**17.关于推行一手房“带押过户”的通知（2024年6月25日）**

大自然资联发〔2024〕6号

各县（市、区）司法局、住建局、住房公积金管理中心、国家金融监督管理总局大兴安岭监管分局、中国人民银行大兴安岭地区分行：

为进一步优化我区营商环境，不断激活房地产市场，降低制度性交易成本，助力地区经济社会发展，根据《中华人民共和国民法典》《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）等相关规定，在学习先进地市经验和前期开展的二手房“带押过户”实践基础上，现就推行一手房“带押过户”办理的有关事项通知如下：

**一、适用范围**

大兴安岭地区范围内已办理在建工程抵押的预售商品房，以及已办理新建商品房首次登记和抵押权设立登记的持证商品房（即一手现房），经交易双方、抵押权人等协商一致，在完成房屋带押销售及带押网签等事项后，当事人可以向不动产登记机构申请办理一手房“带押过户”相关业务。

**二、办理模式**

（一）预售商品房带押过户办理模式

1.购房人一次性或分期付款情形

已办理在建工程抵押权登记的预售商品房，在开发企业办理首次登记前，预购人一次性付款或分期付款购买预售商品房，开发企业向住建部门申请办理带押网签后，在建工程抵押银行、开发企业、购房人向不动产登记部门申请，不动产登记部门合并办理“在建工程抵押权注销登记＋预购商品房预告登记”。

2.购房人按揭付款情形下办理带押过户

在建工程抵押银行、按揭银行为同一抵押权银行机构。已办理在建工程抵押权登记的预售商品房，在开发企业办理首次登记前，预购人购买预售商品房并以预购商品房申请抵押权预告登记，开发企业向住建部门申请办理带押网签后，开发企业、购房人、银行向不动产登记部门申请，不动产登记部门合并办理“在建工程抵押权注销登记+预购商品房预告登记＋预购商品房抵押权预告登记”。

在建工程抵押银行、按揭银行非同一抵押权银行机构。开发企业、购房人、在建工程抵押银行、按揭银行共同到不动产登记部门申请，不动产登记部门合并办理“在建工程抵押权注销登记+预购商品房预告登记+预购商品房抵押权预告登记”。

预售商品房带押过户办理模式需提交的不动产登记材料：不动产登记申请表、身份证明、不动产登记证明、“一手房带押过户”三方（四方）协议书、抵押权人同意注销抵押的材料、经备案的预售商品房买卖合同、主债权合同和抵押合同（如有），其他材料等。

（二）一手现房带押过户办理模式

1.抵押权变更、转移办理模式

开发企业、购房人贷款银行为同一抵押权银行机构。开发企业已办理首次登记和抵押权设立登记的商品房，抵押期间，开发企业转让已抵押不动产并进行带押网签，开发企业、购房人、抵押银行在不注销原抵押权的情形下申请办理一手房转移以及抵押权变更，不动产登记部门合并办理“一手房转移登记+抵押权变更登记（变更抵押人、数额、期限等）”。

开发企业、购房人贷款银行为非同一抵押权银行机构。开发企业已办理首次登记和抵押权设立登记的商品房，抵押期间，开发企业转让已抵押不动产且转让前后抵押权人发生变化，完成带押网签后，开发企业、购房人、银行在不注销抵押权情形下申请办理一手房转移以及抵押权转移、变更，不动产登记部门合并办理“一手房转移登记+抵押权转移登记+抵押权变更登记”。

抵押权变更、转移办理模式需提交的不动产登记材料：不动产登记申请表、身份证明、不动产权属证明（《不动产权证书》或《房地产权属证明书》以及《不动产登记证明》或《房地产他项权证》）、经备案的《商品房买卖合同》、税务部门的完（免）税凭证、“一手房带押过户”三方（四方）协议书、主债权合同和抵押合同（如有）、其他材料等。

2.新旧抵押权 “三合一”办理模式

开发企业已办理首次登记和抵押权设立登记的商品房，购房人按揭购买并进行带押网签的，开发企业、购房人、银行在不注销旧抵押权的情形下，申请办理一手房转移、新抵押权设立以及（旧）抵押权注销，不动产登记部门合并办理“一手房转移登记+（新）抵押权设立登记+（旧）抵押权注销登记”。

新旧抵押权 “三合一”办理模式需提交的不动产登记材料：不动产登记申请表、身份证明、不动产权属证明（《不动产权证书》以及《不动产登记证明》）、一手房“带押过户”三方（四方）协议书、经备案的《商品房买卖合同》、税务部门的完（免）税凭证、抵押权人同意注销抵押的材料、主债权合同和抵押合同、其他材料等。

上述办理模式可结合实际优化完善。

**三、办理流程**

（一）“带押过户”申请。开发企业、买受人确定交易意向后，交易双方应及时与其贷款银行沟通办理“带押过户”有关事宜，各方当事人应就业务办理模式、资金提存(监管)方式等协商一致，买方向按揭银行提交申请贷款资料，同时开发企业向银行提交提前还款申请和“带押过户”申请。买卖双方及其贷款银行共同签订《一手房“带押过户”三方协议》（若新旧抵押权人为非同一银行的为四方协议），同时银行向买方出具同意贷款通知书。

（二）“带押网签”备案。开发企业向住建部门申请办理“带押网签”，住建部门对符合办理条件的，在1个工作日内完成审批，开放经抵押权人同意“带押网签”一手房的网签备案限制状态；开发企业在网签备案平台按要求签订商品房买卖合同，在办理网签合同备案时将经由买受人、开发企业、抵押权人三方签署的同意带押网签的书面文件扫描上传，作为商品房买卖合同网签备案归档材料；开发企业、购房人凭商品房买卖合同预售款缴款通知书，完成住维资金缴存后到住建部门办理商品房买卖合同网签备案手续；

（三）办理不动产登记。完成“一手房带押过户”网签合同备案后，由房地产开发企业、购房人、抵押权人三方（四方）在原抵押权存续的情形下携带有关材料向不动产登记机构申请办理“一手房带押过户”。不动产登记机构受理后，经审核符合相关规定的，在合并业务办理最长的登记类型时限内予以登记发证。

**四、有关要求**

（一）自然资源、住建、司法、公积金、金融监管、人民银行等要强化信息共享运用和业务衔接，持续优化不动产交易登记服务效能。加强部门沟通，积极做好宣传和操作指引，将一手房“带押过户”服务模式的具体操作流程向社会进行广泛宣传，推动一手房“带押过户”模式落地见效。

（二）金融监管和人民银行要指导各商业银行积极优化完善业务流程，提升办事效率，按照市场化、业务可持续及合规原则形成具体操作规程或者业务指南，并做好相关业务人员的培训和客户宣讲等工作。

（三）一手房“带押过户”买方可办理住房公积金贷款，按我区住房公积金管理中心有关规定执行。

（四）各地要广泛宣传一手房“带押过户”的便利性，充分调动商业银行、开发企业和购房人的积极性。广泛听取企业和群众意见，加强舆论引导，及时回应企业和群众关切。