

永宁县自然资源局办理不动产“带押过户” 登记的实施方案

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）、《自治区自然资源厅宁夏银保监局关于开展不动产“带押过户”便民利企服务的通知》（宁自然资发〔2023〕73号）、《银川市住房和城乡建设局、银川市自然资源局、中国人民银行银川中心支行、银川住房公积金管理中心关于开展存量房“带押过户”服务新模式的通知》（银住建发〔2023〕61号）等文件有关要求，现就推行不动产“带押过户”登记服务，制定本方案：

一、工作目标

为深化“放管服”改革，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，在全县范围内开展不动产“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。

（一）提供常态化“带押过户”登记服务

不动产登记受理人员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，要不断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。常态化开展“带押过户”服务。

（二）拓展“带押过户”贷款业务覆盖面

不动产登记受理人员办理申请“带押过户”业务时，要主动靠前服务，积极对接买方和卖方贷款银行，做好业务指导，让银行主动参与“带押过户”业务落地实施。要拓宽“带押过户”登记业务范围，受理住宅、工业、商业等不动产登记类型、不同银行“带押过户”登记业务，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。不动产登记受理人员要加快办理“带押过户”业务，开通绿色通道，优先受理，即来即办，减少风险发生。

（三）持续推动不动产登记和贷款业务协同联办

不动产登记中心要与银行加强业务协同，优化工作流程，实时共享信息，精简办事材料，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，努力实现登记、贷款、放款、还款无缝衔接，切实便民利企。

三、业务流程

由银行同意办理“带押过户”业务，买卖双方备齐过户相关材料，卖方、买方、贷款银行共同到永宁县政务大厅二楼不动产登记窗口申请办理“带押过户”手续。

四、申请材料

1. 不动产登记申请表
2. 申请人身份证明
3. 抵押权人身份证明（营业执照、法人身份证复印件、授权委托书、委托人身份证复印件盖公章）
4. 不动产权证书
5. 存量房买卖合同
6. 契税完税证明
7. 主债权合同、抵押合同（需办理二手房抵押贷款业务（买方）提供）
8. 不动产登记证明（抵押权人提供）
9. 抵押权人同意转让的证明材料（声明书、同意办理第二顺位抵押登记说明函、同意办理带押过户说明函）

五、有关要求

（一）提高思想认识。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。受理人员要加强沟通协作，建立便民高效、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。不动产登记中心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。要加强数据和信息的共享互通，确保不动产“带押过户”安全。对符合合并办理条件的业务，根据申请进行合并办理，精简申请资料、。

（三）加强宣传引导。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，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。

附件 1

声明书

卖方：

证件类型：居民身份证

证件号：

买方：

证件类型：居民身份证

证件号：

抵押权人：

证件类型：营业执照

证件号：

鉴于：

卖方与抵押权人已签署编号为：_____的_____（合同名称）；买方与抵押权人已签署编号为：_____的_____（合同名称）；买卖双方基于自愿协商及平等交易原则，双方签署了编号为：_____的_____（合同名称）。

上述合同均真实、有效、合法。

三方就办理交易涉及的不动产抵押相关事项做如下声明：

一、声明内容

(一) 卖方声明

卖方将坐落于_____的
不动产出售给买方，不动产权证号/（房产证号、土地证
号）：_____。卖方在办理不动产过
户登记前，就该房屋已向_____（抵押权人）设定抵
押，不动产登记证明号为：_____。

卖方与买方完成过户登记号但该房产尚未办妥第二顺位抵押登
记前，卖方仍对该房产负有第一顺位抵押人的全部义务。

(二) 买方声明

买方同意将按照主合同要求办妥该房产第二顺位抵押登记
手续，履行己方合同义务。同时，买方对该房产上已设定的第
一顺位抵押权清楚并认可其法律意义，该房产办理过户登记后，
须配合抵押权人办妥第二顺位抵押登记，买方不以该房产上先
前存在的抵押权利限制而对抗抵押权人。如在办妥第二顺位抵
押前该房产被采取强制执行措施的，买方不以已办理过户登记
而对抗抵押权人，买卖双方之间的纠纷自行解决，与抵押权人
无关。

(三) 抵押权人声明

抵押权人同意卖方在无需办理抵押权注销登记的情况下，
买卖双方办理不动产过户登记，并向抵押权人办理第二顺位抵
押登记，后续解押后该第二顺位自动上升为第一顺位。

二、本声明书为三方真实意思表示，未遵循本声明书的，
构成违约，违约责任依照主合同约定执行，主合同未约定的，

违约责任承担范围为损失方的实际损失。

三、本声明书一式四份，买卖双方、抵押权人、不动产登记部门各持一份，具有同等法律效力。

四、本声明书自各方签字或盖章之日起生效。

(以下无正文，为声明书签字部分)

卖方（签字）：

年 月 日

买方（签字）：

年 月 日

抵押权人（公章）：

年 月 日

附件 2:

同意办理第二顺位抵押登记说明函

永宁县不动产登记事务中心:

客户(卖方) _____ (身份证号: _____)
于 _____ 年 _____ 月 _____ 日在 _____ (抵押权人)
办理个人住房贷款(金额: _____ 万元, 贷款期限: _____
年, 贷款账号: _____, 不动产登记证
明号/他项权证号: _____, 房屋坐
落: _____), 因发生房屋交易
申请办理带押过户给房屋买方: _____ (身份证
号: _____), 我行同意卖方在无需办理抵
押权注销登记的情况下, 买卖双方办理不动产过户登记, 并向
抵押权人办理第二顺位抵押登记, 后续解押后该第二顺位自动
上升为第一顺位。

抵押权人(盖章)

年 月 日

附件 3:

同意办理带押过户说明函

永宁县不动产登记事务中心:

客户（卖方）_____（身份证号：_____）
于_____年_____月_____日在_____（抵押权人）
办理个人住房贷款（金额：_____万元、贷款期限：_
年、贷款账号：_____、不动产登记证
明号/他项权证号：_____、房屋坐
落：_____）尚未结清，当前贷款余
额：_____万元，因发生房屋交易，现申请办理带押过户
给房屋买方_____（身份证号：_____）。我行同
意该客户在贷款尚未结清状态下办理带押过户。

抵押权人（盖章）

年 月 日