关于在二手房 “带押过户”中引入公证服务的通知

（征求意见稿）

为贯彻落实《关于深化多跨协同推进二手房“带押过户”登记服务新模式的通知》（浙自然资规〔2023〕1号）、《关于进一步推进二手房“带押过户”登记工作的通知》（嘉自然资规发〔2023〕106号）等文件精神，进一步规范我市二手房“带押过户”工作，切实发挥公证聚力优化法治化营商环境中的作用，提升我市不动产交易安全性便捷度，保障已抵押的不动产依法转移，现就在二手房“带押过户”工作中引入公证监管服务通知如下：

**一．指导思想和重要意义**

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，坚持人民为中心的发展思想，落实《中华人民共和国民法典》带押转让制度，深化不动产登记和司法、金融便民利企合作，降低二手房交易成本和风险，助力经济社会发展，不断提高企业和群众办事满意度和获得感。

**二．工作目标**

二手房“带押过户”引入公证服务，实现带押不动产转移登记和抵押权登记同步办理，调整交易登记的事项环节、优化登记流程次序、健全资金监管机制、压缩办理整体时限，最大限度保障当事各方合法权益和交易登记安全，提供更顺畅、更便捷、更高效的不动产交易登记服务。

**三．适用范围**

在本市行政区域内国有土地上已取得不动产权证书（或房屋所有权证书和建设用地使用权证书）的二手房转让交易，适用本方案。

工业、商业等类型的不动产转移、不良资产处置、房产司法拍卖等事项可参照本通知执行。

**四．工作流程**

不动产受让方需要通过贷款支付部分款项的，各方按照市场化、法治化，网办化的原则，在风险可控的前提下，主要按照以下程序办理：

（1）转让方、受让方交易意向达成后网上签订《浙江省存量房买卖合同》，同时转让方、受让方、双方贷款机构、公证处五方签订不动产“带押过户”协议书后，受让方将首付款存入公证处设立的监管账户中。（责任单位：住房公积金管理中心、各银行业金融机构、公证处）

（2）待受让方贷款审批通过后，由公证处申请不动产转移登记+原抵押权变更登记+新设立抵押登记“三合一”组合登记合并办理。不动产登记机构记载登记簿后，向公证处推送不动产权证书和不动产登记证明。

如发生违约、查封等原因导致不动产无法继续交易的情形，公证处将监管账户中的首付款原路返还至受让方账户。（责任单位：资规局、公证处）

（3）公证处通知受让方贷款机构已取得不动产登记证明后，受让方贷款机构将应发放贷款存入监管账户中进行托管；公证处依据约定向转让方贷款机构结清原贷款剩余本息，同时向不动产登记机构申请注销原抵押权登记，剩余房款转付转让方。（责任单位：住房公积金管理中心、各银行业金融机构、公证处）

**五．工作分工**

1.协调完善不动产“带押过户”业务流程，做好审批、发放、资金监管、统计等多方面沟通衔接；整合不动产登记、买卖合同备案、金融服务、公积金服务等各平台，优化中介管理、房产交易管理、不动产登记、贷款清偿和发放、房款支付、风险预警等各操作流程，梳理业务流程各环节可能存在的风险点，及时发现并有效弥补风险漏洞，充分保险各交易主体的合法权益、避免交易风险。（责任单位：公证处）

2.推动不动产“带押过户”业务，向交易双方做好政策宣传，将各部门优惠的政策和便民的服务举措传递给办事群众，减轻交易双方负责、提供便利。同时监督指导、优化完善发放贷款等工作程序。（责任单位：资规局、住建局、住房公积金管理中心、各银行业金融机构）

3.积极响应二手房过户中的融资需求，主动推进“带押过户”业务实施，并加快业务流程改造，稳妥有序推进“带押过户”贷款业务。（责任单位：各银行业金融机构）

附件：

**平湖市“带押过户”业务五方协议**

编号：\_\_\_\_\_ 年第\_\_\_\_\_号

原借款人（甲方）：

身份证件及号码：

联系电话：

新借款人（乙方）：

身份证件及号码：

联系电话：

原贷款人（丙方）：

联系人： 联系电话：

新贷款人（丁方）：

联系人： 联系电话：

资金监管人（戊方）：浙江省平湖市公证处

联系人： 联系电话：

经甲、乙、戊、丁、戊五方协商一致，现各方均同意以“带押过户”的方式办理房屋交易业务，并签订本协议，以便共同遵守执行。

**一、监管事由及监管资金**

甲方自愿将坐落于 [不动产权证书编号： ]的房屋出售给乙方，房屋交易成交价格为人民币 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元 角 分（小写： ￥ 元整）。因甲方的上述房屋有银行贷款尚未清偿，且乙方也需要银行贷款购买上述房产。为保障抵押的不动产依法转让，维护房屋产权交易双方当事人的合法权益，避免和减少房屋交易风险，甲乙双方遵循平等自愿和诚实信用原则,经协商一致，在乙方符合银行贷款的前提下，由乙方将购买上述房产的首付款汇入戊方的资金监管账户，待乙方的贷款审批通过后由丁方将贷款也放款至戊方的资金监管账户。监管期限从乙方的上述监管资金（首付款）存入戊方指定的监管账户之日、丁方放款至戊方指定的监管账户之日起至戊方将监管资金拨付用于甲方的银行贷款解贷账户及甲方的个人结算账户止。

