

存量房双预告“带押过户”业务培训 (同行)

2023年3月



重庆市规划和自然资源局

目录

CONTENT

一

工作依据

二

办事流程

三

办事材料

四

审查要点

五

其他事项

一、工作依据



一、工作依据

1. 存量房预告登记

法律

《民法典》第221条：

“当事人签订买卖房屋的协议或者签订其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。”

文件

国家：《自然资源部 国家税务总局 中国银保监会关于协同推进“互联网+不动产登记”方便企业和群众办事的意见》（自然资〔2020〕83号）—— **“积极推进存量房预告登记”**

市政府：《2022年重庆市政务服务工作要点》（渝府办发〔2022〕34号）—— **“存量房转移预告和抵押预告一件事全程网办”**

市级部门：《重庆市规划和自然资源局关于优化存量房转移预告和抵押预告登记工作的通知》（渝规资〔2021〕958号）—— **存量房转移预告登记和抵押预告登记全程网办**

一、工作依据

2.存量房“带押过户”

《民法典》第406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。抵押财产转让的,抵押权不受影响。”

- 抵押房产可以转让；
- 按约定，带押过户需卖方银行同意；
- 带押过户的，原抵押权不受影响。

《民法典》第393条、第557条、第559条：

“有下列情形之一的，担保物权消灭：（一）主债权消灭；”

“有下列情形之一的，债权债务终止：（一）债务已经履行；”

“债权债务终止时，债权的从权利同时消灭，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。”

- 抵押合同是主债权债务合同的从合同。带押过户时，买方银行按约划款至卖方银行的卖方账户还清原贷款后，债务已经履行，原债权债务已经终止，债权的从权利同时消灭。

法律



一、工作依据

2.存量房“带押过户”

《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”便民利企的通知》（自然资发〔2023〕29号）

“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’。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。”

“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。”

“**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。”**“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。”

“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。”

国家
文件



一、工作依据

2.存量房“带押过户”

双预告“带押过户”模式

《重庆市规划和自然资源局办公室关于印发<重庆市存量房交易登记办事指南>的通知》
(渝规资办发〔2023〕16号)

- 适用情形：四种，其中“房屋有抵押，买方需贷款”和“房屋有抵押，买方不贷款”属于“带押过户”；
- 登记事项：“带押过户”情形通过预告登记办理；转移登记登簿时，系统根据申请同步将抵押权预告登记自动转为抵押权本登记；
- 申办途径：“渝快办”（授权和自行申报）、金融机构服务系统（银行代为申报）、房产经纪服务系统（中介代为申报）。按照《重庆市规划和自然资源局 重庆市地方金融监督管理局 重庆银保监局关于优化不动产登记工作提升便民利企服务水平工作的通知》（渝规资〔2020〕797号）要求，银行涉及“带押过户”登记事项全部通过金融机构服务系统网上办理。
- 购房款结算方式：同行的，由银行提供房款支付（含止付服务），按约通过买方账户、卖方账户直接结算，做到系统自动放款、还款、支付尾款。

