

## “带押过户”实务调研情况汇总

作者：钟荆惠 | 董施文<sup>1</sup>

### 一、“带押过户”概述

#### （一）“带押过户”的内涵与意义

“带押过户”，指在未涤除抵押权（不注销原有房屋抵押登记）的情况下，实现标的资产所有权人的变更。“带押过户”并非法律专业术语，是近年来基于相关法律规定及政策支持出现的一种新交易模式。相较于传统交易模式下标的资产需首先注销原抵押登记才能办理过户的冗长流程而言，“带押过户”能够减轻双方资金压力、便利交易步骤、提高交易效率，旨在盘活存量房交易市场，提振经济活力。

#### （二）“带押过户”的三种模式

《民法典》第四百零六条首次明确了“带押过户”的相关原则，相较于此前的《物权法》之相关规定，《民法典》的最大突破是明确了如抵押人可以于抵押期间转让抵押财产且抵押财产的抵押权不受转让影响，以及抵押人转让抵押财产仅需及时通知抵押权人（而非取得其同意）等原则。

《民法典》第406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。
------------	--

随着“带押过户”在国内的不断践行与推进，在各地方实践经验的基础上，自然资源部和中国银行保险监督管理委员会于2023年3月3日发布了《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，“《带押过户便民通知》”），明确了“带押过户”的三种模式，包括：

模式一 新旧抵押权组合 模式	通过借新贷、还旧贷无缝衔接，实现“带押过户”。买卖双方及涉及的贷款方达成一致，约定发放新贷款、偿还旧贷款的时点和方式等内容，不动产登记机构合并办理转移登记、新抵押权首次登记与旧抵押权注销登记。
模式二 新旧抵押权分段 模式	通过借新贷、过户后还旧贷，实现“带押过户”。买卖双方及涉及的贷款方达成一致，约定发放新贷款、偿还旧贷款的时点和方式等内容，不动产登记机构合并办理转移登记、新抵押权首次登记等，卖方贷款结清后及时办理旧抵押权注销登记。

<sup>1</sup> 江怡雯律师及实习生李泽昱对本文的写作亦有贡献。

<b>模式三</b> 抵押权变更模式	通过抵押权变更实现“带押过户”。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，不动产登记机构合并办理转移登记、抵押权转移登记以及变更登记。
-----------------------	---

以上三种模式的主要区别在于相关贷款发放及登记办理的时间节点不同，以及办理何种登记。就实践情况而言，以上三种模式中的第一、二种最终均需进行旧抵押权的注销和新抵押权的设立，于实践中相对较常见些；而第三种模式需保留原抵押权并进行抵押权转移及变更登记，具体落实到实操中，各方主体（尤其是抵押权人）达成一致安排的难度相对较大，实践中相对少见。

## 二、“带押过户”的现阶段实践情况调研

《民法典》出台后的一段时间内，苦于未见相关具体实施政策，实践中“带押过户”往往难以实际进行。就当时的市场反馈情况而言，在附带抵押的资产交易过程中，标的资产往往仍需在偿还原有贷款、解除抵押登记后才能够办理过户。此外，《民法典》第四百零六条除明确允许“抵押人可以于抵押期间转让抵押财产（带押过户）”外，还为交易各方保留了“当事人另有约定的，按照其约定”的意思自治空间。因此，实践中抵押权人（尤其是银行等专业从事贷款业务金融机构）一般均倾向于在抵押协议文本/格式条款中纳入“限制甚至禁止抵押物转让”的相关约定，也为“带押过户”的实操办理带来了一些困难和阻碍。

自2023年3月自然资源部和银保监会联合发布《带押过户便民通知》后已经半年有余，市场上逐渐涌现成功办理“带押过户”的案例，故我们就现阶段“带押过户”的实操情况进行了一些初步调研。近期，本所律师经匿名咨询上海市杨浦区、静安区、长宁区、普陀区等及北京市朝阳区、东城区、西城区、丰台区等十多个区不动产登记中心<sup>2</sup>，就相关情况梳理归纳如下<sup>3</sup>：

