

舞钢市自然资源和规划局

国家税务总局舞钢市税务局

舞钢市房产事务服务中心

文件

舞自然资〔2023〕6号

舞钢市存量房带押过户工作实施方案

为激发房地产市场活力，助力社会经济平稳良性发展，舞钢市自然资源和规划局依据相关法律规定，推行存量房“带押过户”新模式。存量房“带押过户”新模式的推行，解决了传统模式下“先抵押注销、再交易过户、最后新抵押权设立”三步登记业务，流程复杂、手续繁琐、资金筹措困难等问题，在最大程度保障登记安全的同时，降低了存量房交易的成本与风险，简化了业务流程、提高了办理效率，有效解决了抵押状态下的不动产转移难的问题。结合我市实际情况，特制定“带押过户”方案。

一、指导思想

认真贯彻落实党中央、国务院关于深化“放管服”改革优化营商环境的决策部署，推动政府职能深刻转变，更大激发市场活力和社会创造力。提升人民群众对不动产登记的新需求，全面贯彻落实《中华人民共和国民法典》立法精神。

通过工作创新、协同改进、再造登记流程，保障不动产依法转移，推动登记流程优化、效率提升、减低成本、降低风险，最大限度提升人民群众需求获得最大满意度。

二、工作目标

方案实施在已经部署实施的“政银通办”“不动产登记一体化”办理模式的优势资源下，对存量房转让中存在原有贷款未结清、抵押登记未注销的情况下，通过协调、调整交易登记事项办理环节，优化登记流程顺序，建立健全资金监管机制，压缩合并办理整体时限，推行不动产转移登记与抵押权变更、抵押权注销登记新型合并业务办理，实现原有贷款结清、产权转移、新抵押权设立、新贷款发放等同步完成。保障转让方资金回流、受让方产权取得、抵押权人抵押权设立。

三、实施范围和条件

(一) 实施范围

舞钢市范围内取得国有建设用地使用权房屋所有权的存量房并且不动产已在金融机构存在抵押登记的情况，可以适用“带押过户”流程。

(二) 实施条件

1. **申请条件。**转让方的不动产已经办理产权登记，且只存在一家金融机构办理过抵押未结清的不动产，不动产无查封、限制、顺位抵押、居住权登记。受让方个人征信符合金融机构贷款资格和还款资格，无征信不良记录。

2. **办理条件。**转让方、受让方申请“带押过户”必须符合金融机构的要求；转让方、受让方完成存量房网签、契税等相关税费缴纳；申请办理转移登记、抵押登记的资料齐全。

四、工作任务

(一) 不动产登记机构常态化提供“带押过户”登记服务
自然资源和规划部门牵头梳理材料清单，明确办理时间，提供存量房“带押过户”合并流程精简材料清单和完善的受理平台，负责业务的受理、审核、登簿、发证工作，并做好水、电气、暖过户的有效衔接和推送，收集实施中衔接各部门的宝贵建议和意见，保障该登记方案正常实施。房产、税务、金融等部门做好带押过户配合工作。

(二) 保障“带押过户”中的买卖双方的正常交易

房产事务服务部门保障存量房“带押过户”流程中需要的存量房网签合同的顺利签订和撤销，并推送至市不动产登记中心，实现信息实时共享。

(三) 协同部门加速完成“带押过户”中税费缴纳

税务部门确保存量房“带押过户”流程中买卖双方缴纳

的各种税费(契税、个人所得税、增值税等)正常缴纳,对产生的税费电子凭证推送给市不动产登记中心,实现信息实时共享。

(四)深入推进不动产登记和贷款审批业务协同,满足企业和群众需求

各金融机构制定“带押过户”业务中在本部门结合当地实际的规章制度及流程,完善审批机制及管控机制,搭建完善的存量房“带押过户”流程中买卖双方与金融机构签订保障合同,加速推进审批、放款效率,确保买卖双方、抵押双方办理业务的常态化。鼓励金融机构在风险可控的范围内,使存量房带押过户在金融机构能够长期良性发展,促进房地产市场良性和健康发展。

五、工作要求

(一)统一思想,提高认识。各部门要牢固树立以人民为中心的发展思想,进一步提高认识,勇于担当,完善机制,简化流程,积极落实存量房“带押过户”工作要求。各部门要主动履行“带押过户”的主体责任,保障好各方切身利益。

(二)部门协作,形成合力。各单位要履职尽责、紧密配合,形成合力,制定相应实施细则和办事指南,明确责任、细化措施,确保各阶段、各环节无缝对接。在工作落实过程中,实行全过程监督、全流程管理,专人跟进、限时办结。

(三)督促检查,加强指导。将存量房“带押过户”改

革工作纳入营商环境事项范围，及时跟踪调度，定期通报工作进展情况。推进过程中发现的新情况、新问题，应及时会商研究解决。

(四)宣传引导，全面推进。要通过报刊、网络、电视等媒体，加强存量房“带押过户”改革的政策宣传，提高人民群众的知晓度。各部门要全面推进，按照本方案要求，不断完善存量房“带押过户”常态化长效化工作机制，确保工作落地见效。

本方案自公布之日起施行

附件：流程方案导图。

舞钢市自然资源和规划局



舞钢市房产事务服务中心



国家税务总局舞钢市税务局



2023年5月22日

附件：

流程方案导图