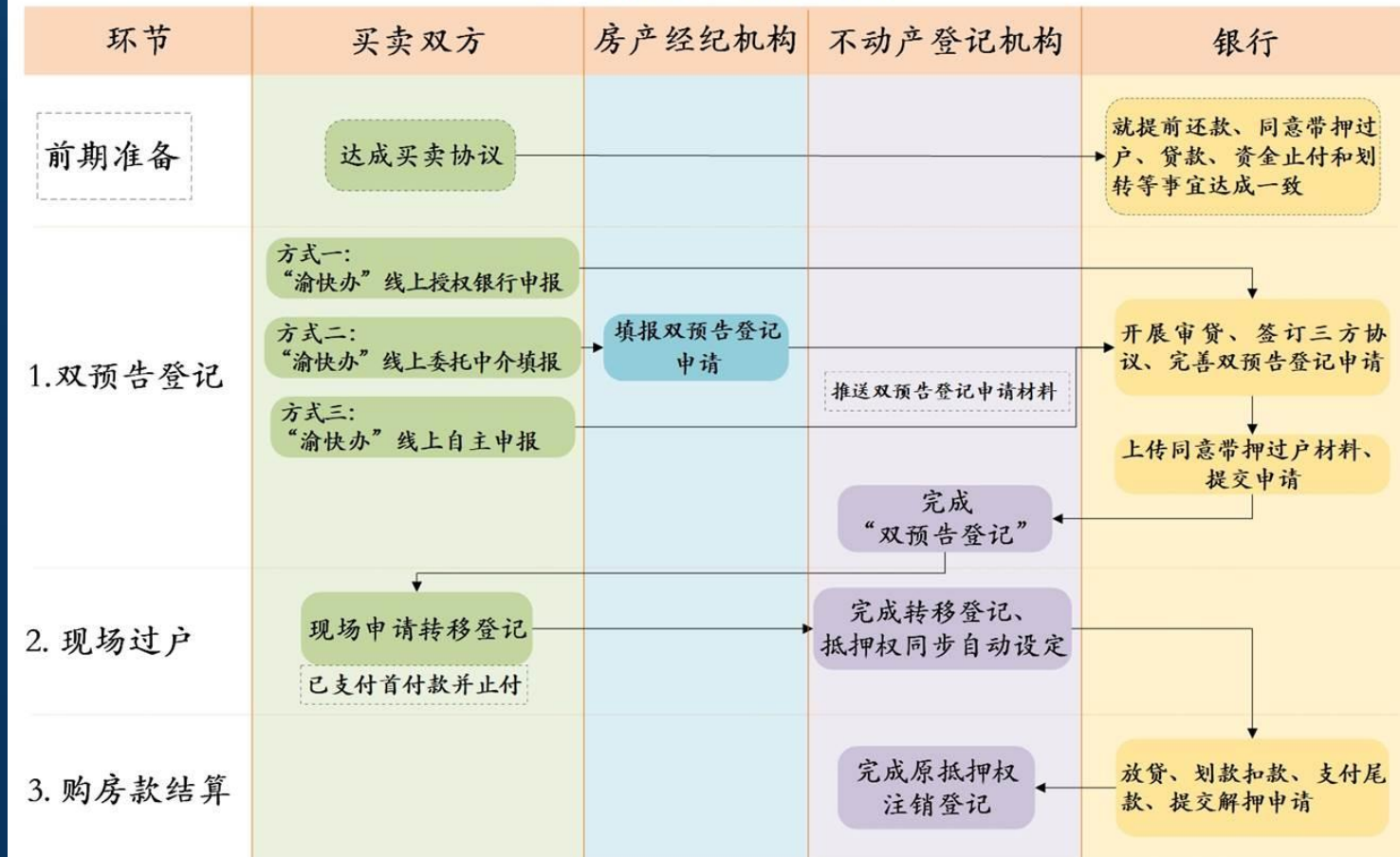
重庆
文件

二、办事流程

二、办事流程

1.房屋有抵押，买方需贷款

重庆市存量房交易登记流程图
(房屋有抵押、买方需贷款)



- 同行内跨不同分行（支行）的：由**买方贷款**的分行（支行）代为填报。
- 鼓励止付：首付款止付在**买方账户**。
- 审贷与双预告登记同步进行：落实国家29号文关于用预告登记信息审批贷款的规定；**预告登记依法保障物权，才能真正锁定交易和买卖双方**，预告登记涉及的房屋权利人、自然状况、权利状况等信息由系统自动识别和归集，确保真实正确，据此审贷更方便、更准确。
- 实行“**一网控办**”：办理进度、结果会及时通知当事人。

二、办事流程

双预告“带押过户”有什么优点？

合法合规、保护权益、便捷高效、省钱省时省心

对卖方：抵押预告设立，买方贷款、买方银行锁定，还款解押、支付尾款有了保障，可以放心过户。过户后银行同步自动取得正式抵押权，银行按约立即结算房款，卖方可以快速得到房款，原债务也可以快速结清。转移预告登记后、正式过户前，房屋的产权仍在卖方名下，卖方不用担心产权归属。房屋正式过户，房屋产权正式转移到买方名下后，抵押预告才会转为正式抵押权，卖方不用担心承担新债务。

