

“带押过户”的新政、意义与展望

长期以来，各地不动产登记部门均限制不动产带押过户，即已被抵押的不动产必须先解除抵押才能办理过户手续，这往往使得买受人在过户前不得不预付相当一笔购房款，以先涤除第三人的抵押权。在大宗交易的场合，这笔预付的金额可能相当高，买方不得不要求卖方提供额外的担保措施、或与卖方协商复杂的付款机制来降低风险敞口。“先解押、后过户”的限制增加了交易成本、延长了交易时间、减少了交易机会，并不利于不动产的流通。

出于对《民法典》的回应，也是为了刺激二手房交易，今年以来，诸多城市自发开始探索带押过户新政，据媒体报道，已有十多个城市出台了相关政策，或实际办理了带押过户¹。本文试图对各地的实践操作进行简单的总结，并对未来可能的政策方向做出预测，以供近期策划房地产交易结构时考量。

一、带押过户的法律依据

在《物权法》的框架下，抵押物的转让必须经过抵押权人的同意。如果抵押人要转让抵押财产的，那么往往只有由受让人代为清偿债务、消灭抵押权才得以进行转让²。《民法典》生效后，法律不再要求抵押人就转让抵押物取得抵押权人的同意，而将这一问题付诸当事人的意思自治³。实际操作

¹ <https://finance.sina.com.cn/tech/roll/2022-10-15/doc-imqmmthc0939854.shtml>

² 《物权法》第一百九十一条：“抵押期间，抵押人经抵押权人同意转让抵押财产的，应当将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。抵押期间，抵押人未经抵押权人同意，不得转让抵押财产，但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。”

³ 《民法典》第四百零六条：“抵押期间，抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的，按照其约定。抵押财产转让的，抵押权不受影响。抵押人转让抵押财产的，应当及时通知抵押权人。抵押权人能够证明抵押财产转让可能损害抵押权的，可以请求抵押人将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。转让的价款超过债权数额的部分

中，我们了解到多数不动产登记部门正在逐渐调整口径，与《民法典》确立的规则趋向统一，在技术和操作手势层面或多或少放开了对带押过户的限制。

二、带押过户的交易步骤

“带押过户”是个口语化的表述，在国家行政法规和部门规章层面，并没有对“带押过户”作出解释或制定相关的规范性文件，通常理解的“带押过户”是指：在相关房地产过户时，卖方设立的抵押并未被从不动产登记簿上注销。

（一）在以济南为代表的试点城市，“带押过户”配套了相关的购房资金监管制度。

济南市作为最早一批探索带押过户的城市之一，已发布了相对具体的交易步骤指引-《关于鼓励推行存量房“带押过户”模式的通知》（济自然规发〔2022〕152号）⁴（简称“《济南通知》”）。根据《济南通知》，在当地办理带押过户的流程如下：

第一步：买卖双方签署存量房买卖合同，买方申请银行贷款。

第二步：买方贷款审批通过后，买方贷款银行会同买卖双方在线上申请办理过户及买方贷款银行抵押权的“双预告登记”，买卖双方线上对“双预告登记”申请进行确认。不动产登记部门根据银行及买卖双方的线上申请，在不动产登记簿上完成“双预告登记”，向银行及公积金管理部门推送抵押预告登记电子证明。

第三步：买方银行依据抵押预告登记结果放款。买方的首付款和银行贷款均直接转入买卖双方

归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。”

⁴ http://nrp.jinan.gov.cn/art/2022/10/14/art_79197_4791812.html

共同认可的资金监管机构（比如公证处）。

第四步：买卖双方向不动产登记部门申请办理过户登记。资金监管机构向不动产登记部门出具的提存证明，证明购房款已全额存入资金监管机构，登记部门在收到提存证明后完成过户登记，同时将买方贷款银行的抵押预告登记转为本登记，向卖方贷款银行线上发送过户登记信息进行告知。

第五步：过户登记完成后，资金监管机构以购房款偿还卖方银行贷款本金和利息，结清贷款。卖方银行线上提交抵押注销申请，不动产登记部门在线审核。如果过户登记不能完成，资金监管机构将购房款分别归还买方贷款银行及买方本人。

我们也在公开渠道发现一批城市的带押过户政策（如江门市⁵）、新闻报道的具体案例办理流程（如昆明市⁶、丽水市⁷）与《济南通知》的规定类似，配套了资金监管制度。

（二）济南的带押过户交易步骤存在不少亮点。

第一，引入了资金监管机制，显著降低了买卖双方承受的风险。买卖双方协商确定一家资金监管机构，资金监管机构可以是公证处、银行或其他金融机构，由资金监管机构直接控制购房款的流向。登记中心虽不直接监管资金，但只有在看到资金监管机构开具的提存证明后，登记中心才会为买卖双方办理过户登记。资金的流向与不动产过户的流程紧密联动：如果买方和买房贷款银行没有全额支付购房款，资金监管机构不应开具提存证明、不动产登记中心不应办理过户，卖方将仍然拥有标的房屋的不动产权利；如果过户不成功，资金监管机构应将资金原路退回，买方不必担心预付了购房款却无法取得标的房屋的不动产权利，显著降低了买卖双方的风险敞口。

5

http://www.jiangmen.gov.cn/bmpd/jmszfhcxsj/zwgk/gztg/content/post_2707409.html

⁶ <http://www.kmccg.gov.cn/c/2022-08-03/6112183.shtml>

7

<https://www.163.com/dy/article/HJKSMRM90534J4WI.html>

第二，实现了“用新贷还旧贷”，买方的首付款、买方银行的贷款进入资金监管机构后，可被用来偿还卖方的贷款，减轻了买卖双方的资金压力。

第三，尽管原则上必须取得买卖双方贷款银行的同意，才能按《济南通知》的步骤办理带押过户，但是经登记中心牵头，已有多家银行明确同意开展此项业务，并向登记中心办理了业务备案，包括：中国银行、建设银行、工商银行、农商银行、民生银行等等。换言之，只要买卖双方的银行属于此列，就能办理带押过户，不必再额外取得银行的同意。

