

南阳市不动产登记服务中心
南 阳 市 税 务 局
南阳市住房公积金管理中心
中国银行保险监督管理委员会南阳监管分局

文件

宛不动产〔2022〕91号

南阳市不动产登记服务中心
南阳市中心城区存量房“带押过户”
实施方案（试行）

为进一步深化“放管服”改革，优化营商环境，提升政务服务水平，为企业群众提供优质高效的不动产登记服务。经南阳市不动产登记服务中心、南阳市住房公积金管理中心、中国银行保险监督管理委员会共同研究，决定在我市中心城区实施存量房在未解除原抵押权状态下过户（简称“带押过户”）。现结合工作实际，制定本方案。

一、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入践行以人民为中心的发展思想，积极顺应新时代人民群众对美好生活的的需求，全面贯彻落实《中华人民共和国民法典》立

法精神。通过创新工作思路、改进协同模式、再造业务流程，保障抵押不动产依法转让，推动实现存量房交易登记流程更优、效率更高、成本更低、风险更小，最大限度提升人民群众获得感、幸福感。

二、工作目标

认真贯彻落实《中华人民共和国民法典》，加强部门协作，保障抵押不动产依法转让，促进存量房交易良性循环，有效激发市场活力，降低存量房买卖双方资金及时间成本，提升交易登记安全性。依托不动产登记、房屋交易、税费缴纳“大一窗”办理模式改革成果和“登银合作”资源优势，在转让方原有贷款未结清、抵押未注销的情况下，通过优化交易登记的事项环节、调整登记流程次序、健全资金监管机制、压缩办理整体时限。推行“带押”状态的不动产可实现转移、变更登记并行办；交易、抵押设立和抵押注销“三合一”的无缝衔接。

三、职责分工

为保障中心城区开展存量房“带押过户”业务办理渠道更顺畅，结合各部门工作实际，现将职责分工明确如下：

不动产登记部门：负责整合“带押过户”办理过程中的跨部门、跨层级事项；理顺工作机制，确定基本流程；完善不动产登记系统，新增业务板块；管理存量房资金监管帐户；协调各部门间系统对接，实现信息实时共享。

金融部门：会同整合业务办理过程中跨部门、跨层级事项工作衔接；协调各金融机构开展此项业务，指导金融机构制定服务流程；组织金融机构配合不动产登记服务中心、住房公积

金管理中心等部门制定业务规则及办理流程。

税务部门：负责优化存量房业务网上缴税功能和税务系统大数据查询功能，实现契税、个人所得税、增值税等税种网上缴纳；逐步实现纳税信息实时共享、电子税票线上调用下载、免提交。

住房公积金管理部门：负责“商转公”贷款业务的承办。

四、办理流程

1. 买卖双方共同申请，卖方到原贷款银行提交还款申请、同意抵押权转移申请；买方选择新贷款银行，完成资料预签。

2. 金融部门和买卖双方共同签订“带押过户”资金管理多方协议，约定资金监管和贷款划转方式。

3. 买卖双方和买方贷款银行到不动产登记部门签定存量房买卖合同、办理存量房“抵押预告登记证明”；买方按照协议和监管证明约定内容，将首付款划转至指定监管帐户，监管银行出具凭证。

4. 买方贷款银行依据“抵押预告登记证明”发放贷款，划转至内部“贷转存”账户；买方贷款银行按照协议约定使用该部分资金来结清原贷款（如果该部分资金不足以结清卖方原贷款金额的，卖方需同步补足资金），结清原贷款剩余资金转入指定监管账户，监管银行收到资金后向不动产登记部门出具资金到账凭证。

5. 买卖双方持监管银行出具的凭证，到不动产登记部门办理不动产转移登记，记载于登记簿后，不动产登记部门向银行

出具划转通知书；监管银行按照协议约定将剩余资金划转至卖方账户，并向不动产登记部门出具划转回单。

6. 卖方配合原贷款银行办理抵押注销登记；买方和新贷款银行办理不动产抵押登记。

本方案自下发之日起试行，试行期 1 年。



2022 年 10 月 28 日

附件 1

“带押过户”申请（承诺书）

_____ 银行：
_____（企业或个人）现需在原有抵押物
（不动产权证书号：_____）上_____
_____（新增或变更抵押物、办理抵押合同到期贷款的
续贷、二手房交易涉及交易双方按揭贷款转贷），现向贵贷款
金融机构提出申请，请予批准。

_____（企业或个人）现承诺如下：
金融机构工作人员已对我进行了承诺前告知，我也知道自己
做出承诺应承担的法律责任，现经慎重考虑，我自愿做出如
下承诺，如承诺虚假，本人不再以告知承诺制方式申请办理不
动产登记：

1. 本人为完全民事行为能力人。
2. 本人提供的身份证明、不动产权证书等材料真实有效，
无伪造、篡改等。
3. 本人对工作人员询问回答的内容真实、准确，记载完整，
无虚假、隐瞒、遗漏等。
4. 本人在办理本次“带押过户”所做出的承诺，是本人真
实的意思表示，未受到他人胁迫、欺骗等。
5. 本人将积极配合工作人员工作，按要求补充有关材料或
完善有关手续；对非认为因素造成办理延时的，本人予以理解。
6. 本人未全部履行上述承诺或者虚假承诺的，登记机构依
法作出更正登记、注销登记，由此产生的一切法律责任及经济
损失均由我承担。

申请人、承诺人（签字、章）：

年 月 日

附件 2

“带押过户”业务办理的函

南阳市不动产登记服务中心：

_____（企业或个人）现需在原有抵押物
（不动产权证书号：_____）上_____
_____（“带押过户”），债权数额_____万
元。现向贵单位提出申请办理相关手续。

特此函告。

_____银行

年 月 日

南阳市不动产登记服务中心办公室 2022 年 10 月 28 日印发
