

济宁市自然资源和规划局  
济宁市地方金融监督管理局  
中国人民银行济宁市中心支行 文件  
济宁银保监分局  
济宁市住房公积金管理中心

济自资规发〔2022〕42号

---

## 关于推行存量房“带押过户”与抵押人 变更登记业务的通知

各县（市、区）自然资源和规划部门、地方金融监督管理部门，中国人民银行各县（市、区）支行，中国银行保险监督管理委员会各县（市、区）监管组，市住房公积金管理中心各县（市、区）分支机构，市不动产登记中心、嘉祥县不动产登记中心，各银行机构：

为贯彻落实《民法典》“抵押人可以转让抵押财产”的规定，进一步优化不动产抵押登记办事流程，解决存量房转移过户中“转贷”办理时间长、交易风险高、资金负担重等问题，激发市场活力，持续提升我市营商环境，经研究，在全市范围内开展存量房带押过户与抵押人变更登记业务。现将有关事项通知如下：

## 一、业务范围

存量房交易中，对于卖方不动产存在抵押贷款（含公积金贷款，下同）、买方使用贷款（含公积金贷款，下同）购买不动产，买卖双方申请办理不动产转移登记的，可由买卖双方及抵押银行金融机构（或公积金管理中心，下同）共同申请办理不动产转移登记及抵押人变更登记、抵押权注销和设立登记，实现“带押过户”。

## 二、办理流程

（一）买卖双方贷款抵押权人为同一金融机构且原抵押合同（或借款合同中抵押条款，下同）继续有效并由买方继续履行的

1.买卖双方签订购房合同后，买方向银行金融机构申请贷款，贷款银行对买方是否符合原抵押合同贷款资格进行审核；

2.银行金融机构对买方贷款资格审核通过后，买卖双方、银行金融机构三方提交不动产登记申请书（转移登记、抵押变更登记）、身份证明材料、购房合同共同申请不动产转移及抵押人变更登记；

3.不动产登记机构完成受理、审核、发证（电子证照）工作。

4.银行金融机构将买方房屋贷款自行划转至本行卖方贷款还款账户。

（二）买卖双方贷款抵押权人为同一金融机构且原抵押合同条款发生变化的

1.买卖双方签订购房合同后，买方向银行金融机构申请贷款，贷款银行对买方贷款资格进行审核；

2.银行金融机构对买方贷款资格审核通过后签订新抵押合

同，买卖双方、银行金融机构三方提交不动产登记申请书（转移登记、抵押权注销和设立登记）、身份证明材料、购房合同、抵押合同共同申请不动产转移及抵押权注销和设立登记；

3.不动产登记机构完成受理、审核、发证（电子证照）工作；

4.买方贷款银行金融机构按约定从买方房屋贷款中先将卖方未结清贷款自行划转至本行卖方贷款还款账户，剩余部分划转至卖方个人银行账户。

### （三）买卖双方贷款抵押权人为不同金融机构的

1.买卖双方签订购房合同后，买方向银行金融机构申请贷款，贷款银行对买方贷款资格进行审核；

2.银行金融机构对买方贷款资格审核通过后，买卖双方以及各自贷款银行金融机构签订《带抵押转让四方协议》，四方提交不动产登记申请书（转移登记、抵押权注销和设立登记）、身份证明材料、购房合同、抵押合同共同申请不动产转移及抵押权注销和设立登记；

3.不动产登记机构完成受理、审核、发证（电子证照）工作；

4.买方贷款银行金融机构按约定从买方房屋贷款中先将卖方未结清贷款划转至卖方贷款银行还款账户，剩余部分划转至卖方个人银行账户。

## 三、工作要求

（一）不动产登记机构做好流程再造、部门协同，保障登记便捷、高效、安全，通过“一次申请、一个窗口、一套材料”实现还款、放款、登记“日办结”。

（二）中国人民银行济宁中心支行、济宁银保监分局负责指

导银行金融机构积极开展“带押过户”业务，为人民群众提供更便捷、安全的金融服务。

（三）市地方金融监督管理局负责对银行金融机构“带押过户”业务的督导、推广。

（四）住房公积金管理部门与金融机构做好对接，积极支持涉及公积金贷款存量房“带押过户”业务，为进一步激发房地产市场活力提供有力支持。

济宁市自然资源和规划局

济宁市地方金融监督管理局

中国人民银行济宁市中心支行

济宁银保监分局

济宁市住房公积金管理中心

2022年10月21日

**公开方式：主动公开**

---

济宁市自然资源和规划局办公室

2022年10月21日印发

---