

兰州新区自然资源和规划局
兰州新区城乡发展局 文件
兰州新区财政金融和国有资产监督管理局

兰新自然资规发〔2025〕9号

兰州新区自然资源和规划局 兰州新区城乡发展局
兰州新区财政金融和国有资产监督管理局
关于进一步深化不动产“带押过户”改革
提升便民利企服务水平 的通知

兰州住房公积金管理中心兰州新区管理部，兰州新区银行业金融机构，各有关单位：

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）及《自然资源部关于做好不动产抵押权登记工作的通知》（自然资发〔2021〕54号）等相关规定，为贯彻落实《甘肃省自然资源厅 甘肃省住房和城乡建设厅 甘肃省大数据中心 中国人民银行兰州中心支行 中国银保监会甘肃监管局关于进一步优化“登银”合作协同推行二手房“带押过户”的通知》（甘资发〔2023〕41号）精神，深化不动产登记“带押过户”改革，现将有关事项通知如下：

一、工作目标

在常态化推行住宅类不动产“带押过户”登记服务的基础上，总结经验做法，进一步明确带押过户模式和办理流程，加大力度拓展“带押过户”应用场景，打通制约带押不动产流转的关键堵点，全面实现住宅、工业、商业等各类不动产“带押过户”业务跨银行、跨金融机构可办，推动实现不动产“带押过户”地域范围、金融机构和不动产类型的全覆盖。建设安全高效、规范有序、充分开放的不动产“带押过户”体系，最大限度保障当事各方合法权益和交易登记安全，为申请人提供更顺畅、更便捷、更高效的不动产交易登记服务。

二、适用范围

“带押过户”主要适用于在银行业金融机构或公积金中心存在未结清的按揭贷款，按揭贷款当前无逾期，且当前仅存一次有效抵押的不动产权属转移。《民法典》施行前已经办理抵押登记的不动产，抵押期间转让的，需提交抵押权人同意转让的书面材

料。《民法典》实施后办理抵押登记的不动产，登记簿已记载禁止或限制转让抵押不动产的约定，抵押期间依法转让的，应当由受让人、抵押人（转让人）共同申请转移登记。银行以外的单位或个人作为抵押权人的，可参照本通知办理。

三、业务流程

（一）“带押过户”模式

结合兰州新区实际，目前新区不动产“带押过户”采取的主要办理模式是抵押权变更模式，即买卖双方及涉及的贷款方达成一致，约定抵押权变更等内容后，不动产登记机构合并办理房屋所有权转移登记、抵押权转移登记以及变更登记。当事人也可针对是否涉及资金往来和资金监管，结合自身实际，选择抵押权变更、新旧抵押权组合办理、新旧抵押权分段办理等3种“带押过户”模式。

（二）“带押过户”办理流程

买卖双方及双方贷款机构应协商一致，同意“带押过户”办理不动产转移及抵押相关登记。

1. 签订协议。买卖双方达成交易意向和协议，约定进行“带押过户”。

2. 签订“带押过户”相关文件。买卖双方与双方贷款机构达成协议，签订《“带押过户”协议书》，约定“带押过户”相关的放款后优先偿还卖方贷款等事宜。《“带押过户”协议书》可参考附件1制定或按照银行或公积金上级主管部门规定的协议模板制定。

3. 贷款申请及审批。买卖双方及双方贷款机构明确资金监管方式后,买方向买方贷款机构申请贷款,买方贷款机构依据法律法规、政策规定自主审批,将贷款资金转入指定账户(包括贷款银行内部账户、资金托管账户、公证提存专户等)。

4. 不动产登记。买卖双方及双方贷款机构向不动产登记机构提交房屋买卖合同、不动产转移和抵押等登记申请材料以及《“带押过户”承诺书》(参考附件2制定),通过“一窗办理”的方式,完成存量房交易合同网签、相关税费缴纳、不动产转移登记申请。对于已缴纳税费且符合登记条件的,不动产登记机构将同步完成不动产转移及抵押相关登记。

5. 资金划转。指定账户资金优先划转至卖方贷款机构账户用于偿还卖方贷款余额,剩余部分划转至卖方指定账户。

四、工作内容

(一) 进一步拓展不动产“带押过户”应用范围

金融监管部门应指导各银行加强不动产“带押过户”政策研究学习,全面推行“带押过户”政策在银行业的应用,积极推动商业银行开展“带押过户”服务。指导各银行积极宣传不动产“带押过户”政策,符合“带押过户”政策条件的,原则上优先采取“带押过户”模式办理。各商业银行应坚持需求导向,根据群众需求积极拓展“带押过户”在各类转移登记场景的应用,制定相应办理流程,不宜因贷款流转到其他银行直接拒绝“带押过户”,不宜因不动产用途或贷款类型不同而区分对待。