### （一）上海市

上海市除部分不动产登记中心（如宝山区、青浦区、金山区等）明确回复表示“暂不受理带押过户业务、必须将原有抵押登记注销后才可以进行过户”外，大部分不动产登记中心的相关工作人员均反馈目前可以办理“带押过户”。

我们结合受理“带押过户”业务的各区不动产登记中心的匿名咨询，就以下方面进一步梳理分析如下：

- **抵押物类型：**多数不动产登记中心相关工作人员均反馈表示实操中在“带押过户”抵押物类型方面并无限制，虽然主要类型为“住宅”，但该类型外的“商办、厂房”等资产也可以“带押过户”。仅有少部分地区（如普陀区、嘉定区）则明确表示仅“住宅/商品房”能够办理带押过户手续。
- **抵押人类型：**目前实践中“带押过户”的抵押人可以是个人或企业，未见明确限制。
- **抵押权人类别：**实操中抵押权人以商业银行为主。部分地区不动产登记中心工作人员（如杨浦区、长宁区、徐汇区等）表示抵押权人类别无相关限制，既可以为商业银行，也可以为非金融机构，但部分不动产登记中心工作人员（如静安区、普陀区、嘉定区等）反馈表示抵押权人仅能为商业银行。

<sup>2</sup> 上海市为上海总机、杨浦区、长宁区、静安区、普陀区、嘉定区、奉贤区、崇明区、宝山区、金山区、青浦区；北京市为东城区、西城区、朝阳区、丰台区、顺义区、海淀区、门头沟区、通州区。

<sup>3</sup> 不完全统计，谨供参考。

- **抵押次数：**经与不动产登记中心工作人员就“该抵押物上是否仅能有一个抵押，以及二押抵押物是否可以办理带押过户”等问题进行确认，大部分不动产登记中心回复表示“带押过户”的标的资产上仅能存在第一顺位抵押，部分区域的不动产登记中心未明确回复表示该抵押物是否能同时存在二顺位抵押（或表示不了解）。

