**23.关于拓展不动产登记“带押过户”业务受理范围的通知（2024年10月17日）**

大自然资联发〔2024〕12号

各县（市、区）司法局、住建局、国家金融监督管理总局大兴安岭监管分局、中国人民银行大兴安岭地区分行:

为进一步优化我区营商环境，激发房地产市场交易活力，提升企业群众办理不动产登记便利度，现将抵押状态下的离婚析产、夫妻间共有人变化、赠与、继承、遗赠、司法裁决过户等情形拓展至我区“带押过户”业务受理范围，具体事项通知如下：

**一、适用范围**

“带押过户”业务适用于大兴安岭地区范围内存在抵押登记的不动产。在一手房、二手房“带押过户”业务受理范围基础上，将抵押状态下的离婚析产、夫妻间共有人变化、赠与、继承、遗赠、司法裁决过户等情形纳入我区“带押过户”业务受理范围，申请人可以根据自身实际情况选择抵押权变更及转移登记模式、新旧抵押权组合登记模式、双预告转本登记模式办理相关业务。

**二、办理地址**

符合适用范围的企业或个人可到各不动产登记大厅及银行网点等不动产登记延伸服务网点办理“带押过户”登记业务，无需再到不动产登记机构申请，实现“最多跑一次”。

**三、办理依据**

1.《关于印发<大兴安岭地区二手房“带押过户”工作方案（试行）>的通知》（大自然资联发〔2023〕2号）

2.《关于推行一手房“带押过户”的通知》（大自然资联发〔2024〕6号）

申请人办理不动产登记“带押过户”业务时，可参照《不动产登记“带押过户”业务申办指引》办理。

附件：[不动产登记“带押过户”业务申办指引](https://www.dxal.gov.cn/dxal/c100055/202411/297477/files/%E4%B8%8D%E5%8A%A8%E4%BA%A7%E7%99%BB%E8%AE%B0%E2%80%9C%E5%B8%A6%E6%8A%BC%E8%BF%87%E6%88%B7%E2%80%9D%E4%B8%9A%E5%8A%A1%E7%94%B3%E5%8A%9E%E6%8C%87%E5%BC%95.docx" \t "https://www.dxal.gov.cn/dxal/c100055/202411/_blank)

大兴安岭地区行政公署 大兴安岭地区行政公署

自然资源局 司法局

大兴安岭地区行政公署 国家金融监督管理总局

住房和城乡建设局 大兴安岭监管分局

中国人民银行大兴安岭地区分行

2024年10月17日

附件：

**不动产登记“带押过户”业务申办指引**

为进一步便利申请人办理不动产“带押过户”相关登记，依据《关于印发<大兴安岭地区二手房“带押过户”工作方案（试行）>的通知》（大自然资联发〔2023〕2号）《关于推行一手房“带押过户”的通知》（大自然资联发〔2024〕6号）,制定本指引。

**一、适用范围**

大兴安岭地区范围内存在抵押登记的不动产，转让方、受让方、贷款银行协商一致，申请办理不动产登记“带押过户”相关业务的，适用本指引。银行以外的单位或个人作为贷款人的，可以参照本指引办理。

**二、服务模式**

当事人可以根据自身实际选择合适的不动产登记“带押过户”业务模式。相关的登记事项可以一并申请组合办理。

抵押状态下的离婚析产、夫妻间共有人变化、赠与、继承、遗赠、司法裁决过户等情形，可以选择抵押权变更及转移登记模式；贷款购买商品房或其他不动产的，可以选择新旧抵押权组合登记模式或双预告转本登记模式。

（一）抵押权变更及转移登记模式

抵押权变更及转移登记模式是指当事人协商一致，在不注销原抵押登记的情况下，办理过户手续，抵押人变更为受让方。

1.申请主体

转让方、受让方和转让方贷款银行共同申请。

2.办理流程

（1）买卖双方达成交易意向，签订房屋买卖合同。

（2）买卖双方在选定的机构办理资金监管或公证提存手续，对受让方的购房款（包括首付款和银行贷款）进行监管。同时，受让方向银行申请贷款。

（3）受让方贷款审批通过后，买卖双方若涉及同一贷款主体，买卖双方和贷款银行申请“转移登记+抵押权变更登记”合并办理，通过变更原抵押贷款额度、期限和抵押人等内容实现“带押过户”；买卖双方涉及不同贷款主体的，买卖双方和买卖双方贷款银行申请“转移登记+抵押权转移登记+抵押权变更登记”合并办理，通过双方抵押权人转让抵押权，变更抵押贷款额度、期限和抵押人等内容实现“带押过户”。