公积金管理部门应会同受托银行,做好“带押过户”房产存

在住房公积金贷款的审贷、放款、还款衔接，不得因交易双方存在商业贷款或组合贷款拒绝“带押过户”。

牵头单位：新区财政金融和国有资产监督管理局

责任单位：新区各银行业金融机构、兰州住房公积金管理中心兰州新区管理部

完成时限：2025年6月底前

（二）持续加强“登银协作”服务

不动产登记机构与银行金融机构、公积金部门应共同加强信息共享和电子证照应用，支撑不动产“带押过户”办理需求。抵押登记业务办结后，不动产登记机构应通过“甘肃省互联网+不动产登记服务平台”实时将不动产电子登记证明推送至银行业金融机构。银行业金融机构、公积金部门要充分发挥抵押登记延伸服务点的作用，鼓励和支持通过不动产电子登记证明发放抵押融资贷款，为企业、群众提供贷款面签、抵押登记“一站式”“组合式”“零跑动”服务。

牵头单位：新区自然资源和规划局

责任单位：新区各银行业金融机构、兰州住房公积金管理中心兰州新区管理部

完成时限：长期坚持

（三）保障“带押过户”资金安全

金融监管部门应指导各银行通过与“带押过户”的买卖双方签订资金监管协议，对首付款、新贷款等进行全流程监管，督促银行提高贷款审批和放款效率。银行可依托“甘肃省互联网+不

动产登记平台”，推行“互联网+不动产抵押登记”模式，加强与不动产登记机构的业务衔接，实现贷款审批与抵押登记无缝衔接，避免抵押权“悬空”等风险，确保债权安全。

牵头单位：新区财政金融和国有资产监督管理局

责任单位：新区各银行业金融机构、兰州住房公积金管理中心兰州新区管理部

完成时限：长期坚持

五、职责分工

(一)新区自然资源和规划局负责推动不动产登记和住房公积金中心、银行贷款业务协同,保障“抵押权变更”“新旧抵押权组合办理”“新旧抵押权分段办理”等3种“带押过户”模式高效运行,指导房屋交易双方、银行或者公积金机构做好房屋交易合同的签订、备案以及“带押过户”相关资料的提交,实现不动产“带押过户”登记业务常态化办理。

(二)新区城乡发展局负责强化对房地产中介机构管理,督促房地产中介机构发挥正面引导作用,主动向客户宣传“带押过户”政策,引导更多客户申请“带押过户”,做好客户与银行的衔接。负责协调公积金机构做好同机构、跨行跨单位间的“带押过户”工作。

(三)新区财政金融和国有资产监督管理局负责围绕“带押过户”贷款业务特点,加强对银行业金融机构的组织协同工作,对银行业金融机构进行业务监督和指导。

(四)兰州市住房公积金中心新区管理部要围绕“带押过户”

贷款业务新特点,加快贷款业务流程改造,完善风险管控机制,稳妥有序推进同行间、跨行间不动产“带押过户”服务。

(五)新区各银行要积极响应企业、群众等因资产转让的“带押过户”需求,建立健全服务制度,主动开展宣传推介,优化贷款业务流程,完善跨行“带押过户”风险管控机制,提高贷款审批效率,及时升级改造信贷审批、放款、还款结算等。

六、工作要求

(一)统一思想认识,形成工作合力。各相关单位要进一步提高思想认识,将落实不动产“带押过户”工作作为助企纾困、优化营商环境和激发房地产市场活力、推动房地产市场止跌回稳的重要举措,加强协调配合,全面落实文件要求,切实促进“带押过户”服务增效扩面。

(二)加强工作指导,健全沟通机制。各相关单位要加强工作配合和业务培训,指定专人负责相关工作的协调推进,及时反馈政策落实中出现的各项问题。对不落实本通知要求的金融机构,要及时通报批评。

(三)完善监管举措,加强风控管理。各相关单位要加强信息互通共享,根据不同场景采取相应的监管方式,完善审贷、交易、登记、放贷、清偿、撤押等各流程衔接,保证不动产“带押过户”全流程安全、高效。

