

云浮市住房和城乡建设局
云浮市自然资源局
云浮市住房公积金管理中心
国家税务总局云浮市税务局
中国人民银行云浮市分行

云建房〔2023〕15号

关于推行持证商品房（一手现房）带押过户的
通知

各县（市、区）住房和城乡建设局、自然资源局、国家税务总局
各县（市、区）税务局、住房公积金管理部，各商业银行，市房
地产行业协会：

为贯彻落实党中央、国务院和省委省政府决策部署，满足居民刚性和改善性住房需求，进一步激活房地产市场，优化我市营商环境，促进我市房地产市场平稳健康发展，助力经济发展，现就我市推行持证商品房（即一手现房）“带押过户”有关事项通知

如下：

一、适用范围

全市范围内已办理新建商品房首次确权登记和抵押权设立登记的持证商品房（开发企业已办理首次登记的一手现房，业务所指的抵押权人仅为银行机构。）。

二、办理模式

已办理首次登记的商品房且只有一个抵押权存续，在抵押期间，房地产开发企业转让已抵押不动产的，由房地产开发企业、购房人、抵押权人共同申请办理持证商品房（即一手现房）“带押过户”，不动产登记部门合并办理“转移登记+新抵押权设立登记（如有）+原抵押权注销登记”。

三、办理流程

（一）提交“带押过户”和新贷款申请。

1. 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（分户担保价值）申请和“带押过户”申请；
2. 签订《持证商品房（即一手现房）“带押过户”协议书》；
3. 银行审批贷款。依据《个人住房贷款相关制度》向买方出具同贷书。

（二）开发企业、购房人贷款银行为同一抵押权银行机构。

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为同一银行，完成“持证商品房带押网签”后，开发企业、购房人、银行在原抵押权存续的情形下申请办理商品房转移以及买受

人抵押权设立登记，不动产登记部门合并办理“商品房（一手房）转移登记+买受人抵押权设立登记”，新的抵押权贷款偿还原抵押权贷款（分户担保价值）后，注销原抵押权。

（三）开发企业、购房人贷款银行为非同一抵押权银行机构。

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“持证商品房带押网签”后，开发企业、购房人、银行在原抵押权存续的情形下申请办理商品房转移+买受人抵押权设立登记，不动产登记部门合并办理“商品房（一手房）转移登记+买受人抵押权设立登记”。新的抵押权贷款偿还原抵押权贷款（分户担保价值）后，注销原抵押权。

四、有关要求

（一）加强部门沟通，积极做好宣传和操作指引，住建、自然资源、人民银行、税务部门，各商业银行等要将持证商品房“带押过户”服务模式的具体操作流程向社会进行广泛宣传，推动持证商品房“带押过户”模式落地实施。

（二）各银行机构要积极向上级银行或上级管理部门争取政策支持，针对持证商品房“带押过户”特点，修订内部信贷管理制度、完善信贷管理系统，防范信贷资金风险。

（三）持证商品房“带押过户”买方可办理住房公积金贷款，按我市住房公积金管理中心有关规定执行。

（四）各地要广泛宣传持证商品房“带押过户”的便利性，充分调动商业银行、房地产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。



云浮市住房和城乡建设局



云浮市自然资源局



云浮市住房公积金管理中心



国家税务总局云浮市税务局



中国人民银行云浮市中心支行

(代章)

2023年9月1日