

山东省自然资源厅
山东省司法厅
山东省住房和城乡建设厅
山东省地方金融监督管理局
中国人民银行济南分行
中国银行保险监督管理委员会山东监管局
中国银行保险监督管理委员会青岛监管局

鲁自然资字〔2023〕69号

关于开展不动产“带押过户”登记 服务模式的通知

各市自然资源主管部门，司法局，住房城乡建设局，地方金融监管局，住房公积金（管理）中心，人民银行（山东省）各市中心支行、分行营业管理部，各银保监分局，有关银行业金融机构：

为贯彻落实《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）、《山东省人民政府印发关于促进经济加快恢复发展的若干政策措施暨2023年“稳中向好、进中提质”政策清单（第二批）的通知》（鲁政发〔2023〕1号）有关要求，现就推行不动产“带押过户”登记服务模式有关事项通知如下：

一、工作目标

为持续优化营商环境，保障抵押不动产依法转让，根据《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”的规定，在全省范围内推行不动产“带押过户”登记服务模式，解决在不动产交易中“转贷”办理时间长、交易风险高、资金负担重等问题，优化交易流程，实现便民惠企目标，助力经济社会发展。

二、工作任务

依据《民法典》有关规定，在不动产交易过程中，卖方在银行业金融机构存在未结清的按揭贷款，且按揭贷款当前无逾期，同时买方也需要贷款的情况下，无需提前归还旧贷款、注销抵押登记，通过规范流程和开展资金监管、提存等方式完成过户，实现登记、贷款、放款、还款无缝衔接。推动住宅类不动产率先实现“带押过户”，并逐步向工业、商业等类型不动产拓展。

（一）提供常态化“带押过户”登记服务

各地不动产登记机构要依据买卖双方和银行业金融机构、住房公积金管理部门的登记申请，常态化提供不动产“带押过户”

登记服务。“带押过户”涉及不动产转移预告登记和抵押预告登记、不动产转移登记和抵押登记，以及抵押变更登记和注销登记等业务类型，各地应结合本地实际，探索多业务合并办理，优化业务流程，精简业务环节，缩短办理时间，提高服务效率。

根据《自然资源部关于做好不动产抵押登记工作的通知》（自然资发〔2021〕54号），不动产登记簿已记载禁止或限制转让抵押不动产的约定，或者《民法典》实施前已经办理抵押登记的，应当由当事人协商一致再行办理。

（二）拓展“带押过户”贷款业务覆盖面

各银行业金融机构、住房公积金管理部门应积极响应不动产转移过户中的融资需求，主动参与“带押过户”业务落地实施。围绕“带押过户”贷款业务新特点及潜在风险，加快相关业务流程改造，形成具体操作规程或业务指南，建立完善风险管控机制，推进“带押过户”贷款业务。鼓励各银行业金融机构、住房公积金管理部门优先开展同一贷款机构内部的“带押过户”业务，探索拓展至不同贷款机构间的“带押过户”业务。各银行业金融机构、住房公积金管理部门应结合自身风险管理水平，评估各地不动产“带押过户”业务模式匹配性，对可能出现债权或抵押权悬空等风险的情形应立即采取有效的防范措施，必要时，及时向当地金融管理部门报告。

（三）鼓励开展不动产转移和抵押“双预告登记”

鼓励各地在不动产“带押过户”中开展转移和抵押“双预告登记”。买方需要使用商业贷款、住房公积金贷款或组合贷款的，

买方贷款银行业金融机构或住房公积金管理部门对买方是否符合贷款条件进行审查，审查通过可会同买卖双方共同申请办理不动产转移和抵押“双预告登记”，在保障资金安全的前提下，买方贷款银行业金融机构或住房公积金管理部门可依据抵押预告登记证明进行贷款发放工作。

