

龙 岩 市 自 然 资 源 局

中国银行保险监督管理委员会龙岩监管分局

龙 岩 市 财 政 局

龙岩市住房和城乡建设局

国家税务总局龙岩市税务局

龙岩市地方金融监督管理局

文件

龙自然资发〔2023〕26号

关于印发《龙岩中心城区全面推行不动产 “带押过户”全程网办工作方案》的通知

各有关单位：

根据《中华人民共和国民法典》《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34号）《自然资源部 中国银行保险监督管

理委员会关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》（自然资发〔2023〕29号）等法律法规和文件精神，为进一步深化放管服改革，有效助力打造全国山区城市营商环境龙岩示范，促进中心城区房地产市场良性循环，全力提升“不动产登记+金融”服务质效，结合工作实际，研究制定了《龙岩中心城区全面推行不动产“带押过户”全程网办工作方案》，现印发给你们，请遵照执行。

附件：《龙岩中心城区全面推行不动产“带押过户”
全程网办工作方案》



龙岩市自然资源局



中国银行保险监督管理委员会龙岩监管分局



龙岩市财政局



龙岩市住房和城乡建设局



国家税务总局龙岩市税务局



龙岩市地方金融监督管理局

2023年4月13日

附件

龙岩中心城区全面推行不动产 “带押过户”全程网办工作方案

为充分发挥不动产登记与金融服务市场主体作用，保障不动产依法有序转让，进一步降低不动产交易双方资金风险及制度性交易成本，保障交易登记安全，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34号）《自然资源部 中国银行保险监督管理委员会关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》（自然资发〔2023〕29号）等法律法规和文件精神，制定本工作方案。

一、总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心的发展思想，深入实施“深学争优、敢为争先、实干争效”行动，充分认识推行不动产“带押过户”对于保障交易安全、降低制度性交易成本、促进房地产市场平稳健康发展、助力打造全国山区城市营商环境龙岩示范的积极意义，支持金融业有效服务实体经济和房地产业健康发展，强化“不动产登记+金融服务”合作，持续提升企业群众获得感、幸福感、安全感。

二、适用范围

根据《中华人民共和国民法典》第四百零六条规定“抵押期间，抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的，按照其约定。抵押财产转让的，抵押权不受影响。”存在抵押的不动产，符合转让、抵押规定条件的，不需要提前归还旧贷款、注销抵押登记，即可完成过户、再次抵押和发放新贷款等手续，实现不动产登记和抵押贷款的有效衔接。不动产登记簿已记载禁止或限制转让抵押不动产的约定，或者《中华人民共和国民法典》实施前已经办理抵押登记的，应当由当事人协商一致再行办理。

本方案所指“不动产”包括但不限于依法取得并经确权登记的国有建设用地使用权、集体经营性建设用地使用权；住宅类不动产（包括商品房、征迁安置房、房改房、集资房、自建房等及其占用范围内的建设用地使用权）；非住宅类不动产（包括工业厂房、办公用房、商业用房、车位等及其占用范围内的建设用地使用权，以及不以公益为目的的养老、教育等社会领域企业以有偿取得的建设用地使用权、设施等财产）。不良资产处置、不动产司法拍卖等情形均适用不动产“带押过户”业务。

三、工作内容

在确保风险可控的条件下，总结近年来中心城区不动产“带押过户”业务线上、线下办理经验，进一步深化不动产登记惠民利企服务内容，全面推行不动产“带押过户”全程网办模式，通过升级改造财政、税务、住建、银行金融机构

等相关部门信息系统，与龙岩市不动产登记一体化平台（简称“一体化平台”）实现直联直办，不动产买卖双方和抵押权人等可直接在线上申办不动产“带押过户”业务，实现不动产交易、转移、抵押等多项“一件事、一次办、线上办”。

四、办理流程

（一）“新抵押权设立登记+原抵押权注销登记”

1. 买卖双方达成交易意向。

2. 买卖双方选定资金监管机构，通过一体化平台线上签订不动产买卖合同，并办理资金监管手续，对买方的购买资金（包括首付款和贷款）进行监管。同时，买方向其抵押权人申请贷款。

3. 买方贷款审批通过后，买卖双方和抵押权人共同通过一体化平台线上申请“转移登记+抵押权首次登记”合并办理。

4. 不动产登记机构根据买卖双方和抵押权人的申请，办理完成不动产转移登记和抵押权首次登记，并记载于不动产登记簿，待网上缴交不动产登记费后通过线上向买方推送不动产权证书电子证照、向抵押权人推送不动产登记证明电子证照。

5. 买方的抵押权人根据不动产登记证明电子证照发放贷款。涉及公积金贷款，由公积金管理部门确认后，按照操作流程进行审批放款。资金监管机构用监管账户中的购房款偿还卖方的贷款本金和利息，结清贷款，并将资金监管账

户余额划转至卖方。

6. 卖方的抵押权人结清贷款后，通过线上提交抵押权注销登记申请，不动产登记机构完成抵押权注销登记。

（二）“双预告登记”