**二、监管方式及结算账户**

由乙方向戊方的资金监管账户汇入首付款人民币 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元 角 分（小写： ￥ 元整），并由丁方向戊方的资金监管账户放款人民币 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元 角 分（小写： ￥ 元整）。

甲方个人结算账户： 用于甲方的银行贷款解贷账户： 乙方个人结算账户：

戊方资金监管专用账户（以下简称专用账户）信息如下：账户名称：浙江省平湖市公证处提存专户；开户银行：农业银行；账号：19-340501040002673）。监管资金由戊方依据本协议约定实施资金划转等监管行为。上述结算账户开立后，账户内监管资金需严格按照本协议约定进行划转，在监管期间甲乙各方不得对上述账户办理注销或挂失手续。

**三、监管资金的缴存及支付**

**（一）监管款项的缴存：**

各方约定，乙方应当于 年 月 日将本协议约定的房屋交易首付款人民币 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元 角 分（小写： ￥ 元整），一次性全部转入戊方指定的资金监管账户。乙方的贷款部分由丁方放款人民币 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元 角 分（小写： ￥ 元整）至戊方指定的资金监管账户。

**（二）监管款项的支付及止付：**

1.在丁方放款至戊方指定的资金监管账户后，戊方应在审核无误后2个工作日内向用于甲方的银行贷款解贷账户内划转监管资金人民币 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元 角 分（小写： ￥ 元整）用于结清甲方贷款本息,向甲方个人结算账户内划转总房款结清贷款后的余款监管资金人民币 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元 角 分（小写： ￥ 元整）。

2.因甲乙双方协商一致解除上述房产的买卖合同或经不动产登记部门决定不予登记或甲方不配合办理转移登记等原因造成本协议不能继续履行，由乙方向戊方提出书面申请，戊方通知甲方，甲方有权书面请求公证处止付，止付期限为5天。5天后如果甲方未对该款进行财产保全或甲方没有请求戊方止付则戊方应在1个工作日内将乙方汇入戊方资金监管账户内的监管资金依来源返还。

3.戊方有义务按照本协议约定，按时完成被监管款项的支付。

**四、特别约定**

1.戊方实行交易资金监管后，不能对抗司法机关、行政机关依法对该房屋的查封或以其他形式的限制房屋权利的裁定、决定。如发生甲乙双方监管资金被司法机关、行政机关因非戊方原因而依法冻结或因不可抗力等造成戊方不能将监管资金交付甲方或乙方或甲方偿还贷款的结算账户或乙方贷款部门，戊方对此产生的任何后果不承担责任、监管资金依生效的法律文书划转，本协议自然终止。

2.戊方对房屋交易资金的监管不意味着对甲乙双方履行房屋买卖合同义务承担保证责任；甲乙双方在履行买卖合同过程中发生与本协议无关的任何争议均应由甲乙双方自行协商或通过法律途径解决。若因甲乙双方原因导致监管方未能及时完成本协议事项，则按甲乙双方签订的房屋买卖合同的约定承担相关违约责任，本协议自然终止，监管资金依来源返还。

3.监管资金在监管账户滞留期间不结算交易双方利息，利息由戊方用于监管维护。

4.戊方在向甲方或者约定的收款人支付监管资金款项时，如额外产生费用（如转账手续费等），该费用由实际的收款方承担，资金监管方可以直接在所应支付监管资金款项中给予扣除。

**五、争议解决**

本协议履行中发生争议的，可由各方协商解决，协商不成的，可向戊方住所地人民法院起诉。

**六、其他事项**

（一）本协议生效后，乙方无权单独变更或撤销对戊方的委托监管事项。

（二）本协议满足以下条件后生效：

（1）甲方、丙方签字；

（2）乙方、丁方、戊方加盖公章（或合同专用章）；

若合同文本间有不符，以公证处所执文本为准。

（三） 本补充协议一式伍份，具有同等法律效力。

甲方（签字）： 乙方（签字）：

丙方（公章或合同专用章）： 丁方（公章或合同专用章）：

戊方（公章或合同专用章）：

协议签订时间: 年 月 日