买方使用自有资金无需贷款的，买卖双方也可以按照约定申请不动产转移预告登记。

（四）鼓励通过银行业金融机构或第三方机构进行资金监管

为进一步保障不动产“带押过户”中买卖双方财产和资金安全，鼓励各地通过银行账户直接结算；买卖双方在知晓服务范围的情况下，可自主选择具有法定提存职能的机构或政府部门提供的资金监管机构办理“带押过户”业务。人民银行和司法行政机关支持提存机构按照《民法典》《公证法》《提存公证规则》等规定，设立独立的提存账户，提存资金要覆盖未清偿不动产所担保债权金额和相应的利息、违约金、罚息、实现债权的相关费用。

房地产交易管理部门、银行业金融机构、住房公积金管理部门、第三方机构等相关机构要加强协调对接，制定具体可行的业务流程，建立完善安全的资金提存监管模式，订立“带押过户”工作协议，明确资金划转凭证依据、时间节点、规范路径，确保资金划转依法依规、安全公正。

（五）持续推动不动产登记和贷款业务协同联办

各级自然资源、司法行政、地方金融监管、住房城乡建设、住房公积金、人民银行、银保监等部门要加强业务协同，在线下

业务运行顺畅的基础上，鼓励各市积极探索“带押过户”业务全流程线上办理，以数字化手段加强各环节风险管控、提升办理时效，实现贷款申请审批发放流程与不动产交易、登记等流程有效协同，真正做到“一件事一次办”。

三、保障措施

（一）加强组织领导

各地要进一步提升思想认识，践行以人民为中心的发展思想，将不动产“带押过户”等作为激发房地产市场活力和优化营商环境的重要举措。相关部门要加强沟通协作，建立运转顺畅、便民高效、资金安全的运行机制，共同指导推动不动产“带押过户”惠民利企政策落地见效。

（二）强化协同配合

各地自然资源主管部门要加快推动业务流程改造，明确业务标准和申请材料，提供“带押过户”日常登记服务。同时，与房产交易管理部门加强数据和信息的共享互通。不动产登记机构要对符合合并办理条件的业务，根据申请进行合并办理，精简申请材料、压缩办理时限，依据相关部门提供的开展“带押过户”机构名单，在不动产登记大厅或门户网站公示，方便群众自行选择。

各地司法行政部门应加强对公证机构参与不动产“带押过户”的指导支持，开展贷款合同赋强、核查等综合辅助服务；公证机构应当严格履行法定职责，优化办事流程，以更普惠、高效的提存服务保障不动产“带押过户”各项工作的顺利推进。

各地住房城乡建设部门要规范不动产交易资金监督管理，根

据协议约定将监管的交易资金，通过不动产交易资金监管专户进行划转，保障资金安全。要加强对房地产中介机构的管理，指导房地产中介机构积极主动提供“带押过户”服务，不得强行要求使用“过桥资金”，增加企业和群众负担。

各地住房公积金管理部门要结合自身业务情况，充分考虑买卖双方贷款业务的特点，进行优化调整，制定配套业务流程，利用资金监管账户，积极推出住房公积金“带押过户”模式。

各地金融管理部门要强化对辖区内银行业金融机构业务指导，建立督导机制，推动涉“带押过户”贷款业务规范发展，加强对辖区内银行业金融机构相关业务的风险监测，发现问题及时采取监管措施；各银行业金融机构、住房公积金管理部门要积极优化完善业务流程，按照市场化、业务可持续及合规原则形成具体操作规程或者业务指南，并做好相关业务人员的培训和客户宣讲等工作。

（三）加强宣传引导

各地要采用多种方式加强业务推介和工作宣传，让群众、中介机构等充分知晓不动产“带押过户”登记模式和金融服务举措，让更多的企业群众享受到不动产登记和金融业务改革创新政策红利。

（四）共同防范风险

各地各部门要共同建立风险防范机制，加强业务沟通和会商，建立信息实时共享通道。可以通过风险提示、业务预警等方式，实时提醒可能存在的业务风险，确保不动产“带押过户”安全。相关工作进展情况和遇到的问题要及时报省级主管部门。