对买方：转移预告设立，房屋买卖锁定，可以防止“一房二卖”，买方可以放心支付首付款。银行按约直接清偿原贷款，从法律上讲，原债权债务同时就终止了，银行也会按约注销原抵押登记，买方不用担心承担原债务。

对中介：预告登记使居间买卖在第一时间依法得到准物权保护，有助于减少变数和纠纷。预告登记涉及的房屋权利人、自然状况、权利状况等信息由系统自动识别和归集，确保真实正确，代填报操作简便、手工录入量少。

二、办事流程

双预告“带押过户”有什么优点？

合法合规、保护权益、便捷高效、省钱省时省心

对卖方银行：1.原贷款还清后，原抵押登记才注销，原抵押权得到充分保障；2.双预告登记后，买方银行在房屋过户的同时自动取得抵押权，可以立即按约放款、划款，确保原贷款快速结清，卖方银行不用担心收不到还款；3.双预告登记保障交易真实性，可以规范提前还款。

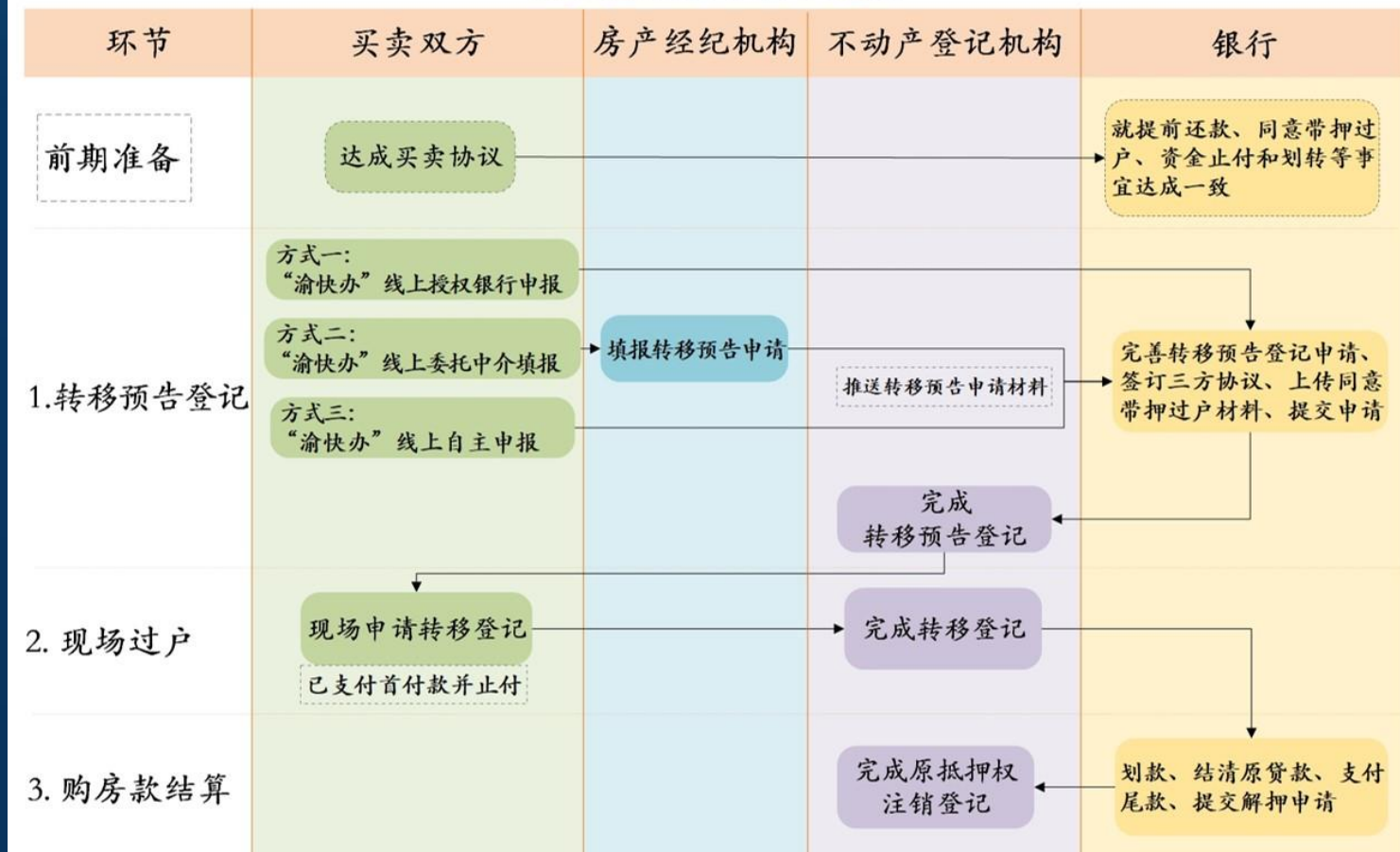
对买方银行：1.双预告登记后，房屋过户的同时自动完成预告抵押权转正式抵押权，买方银行抵押权无缝设立；2.抵押权设立后，买方银行才放贷，抵押权得到充分保障；3.买方银行按约完成放款、还款等房款结算，即偿还原贷款、消除原债务的主动权掌握在买方银行手上，二顺位抵押权可以顺利转为一顺位抵押权。

