

# 云浮市住房和城乡建设局 云浮市自然资源局 国家税务总局云浮市税务局 中国人民银行云浮市中心支行

云建房〔2022〕17号

---

## 关于鼓励推广二手房“带押过户”服务模式 有关事项的通知

市住房公积金管理中心，各县（市、区）住房和城乡建设局、自然资源局、税务局，中国人民银行云浮市辖内各支行，市房地产中介行业协会，各商业银行：

为贯彻落实国家、省、市稳经济一揽子措施及接续政策有关要求，因城施策用好用足政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，促进房地产业良性循环和健康发展，现就鼓励推广二手房“带押过户”服务模式通知如下：

### 一、政策意义

推行二手房“带押过户”服务模式，可大幅缩短交易时间，降低交易成本，提升交易效率和便利度，有利于激发二手房市场

交易活力，间接加快新房去化，形成新建商品房市场和二手房市场之间的相互促进，更好地满足刚性和改善性住房需求，促进房地产业良性循环和健康发展。

## 二、实施原则

### （一）安全性与便利性兼顾原则。

二手房“带押过户”服务模式的核心是免去了提前还贷以注销抵押登记的“过桥”环节，实现贷款资金到账与产权过户登记、抵押权设立、注销登记同步办理。针对二手房“带押过户”可能产生产权过户后，银行抵押权落空、交易最终未达成的风险，可由商业银行自主确定引入担保等第三方机构，保障资金安全，防控业务风险。

### （二）自动校验和高效就近原则。

推行二手房“带押过户”服务模式，应当强化跨部门、跨层级信息对接共享，利用大数据、区块链等技术，实现自动核验交易主体和房源信息，方便房屋交易主体就近办理办结。

### （三）稳妥试行和鼓励探索原则。

以同行（即买卖双方的贷款银行为同一家银行）间二手房“带押过户”作为试点推广应用，鼓励各县（市、区）和各商业银行结合实际鼓励推广“带押过户”服务模式；支持各地探索跨行（即买卖双方的贷款银行非同一家银行）间“带押过户”业务办理。

## 三、基本流程

### （一）发起申请。

买方向银行提交申请贷款资料，同时卖方向银行提交提前还款申请和“带押过户”申请。

## （二）审批买方贷款。

买卖双方及银行签订《云浮市二手房“带押过户”三方协议书（示范文本）》（以下简称《三方协议书》，详见附件2，可结合实际调整），明确银行放款后优先代偿还卖方贷款余额。银行审批贷款，向买方出具同贷书。

## （三）办理转移登记。

买家支付首付款项进入资金监管账户。买卖双方备齐《三方协议书》等有关材料，到不动产登记综合窗口申请合同网签备案、完税、转移登记手续，办理产权过户。

按规定缴纳登记费用后，不动产登记部完成审批（若涉及查封不能办理过户即退回申请），缮证与发放。

## （四）办理抵押登记。

不动产转移登记后，系统自动生成《不动产权电子证书》，银行凭《不动产权电子证书》发起买方的不动产抵押登记申请。不动产登记部门按相关规定完成审批。

## （五）放款还款。

银行发放买方购房贷款并按约定立即结清卖方贷款，剩余款项划转至卖方业主指定账户。

上述基本流程可结合实际优化完善。

## 四、有关要求

(一) 要加强部门沟通，积极做好宣传和操作指引，住建、自然资源、人民银行、税务、各商业银行等要将二手房“带押过户”服务模式的具体操作流程向社会进行广泛宣传，推动二手房“带押过户”模式落地实施。

(二) 各银行机构要积极向上级行或上级管理部门争取政策支持，针对二手房“带押过户”特点，修订内部信贷管理制度、完善信贷管理系统，防范信贷资金风险。

(三) 各单位在推广二手房“带押过户”服务模式过程中，要及时总结做法，形成可复制可推广的经验。

- 附件：1. 二手房“带押过户”业务办理流程  
2. 云浮市二手房“带押过户”三方协议书  
3. 二手房“带押过户”基本流程图（同行）