(四)加强宣传培训,全面推广应用。各相关单位要充分利用窗口、网络、媒体等平台,大力宣传不动产“带押过户”相关政策,公开“带押过户”办理流程、办事网点。各金融机构、登

记窗口要充分发挥“前哨”作用，加强业务培训，主动为企业群众提供“带押过户”服务，让更多市场主体了解政策、享受实惠。

- 附件：1. “带押过户”协议书（参考模板）
2. “带押过户”承诺书（参考模板）



兰州新区自然资源和规划局



兰州新区城乡发展局

兰州新区财政金融和国有资产监督管理局

2025年3月31日



附件1 “带押过户”协议书（参考模板）

“带押过户”协议书（模板1）

甲方（房产出卖方）：_____ 证件号码：_____

_____ 证件号码：_____

乙方（房产买受方）：_____ 证件号码：_____

_____ 证件号码：_____

丙方（原抵押权人）：_____

丁方（现抵押权人）：_____

戊方（原借款人）：_____ 证件号码：_____

_____ 证件号码：_____

己方（现借款人）：_____ 证件号码：_____

_____ 证件号码：_____

鉴于：

1. 甲方为坐落于【】，权属证号为【】的已抵押房产（以下简称“抵押房产”）的所有权人。甲乙双方签订了编号为【】的《存量房买卖合同》，甲方拟将上述房产转让给乙方。

2. 为支付抵押房产受让价款，己方向丁方申请个人住房贷款（人民币）【】元，并经丁方预审核通过。

3. 丙方和戊方曾于【】年【】月【】日签订编号为【】的《【】》，（以下简称“原借款合同”），丙方向戊方发放贷款（人民币）【】元，并以上

述房产为该笔借款提供抵押担保，并办理了抵押登记手续。截止【】年【】月【】日尚有贷款本金【】元及利息、其他费用未还清，全部债务合计人民币【】元。

4. 甲方承诺抵押房产除上述抵押给丙方情形外，无其他限制处分情况（包括但不限于抵押、查封、涉诉、设立居住权等情形），甲方保证不存在故意隐瞒与订立本协议有关的重要事实。

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规规定，各方遵循平等、自愿、守法和诚实信用原则，经友好协商一致，达成本协议。

第一条 同意抵押房产转让约定

丙方作为原抵押权人同意甲方将抵押房产转让给乙方，但必须满足以下条件：

1. 甲方同意将抵押房产转让所得价款优先用于偿还戊方在原借款合同项下全部债务（包括但不限于贷款本金、利息、违约金、损害赔偿金、律师费、诉讼费等债权实现费用，以下相同）。

2. 如全部债务金额超出抵押房产转让价款，超出部分金额由戊方在申请办理转移登记前归还丙方。

第二条 抵押房产转让约定

1. 甲方与乙方签署的《存量房买卖合同》内容与本协议内容不一致的，以本协议内容为准。

2. 乙方同意将抵押房产转让价款中首付款资金存入交易资金提存账户（以下简称“资金提存账户”）：

户 名： _____

账 号： _____

开户行： _____

第三条 抵押房产转让所得价款约定

1. 各方同意，在不动产所有权及抵押权转移登记手续完成后，根据各方确定的戊方在丙方未清偿的全部债务，丁方及时划转等额的己方贷款资金至下述丙方账户，清偿戊方全部债务：

户名：_____

账号：_____

开户行：_____

3. 在戊方全部债务清偿后，丁方将其余贷款资金及首付款资金划转至甲方指定的收款账户：

户名：_____

账号：_____

开户行：_____

第四条 申请转移登记内容

(一) 所有权转移：由甲方转移至乙方

(二) 抵押权转移：由丙方转移至丁方

抵押权转移的同时，抵押信息作如下变更：

1. 抵押人由甲方变更为乙方。

2. 不动产评估价值由（人民币）_____元变更为（人民币）_____元。

3. 被担保主债权数额由（人民币）_____元变更为（人民币）_____元。

4. 债务履行期限由_____年___月___日起_____年___月___日止调整为年___月___日起_____年___月___日止。

5. 债务人由戊方变更为己方。

第五条 违约责任约定

1. 任意一方或多方未按照本协议约定内容履行,造成守约方损失的,由违约方向守约方承担赔偿责任。

2. 守约方为实现债权发生的诉讼费、保全费、为申请保全提供担保支付的担保费、评估费、公告费、律师费、处置费、过户费等一切费用由违约方承担。

第六条 特别约定条款

第七条 其他

本协议经各方签章(自然人签字、法人单位盖章)后生效。协议一式捌份,各方各执壹份,报登记机关贰份。

(以下无正文,为本协议签章页)