同行：前述优点更加明显，买方银行与卖方银行之间的信任感更强；资金闭环结算，安全、快速、高效。

二、办事流程

2.房屋有抵押，买方不贷款

重庆市存量房交易登记流程图
(房屋有抵押、买方不贷款)



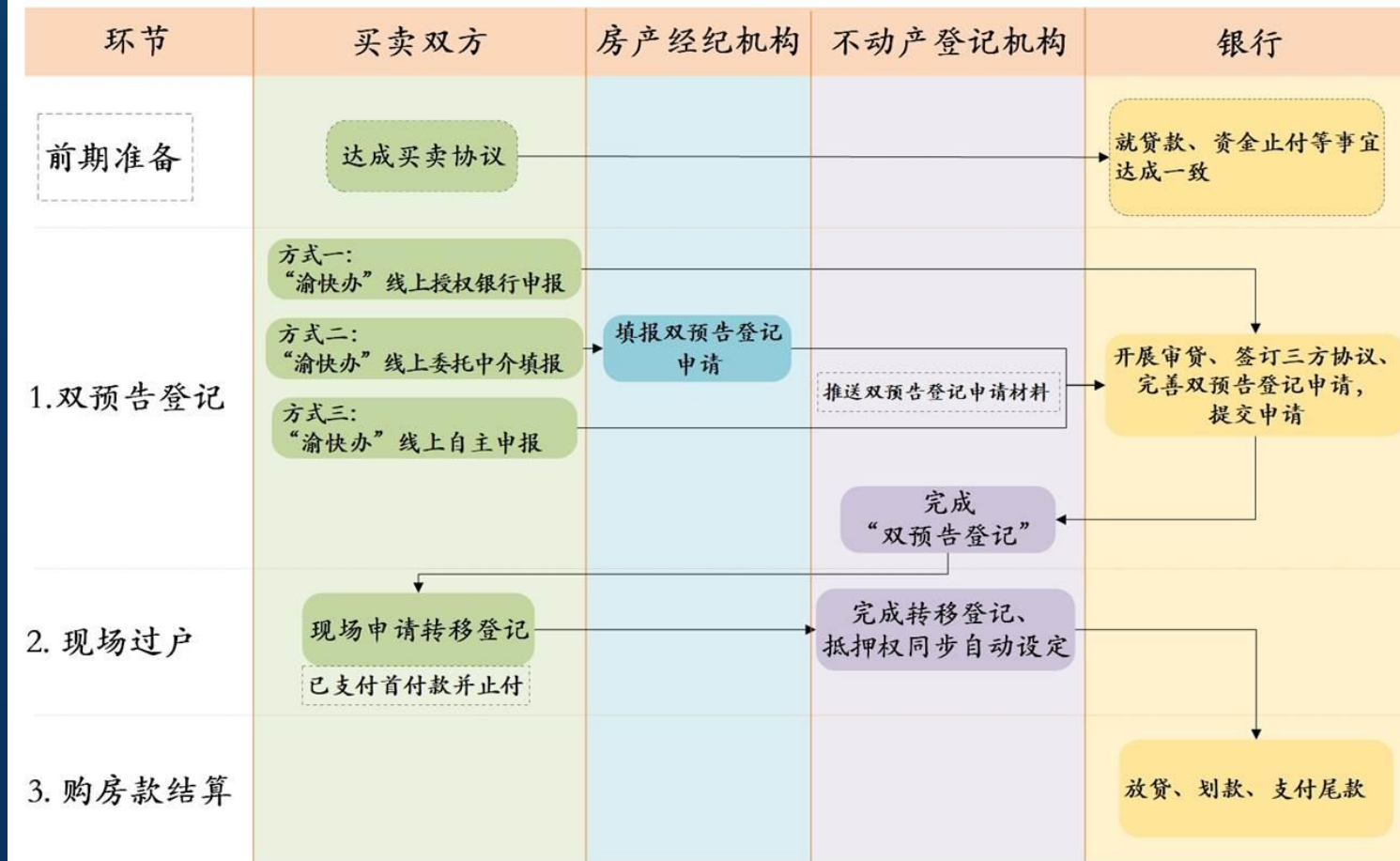
●鼓励止付：止付在**买方**账户。

●实行“**一网控办**”：办理进度、结果会及时通知当事人。

二、办事流程

3.房屋无抵押，买方需贷款

重庆市存量房交易登记流程图
(房屋无抵押、买方需贷款)

