

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

工作准备

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，因此，过户后再注销原抵押登记，不影响银行权益。

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)

重庆
文件

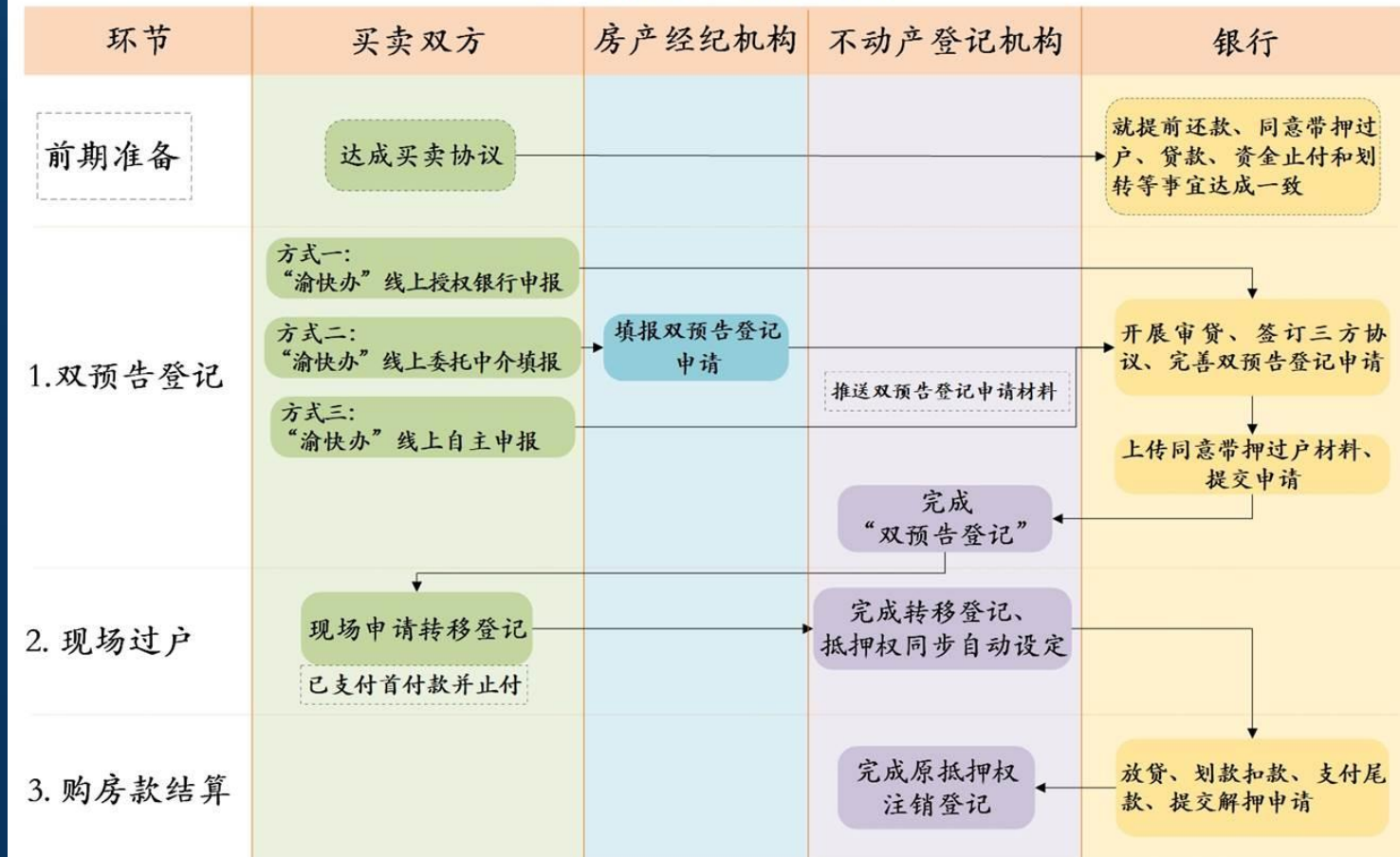
- 适用情形：四种，其中“房屋有抵押，买方需贷款”和“房屋有抵押，买方不贷款”属于“带押过户”；
- 登记事项：“带押过户”情形通过预告登记办理；转移登记登簿时，系统根据申请同步将抵押权预告登记自动转为正式抵押权登记；
- 申办途径：“渝快办”（授权和自行申报）、金融机构服务系统（银行代为申报）、房产经纪服务系统（中介代为申报）。按照《重庆市规划和自然资源局 重庆市地方金融监督管理局 重庆银保监局关于优化不动产登记工作提升便民利企服务水平 的通知》（渝规资〔2020〕797号）要求，银行涉及“带押过户”登记事项全部通过金融机构服务系统网上办理。
- 购房款结算方式：同行的，由银行提供房款支付（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

