

**江门市住房和城乡建设局  
江门市自然资源局  
江门市金融工作局  
江门市政务服务数据管理局  
国家税务总局江门市税务局  
中国银行保险监督管理委员会江门监管分局  
中国人民银行江门市中心支行**

---

江建房函〔2022〕29号

## **关于探索实施二手房“带押过户” 服务模式的通知**

市住房公积金管理中心，各县（市、区）住房和城乡建设局，各市、新会区自然资源局、各县（市、区）金融办（局）、政务服务数据管理局、税务局、中国人民银行江门市辖内各支行、市房地产中介服务行业协会，各商业银行：

为贯彻落实国家、省、市稳经济一揽子措施及接续政策有关要求，进一步探索因城施策用好用足政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，促进房地产业良性循环和健康发展，现就探索实施二手房“带押过户”服务模式通知如下：

## 一、政策意义

推行二手房“带押过户”服务模式，可大幅缩短交易时间，降低交易成本，提升交易效率和便利度，有利于激发市场交易活力，间接加快新房去化，形成新建商品房市场和二手房市场之间的相互促进，更好地满足刚性和改善性住房需求，促进房地产业良性循环和健康发展。

## 二、实施原则

### （一）安全性与便利性兼顾原则

二手房“带押过户”服务模式的核心是免去了提前还贷以注销抵押登记的“过桥”环节，实现贷款资金到账与产权过户登记、抵押权变更登记同步办理。针对跨行间二手房“带押过户”可能产生产权过户后，银行抵押权落空、交易最终未达成的风险，可引入公证或担保等第三方机构，保障资金安全，防控业务风险。

### （二）自动校验和高效就近原则

推行二手房“带押过户”服务模式，应当强化跨部门、跨层级信息对接共享，利用大数据、人脸识别、电子签名、区块链等技术，实现自动核验交易主体和房源信息，方便房屋交易主体就近办理、当场办结。

### （三）稳妥试行和鼓励探索原则

以同行（即买卖双方的贷款银行为同一家银行）间二手房“带押过户”作为试点推广应用，鼓励各县（市、区）和各商业银行结合实际探索“带押过户”具体服务模式；支持各县（市、区）先行先试跨行（即买卖双方的贷款银行非同一家银行）间“带押过户”业务办理。

### 三、基本流程（详见附件1）

#### （一）发起申请

买方向银行提交申请贷款资料，同时卖方向银行提交提前还款申请和“带押过户”申请。

#### （二）审批买方贷款

买卖双方及银行签订《江门市二手房“带押过户”三方协议书（示范文本）》（以下简称《三方协议书》，详见附件2，可结合实际调整），明确银行放款后优先代偿还卖方贷款余额。

银行审批贷款，向买方出具同贷书，并设立资金监管账户用于存放买方首付款及发放买方购房贷款。

#### （三）联合办理

买家支付首付款，款项进入资金监管账户（除当事人提出明确要求除外）。如各类购房款不足以结清卖方原贷款金额的，卖方需同步补足款项至监管账户。

买卖双方备齐《三方协议书》等有关材料，联合银行到不动产登记综合窗口办理合同网签备案手续，并向税务部门申报纳税后，办理产权过户和抵押变更手续（变更内容详见《三方协议书》）。

相关方按规定缴纳登记费用后，不动产登记部门完成审批（若

涉及查封不能办理过户即退回申请），缮证与发放。

#### （四）放款还款

银行向资金监管账户发放买方购房贷款并按约定立即结清卖方贷款，剩余款项退至卖方业主指定账户。

上述基本流程可结合实际优化完善。

### 四、有关要求

（一）各县（市、区）住房城乡建设主管部门应当牵头联合自然资源、政务服务等部门，积极推行二手房“带押过户”服务模式，持续探索、优化办理流程，公布统一标准的办事指南，做好制度制定和政策宣传工作，推动二手房“带押过户”服务模式尽快落地生效，并及时总结做法，形成可复制可推广的经验；工作过程中，如遇新情况，请及时向上级部门报告。

（二）各金融机构要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；执行过程中，如遇问题，请及时向相关部门报告。