各方签章:

甲方(签字):

乙方(签字):

戊方(签字):

己方(签字):

丙方(盖章):

丁方(盖章):

签订日期: 年 月 日

“带押过户”协议书（模板2）

甲方（卖方）：

姓名：-----

身份证号：-----

联系地址：-----

联系电话：-----

乙方（买方）：

姓名：-----

身份证号：-----

联系地址：-----

联系电话：-----

丙方（卖方贷款机构）：

机构名称：-----

法定代表人：-----

机构地址：-----

联系电话：-----

丁方（买方贷款机构）：

机构名称：-----

法定代表人：-----

机构地址：-----

联系电话：-----

鉴于甲方拥有一处处于抵押状态的不动产(以下简称“该不动产”),拟转让给乙方,且甲乙双方分别与丙方、丁方存在贷款关系,经四方友好协商,就该不动产带押过户相关事宜达成如下协议:

一、不动产基本信息

1. 不动产地址: -----
2. 不动产权证书号: -----
3. 建筑面积: -----平方米
4. 房屋用途: -----
5. 原抵押金额: 人民币-----元
6. 剩余未偿还贷款金额: 人民币-----元(以丙方在本协议签订之日核算为准)

二、交易价格及付款方式

(一) 交易价格: 甲乙双方约定该不动产的交易价格为人民币-----元。

(二) 付款方式:

1. 乙方应在本协议签订后的-----个工作日内,将首付款人民币-----元存入由丙方指定的资金监管账户。

2. 丁方应在乙方符合贷款发放条件且完成相关不动产登记手续后,将乙方的贷款金额人民币-----元(具体以丁方审批为准)发放至上述资金监管账户。

3. 资金监管账户内的资金在扣除甲方应偿还丙方的剩余未偿还贷款本息及相关费用后,剩余款项应在-----个工作日内划转至甲方指定的银行账户。

三、各方权利与义务

（一）甲方权利与义务

权利：

1. 有权按照本协议约定的交易价格获得不动产转让款项。
2. 在完成不动产过户手续且收到全部应得款项后，有权要求丙方解除该不动产上的原抵押登记。

义务：

1. 保证该不动产的真实性、合法性，不存在任何权利瑕疵或纠纷（除已告知的抵押状态外）。
2. 积极配合乙方、丙方、丁方办理不动产带押过户所需的各项手续，包括但不限于提供相关资料、签署文件等。
3. 按照丙方要求，配合办理提前还款手续及相关资金划转事宜。

（二）乙方权利与义务

权利：

1. 有权要求甲方按照本协议约定的时间和方式配合办理不动产过户手续。
2. 在符合贷款条件的情况下，有权要求丁方按照约定发放贷款。
3. 承担因出卖该不动产而产生的相关税费（具体以法律法规及政策规定为准）。

义务：

1. 按照本协议约定的时间和金额支付首付款及配合办理贷款申请手续。
2. 积极配合甲方、丙方、丁方办理不动产带押过户所需的各项手续，包括但不限于提供相关资料、签署文件等。
3. 承担因购买该不动产而产生的相关税费（具体以法律法规及政策规

定为准)。

(三) 丙方权利与义务

权利:

1. 有权要求甲方按照本协议约定偿还剩余未偿还贷款本息及相关费用。
2. 在收到甲方应偿还的贷款本息及相关费用后, 有权按照规定解除该不动产上的原抵押登记。

义务:

1. 出具同意甲方办理该不动产带押过户的书面证明。
2. 协助甲乙双方及丁方办理资金监管及相关资金划转手续。
3. 提供与该不动产原抵押相关的资料及信息, 配合办理不动产带押过户手续。

(四) 丁方权利与义务

权利:

1. 有权对乙方的贷款申请进行审核, 并根据审核结果决定是否发放贷款。
2. 在乙方未按照贷款合同约定履行还款义务时, 有权依法行使抵押权。

义务:

1. 出具同意乙方办理该不动产带押过户及贷款的书面证明。
2. 在乙方符合贷款发放条件且完成相关不动产登记手续后, 按照本协议约定及时发放贷款至资金监管账户。
3. 提供与乙方贷款相关的资料及信息, 配合办理不动产带押过户手续。