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，全流程可控可溯。

二、办事流程

双预告“带押过户”有什么优点？

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。

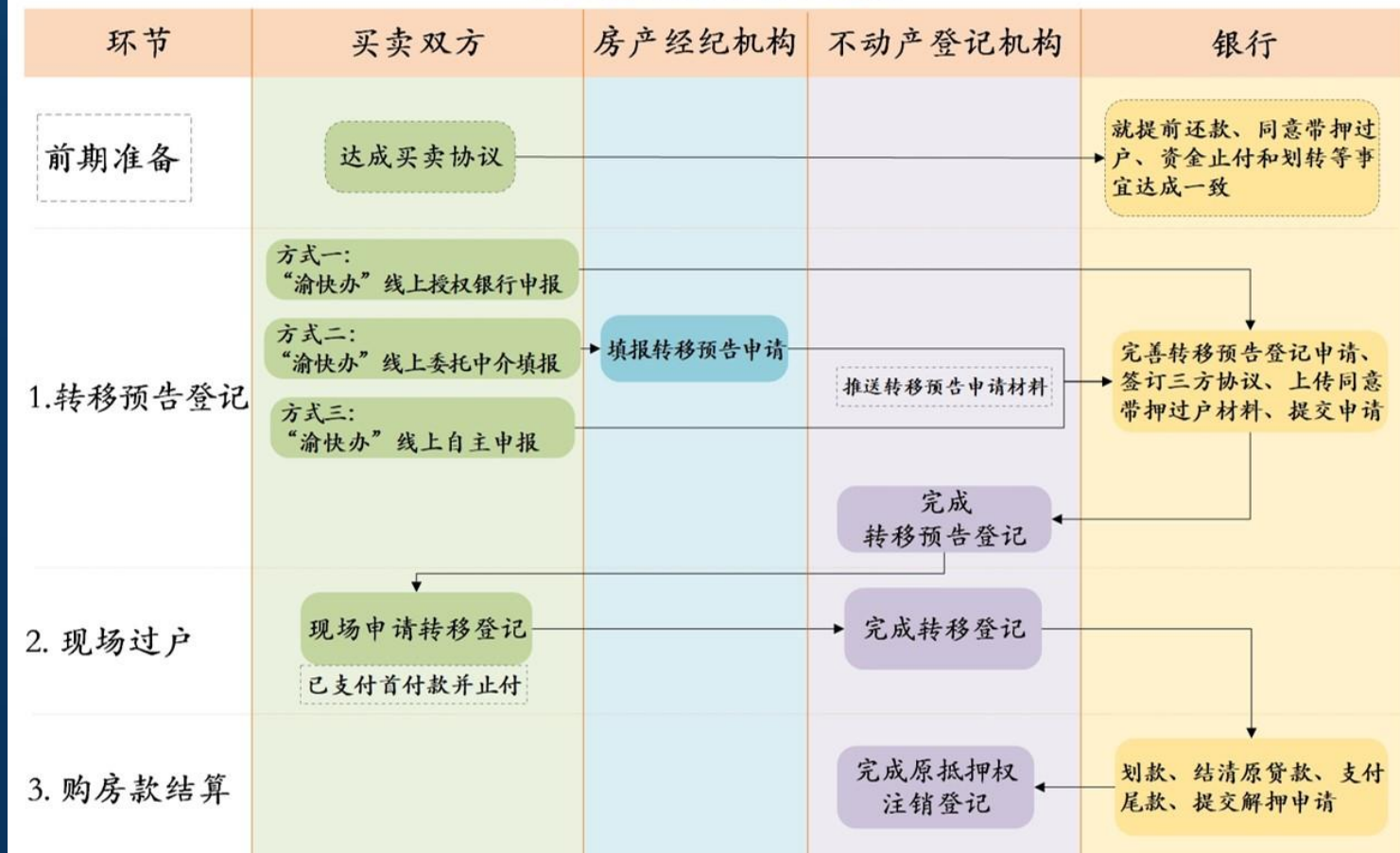
对买方银行：1.双预告登记后，房屋过户的同时自动完成预告抵押权转正式抵押权，买方银行抵押权无缝设立；2.抵押权设立后，买方银行才放贷，抵押权得到充分保障；3.买方银行按约完成放款、还款等房款结算，即偿还原贷款、消除原债务的主动权掌握在买方银行手上，二顺位抵押权可以顺利转为一顺位抵押权。