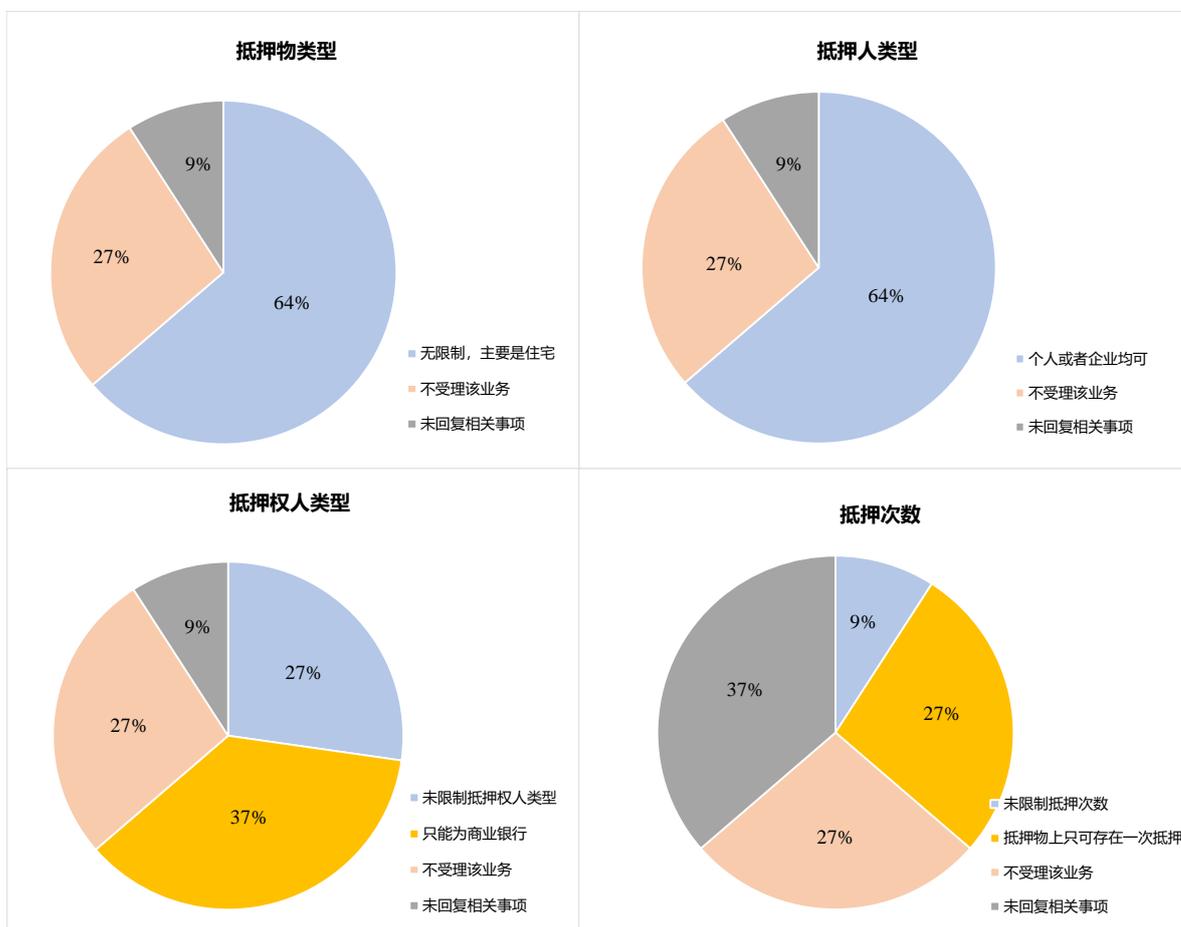


图 1 上海市现阶段“带押过户”实操情况统计

就办理“带押过户”的具体要求而言，目前上海市大部分不动产登记中心工作人员表示应首先取决于抵押人与抵押权人之间的约定。一般情况下，若是《民法典》生效之前办理的抵押登记，则均需取得抵押权人的书面同意函件；若是《民法典》生效之后办理的抵押登记，则取决于该抵押合同中是否存在相关限制性约定，如有，则需取得抵押权人的书面同意函，并同时就抵押合同进行修订/补充或需注销原有抵押并重新签署相关协议；但也有少部分区域不动产登记中心（如上海杨浦区、奉贤区）表示，无论如何均需取得抵押权人的书面同意函件。

上海市的不动产登记中心工作人员表示，目前尚未具体统计实操中成功办理带押过户案例的具体数量，但总体数量较少。此外，“带押过户”手续的办理时长应根据实际情况而定，在材料齐全且双方已缴清相关税费的情况下，一般为 5 个工作日左右可以办结。

## （二）北京市

总体而言，北京市各中心城区（如东城区、西城区、丰台区、顺义区、海淀区等，占比约 75%）办理“带押过户”的经验相对丰富，在抵押物类型、抵押人类型、抵押权人类别以及抵押物抵押次数等问题的处理方式上均较为灵活，相关工作人员表示其主要是依照抵押人与抵押权人之间签署的抵押协议

之具体约定进行审核，相对而言更加尊重当事人的意思自治，并无过多限制。

相对应的，其他相对非中心的城区（如门头沟区、通州区，占比约 25%）则表示其仅依据北京银监局、北京市规划自然资源委、北京市住房城乡建设委等于 2023 年 3 月 31 日联合发布的《关于推进个人存量住房交易“带押过户”有关工作的通知》受理针对个人持有的住宅存量房的“带押过户”申请<sup>4</sup>，其他类型均不予受理。

