合法；金融机构要严格贷款审批和资金监管，防范金融风险；公证处要依法履行公证职责，保障交易资金安全。

建立应急处置机制，对可能出现的风险事件，要及时启动应急预案，妥善处理，将风险损失降到最低。

（五）做好宣传培训

采取多种方式广泛宣传不动产“带押带封过户”政策，包括通过政府网站、新闻媒体、办事大厅宣传栏等渠道，向群众普及政策内容、办理流程和注意事项，提高社会知晓度和参与度。

组织开展针对相关部门工作人员和金融机构从业人员的业务培训，使其熟悉“带押带封过户”业务的操作流程和风险防控要点，提高业务水平和服务质量。

（六）加强监督考核

建立健全监督考核机制，对各部门开展“带押带封过户”工作的情况进行定期检查和考核，重点考核业务办理效率、服务质量、风险防控等方面的情况。

对工作推进不力、敷衍塞责的部门和个人，要进行通报批评，并责令限期整改；对在工作中出现违法违规行为的，要依法依规严肃追究责任。



甘南县自然资源局



甘南县人民法院



甘南县营商环境建设监督局



甘南县住房和城乡建设局



国家总务总局甘南县税务局



甘南县司法局

国家金融监督管理甘南监管支局

2025年6月3日