（4）不动产登记部门根据买卖双方和买卖双方贷款银行申请，同步办理完成登记事项，记载不动产登记簿，并向受让方贷款银行推送抵押登记电子证明。

（5）受让方贷款银行根据不动产登记部门推送的抵押登记证明发放贷款至提前在资金监管机构开设的监管账户中，按照操作流程进行放款。资金监管机构用监管账户中的购房款偿还转让方银行贷款本金和利息，结清贷款。

（6）资金监管机构将资金监管账户余额划转给转让方。

3.申请材料

申请人一次性提交以下材料，各受理窗口一次性受理：

（1）不动产登记申请书；

（2）身份证明材料；

（3）不动产权证书；

（4）不动产登记证明；

（5）不动产权属转移的证明材料；

（6）纳税申报材料或者纳税凭证或者减免凭证；

（7）其他必要材料（如抵押权人接到出售抵押房产通知的证明等）。

4.办理时限

即时办结。

（二）新旧抵押权组合登记模式

新旧抵押权组合登记模式是指当事人协商一致，在选定的机构办理资金监管或公证提存手续，受让方先行申请贷款并转至资金监管账户，资金监管机构用监管账户中的购房款偿还转让方银行贷款本金和利息，结清贷款。

1.申请主体

转让方、受让方和双方贷款银行共同申请。

2.办理流程

（1）买卖双方达成交易意向，签订房屋买卖合同。

（2）买卖双方在选定的机构办理资金监管或公证提存手续，对受让方的购房款（包括首付款和银行贷款）进行监管。同时，受让方向银行申请贷款。

（3）受让方贷款审批通过后，买卖双方贷款银行会同买卖双方，申请办理“转移登记+抵押权注销登记+抵押权首次登记”。

（4）不动产登记部门根据受让方贷款银行及买卖双方申请，完成业务审核，记载不动产登记簿，并向受让方贷款银行推送抵押登记电子证明。

（5）受让方贷款银行根据不动产登记部门推送的抵押登记证明发放贷款至提前在资金监管机构开设的监管账户中，按照操作流程进行放款。资金监管机构用监管账户中的购房款偿还转让方银行贷款本金和利息，结清贷款。

（6）资金监管机构将资金监管账户余额划转给转让方。

3.申请材料

申请人一次性提交以下材料，各受理窗口一次性受理：

①不动产登记申请书；

②身份证明材料；

③不动产权证书；

④不动产登记证明；

⑤不动产权属转移的证明材料；

⑥主债权合同和抵押合同；

⑦纳税申报材料或者纳税凭证或者减免凭证；

⑧其他必要材料（如抵押权人接到出售抵押房产通知的证明等）。

4.办理时限

即时办结。

（三）双预告转本登记模式

双预告转本登记模式是指当事人协商一致，办理转移预告登记和抵押权预告登记后，受让方贷款银行放款存入约定的监管账户，在不注销原有抵押登记的情况下，办理双预告转本登记，划款结清转让方借款，注销原抵押登记。

1.申请主体

转让方、受让方、受让方贷款银行共同申请。

2.办理流程

（1）买卖双方达成交易意向，签订房屋买卖合同。

（2）买卖双方在选定的机构办理资金监管或公证提存手续，对受让方的购房款（包括首付款和银行贷款）进行监管。同时，受让方向银行申请贷款。

（3）受让方贷款审批通过后，受让方贷款银行会同买卖双方，申请办理转移预告登记及抵押权预告登记。

（4）不动产登记部门根据受让方贷款银行及买卖双方申请，完成“双预告登记”业务审核，记载不动产登记簿，并向受让方贷款银行推送抵押权预告登记电子证明。

（5）受让方贷款银行依据抵押权预告登记结果足额放款至提前在资金监管机构开设的监管账户中，按照操作流程进行放款。

（6）购房款存入监管账户后，买卖双方和受让方贷款银行及时向不动产登记部门申请办理双预告登记转本登记。

（7）房产转移登记完成后，资金监管机构用监管账户中的购房款偿还转让方银行贷款本金和利息，结清贷款。转让方贷款银行提交抵押注销申请，不动产登记部门进行业务审核。如果房产转移登记不能完成，资金监管机构将监管账户中的购房款分别归还受让方贷款银行及受让方本人。

3.申请材料

申请人一次性提交以下材料，各受理窗口一次性受理：

①不动产登记申请书；

②身份证明材料；

③不动产权证书；

④不动产权属转移的证明材料；

⑤主债权合同和抵押合同；

⑥预告登记约定材料（在相关转移证明材料、抵押合同中已有约定条款的，无需单独提交）；

⑦其他必要材料（如抵押权人接到出售抵押房产通知的证明等）。

4.办理时限

即时办结。