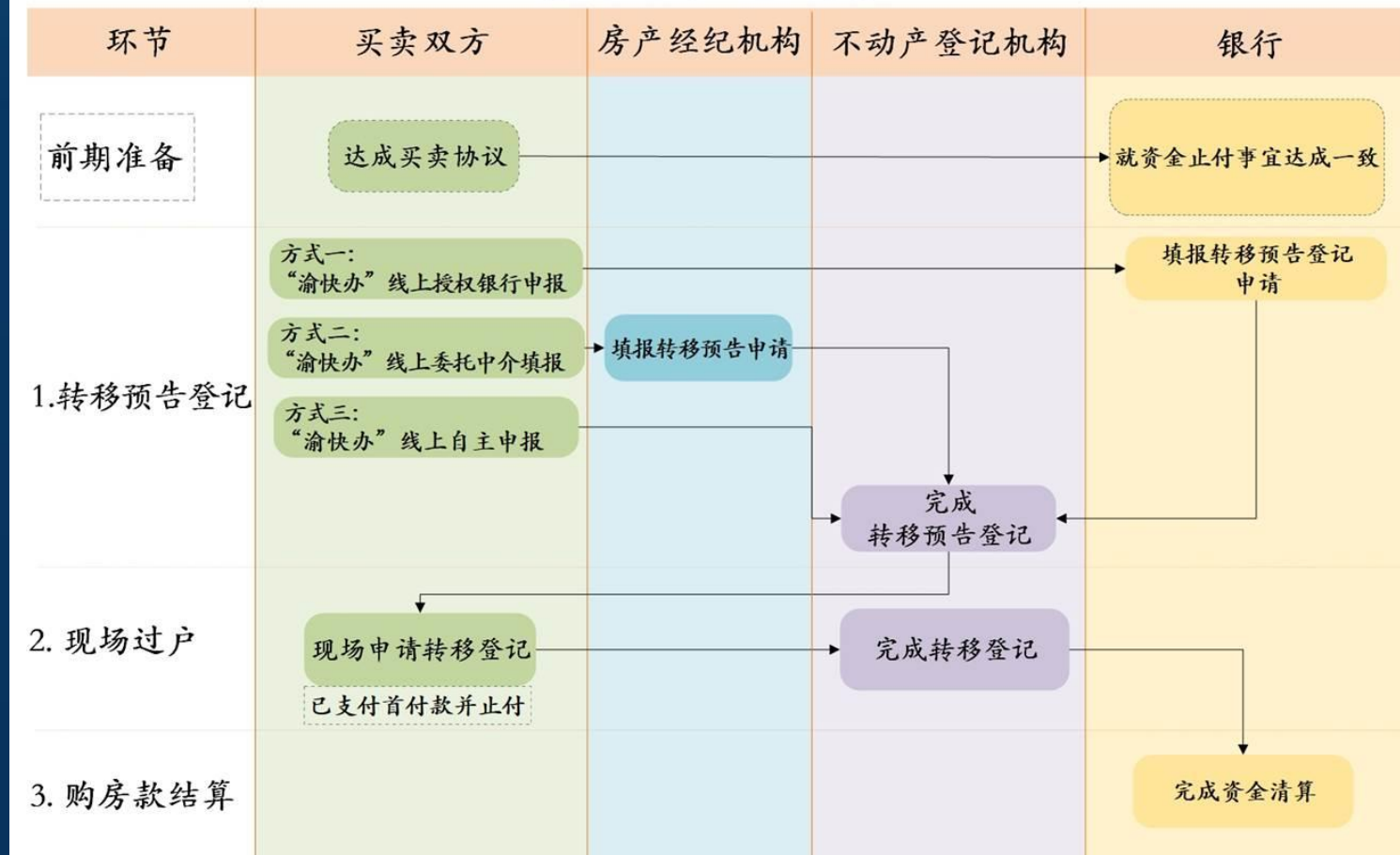


- 原则上办理预告登记。
- 鼓励止付：首付款止付在**买方**账户。
- 实行“**一网控办**”：办理进度、结果会及时通知当事人。

二、办事流程

4.房屋无抵押，买方不贷款

重庆市存量房交易登记流程图
(房屋无抵押、买方不贷款)



●鼓励办理预告登记。

●鼓励止付：止付在**买方**账户。

●实行“**一网控办**”：办理进度、结果会及时通知当事人。

三、办事材料



三、办事材料

“带押过户” 登记申请材料

数字化、智能化、无纸化

转移预告和抵押预告双预告登记

- 申请书（两个）（系统生成）；
- 身份证明材料（拍照上传）；
- 简版买卖合同（系统生成）；
- 简版主债权及抵押合同（系统生成）；
- 带押过户材料（告知书、协议）（专网上传）。

转移登记（抵押权预转本）

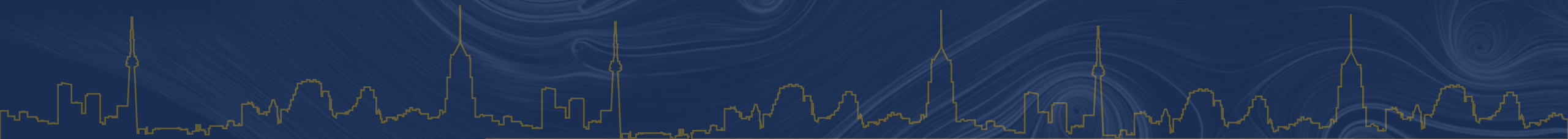
- 现场过户材料不变。
- 抵押权预告登记转抵押权本登记，由当事人在抵押预告登记时一并申请，不需另行提交申请材料。