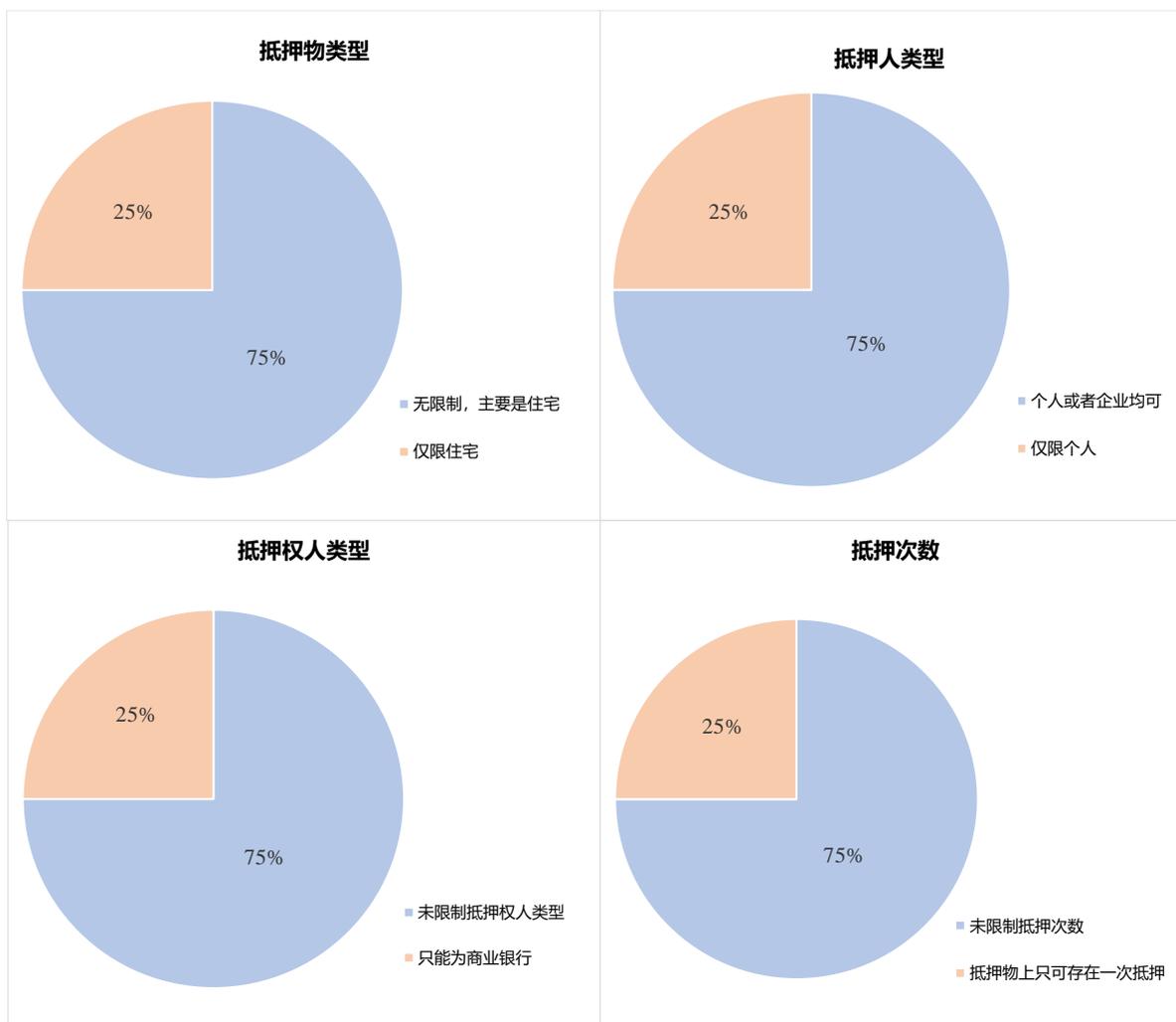


图 2 北京市现阶段“带押过户”实操情况统计

同上海，北京市不动产登记中心工作人员大多表示目前尚未具体统计实操中成功办理带押过户案例的具体数量，但已有若干案例。此外，北京市不动产登记中心表示“带押过户”手续的具体办理时长应根据实际情况而定，在材料齐全且双方已缴清相关税费的情况下，一般为 2 - 3 小时至 1 个工作日即可办结。

