

东莞市住房和城乡建设局
中国人民银行东莞市中心支行
中国银行保险监督管理委员会东莞监管分局
东莞市自然资源局
东莞市司法局
东莞市住房公积金管理中心
东莞市政务服务数据管理局

文件

东建房〔2022〕25号

关于推行存量商品房“带押过户”模式的通知

各镇街（园区）不动产登记中心、房地产管理所、政务服务中心、
司法分局，各公证处、各银行业金融机构、各房地产经纪机构：

根据《中华人民共和国民法典》及《关于促进房地产市场平

稳健康发展的通知》（东建〔2022〕4号）、《中国人民银行广州分行关于鼓励推广二手房“带押过户”模式有关事宜的通知》（广州银发〔2022〕63号）等法律法规政策规定，为进一步优化我市营商环境，提升存量商品房交易便捷度和安全性，现就推行存量商品房“带押过户”模式有关事项通知如下：

一、充分认识推行“带押过户”的意义

推行存量商品房“带押过户”模式，可有效降低房屋交易风险和成本，缩短房屋交易周期，在激发存量商品房市场交易活力的同时，有利于新建商品房市场和存量商品房市场之间相互促进，更好地满足刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

二、推行公证机构监管资金模式

为保障“带押过户”资金安全，防控业务风险，推行交易资金由公证机构公证提存账户监管模式，发挥公证职能。公证机构应严格按照《民法典》、《公证法》、《提存公证规则》等有关规定，设立独立的公证提存账户，公证机构提存监管资金要覆盖未清偿债务总额，保障金融债权安全。

公证机构、商业银行等相关机构要加强协调对接，制定具体可行的业务流程，建立完善安全的资金提存监管模式，订立“带押过户”专项工作协议（以下简称“专项工作协议”），明确资金提存监管各环节办理时限，建立风险防控机制，保障房产交易顺利进行。

三、明确“带押过户”业务流程

买方通过贷款（商业银行贷款、公积金贷款）支付部分购房款的，各方按照市场化、法治化原则，在保证风险可控的前提下，主要按照以下流程办理：

（一）买卖双方达成房产交易意向，卖方向卖方贷款机构提交提前还款申请和“带押过户”申请，买方向买方贷款机构提交贷款申请资料。

（二）卖方贷款机构出具同意“带押过户”证明；买方贷款机构预审买方贷款资格并出具同意贷款意向函。

（三）买卖双方向提存机构申请办理交易资金提存监管。买家将定金、首付款存入提存机构设立的资金专用提存账户中，买卖双方对定金、首期款不存入提存账户另有约定的，可从其约定，但剩余购房款不足以结清卖方原贷款金额本息的，卖方应同步补足款项至提存账户。

（四）买卖双方办理房地产买卖合同网签备案手续。

（五）买卖双方及买方贷款机构可向登记机构申请办理存量商品房预告登记设立、抵押权预告登记设立；对符合登记条件的申请，登记机构同步审核、同时记载于不动产登记簿。

（六）买方贷款机构收到登记机构的抵押权预告登记电子证照后，直接将买方贷款划入提存账户进行监管，资金提存机构确定买方购房款已划入提存账户后，向卖方贷款机构发出提存款到账通知书。

(七)买卖双方及双方贷款机构共同向不动产登记机构申请办理存量商品房抵押权注销登记、转移登记、抵押权首次登记业务，并向税务部门缴交税费；对符合登记条件的申请，登记机构同步审核、同时记载于不动产登记簿。

(八)提存机构向卖方贷款机构指定还款账户汇款交付贷款本息余额，并对余款进行清分。

如出现查封、限制交易等情况无法完成过户的，登记机构及时退件，当事人已申请办理存量商品房预告登记设立、抵押权预告登记设立的，应向登记机构申请办理相应的预告登记注销。资金提存机构将提存账户中的购房款及利息分别返还买方贷款机构及买方本人。

买卖双方贷款机构为同一机构或买方不需要通过贷款支付购房款的，可参照上述流程办理。“带押过户”各相关机构可结合实际工作需要，在上述程序框架内适当调整内部工作流程，明确各环节办理时限，并纳入专项工作协议。

住房公积金贷款可参照商业银行贷款做法，除贷款资格审核外，其他相关手续委托合作的贷款机构办理，支持存量商品房“带押过户”。

四、落实相关机构工作职能

(一) 金融机构积极响应，推进工作落实

全市各银行业金融机构应严格落实存量商品房“带押过户”有关

规定，及时调整“带押过户”中的贷款审批发放标准，推动贷款审批与抵押登记业务的业务流程、审批管理等无缝衔接，积极优化完善业务流程，提升办事效率，形成具体操作规程或者业务指南，做好相关业务人员培训和客户宣讲等工作。业务开展过程中应梳理总结各环节可能存在的风险，建立完善风险管控机制，保障交易资金安全，稳妥有序推进“带押过户”贷款业务办理。

（二）资金提存机构积极发挥职能作用，保障存量商品房交易安全

资金提存机构应依法依规承接交易资金提存业务，搭建交易双方及贷款机构之间信任的桥梁，确保资金划转安全公正。同时，发挥枢纽协调作用，督促各方积极履行合同约定，促进抵押中房屋交易流程顺利完成。

（三）房地产经纪机构做好居间服务，协助优化交易流程

房地产经纪机构应积极向交易双方做好政策宣传和正确引导，协助交易双方准备申请材料，与贷款机构、资金提存机构商定具体办理方式，为交易双方提供便利、减轻负担，推动抵押中房屋顺利交易。

五、加强部门之间协调配合

（一）住建部门加强统筹协调，建立沟通协调机制，及时协调解决“带押过户”模式推行过程中的问题，协助、会同相关职能部门不断完善工作措施、提升工作效能，确保惠民措施落到实处

处。

（二）人民银行、银保监等金融管理部门组织、指导商业银行积极开展“带押过户”业务，优化完善提存、放款、撤押等工作程序，确保“带押过户”业务在各商业银行间无障碍顺利开展。

（三）不动产登记部门加快推进业务线上办理进程，提高业务办理效率。存量商品房“带押过户”业务视现有条件，采取线下办理先行先试、加快推进线上办理的实施方式。不动产登记部门要牵头全面梳理“带押过户”线下窗口业务办理标准并固化至一体化政务服务平台，在优化线下业务办理流程基础上，利用现有“不动产登记+金融服务”、“不动产登记+公证”合作成果，强化部门间信息互通共享，利用人脸识别、电子签名、区块链等技术，协同各银行业金融机构、资金提存机构研究推进“带押过户”并办登记业务线上办理，提供更便捷、高效的业务办理模式。

（四）司法行政部门加强监督指导，督导公证机构依规收费，优化、完善公证提存工作程序，确保提存账户安全合法，积极开展房屋交易和不动产登记联办等延伸服务、“一站式”综合服务。

（五）政务服务数据管理部门加强与不动产登记部门业务衔接，根据不动产登记部门梳理的事项标准及业务流程，做好市政务服务一体化平台业务办理系统开发，会同有关业务部门做好市民服务中心、镇街（园区）政务服务中心窗口业务培训，确保“带押过户”线下窗口业务畅通办理。

六、具体实施时间待相关工作准备就绪后尽快另行通知。执行过程中，如遇问题，请及时向相关主管部门反映报告。



东莞市住房和城乡建设局



中国人民银行东莞市中心支行



中国银行保险监督管理委员会
东莞监管分局



东莞市自然资源局



东莞市司法局



东莞市住房公积金管理中心



东莞市政务服务数据管理局

2022年12月30日