原抵押注销登记

- 通过金融机构服务系统（抵押专网）网上申办，材料不变。

- **告知书**：制定了样本，银行填写信息、盖章上传即可，已提供给银行。
- **协议**：与重庆银保监局共同研究制定了三方协议样本（同行），已提供给银行。

四、审查要点



“带押过户” 双预告登记

（1）“带押过户”重点审核以下事项：

● 申请书（抵押预告和抵押首次）

●申请登记事由：勾选抵押权、首次登记、预告登记三项；

●声明事由：申请人同时申请抵押权预告登记和抵押权预告登记转本登记；

	担保范围	☐ 主债权 ☐ 利息 ☐ 违约金 ☐ 损害赔偿金 ☐ 实现抵押权费用 ☐ 其他（详见主债权合同或抵押合同）
居住权情况		
登记原因		
其他申请登记事项	是否约定禁止或限制转让抵押的不动产？ ☐ 是 ☐ 否	
声明事项	1. 申请登记事项是申请人真实意思表示。 2. 共有不动产应当共同申请，无本次申请以外的其他共有人。 3. 所申请登记的不动产现状是与权属证书记载一致。 4. 抵押人是否是为公益目的成立的非营利法人？ ☐是 ☐否 5. <u>申请人同时申请抵押权预告登记和抵押权预告登记转本登记。</u> 6. 其他需要声明的有关事项： 注：以上声明系申请人真实意思表示，如因隐瞒、提供虚假证明等造成错误登记或给他人造成损害的，申请人自愿承担相应的法律责任。确认无误后请于下方申请人处签名。	
备注	申请人领取本次登记结果（不动产登记证书或证明）后请认真核对记载的内容，若对本次登记行为有异议的请及时向我中心提出，也可自领取登记结果后六十日内申请行政复议或六个月内提起行政诉讼。	
本申请人对填写的上述内容及提交的申请材料的真实性负责。如有不实，申请人愿承担法律责任。		
申请人（签章）：_____ 申请人（签章）：_____ 代理人（签章）：_____ 代理人（签章）：_____ 年 月 日		

四、审查要点

“带押过户”双预告登记

(1) “带押过户”重点审核以下事项：

●简版主债权合同及抵押合同

●当事人双方约定共同申请抵押权预告登记。在办理转移登记后，同时申请抵押预告登记、抵押权预告登记转本登记。

重庆市不动产抵押登记专网申报 简版主债权合同及抵押合同（首次） （预告登记版）

单位：平方米、万元

主债权合同/抵押合同编号：				
合同当事人	抵押权人			
	证件种类		证件号	
	抵押人			
	证件种类		证件号	
	债务人	☐ 同抵押人		
	证件种类		证件号	
不动产情况	不动产坐落			
	不动产单元号			
	不动产权证号	房屋/土地抵押面积		
抵押情况	被担保主债权数额（最高债权额）	债务履行期限（债权确定期间）	自 年 月 日起至 年 月 日止	
	担保范围	☐ 主债权 ☐ 利息 ☐ 违约金 ☐ 损害赔偿金 ☐ 实现抵押权费用 ☐ 其他（详见主债权合同或抵押合同）		
	抵押类型	☐ 一般抵押 ☐ 最高额抵押		
抵押物清单	☐ 有，详见清单 ☐ 无			
附记				

合同当事人依法确认上述内容与主债权合同和抵押合同内容一致，并对其真实性负责。如有不实，合同当事人愿承担法律责任。

当事人双方约定共同申请抵押权预告登记。在办理转移登记后，同时申请抵押权预告登记、抵押权预告登记转本登记。

抵押权人签章： 抵押人签章： 债务人签章：

☐同抵押人
年 月 日

注：本简版合同由金融机构向不动产登记部门推送，与主债权合同及抵押合同具有同等法律效力。

四、审查要点

“带押过户”双预告登记

(1) “带押过户”重点审核以下事项：

- 《关于抵押期间转让约定的告知书》

卖方银行出具，信息填写完整、准确。

关于抵押期间转让约定的告知书

兹有不动产坐落于____，不动产权证号____。我行于____年____月____日申请办理了上述不动产抵押权登记，不动产登记证明号为____。现抵押人____将上述不动产进行出售，经与买卖双方协商一致，我行同意抵押人在有抵押的情况下转让上述不动产。