四、不动产登记手续办理

1. 四方同意按照不动产带押过户相关规定, 共同向不动产登记机构申请办理该不动产的转移登记及相关抵押权登记手续。

2. 办理不动产登记手续所需的相关资料由各方按照不动产登记机构要求各自准备并提交，各方应积极配合，确保登记手续顺利办理。

3. 不动产登记手续办理完成后，甲方应及时将不动产权证书交付给乙方，丁方应及时领取不动产登记证明。

五、违约责任

1. 若甲方违反本协议约定，未能按时配合办理相关手续或提供虚假资料，导致不动产带押过户无法正常进行或给其他各方造成损失的，甲方应承担违约责任，向乙方支付违约金人民币-----元，并赔偿丙方、丁方因此遭受的全部损失。

2. 若乙方违反本协议约定，未能按时支付首付款或配合办理贷款申请手续，导致不动产带押过户无法正常进行或给其他各方造成损失的，乙方应承担违约责任，向甲方支付违约金人民币-----元，并赔偿丙方、丁方因此遭受的全部损失。

3. 若丙方违反本协议约定，未能及时出具同意带押过户证明或协助办理资金监管及相关手续，导致不动产带押过户无法正常进行或给其他各方造成损失的，丙方应承担违约责任，向甲方、乙方、丁方赔偿因此遭受的全部损失。

4. 若丁方违反本协议约定，未能及时出具同意带押过户及贷款证明或未按照约定发放贷款，导致不动产带押过户无法正常进行或给其他各方造成损失的，丁方应承担违约责任，向甲方、乙方、丙方赔偿因此遭受的全部损失。

5. 若因不可抗力等不可预见、不可避免且不可克服的客观原因导致本协议无法履行或部分无法履行的，各方互不承担违约责任，但应及时通知

其他各方并提供相关证明文件。

六、争议解决

1. 本协议的签订、履行、解释及争议解决均适用中华人民共和国法律。
2. 如四方在本协议履行过程中发生争议，应首先通过友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向该不动产所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

七、其他条款

1. 本协议自四方签字（或盖章）之日起生效，一式四份，甲乙丙丁四方各执一份，具有同等法律效力。
2. 本协议未尽事宜，可由四方另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。补充协议内容与本协议不一致的，以补充协议为准。

甲方（签字）：-----

乙方（签字）：-----

丙方（盖章）：-----

法定代表人或授权代表（签字）：-----

丁方（盖章）：-----

法定代表人或授权代表（签字）：-----

签订日期：-----年-----月-----日

附件2 “带押过户”承诺书（参考模板）

“带押过户”承诺书

（该承诺书用于申请不动产登记，适用抵押人与借款人不一致的情形）

甲方（卖方）：_____ 证件号码：_____

_____ 证件号码：_____

乙方（卖方）：_____ 证件号码：_____

_____ 证件号码：_____

丙方（原抵押权人）：1. _____

2. _____

丁方（现抵押权人）：1. _____

2. _____

戊方（原借款人）：1. _____ 证件号码：_____

2. _____ 证件号码：_____

己方（现借款人）：1. _____ 证件号码：_____

2. _____ 证件号码：_____

根据甲乙双方买卖坐落于_____不动产的事实及签订的编号为_____的《房屋买卖合同》，经甲、乙、丙、丁、戊、己多方共同协商明确，该不动产当前存在一次有效抵押，戊方在丙方处尚有贷款未结清，截至____年____月____日，还需还款人民币____元（大写：-亿-仟-佰-拾-万-仟-佰-拾-元-角-分）。现各方均同意以“带押过户”的方式共同申请相关不动产登记，丙方同意在戊方未结清贷款的

情形下，办理不动产转移及抵押相关登记，甲方、乙方、丁方、己方同意在约定手续完成后，及时向丙方划转戊方应还的剩余贷款（各方资金监管及划转另行签订协议）。卖方原抵押登记情况与买方现申请抵押登记情况如下：

抵押登记事项	卖方原抵押登记情况	买方现申请抵押登记情况
抵押人		
抵押权人		
借款人		
抵押方式		
主债权数额 (最高债权额)		
债务履行期限 (债权确定期间)		

甲、乙、丙、丁、戊、己六方承诺上述内容与真实情况一致，如因此发生的一切法律纠纷由六方自行承担。

甲方（签字或盖章）：

乙方（签字或盖章）：

丙方（签字或盖章）：

丁方（签字或盖章）：

戊方（签字或盖章）：

己方（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

公开属性：主动公开。

兰州新区自然资源和规划局办公室

2025年3月31日印发

共印 15 份