- 附件：1. 山东省不动产“带押过户”参考办理模式
2. 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)



山东省自然资源厅



山东省司法厅



山东省住房和城乡建设厅



山东省地方金融监督管理局



中国人民银行济南分行



中国银行保险监督管理委员会
山东监管局



中国银行保险监督管理委员会
青岛监管局

2023年5月18日

附件 1

山东省不动产“带押过户”参考办理模式

鉴于省内各银行业金融机构审批权限、内部流程不同，本着“手续能简则简、费用能少则少”的原则，以二手房交易为例推出以下 4 种参考办理模式，各地可根据本地实际情况进行流程优化、细化。

模式一：买卖双方贷款抵押权人为同一银行业金融机构（抵押权变更）

买卖双方、银行业金融机构达成合意，约定抵押权变更等内容。买方将首付款汇至银行业金融机构“带押过户”专用账户，不动产登记机构依申请办理转移登记、抵押权变更登记，银行业金融机构将首付款划转至卖方指定账户。

模式二：买卖双方贷款抵押权人为同一银行业金融机构（抵押权重新设立）

买卖双方、银行业金融机构达成合意，约定转移预告登记、抵押权预告登记、发放买方贷款、偿还卖方贷款、抵押权注销的时点和方式等内容。不动产登记机构依申请办理转移预告登记、抵押权预告登记。买方首付款和买方贷款汇入银行业金融机构“带押过户”专用账户，不动产登记机构依申请办理转移预告登记和抵押权预告登记的“预转本”登记，银行业金融机构优先偿

还卖方未结清的贷款，剩余部分划转至卖方指定账户。不动产登记机构依申请办理抵押权注销登记。

模式三：买卖双方贷款抵押权人为不同银行业金融机构（买方贷款银行业金融机构资金监管）

买卖双方、各自贷款银行业金融机构达成合意，约定发放买方贷款、偿还卖方贷款的时点和方式等内容。不动产登记机构依申请办理转移预告登记和抵押权预告登记，买方首付款和买方贷款转入“买方贷款银行业金融机构监管账户”，不动产登记机构依申请办理转移预告登记和抵押权预告登记的“预转本”登记，买方贷款银行业金融机构优先偿还卖方未结清的贷款，剩余部分划转至卖方指定账户。不动产登记机构依申请办理抵押权注销登记。

模式四：买卖双方贷款抵押权人为不同银行业金融机构（第三方提存、监管）

买卖双方、各自贷款银行业金融机构达成合意，约定发放买方贷款、偿还卖方贷款的时点和方式等内容。不动产登记机构依申请办理转移预告登记和抵押权预告登记，买方首付款和买方贷款转入第三方提存、监管账户，不动产登记机构依申请办理转移预告登记和抵押权预告登记的“预转本”登记，第三方机构优先偿还卖方未结清的贷款，剩余部分划转至卖方指定账户。不动产登记机构依申请办理抵押权注销登记。

买方使用自有资金无需贷款的，也可参考以上 4 种模式进行操作。

自然资源部 文件

中国银行保险监督管理委员会

自然资发〔2023〕29号

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

各省、自治区、直辖市及计划单列市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局，各银保监局，各政策性银行、大型银行、股份制银行：

为贯彻中央经济工作会议精神，落实党中央、国务院扎实稳住经济一揽子政策措施的有关要求，在地方实践的基础上，自然资源部和中国银行保险监督管理委员会决定深化不动产登记和金融便民

利企合作，协同做好不动产“带押过户”，进一步提升便利化服务水平，降低制度性交易成本，助力经济社会发展。现通知如下：

一、以点带面，积极做好“带押过户”

“带押过户”是指依据《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”的规定，在申请办理已抵押不动产转移登记时，无需提前归还旧贷款、注销抵押登记，即可完成过户、再次抵押和发放新贷款等手续，实现不动产登记和抵押贷款的有效衔接。