### （三）如仅转让整栋抵押物业中的部分资产，能否办理“带押过户”？

如被抵押的是一整栋物业，但权利人欲将其中的部分房屋/楼层过户给第三方，**根据我们的调研**，

<sup>4</sup> 且该种类型的带押过户需满足以下四个要件（详见相关规定）：（1）本市个人存量住房交易；（2）交易住房在辖内商业银行设立且仅存一次有效抵押；（3）交易卖方未结清贷款为个人住房商业贷款，或已还清公积金贷款且无相应抵押登记的组合贷款；（4）交易买方全款或办理个人住房商业贷款购房。

目前实践中可能还无法做到就部分房屋/楼层直接办理“带押过户”。不动产登记中心相关工作人员介绍说，其倾向于将整栋物业理解为一个整体，该物业整体所担保的是同一个债权，故仅有在物业进行整体转让的情况下才能够办理“带押过户”，否则需要进行债务及相关抵押担保的拆分重组。

如权利人拟就整栋物业的部分资产予以转让的，需事先与贷款行就该等安排予以沟通协商、确认贷款及抵押担保的具体重组安排，包括是否需将原有抵押予以注销、拟过户的部分房屋/楼层与剩余其他部分再重新办理抵押；除拟过户的部分房屋/楼层外，剩余部分资产的价值是否能够覆盖未清偿的本金，贷款行有无可能需要抵押人进一步提供其他临时的增信措施等，以减少在具体办理部分房屋/楼层的“带押过户”手续时可能面临的困难和障碍。

### 三、“带押过户”手续申办指引

根据我们的实操经验，“带押过户”所涉及的不动产转移登记、抵押权注销/变更登记等需由转让方、受让方和抵押权人共同至不动产登记中心现场办理。就具体申办材料而言，一般需提交常规办理过户材料、相关不动产登记证明文件及抵押权人就“带押过户”事项出具的同意函（如存在限制抵押物转让的相关约定）等。

#### （一）常规“带押过户”申办资料主要包括：

- 不动产登记申请表；
- 身份证明材料：身份证原件及复印件（自然人）、公司营业执照原件及复印件（加盖公章）、法定代表人身份证明、经办人身份证明、授权委托书等，必要时携带公章；
- 不动产权证书和相关不动产登记证明（包括原抵押权登记、转移预告登记、抵押权预告登记证明等）；
- 主债权合同和抵押合同；
- 不动产权属转移的证明材料：不动产权属转移交易方提供交易合同（例如：二手存量房买卖合同）原件及复印件；
- 纳税申报材料或者纳税凭证或者减免凭证；
- 其他必要材料。

#### （二）抵押权人就“带押过户”事项出具的同意函/声明文件

办理“带押过户”过程中，如不动产登记中心要求出具抵押权人同意函/声明的，建议结合与抵押权人签订的抵押合同拟定具体内容。该文件本身无标准模板，可考虑提前与办理带押过户手续的不动产登记中心咨询确认相关要求。实践中，抵押权人出具的同意函/声明通常包括：

- 抵押人、抵押物、抵押登记时间等基本信息；
- 抵押权人知悉并同意抵押物的权属由申请人转移至第三方；
- 抵押权人知悉并同意注销抵押物上原抵押权、新设抵押权，或保留原抵押权并协助办理抵押权转移和变更登记等相关安排。

## 特别声明

汉坤律师事务所编写《汉坤法律评述》的目的仅为帮助客户及时了解中国或其他相关司法管辖区法律及实务的最新动态和发展，仅供参考，不应被视为任何意义上的法律意见或法律依据。

如您对本期《汉坤法律评述》内容有任何问题或建议，请与汉坤律师事务所以下人员联系：

### 董施文

电话： +86 21 6080 0202

Email: [shiwen.dong@hankunlaw.com](mailto:shiwen.dong@hankunlaw.com)