（三）各县（市、区）住房城乡建设主管部门应当定期汇总辖区二手房“带押过户”服务业务办理情况和相关案例，每月30日前报市住房城乡建设局汇总。

各金融机构如已制定具体操作规程或者业务指南请于2022年10月15日前报市住房城乡建设局，由市住房城乡建设局视情况统一组织宣传发布。

附件：1.江门市二手房“带押过户”基本流程图

2.二手房“带押过户”三方协议书（示范文本）



江门市金融工作局



国家税务总局江门市税务局





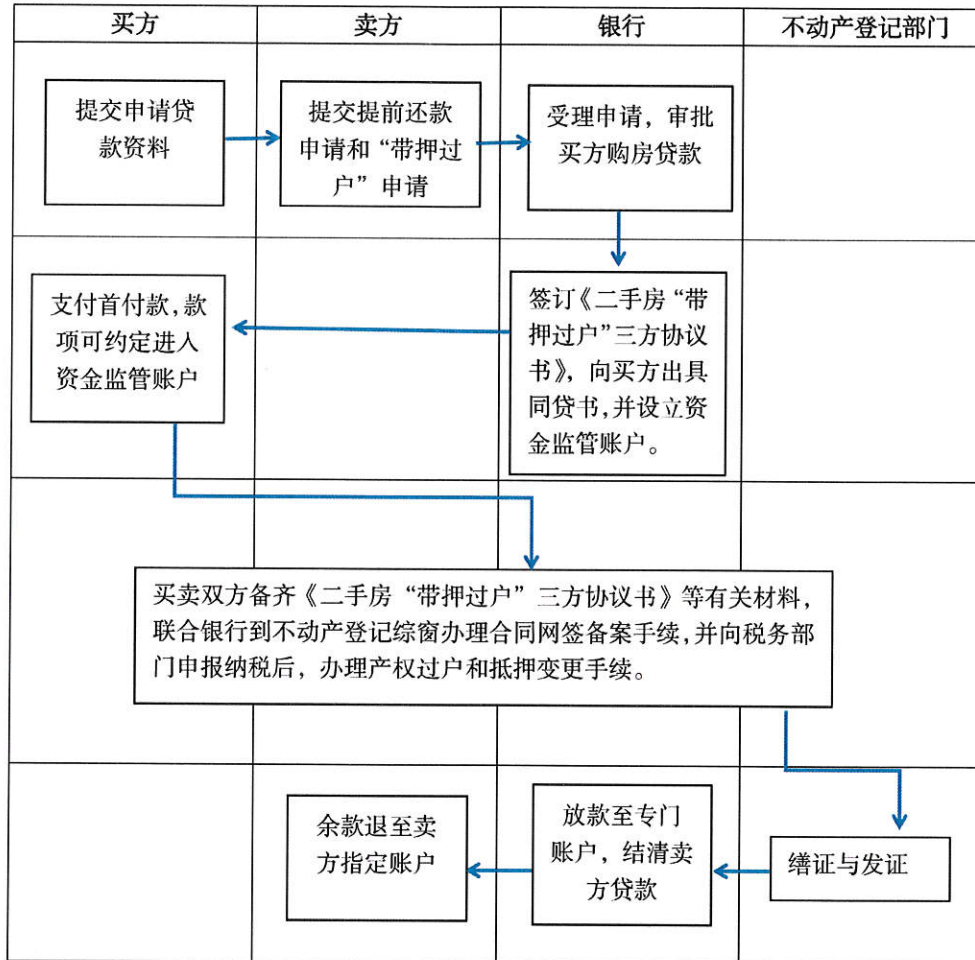
中国人民银行江门市中心支行

- (市住房城乡建设局联系人：刘晓，联系电话：3831992)
- (市自然资源局联系人：陈柏光，联系电话：3863682)
- (市金融工作局联系人：庄家豪，联系电话：3399217)
- (市政务服务数据管理局联系人：陈治文，联系电话：3871219)
- (国家税务总局江门税务局联系人：林健生，联系电话：3298273)
- (中国人民银行江门市中心支行联系人：唐婷斐，联系电话：3166542)
- (江门银保监分局联系人：罗剑钊，联系电话：03280259)

**公开方式：**主动公开

附件 1:

## 江门市二手房“带押过户”基本流程图



附件 2:

## 江门市二手房“带押过户”三方协议书

(示范文本, 仅适用于买卖双方贷款银行为同一银行情形)

甲方(转让方): \_\_\_\_\_ 证件号码: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

乙方(受让方): \_\_\_\_\_ 证件号码: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

丙方(抵押权人): \_\_\_\_\_ 证件号码: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

甲、乙、丙三方经友好协商, 对座落于江门市\_\_\_\_\_县(市、区)\_\_\_\_\_的房产(房地产权证号: \_\_\_\_\_)(下称该单元)的买卖达成以下协议:

一、甲方已将该房产的不动产抵押给丙方, 抵押金额为人民币\_\_\_\_\_元(他项权证或不动产登记证明号: \_\_\_\_\_), 现甲方拟将上述房地产所有权的\_\_\_\_\_%份额转让给乙方, 经三方协商一致, 丙方同意在不注销上述抵押登记的情况下, 先由甲方将上述房地产转让给乙方, 由此产生的一切法律后果与纠纷由三方自行承担解决。

二、乙方购买该房产时因资金不足向丙方申请楼宇按揭贷款, 经丙方审查后, 乙、丙双方签订了合同号为\_\_\_\_\_号的《\*\*\*\*\*合同》, 同时甲、乙、丙三方共同办理“带押过户”手续。



三、甲方向丙方申请该房产转让给乙方，约定的转让价格为人民币\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_元），其中\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_元）由乙方向丙方申请个人住房贷款。

四、甲、乙、丙三方在办理“带押过户”过程中，同时办理该单元抵押权变更手续，变更内容包括：

（一）抵押人由甲方（转让方）\_\_\_\_\_ 变更为乙方（受让方）\_\_\_\_\_；

（二）主债权数额由人民币\_\_\_\_\_（大写：\_\_\_\_\_元）变更为人民币\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_元）；

（三）债务履行期限变更为：\*\*\*\*年\*\*月\*\*日至\*\*\*\*年\*\*月\*\*日。

五、甲、乙双方同意将乙方支付给甲方的首付款人民币\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_元）和乙方向丙方申请的个人住房贷款（以丙方最终审批为准）直接划入丙方以下监管账户，监管账户资金优先用于清偿甲方尚欠丙方的所有贷款本息（可根据交易双方意愿，约定首付款是否存入监管账户）：

账户名称：\_\_\_\_\_；

账号：\_\_\_\_\_。

对于监管资金清偿甲方尚欠丙方的所有贷款本息后的剩余款项，甲、乙双方授权丙方直接划至甲方在丙方开立的个人账户中：

账户名称：\_\_\_\_\_；

账号：\_\_\_\_\_。

甲方（签名）：

乙方（签名）：

丙方（盖章）：

日期：

地点：