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)



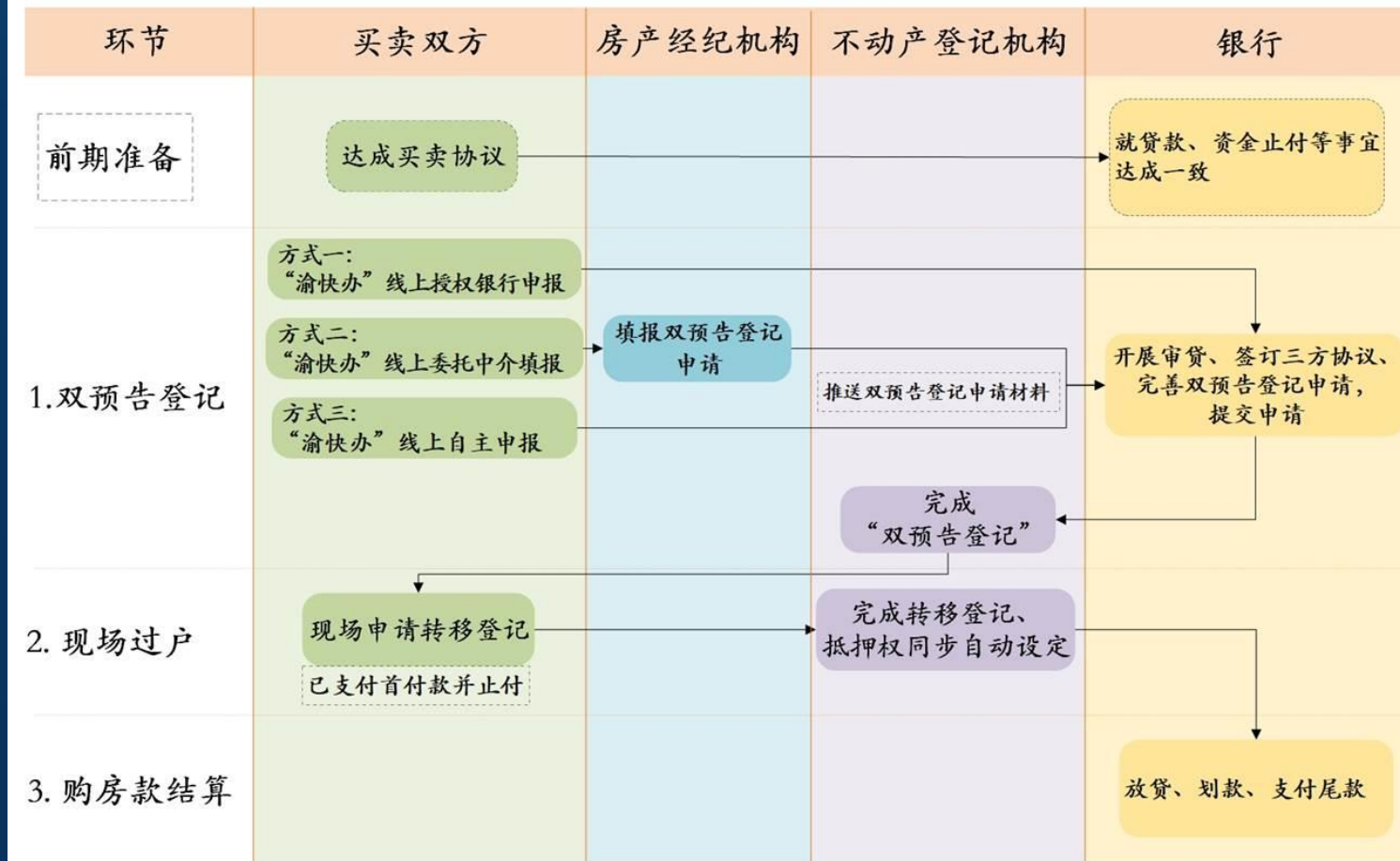
●鼓励止付：止付在**买方**账户。

●实行“**一网控办**”：办理进度、结果会及时通知当事人，全流程可控可溯。

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)