“带押过户”主要适用于在银行业金融机构存在未结清的按揭贷款，且按揭贷款当前无逾期。根据《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），不动产登记簿已记载禁止或限制转让抵押不动产的约定，或者《民法典》实施前已经办理抵押登记的，应当由当事人协商一致再行办理。各地要在已有工作的基础上，根据当地“带押过户”推行情况、模式及配套措施情况，深入探索，以点带面，积极做好“带押过户”。要推动省会城市、计划单列市率先实现，并逐步向其他市县拓展；要推动同一银行业金融机构率先实现，并逐步向跨银行业金融机构拓展；要推动住宅类不动产率先实现，并逐步向工业、商业等类型不动产拓展。实现地域范围、金融机构和不动产类型全覆盖，常态化开展“带押过户”服务。

二、因地制宜，确定“带押过户”模式

地方在实践探索中，主要形成了三种“带押过户”模式。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。

模式三：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。

各地要结合本地实际，确定适宜的办理模式，并结合实践不断丰富发展。在上述模式中，尤其买卖双方涉及不同贷款方的业务，鼓励各地积极引入预告登记，通过预告登记制度，防止“一房二卖”，防范抵押权悬空等风险，维护各方当事人合法权益，保障金融安全。

三、深化协同，提升便利化服务水平

各级不动产登记机构、银行保险监督管理机构及银行业金融机构要加强业务协同，推进登记金融系统融合，优化工作流程，实时共享信息，精简办事材料，努力实现登记、贷款、放款、还

款无缝衔接，切实便民利企。鼓励建立跨银行业金融机构贷款协同机制，进一步探索不动产登记机构和银行保险监督管理机构“总对总”业务和系统对接方式。

不动产登记机构要继续向银行业金融机构延伸登记服务端口，实现预告登记、转移登记、抵押登记等业务合并办理，支持转移预告登记与抵押预告登记以及“双预告”登记转本登记一并申请、一并办理。要通过系统直联或“互联网+不动产登记”等方式，全面应用电子不动产登记证明，支持“带押过户”网上办、高效办。鼓励推进智能化辅助审核，实现系统自动提示办事进度、自动反馈业务信息，积极探索预告登记转本登记、抵押注销登记辅助自动办。

银行业金融机构要围绕“带押过户”贷款业务新特点，建立健全对应的服务制度，加快贷款业务流程改造，制定操作规程或业务指南，完善风险管控机制，及时升级改造信贷审批放款、还款结算等系统，实现自动放款、还款、资金支付、尾款结算等，确保资金安全高效。要减轻买卖双方负担、尊重各方意愿，选择便捷的资金流转模式，明确资金划转依据、时间节点、具体方式等，实现全流程闭环管理，确保资金安全。鼓励通过银行账户等方式直接结算。引入预告登记等制度的，要根据实时推送的预告登记等结果信息及时审批、发放贷款，确保资金按时到账。

四、加强组织，防范各类业务风险

各级自然资源主管部门、银行保险监督管理机构要高度重

视，提高政治站位，将做好不动产“带押过户”作为当前加快推动经济运行稳步回升的重要举措之一，加强组织领导，深化部门协同，压实工作责任，积极主动落实。要建立畅通的沟通协调机制，加强业务指导和监管，梳理各环节风险点，制定应急预案，通过发布三方（四方）协议样本、风险提示、业务预警等方式切实防范风险。要细化业务流程，加强业务培训，做好宣传引导，鼓励企业群众积极选择“带押过户”服务。工作中遇到的重大问题，请及时报自然资源部、中国银行保险监督管理委员会。

自然资源部登记局：许 培 （010）66558538

中国银保监会法规部：李筱琛 （010）66279604



公开方式：主动公开

自然资源部办公厅

2023 年 3 月 7 日印发



公开方式：主动公开

山东省自然资源厅办公室

2023年5月22日印发