年 月 日
盖 章

四、审查要点

“带押过户”双预告登记

(1) “带押过户”重点审核以下事项：

● 《“带押”存量房过户协议书》

▲ 带押过户约定：卖方银行同意。

▲ 房款支付约定：银行经买方授权，放贷后直接划款到卖方还款账户，用于还清原贷款。

(2) 审核按规定应当审核的其他事项

如由于甲方的原因导致无法办理标的房屋的过户或者原贷款的结清和原抵押的注销，甲方应当自行向乙方及相关方承担赔偿责任。

四、资金支付约定：

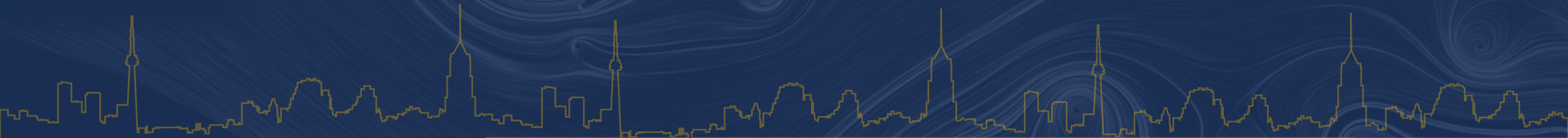
(一) 首付款支付约定：各方确认选择以下方式___支付首付款。

1. 甲乙双方约定办理首付款银行止付服务，止付账户为乙方账户（账户号：_____）。乙方不可撤销地授权丙方将首付款资金予以止付，并授权丙方在转移登记（抵押权登记）办理完毕后将首付款___元划转至甲方账户/丙方内部账户（账户号：_____），优先用于清偿甲方原抵押贷款。乙方在双预告办理完毕后，二手房转移登记前，将首付款资金足额存入上述止付账户。

2. 甲乙双方约定不办理首付款银行止付服务。乙方在双预告办理完毕后，二手房房屋转移登记（抵押权登记）前，自行将首付款支付给甲方（账户号：_____）。

(二) 乙方新贷款支付及甲方原贷款归还约定：丙方在接到不动产登记机构推送的抵押权登记证明后，按照规定及时放款。乙方授权丙方将贷款共计_____元划转至甲方在丙方设立的还款银行账户/银行内部账户（账户号：_____），并于【1】个工作日内将相关资金用于归还合同（合同编号：_____）项下贷款本息，并自还清贷款本息后【】个工作日内办理原贷款结清手续。如到账资金低于甲方应偿还的原贷款金额的，甲方应当在接到丙方银行通知后【】个工作日内将相应资金支付至银行约定账户。

五、其他事项





五、其他事项

1.存量房双预告“带押过户”试运行情况

全市同行双预告“带押过户”办理情况统计表 (截至2023年3月22日)					
序号	区县	套数(套)	序号	区县	套数(套)
1	永川	39	13	沙坪坝	2
2	江津	19	14	大渡口	2
3	大足	17	15	璧山	2
4	开州	17	16	忠县	2
5	黔江	11	17	秀山	2
6	綦江	9	18	渝中	1
7	两江	7	19	渝北	1
8	南岸	6	20	巴南	1
9	奉节	6	21	垫江	1
10	万州	4	22	巫溪	1
11	江北	3	23	巫山	1
12	高新	3	合计		157
涉及银行：重庆农商行、三峡银行、工商银行、建设银行、农业银行、招商银行					

目前，以下银行表示可对外办理存量房双预告“带押过户”：

重庆农商行（全部）、工商银行（全部）、重庆银行（全部）、建设银行（部分）、三峡银行（部分）。



五、其他事项

2. 买方需贷款的，双预告登记为并案业务；
3. 银行已接入金融机构服务系统（抵押专网）的，全部通过专网办理存量房“带押过户”（按渝规资〔2020〕797号文做好政策解释）；
4. 存量房转移预告和抵押预告登记办理时限：1个工作日（渝规资〔2021〕958号）；
5. 开展内部培训、银行培训、中介培训，加强宣传推广（同行），做好政策咨询解答；
6. 加强沟通，有问题及时反馈。

（联系人：余澜 63158635；13657677132）

谢谢！