第四，过户登记、买方银行抵押登记可合并办理，减少买卖双方与登记中心沟通的成本、节省了交易时间。

（三）大部分热点城市虽然允许“带押过户”，但尚没有配套的购房资金监管制度、需要当事方自行取得贷款银行的同意。

以下是上海、北京、广州、深圳、杭州这五个热点城市的带押过户实践。

城市	可否办理带押过户	办理流程	地方政策文件
上海 （以浦东新区等区为例）	<p>区分抵押设立的时间在《民法典》生效之前还是之后。</p> <p>如果抵押设立在《民法典》生效之前：可以办理带押过户，但前提是卖方贷款抵押银行同意，即必须有卖方贷款银行出具的同意过户的函件。</p> <p>如果抵押设立在《民法典》生效之后：可以办理带押过户，但前提：</p> <p>（1）如果卖方的抵押合同中有限制转让的约定，那么卖方必须与卖方贷款银行签署抵押合同的变更协议，去除限制转让条款。</p> <p>（2）如果卖方的抵押合同中没有限制转让的约定，那么无需卖方贷款银行配合出具文件就能办理过户。</p>	<p>不动产登记中心同时办理过户登记与抵押权的变更登记（将抵押人由卖方变更为买方）。办理完成后，不动产登记中发给新的不动产权证与新的他项权证。</p> <p>银行、买方、卖方自行协商确定还贷的具体安排，不动产登记中心对这一点没有限制，也不监管资金流向。</p>	<p>目前上海市并未出台细化的“带押过户”操作指南。</p>
北京 （以东城区为例） 广州 （以黄埔区为例） 深圳	<p>可以，但前提是卖方贷款抵押银行同意，即必须由卖方贷款抵押银行配合签署同意过户的函件。</p>	<p>办理流程与上海一致，不动产登记中心不监管还款资金流向。</p>	<p>目前北京市并未出台细化的“带押过户”操作指南。</p>
杭州	<p>目前，不动产登记中心不支持带押过户，即使卖方贷款抵押银行同意也无法办理。</p>	<p>暂无。</p>	<p>暂无。</p>

三、对房地产交易的影响

在济南这样配套了资金监管机制的城市中，买卖双方的风险敞口都减小了，尤其是收购不良资产的买方：在带押过户没有放开前的不良资产交易场景中，由于卖方自己通常已经没有足够的资金涤除抵押权，这就需要买方预付一大笔购房款来解除抵押。然而，此时卖方的资信状况通常已经较差，即使买方预付款，标的房屋有被卖方其他债权人申请司法查封的风险，甚至还可能被法院拍卖用来抵债，买方的预付款存在巨大风险敞口。带押过户新政实施后，在济南等地资金监管机构和不动产登记中心紧密配合，实现了先过户、再放款解除抵押，大大了交易风险、增加了交易机会。

在上海、北京、广州、深圳这些热点城市中，虽然不动产登记中心在政策层面已放开了带押过户，但是由于仍然没有配套的机制（尤其是资金监管机制），带押过户在个案中能否实现仍然取决于卖方贷款抵押银行的同意和配合。可以想见，在北上广深目前的“带押过户”实践下，基本上只有买卖双方的贷款银行同一（在目前国内银行体系下，指同一支行），或者卖方贷款银行同意买方承继卖方的贷款才有可行性。近期，我们在上海协助客户成功办理了带押过户，买卖双方与卖方贷款银行签订三方协议，约定由买方承接卖方贷款、抵押人由

卖方变更为买方。在协助客户与卖方贷款银行沟通的过程中，我们了解到银行对于带押过户的主要顾虑仍然是买方的还款能力。

虽然有了零星的先例，但我们从各地交易中心口头了解到，在实操中卖方银行同意带押过户、并配合买卖双方签署必要文件的案例仍然少之又少。甚而，在《民法典》生效后，大量贷款银行快速针对第四百零六条做出反应，要求按揭贷款人签署贷款合同的补充协议，以明确禁止卖方带抵押转让不动产。在这样的环境下，如果我们从结果的角度看，大部分热点城市的带押过户实践几乎仍然停留于《物权法》的时代。

尽管如此，在各地有条件地放开带押过户后，买卖双方可以事先与卖方贷款抵押银行协商，在协商交易结构和付款安排时有更大的灵活度。当然，卖方贷款抵押银行可能会提出额外的风控措施、甚至担保要求，但无论如何带押过户的实施增加了不动产的流通性、提高了交易的便捷性，为城市更新、困境资产处置等提供了新的交易框架的可能性。

在房地产市场下行的时期，上海等热点城市是否会进一步放开带押过户，还是一个有待观察与探讨的问题。我们也会持续关注相关政策在未来的明确与落地。

郑斐 合伙人 电话：86 21 2208 6290 邮箱地址：zhengf@junhe.com
刘忻 顾问 电话：86 21 2208 6370 邮箱地址：liux_Xin@junhe.com
李念 律师 电话：86 21 2208 6020 邮箱地址：linian@junhe.com

本文仅为分享信息之目的提供。本文的任何内容均不构成君合律师事务所的任何法律意见或建议。如您想获得更多讯息，敬请关注君合官方网站“www.junhe.com”或君合微信公众号“君合法律评论”/微信号“JUNHE_LegalUpdates”。

