

佛山市自然资源局

主动公开

佛自然资函〔2023〕51号

A

佛山市自然资源局关于对市十六届人大 第三次会议代表建议第 20230042 号 的答复意见

梁裕聪、钟坚、郑品亮代表：

你们提出的《关于佛山市尽快出台二手房“带押过户”模式或指引性文件的建议》（第 20230042 号）收悉。经研究，并综合佛山银保监分局、中国人民银行佛山市中心支行、市住房和城乡建设局等职能部门意见，现答复如下：

一、我市二手房“带押过户”工作开展情况

2022 年 9 月，根据市委市政府工作安排，我局及人行佛山中心支行先后 2 次组织多部门集中研究不动产登记“带押过户”办理模式如何落地，最终决定参照济南、珠海等地的做法并结合本地实际，初步确定了不动产登记“带押过户”业务流程，对各部门进行工作分工，并明确了在南海区开展首单同行间不动产登记“带押过户”业务试点工作，为下一步在全市范围推广积累经验。

2022 年 10 月 14 日，我局南海分局率先试点推行佛山市首宗同银行间二手房“带押过户”业务，当天即颁发首个“带押过

户”的不动产权证，推动二手房“带押过户”的便民举措初见成效。

2022年11月，我局牵头拟定二手房“带押过户”业务办理资料清单。2022年12月，人行佛山中心支行发布《四方同意书（二手房跨行“带押过户”业务专用）-参考模板》，推动在5区开展同行及跨行二手房“带押过户”业务。2023年2月，我局向各区分局明确了二手房“带押过户”操作指引，指导各区开展二手房“带押过户”业务。

在积累试点经验的基础上，我局通过电台、微信公众号及其他多媒体形式积极宣传，让更多的市民群众了解政策、运用政策，同时动员金融机构、房产中介机构等服务资源积极参与到政策推广和落实中来，共同回应市场需求，进一步便利群众办事。2023年4月13日，佛山市新闻传媒中心上线《早晨，从946出发》节目，我局确权登记科相关负责人向社会公众全面介绍了我市二手房“带押过户”新政成效和具体办理流程，并给予市民详细的指引。

截至2022年5月11日，我市共办理二手房“带押过户”业务1006宗，其中922宗为同一家银行，84宗为非同一家银行，可办理业务的商业银行数量近30家。二手房“带押过户”服务真正实现了市民在不归还原贷款的前提下完成过户、抵押、新贷款发放，实现抵押权转移与房屋产权转移无缝衔接，进一步提升了二手房交易的安全性，降低了交易的时间和成本。

二、出台二手房“带押过户”指引性文件情况

收到三位代表提出的《关于佛山市尽快出台二手房“带押过

户”模式或指引性文件的建议》后，我局立即认真组织研究，结合《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》相关内容，牵头拟定了《佛山市全面推进不动产“带押过户”工作方案》，现已征求各职能部门意见，正在按照部门联合发文流程提请各职能部门会签，预计可于本月正式印发。方案的主要内容如下：

（一）明确职能分工

市自然资源局负责指导各区不动产登记“带押过户”业务办理，升级优化不动产登记管理系统，满足业务办理需求。中国人民银行佛山市中心支行、佛山银保监分局负责指导商业银行通过签订四方协议等保障性措施，确保带押过户和新业主按揭贷款抵押权的顺利实现。市住房和城乡建设局负责做好二手房带抵押网签。市政务服务数据管理局负责协调各行政服务中心做好窗口收件。

（二）明确办理模式

1. 买卖双方达成交易意向，签订二手房买卖合同，并向银行提交申请贷款资料、提前还款申请和“带押过户”申请。

2. 评估公司出具评估报告后，买卖双方及其贷款银行共同签订《二手房“带押过户”四方协议》（若新旧抵押权人为同一银行的可为三方协议），同时银行向买方出同意贷款通知书。

3. 买卖双方备齐《二手房“带押过户”四方协议》及存量房买卖合同等有关材料，联合银行到不动产登记窗口申请缴纳税费以及办理产权过户和抵押权首次登记手续。

4. 缮证与发证。

5.放款至专门账户，结清卖方贷款。

6.卖方贷款银行结清贷款后，该银行在线上提交抵押注销申请。

（三）明确推进时间

自2023年6月起，我市将全面开展不动产“带押过户”工作，各部门根据工作分工，各司其责，共同做好不动产“带押过户”工作。在全面实施阶段做好分析调研总结工作，推进不动产“带押过户”工作不断规范化、制度化。

三、下一步工作计划

我局将继续高度重视，不断提高政治站位，将做好二手房“带押过户”作为当前加快推动经济稳步回升、不断优化营商环境的重要举措之一。我局将主动作为，深化部门协同，压实工作责任，强化部门间信息共享，让数据多跑路群众少跑腿，同时也要切实防范风险。通过加强业务培训，做好宣传引导，鼓励企业群众积极选择“带押过户”服务。

专此答复，诚挚感谢你们对自然资源工作的关心支持。

佛山市自然资源局

2023年5月15日

（联系人：李春选，联系电话：8338 2485）

抄送：人行佛山市中心支行（国家外汇管理局佛山中心支局），佛山银保监分局，佛山市住房和城乡建设局。