

淄博市自然资源和规划局
淄博市住房和城乡建设局
中国银行保险监督管理委员会淄博监管分局
淄博市住房公积金管理中心

淄自然规划发〔2023〕4号

关于印发《带押转让不动产登记业务适用
情形及登记流程》的通知

各区（县）自然资源局、自然资源和规划分局、各区（县）住建局、淄博银保监分局各区县监管组、各区县住房公积金管理中心、市不动产登记中心、各银行业金融机构：

为贯彻落实《民法典》关于抵押物转让相关法律规定，维护群众不动产交易中的合理诉求，经各相关部门研究同意，现将《带押转让不动产登记业务适用情形及登记流程》印发给你们，请认真贯彻落实并做好以下工作：

（一）登记机构优化办理流程。登记机构对于申请人依据“带押”转移申请登记的不同情形，选择适用不同的登记类型，

主动将相关类型合并办理，针对抵押权登记业务，积极宣传倡导采用“一表办理”，简化申请材料，主动压缩办理时限，为申请人提供便利，针对涉企申请人，登记机构可依托专窗服务为其提供“带押过户”绿色通道服务。

（二）鼓励银行等金融机构积极稳妥开展“带押过户”。对于设置有抵押期间禁止转让限制的不动产，以银行等金融机构同意转让为前提，同时银保监分局、登记机构、公积金管理机构、住建部门等要在日常业务办理过程中做好对银行金融机构涉及“带押过户”的政策宣传，引导金融机构通过优化内部业务流程，加强风险防控前提下积极配合交易主体采用“带押过户”模式，出具同意转移材料，不断提高该项业务的普及面。

（三）开展存量房交易资金监管。住建部门完善存量房交易资金监管流程和操作指南，依托交易资金监管为交易双方及金融机构搭建信任基础，提供便捷、高效、透明服务。同时积极引导房地产经纪机构发挥政民服务的桥梁纽带作用，为办事群众做好政策宣传，协助交易双方做好业务办理、适用情形选择等服务，助推“带押过户”顺利推进。

（四）公积金中心调整相应流程。对于选择公积金贷款的交易情形，主动调整贷款流程，在卖方抵押权尚未解除情形下，买方办理完抵押权顺位登记后予以放款，助推实现“带押过户”、“转抵同步”，不断提高公积金贷款发放和使用效率。

（五）以点带面，稳步推进“带押过户”工作开展。要结合已有工作基础，深入探索，推动同一银行金融机构间率先实现，

逐步向不同银行金融机构间扩展；依据现有业务情景和流程，率先在住宅类不动产间实现“带押过户”，总结经验，逐步向工业、商业类不动产扩展，相应流程在不同类型不动产上同样适用，实现金融机构和不动产类型全覆盖，常态化开展“带押过户”服务。

联系电话：资金监管业务：2167000；

不动产登记业务：2225197。

附件：带押转让不动产登记业务适用情形及登记流程



淄博市自然资源和规划局



淄博市住房和城乡建设局



中国银行保险监督管理委员会淄博监管分局



淄博市住房公积金管理中心

2023年2月23日

（此件主动公开）

附件

带押转让不动产登记业务适用情形及 登记流程

一、适用情形：“带押”不动产转移、抵押权变更合并办理

转让双方通过赠与、交易等方式导致不动产全部或其部分份额发生转移，不动产之上抵押权并不解除，仍存续于不动产之上，只发生抵押人变更情形。

情境案例一：

李先生与其妻子共有一处不动产，该不动产抵押给甲银行且贷款尚未结清，现李先生与其妻离婚，双方约定不动产归李先生，剩余贷款由李先生偿还，银行同意抵押期间份额转让。

办理流程：

转移登记与抵押权登记合并办理

抵押银行出具同意不动产带有抵押转移的书面材料，由转让双方共同向登记机构提出转移登记申请，基于抵押人的变化，受让方与银行一并提交抵押权变更登记申请（银行与抵押人就借款合同主体发生变更的提交记载有变更后合同编号的主债权及抵押合同表，表格中抵押人后备注基于转移不动产或转让不动产份额发生抵押人变更情形，并可记载关联转移登记业务编号），登记机构将转移登记与抵押权变更登记合并受理，就转移登记中银行同意不动产带有抵押转移的书面材料向抵

