

郓城县自然资源和规划局、郓城县司法局、郓城县房产服务中心、山东郓城农村商业银行股份有限公司、关于推行存量房“带押过户”模式的通知

郓自然资规发〔2022〕51号

郓城县不动产登记中心、郓城县房产交易和测绘中心、郓城县公证处、郓城县农商行各网点：

为进一步优化营商环境，提升存量房交易便捷度，根据《中华人民共和国民法典》等规定，现就推行存量房“带押过户”模式有关事宜通知如下。

郓城县自然资源和规划局

郓城县司法局

郓城县房产服务中心

山东郓城农村商业银行股份有限公司

2023年1月6日

（此件公开发布）

一、提高站位，充分认识“带押过户”模式的意义

“带押过户”模式有利于减轻居民筹资提前还贷压力，降低制度性交易成本，提高贷款使用效率，提升房屋交易效率、缩短交易周期，形成新建商品房市场和存量房市场的相互促进局面，更好地满足当前市场改善性住房需求，促进房地产市场良性循环和健康发展。

二、创新机制，推行公证处监管资金模式

为增强“带押过户”资金安全性，防控业务风险，推行交易资金由公证处公证提存账户监管模式。银行和司法局应支持公证处按照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国公证法》《提存公证规则》等规定，设立独立的公证提存账户。公证处提存监管资金要覆盖未清偿贷款金额。根据《山东省公证服务收费管理办法》，公证提存监管费用由申请人承担。

公证处、农商行要加强协调对接，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、理顺程序，明确带押过户业务流程

存量房买方需要通过按揭贷款支付部分购房款项的，各方按照市场化、法治化的原则，在风险可控的前提下，主要按照以下程序办理：

(一)买卖双方按规定签订存量房买卖合同；

(二)买卖双方向公证处申请办理交易资金提存监管，将首付款存入公证处设立的资金专用提存账户中；

(三)原贷款机构出具同意“带押过户”证明，买卖双方申请办理转让预告登记，买方与新贷款机构同时申请办理抵押预告登记，不动产登记中心向新贷款机构推送预告登记证明；

(四)新贷款机构确认后按照流程将应发放贷款存入买卖双方事先确定的资金提存账户中进行监管，并将放款证明推送至公证处；

(五)公证处收到放款证明后，通知不动产登记中心启动预告登记转现。转让预告登记和抵押预告登记转正式登记后，公证处依据买卖双方的在先约定，向原抵押权人(即卖方的原贷款机构)交付贷款本息余额，并对余款进行清分；

(六)根据原抵押权人的申请或提存机构的资金清分报告，不动产登记中心注销原抵押登记。

如房产转移登记不能完成，提存机构将提存账户中的购房款及利息分别返还贷款机构和买方本人。

带押过户新旧贷款机构为同一贷款机构或买方不需要通过贷款支付购房款的，可参照上述程序办理。公证处、各农商行网点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。

四、加强配合，不断提升服务水平

(一)加强统筹协调。县自然资源和规划局、县司法局、县农商行要进一步完善协调沟通机制，建立联席会议制度，及时协调解决存在的问题，总结经验做法，确保惠民措施落到实处。

(二)完善工作机制。司法局要加强监督指导，督导公证处按规收费，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。农商行积极开展“带押过户”业务，优化完善提存、撤押、放款等工作程序，及时调

整“带押过户”中的贷款审批发放标准，不得为卖方的提前还款撤押设置不合理障碍。

(三)提升工作效能。各有关部门、各机构要不断完善线上办理机制，在交易、公证、登记和资金流转等程序中加强人脸识别、活体检认等技术的应用，逐步实现零接触办理。同步做好相关业务人员的培训和政策宣讲等工作，对符合合并办理条件的业务可根据申请合并办理，不断提升办事效率，保障工作高效安全运行。

本通知自下发之日起施行。