获嘉县存量房“带押过户”工作实施方案

为保障抵押不动产依法转让，降低存量房买卖双方资金和时间成本，提升交易登记安全性，促进存量房交易良性循环，有效激发市场活力，现就推进实施存量房在未解除原抵押权状态下过户（简称“带押过户”），结合我县实际，制订本方案。

一、指导思想

全面贯彻落实《中华人民共和国民法典》立法精神，保障抵押不动产依法转让，有效克服传统模式下存量房买卖中需先结清贷款并注销抵押后再过户的痛点，解决交易登记过程中办理时间长、潜在风险大、资金成本高等问题，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

依托不动产登记、房屋交易、税费缴纳“一窗办理”模式和抵押登记不见面办理工作模式，着眼在卖方原有贷款未结清、抵押未注销的情况下，通过调整交易登记的事项环节、优化登记流程次序、健全资金监管机制、压缩办理整体时限，推行不动产转移登记与抵押变更登记并行办理，或者不动产转移预告登记与抵押预告登记“双预告登记”及转本登记并行办理，实现贷款资金到账与产权过户登记、抵押设立登记等步骤紧密联动，完成“带押过户”目标，最大限度保障当事各方合法权益和交易登记安全，为申请人提供更顺畅、更便捷、更高效的不动产交易登记服务。

三、办理流程

（一）买卖双方在同一银行申请购房按揭贷款。

1.买卖双方办理存量房买卖合同网签备案；

2.抵押银行与买卖双方签订资金监管相关协议；

3.抵押银行与买卖双方签订抵押变更合同，买方持网签合同向银行申请购房按揭贷款；

4.买卖双方与银行（已安装金融从业端的可由从业端口申请）发起“不动产转移预告登记“不动产抵押预告登记”申请；

5.买方将房款划转至资金监管账户；

6.登记机构完成不动产转移、抵押权变更、新抵押权设立“三合一”登记；

7.监管资金直接划转至抵押银行和卖方。

（二）买卖双方在不同银行申请购房按揭贷款。

1.买卖双方办理存量房买卖合同网签备案；

2.现抵押银行、原抵押银行与买卖双方签订资金监管相关协议；

3.原抵押银行与买卖双方签订抵押变更合同，买方与现抵押银行签订新抵押合同，买方持网签合同向现抵押银行申请购房按揭贷款；

4.买卖双方与现抵押银行（已安装金融从业端的可由从业端口申请）发起“不动产转移预告登记“不动产抵押预告登记”申请；

5.买方将房款划转至资金监管账户；

6.登记机构完成不动产转移、抵押权变更、新抵押权设立“三合一”登记；

7.监管资金直接划转至现抵押银行和卖方；

8.原抵押银行申请注销抵押权登记。

（三）买方无需申请购房按揭贷款。

1.买卖双方办理存量房买卖合同网签备案；

2.抵押银行与买卖双方签订资金监管相关协议；

3.买卖双方与银行（已安装金融从业端的可由从业端口申请）发起“不动产转移预告登记“不动产抵押预告登记”申请；

4.买方将房款划转至资金监管账户；

5.登记机构完成不动产转移登记；

6.监管资金直接划转至原抵押银行和卖方；

7.抵押银行申请注销原抵押权登记。

以上流程，可结合实际工作情况，进行相应调整。

四、职责分工

结合我县房屋交易、税费缴纳、不动产登记的实际情况以及存量房“带押过户”业务类型特点，各相关部门职责分工如下：

金融局：协调金融机构开展“带押过户”相关业务，指导金融机构制定“带押过户”业务金融服务流程，明确业务规则及办理时限；牵头组织金融机构配合自然资源局、住房和城乡建设局制定“带押过户”业务中同意“带押过户”、结清贷款、出具抵押注销手续、发起抵押注销申请等事项的业务规则及办理时限。

自然资源局：会同住房和城乡建设局、住房公积金中心、金融局、税务局整合“带押过户”业务办理过程中的跨部门、跨层级事项，理顺工作衔接，共同调整确定“带押过户”业务基本流程及申请材料清单、格式；梳理精简“带押过户”业务办理过程中“双预告登记”、不动产转移登记、抵押登记、抵押注销登记流程，明确办理要求及时限；负责升级不动产登记信息系统，完善“带押过户”业务类型及操作功能；开展“双预告登记”，保障金融机构与买卖双方线上提交“双预告登记”申请并完成登记；开展业务培训，负责“带押过户”中登记业务的受理、审核、登簿、发证等工作；牵头提升部门间系统对接水平，实现信息实时共享。

住房和城乡建设局：配合做好“带押过户”业务办理过程中的跨部门、跨层级事项，理顺工作衔接，共同调整确定“带押过户”业务基本流程及申请材料清单、格式；负责明确“带押过户”业务中存量房买卖合同网签备案、资金监管业务办理要求及时限；负责进一步优化存量房买卖合同网签备案和资金监管系统功能等工作；配合提升部门间系统对接水平，实现信息实时共享。

税务局：配合做好“带押过户”业务办理过程中的跨部门、跨层级事项，理顺工作衔接，共同调整确定“带押过户”业务基本流程及申请材料清单、格式；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、增值税等相关税种网上缴纳和纳税信息实时共享、电子税票可线上调用及下载打印；配合提升部门间系统对接水平，优化工作模式，实现依据系统可查询的数据及可共享获取的材料影像进行核税、完成归档。

住房公积金中心：负责结合存量房交易过户流程上下游环节的有关要求，明确存量房“带押过户”办理住房公积金贷款的业务流程，以及出具抵押注销手续或者申请抵押登记等事项的业务规则和办理时限。

财政局：负责调整优化非税收入收缴业务流程，搭建网上缴费系统，实现不动产登记业务非税网上申报、网上缴纳、网上开具票据及电子票据下载打印。

五、相关要求

（一）统一思想认识，强化组织领导。存量房“带押过户”是我县深化“放管服”改革、优化营商环境的重要途径，是激发我县存量房市场交易活力、促进房地产市场良性循环和健康发展的有效手段，是支持居民合理住房需求的务实举措，各乡镇、各单位要高度重视，加强统筹，切实担负起落实改革要求和工作安排的主体责任。

（二）建立工作机制，强化沟通协作。涉及存量房“带押过户”的相关单位和部门要建立协作机制，既要各司其职，又要相互支持，密切配合，主动协调，形成合力；要结合各自所担负任务，抓好工作落实，建立工作台账，明确目标、要求、进度推进工作。

（三）搞好前瞻谋划，强化服务宗旨。各相关部门要锚定最大化便民的目标，科学优化流程、合理设计程序，在精简申请材料、压缩办理时间、提升服务体验上下功夫、出实招。要立足线下、瞄准线上，在稳步开展大厅、便民服务点现场办理的同时，积极探索线上办理模式，扎实推进业务系统对接、数据信息共享，不断健全网上办理机制、完善系统功能支撑。金融机构要深度参与，既要积极改进现有工作流程、配合买卖双方做好相关登记申请，更要强化贷款审批、发放、结清、抵押注销等动作的时效性，严格控制办结时限，充分保障买卖双方权益。

（四）精心组织培训，强化能力提升。各有关单位和部门要结合工作推进情况，科学设置岗位、配齐配强人员，认真谋划和组织业务培训，切实提升工作人员实际操作能力和服务水平，确保“带押过户”稳妥落地实施。

（五）注重营造氛围，强化宣传引导。要充分利用网络、电视、报刊等媒体，广泛宣传存量房“带押过户”改革举措，加强政策解读，积极回应社会关切、引导社会预期，为工作顺利开展提供良好舆论氛围。