1. 买卖双方达成交易意向。

2. 买卖双方选定资金监管机构，通过线上签订不动产买卖合同，并办理资金监管手续，对买方的购买资金（包括首付款和贷款）进行监管。同时，买方向其抵押权人申请贷款。

3. 买方贷款审批通过后，买方的抵押权人和买卖双方通过线上申请办理不动产预告登记及抵押权预告登记（也可在签订不动产买卖合同时单独选择不动产预告登记）。

4. 不动产登记机构根据买方的抵押权人及买卖双方申请，完成“双预告登记”业务，并记载于不动产登记簿，通过线上向买方及买方的抵押权人推送不动产登记证明电子证照。

5. 买方的抵押权人根据不动产登记证明电子证照发放贷款。涉及公积金贷款，由公积金管理部门确认后，按照操作流程进行审批放款。

6. 贷款资金存入资金监管账户中，买卖双方和买方的抵押权人及时通过线上申请办理不动产预告登记转现不动产登记及抵押权预告登记转现不动产抵押登记。

7. 不动产登记机构根据买方的抵押权人及买卖双方申请，完成“双预转现登记”业务，并记载于不动产登记簿，

待网上缴交不动产登记费后通过线上向买方推送不动产权证书电子证照、向抵押权人推送不动产登记证明电子证照。

8. 不动产转移登记完成后，资金监管机构将监管账户中的购买资金偿还卖方的贷款本金和利息，结清贷款，并将资金监管账户余额划转至卖方。

9. 卖方的抵押权人结清贷款后，通过线上提交抵押权注销登记申请，不动产登记机构完成抵押权注销登记。

（三）“在押过户”

1. 买卖双方达成交易意向。

2. 买卖双方选定资金监管机构，通过一体化平台线上签订不动产买卖合同，并办理资金监管手续，对买方的购买资金进行监管。

3. 买卖双方和卖方的抵押权人通过一体化平台线上申请“抵押状态下的转移登记”。

4. 不动产登记机构根据买卖双方和卖方的抵押权人申请，办理完成转移登记，并记载于不动产登记簿，待网上缴交不动产登记费后向买方推送不动产权证书电子证照。

5. 不动产转移登记完成后，资金监管机构用监管账户中的购买资金偿还卖方的贷款本金和利息，结清贷款，并将资金监管账户余额划转至卖方。

6. 卖方的抵押权人结清贷款后，通过线上提交抵押权注销登记申请，不动产登记机构完成抵押权注销登记。

（四）住宅类不动产“带押过户”，原则上应选择资金监管机构办理资金监管，以确保交易安全。如出现查封、限

制交易等情形无法完成过户的，不动产登记机构根据买卖双方申请及时退件，当事人已申请的相关登记事项应及时申请注销登记，资金监管机构应及时将监管账户中的购买资金分别归还给买方及买方的抵押权人。

非住宅类不动产、国有建设用地使用权、集体经营性建设用地使用权等“带押过户”，买卖双方可自行约定是否选择资金监管，如出现查封、限制交易等情形无法完成过户的，按前款流程解决。

五、工作任务

市自然资源局：统筹协调、解决推行不动产“带押过户”过程中出现的问题，常态化开展不动产“带押过户”全程网办登记服务；梳理形成不动产“带押过户”全程网办标准化事项清单，实现不动产“带押过户”全流程多业务“一件事、一次办”；优化升级不动产登记系统，强化不动产登记机构与银行业金融机构合作，推进“带押过户”“申请即通过”智能辅助办件，有效提升便利化服务水平。

市银保监局：指导银行业金融机构积极支持不动产“带押过户”全程网办工作及智能辅助办件工作，提升“不动产登记+金融服务”质效；指导银行业金融机构围绕“带押过户”贷款业务新特点，建立健全服务机制，加快贷款业务流程改造，制定操作流程和业务指南；推动银行业金融机构积极推进“无纸化”业务联办，规范不动产抵押档案管理，为全程网办提供支持；指导银行业金融机构建立完善风险管控机制，防范抵押权悬空等风险，发现问题及时采取监管措施；

鼓励银行业金融机构建立跨银行业贷款协同机制，持续优化服务。

市财政局、市税务局：争取省财政厅、省税务局工作支持，升级改造财政非税系统、税收征管信息系统，与不动产登记系统、银联业务系统直联直办，实现不动产登记相关费用“一次清缴、后台分账”，保障不动产“带押过户”全流程线上办理。

市住建局：落实一体化平台共建任务，优化升级一体化平台的买卖合同网签备案和资金监管系统网上办事功能；将住宅类不动产买卖资金纳入第三方资金监管，探索为买卖非住宅类不动产选择资金监管的提供第三方资金监管服务，明确资金划转依据、时间节点、具体方式等；引导房地产中介机构积极配合办理不动产“带押过户”业务，发挥社会中介组织在不动产“带押过户”中的桥梁作用。

市金融监管局：指导银行业金融机构积极配合做好相关政策宣传工作；强化对银行业金融机构的业务指导，推动不动产“带押过户”贷款业务规范发展；加强对“带押过户”业务的风险监测与预警；鼓励银行业金融机构引入第三方监管机构（国有担保机构、公证机构），保障资金安全。

六、相关要求

（一）加强组织领导。各相关部门要统一思想认识，充分认识推行不动产“带押过户”全程网办工作的重要意义，切实加强组织领导，发挥惠民利企政策实效，助企纾困优化营商环境。

（二）共同防范风险。各相关部门要严格落实部门责任，依职责推进不动产“带押过户”全程网办工作；建立跨部门风险防控机制，加强业务沟通会商，以数字化手段加强各环节风险管控，确保不动产“带押过户”安全。

（三）重视宣传引导。各相关部门要采取多种形式加大对不动产“带押过户”政策的宣传力度，积极回应企业群众对惠民利企服务的更高需求，让企业群众知晓、享受不动产登记和金融业务改革创新政策红利。

（四）全面有序开展。各县（市、区）有关部门可参照本方案推进相关工作，实现全市地域范围全覆盖、常态化开展不动产“带押过户”。各县（市、区）有关部门在开展工作中遇到的问题要及时向其上级主管部门报告。

