

济源市不动产登记中心文件

济不动产文〔2023〕7号

关于协同做好不动产“带押过户”工作的通知

中心各科室，各银行机构：

为贯彻落实国家、省有关不动产“带押过户”的工作部署，深化不动产登记和金融便民利企合作，进一步提升便利化服务水平，降低交易成本，协同做好不动产“带押过户”工作。现将有关事项通知如下：

一、各银行机构要结合实际，积极推动不动产“带押过户”工作，率先在同一银行机构开展不动产“带押过户”业务，逐步向跨银行机构拓展；率先开展住宅类不动产“带押过户”业务，并逐步向工业、商业等类型不动产拓展，形成全覆盖、常态化开展不动产“带押过户”业务的新局面。

二、不动产登记中心、各银行机构要加强业务协调工作，按

照新旧抵押权组合模式，协同做好不动产“带押过户”工作，并公开承诺办理时限。通过借新贷、还旧贷无缝衔接的方式，买卖双方和涉及的贷款银行机构达成一致，约定发放贷款、偿还贷款的时点和方式等内容，由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，实施不动产“带押过户”业务（具体办理流程和申办材料见附件）。

三、各银行机构应在符合信贷监管规定的基础上，按照本机构内部制度和流程规范办理不动产“带押过户”业务，严格落实贷款“三查”制度，对审查发现不符合放贷条件的，不予办理相关业务。同时加强风险管控，落实不动产抵押物风险管理，制定风险应对措施，及时处置抵押过程中的各类风险问题。

四、各银行机构之间要加强沟通协作，对办理跨银行机构“带押过户”的，原贷款银行机构应积极配合贷款承接银行机构办理业务，并根据需求提供相关信息资料，不得以任何理由设置障碍。贷款承接银行机构发放贷款后，应及时知会原贷款银行机构相关情况。

附件：1. 济源示范区不动产“带押过户”办理流程（适用同一银行机构办理）

2. 济源示范区不动产“带押过户”办理流程（适用跨银行机构办理）



济源市不动产登记中心

2023年5月19日印发

附件 1:

济源示范区不动产“带押过户”办理流程

(适用于同一银行机构办理)

一、信贷业务受理

不动产买卖双方向银行机构提出不动产“带押过户”申请。银行机构审查符合还清贷款、申请贷款条件的,出具同意不动产“带押过户”和贷款声明等资料。

二、登记业务办理

(一) 申请。银行机构与买卖双方到不动产登记机构申办不动产“带押过户”组合业务,提交一套材料(包括抵押权注销登记、不动产转移登记和抵押权首次登记等材料),同时提交原不动产权证及不动产登记证明。买卖双方通过“互联网+房屋交易监管一体化”服务平台签订不动产抵押状态下的买卖合同。买方在不动产登记机构现场办理委托银行机构缴交登记费及领取不动产权证手续。

(二) 审查。不动产登记机构对银行机构、买卖双方提交的申请材料进行审查,符合办理条件的将有关材料信息推送税务部门核税。

(三) 缴税。买卖双方根据收到税务部门核税短信的通知,在线下或线上缴交不动产交易税费。

(四) 审核。不动产登记机构组合办理卖方抵押权注销登记、

不动产转移登记、买方抵押权首次登记等业务手续，审核通过后予以登簿、缮证。

三、办结

（一）银行机构到不动产登记机构缴交登记费，领取不动产登记证明，代买方领取不动产权证。

（二）银行机构将贷款发放至卖方，结清卖方原贷款。

附件 2:

济源示范区不动产“带押过户”办理流程

(适用于跨银行机构办理)

一、信贷业务受理

不动产买卖双方达成买卖意向后,卖方向原贷款银行机构(下称“甲银行机构”)提出还清贷款及不动产“带押过户”申请;买方向贷款银行机构(下称“乙银行机构”)提出申请贷款及不动产“带押过户”申请。甲、乙银行机构分别审查不动产买卖双方是否符合还清贷款、申请贷款条件;符合办理条件的,甲银行机构出具同意不动产“带押过户”声明等资料,乙银行机构出具同意贷款声明等资料。

二、登记业务办理

(一) 申请。甲、乙银行机构与买卖双方到不动产登记机构申办不动产“带押过户”组合业务,提交一套材料(包括抵押权注销登记、不动产转移登记和抵押权首次登记等材料),同时提交原不动产权证及不动产登记证明。买卖双方通过“互联网+房屋交易监管一体化”服务平台签订不动产抵押状态下的买卖合同。买方在不动产登记机构现场办理委托银行机构缴交登记费及领取不动产权证手续。

(二) 审查。不动产登记机构对甲、乙银行机构及买卖双方提交的申请材料进行审查,符合办理条件的将有关材料信息推送

税务部门核税。

（三）缴税。买卖双方根据收到税务部门核税短信的通知，在线下或线上缴交不动产交易税费。

（四）审核。不动产登记机构组合办理卖方抵押权注销登记、不动产转移登记、买方抵押权首次登记等业务手续，审核通过后予以登簿、缮证。

三、办结

（一）乙银行机构到不动产登记机构缴纳登记费，领取不动产登记证明，代买方领取不动产权证。

（二）银行机构之间、银行机构与买卖双方结清房款、原贷款。