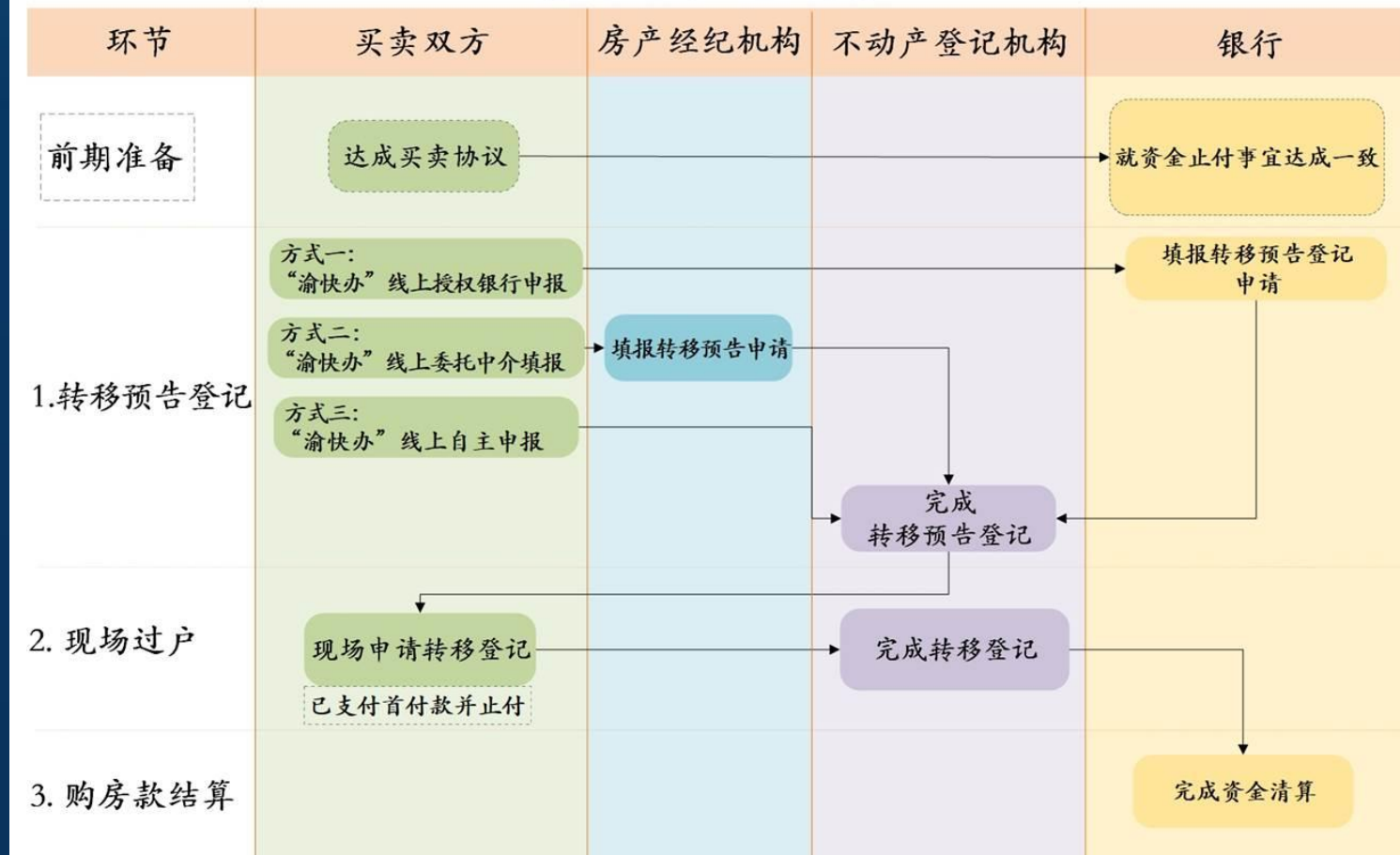


- 原则上办理预告登记。
- 鼓励止付：首付款止付在**买方账户**。
- 实行“**一网控办**”：办理进度、结果会及时通知当事人，全流程可控可溯。

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，全流程可控可溯。

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。

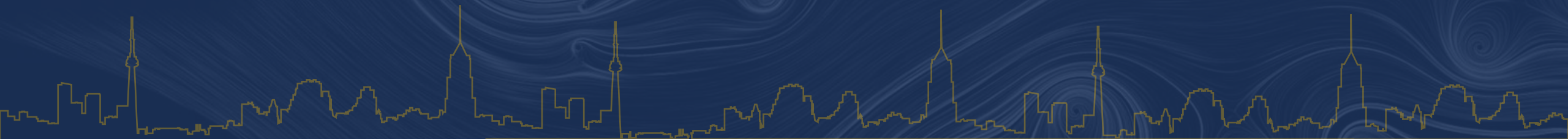
原抵押注销登记

- 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。

● 协议：与重庆银保监局共同研究制定了三方协议样本（同行），供银行使用。

四、工作准备

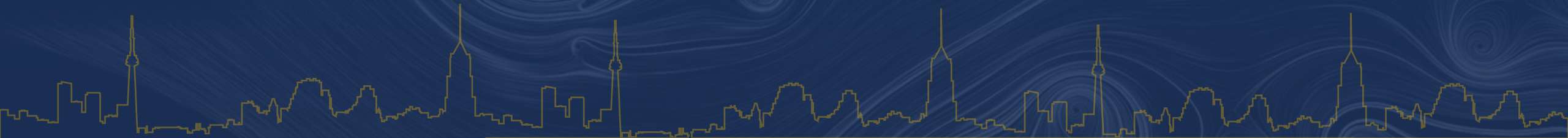




四、工作准备

- 1.改造贷款业务流程，细化制定内部操作规程或业务指南；
- 2.在抵押登记金融机构服务系统完善双预告登记、带押过户等操作配置，获取三方协议样本、告知书样本；
- 3.开展内部培训；
- 4.开展宣传推介；
- 5.尽快升级改造信贷审批放款、还款结算等系统，推动放款、还款、资金支付、尾款结算等自动完成。

五、其他事项





五、其他事项

- 1.原贷款结清后，卖方银行及时办理原抵押注销登记（按照渝规资〔2020〕797号规定，债务结清2个工作日内申报）；
- 2.落实国家29号文，率先实现同行“带押过户”；
- 3.鼓励通过系统直连开展“带押过户”；
- 4.请各银行**总行（分行）本周内报送一个联系人，3月底前报送首批可以提供双预告“带押过户”的分行（支行）清单，并及时报送更新清单，我们将对外发布全市可以办理双预告“带押过户”银行动态清单；**
- 5.加强沟通，有问题及时反馈。

（联系人：杨光 63158225；13996043520）

谢谢！