押银行予以确认，一次办结“带押”不动产转移登记及抵押权变更登记。

二、适用情形：“带押”存量房转移、抵押合并登记

卖方房屋上设有抵押权限制，买方通过贷款方式购房，且需用买方贷款结清卖方贷款的情形，当事人可申请存量房交易资金监管保障各方利益。

情景案例二：

卖方张先生有一处不动产，该不动产抵押在甲银行且贷款尚未结清，现张先生将该不动产卖给李先生，李先生也需向乙银行贷款才能付足房款。

办理流程：

（一）合同签订、贷前审批、登记资料准备

买卖双方就带抵押限制的不动产达成交易意向后，双方可在中介网点或者银行便民网点签署《山东省二手房买卖合同》及《淄博市存量房交易资金保证协议》，由买方向银行申请贷前审批，待审批完成后，买方支付首付款打入资金监管账户，买卖双方及买方贷款银行准备转移及抵押登记资料，共同申请办理转移及抵押登记。

（二）转移、抵押合并登记

卖方贷款银行出具同意不动产带有抵押转移的书面材料，由买卖双方、买方与买方贷款银行在登记中心大厅共同申请办理转移与抵押合并登记，申请人一并提交转移登记与抵押登记所需材料，缴纳相关税费，登记机构办理转移登记后，为买方

和买方银行办理抵押权首次登记（顺位于卖方银行之后）。

（三）贷款发放

买方与买方银行在办理完抵押权登记后，买卖双方自愿采用资金监管方式的，发放贷款直接汇到资金监管账户，由资金监管机构按资金监管协议约定分配交易款，部分打款到卖方银行的贷款账户上，并由卖方银行适时结算扣款，清偿卖方贷款余额及结息，超出部分汇入卖方账户。

未采用资金监管方式的，相应贷款发放及清偿结算等事宜由买卖双方及买卖双方贷款银行自行约定，风险自担。

（四）抵押权注销

卖方贷款银行结算完毕后，可通过专线系统或线下大厅单方申请抵押权注销登记，卖方贷款银行抵押权登记注销后，买方贷款银行申请的抵押权登记自动升序为第一顺位。

附件：关于办理存量房转移、抵押合并登记的约定

附件

关于办理存量房转移、抵押合并登记的约定 (“带押”存量房转移、抵押合并登记-适用情形二)

甲方(出卖人):

乙方(买受人):

丙方(出卖人的贷款银行):

丁方(买受人的贷款银行):

甲乙丙丁四方本着平等自愿原则,对位于淄博市的不动产办理不动产转移登记、不动产抵押登记(以下简称“转移抵押合并登记”)约定如下:

一、购房信息:乙方于____年__月__日向甲方购买了坐落于_____(不动产权证号为:_____)、建筑面积为____平方米的房屋。

二、抵押贷款约定:甲乙丙丁四方一致同意,乙方以上述不动产为抵押向丁方申请贷款____元,并共同约定由乙方向丁方申请贷前审批,待审批完成后,乙方支付首付款汇入资金监管账户,买卖双方及买方贷款银行准备转移及抵押登记资料,共同申请办理转移及抵押的登记,转移及抵押登簿前,申请人申报纳税,完成缴纳税费。丁方贷款发放后,直接汇至资金监管账户。

未选择资金监管的按约定汇入相应账户。

三、代为偿债约定:四方一致同意,乙方将首付款于__个工作日内汇至资金监管账户,丁方将购房贷款于__个工作日内

汇至资金监管账户，购房款优先用于清偿丙方核定的贷款本息及其他费用，购房款不足以清偿债务的，由甲方另行清偿完毕。

未采用资金监管方式的，四方需就贷款资金汇入及代为清偿等事宜另行达成协议，相应风险由四方自行承担。

四、“带押”转移约定：丙方同意甲方将该房屋带抵押转让给乙方，并申请存量房转移登记。

五、抵押注销约定：四方就丙方抵押权注销相关事宜约定如下：在丁方贷款发放后，根据代为偿债约定，及时结清贷款本息后，丙方应及时办理抵押权注销登记。

六、登记事宜约定：

四方就转移、抵押业务提出登记申请的，甲乙双方应共同申请转移登记，办理转移登记完毕后，乙丁双方共同申请抵押权登记。丙方无法到场确认是否同意抵押期间转移的，其出具的同意抵押期间转移的书面材料可由甲、乙申请转移登记时一并提供，其真实性由提交人及出具人共同负责，提供虚假材料的，依法承担相应法律责任。

七、其它约定：

本约定一式五份，甲乙丙丁各执一份，一份交登记机构。

以上约定系四方真实意思表示，经四方签字（章）后生效，如有不实或由此引起的相关纠纷、法律责任由四方各自承担，与登记机构无关。

甲方：

乙方：

丙方：

丁方：

年 月 日

淄博市自然资源和规划局办公室

2023年2月23日印发