

漯河市自然资源和规划局
国家金融监督管理总局漯河监管分局

文件

漯自然资〔2024〕101号

漯河市自然资源和规划局
国家金融监督管理总局漯河监管分局
关于开展不动产“带押过户”跨行办理
便民利企服务的通知

各县自然资源部门、各银行业金融机构：

为贯彻落实《中华人民共和国民法典》和《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）及河南省人民政府办公厅《关于印发2024年河南省便民利企微改革事项的通知》（豫政办〔2024〕20号）精神，进一步深化“带押过户”服务模式，提升我市不动产登记便利化服务水平，助理经济社会高质量发展，现将有关事宜通知如下：

一、有序开展“带押过户”服务

“带押过户”是指在申请办理已抵押不动产转移登记时，无需提前归还旧贷款、注销抵押登记，即可完成过户、再次抵押和发放新贷款等手续，实现不动产登记和抵押贷款的有效衔接。“带押过户”主要适用于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，但不动产登记簿已记载禁止或限制转让抵押不动产的约定，或者《民法典》实施前已经办理抵押登记的，应当由当事人协商一致再进行办理。各县要在已有工作的基础上，积极推动“带押过户”落地实施，深入探索，加快完善相关配套政策，进一步优化二手房过户的业务流程，以点带面，积极做好“带押过户”工作，更好满足群众需求。在同一银行业金融机构住宅类不动产“带押过户”实现的基础上，逐步向跨银行业金融机构和工业、商业等类型不动产拓展，实现金融机构和不动产类型全覆盖，常态化开展“带押过户”服务。

二、因地制宜开展“带押过户”

各县要结合本地实际，确定办理模式(不限于以下三种模式)，并持续丰富发展。在确定的模式中，要合理设置办理流程，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，可采用四方协议(见附件)的方式，也可探索其他方式。

模式一：新旧抵押权组合模式。通过借新贷、还旧贷无缝衔接，实现“带押过户”。买卖双方及涉及的贷款方式达成一致，约

定发放新贷款、偿还旧贷款的时点和方式等内容，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。

模式二：抵押权变更模式。通过抵押权变更实现“带押过户”。买卖双方及涉及的贷款方达成一致，约定抵押权变更等内容，不动产登记机构合并办理转移登记、抵押权转移登记以及变更登记。

模式三：双预告模式。通过“双预告”实现“带押过户”。买卖双方及涉及贷款方达成一致，约定“双预告”办理情况，不动产登记机构办理不动产转移预告登记、不动产抵押预告登记。

三、部门协同推动“带押过户”

各县自然资源局要高度重视，提高政治站位，将做好不动产“带押过户”跨行办理作为当前加快推动经济运行稳步回升的重要举措之一，加强组织领导，压实工作责任，积极主动落实。各不动产登记机构、银行业金融机构要加强业务协同，推进不动产登记与金融系统融合，优化工作流程，实时共享信息，精简办事材料，努力实现登记、贷款、放款、还款无缝衔接，切实便民利企。

银行业金融机构要围绕“带押过户”跨行办理贷款业务新特点，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。要减轻买卖双方负担、尊重各方意

愿，在加强系统核验的基础上积极应用电子不动产登记证明，选择便捷的资金流转模式，明确资金划转依据、时间节点、具体方式等，实现全流程闭环管理，确保资金安全。

附件：不动产“带押过户”四方协议书

漯河市自然资源和规划局



国家金融监督管理总局漯河监管分局



2024年8月15日

不动产“带押过户”四方协议书

(仅供参考,当事人、各金融机构可自行约定)

甲方(转让方): 证件号码:

乙方(受让方): 证件号码:

丙方(旧抵押权人): 证件号码:

法定代表人或授权代理人: 联系电话:

丁方(新抵押权人): 证件号码:

法定代表人或授权代理人: 联系电话:

甲、乙、丙、丁四方经友好协商,对座落于漯河市(县)的房产(不动产权证号:)(下称该单元)的买卖达成以下协议:

一、甲方已将该房产的不动产抵押给丙方,抵押金额为人民币元(不动产登记证明号:),现甲方拟将上述房地产所有权的%份额转让给乙方,经四方协商一致,丙方同意在不注销上述抵押登记的情况下,先由甲方将上述房地产转让给乙方,由此产生的一切法律后果与纠纷由三方自行承担解决。

二、乙方购买该不动产时因资金不足向丁方申请贷款,经丁方审查后,乙、丁双方签订了合同号为号的《个人住房(商业用房)借款合同》,同时甲、乙、丙、丁四方共同办理“带押过户”手续。

三、甲方向丙方申请该房产转让给乙方,约定的转让价格为

人民币 元（大写： 元），其中元（大写：元）由乙方向丁方申请个人住房贷款。

四、甲、乙、丙、丁四方在办理“带押过户”过程中，同时办理该单元抵押权变更手续，可以按照以下方式进行变更：

（一）抵押权转移的方式

- 1、抵押人由甲方（转让方）变更为乙方（受让方）；
- 2、抵押权人由丙方（旧抵押权人）转让给丁方（新抵押权人）；
- 3、主债权数额由人民币 元（大写：元）变更为人民币 元（大写：元）；
- 4、债务履行期限由 年 月 日至 年 月 日变更为 年 月 日至 年 月 日。

（二）顺位抵押的方式

- 1、抵押权人由丙方（旧抵押权人），同意抵押人由甲方（转让方）将不动产转移给乙方（受让方）。
- 2、押人由甲方（转让方）与乙方（受让方）办理不动产转移登记；
- 3、乙方（受让方）与丁方（新抵押权人）办理抵押权顺位抵押登记；
- 4、主债权数额由人民币 元（大写：元）变更为人民币 元（大写：元）；
- 5、债务履行期限由 年 月 日至 年 月 日变更为 年

月 日至 年 月 日;

6、丙方(旧抵押权人)与抵押人由甲方(转让方)申请办理抵押权注销登记。丁方抵押权自动顺位为第一抵押权人。

五、甲、乙双方同意将乙方向丁方申请的不动产抵押贷款(以丁方最终审批为准)直接划入丙方以下监管账户,监管账户资金优先用于清偿甲方尚欠丙方的所有贷款本息(可根据交易双方意愿,约定首付款是否存入监管账户): 账户名称: ; 账号: 。
对于监管资金清偿甲方尚欠丙方的所有贷款本息后的剩余款项,甲、乙双方授权丙方直接划至甲方在丙方开立的个人账户中: 账户名称: ; 账号: 。

甲方(签名):

乙方(签名):

丙方(盖章):

丁方(盖章):

日期:

日期:

（此处为模糊不清的正文内容，疑似为通知或报告的一部分）

（此处为模糊不清的署名或日期）

（此处为模糊不清的署名或日期）