许昌市自然资源规划局

关于印发《许昌市不动产“带押过户”操作

规范(试行)》的通知

各县(市、区)自然资源主管部门，市不动产登记中心:

为进一步规范和推进不动产“带押过户”工作，结合许昌市实际，制定了《许昌市不动产“带押过户”操作规范(试行)》，现予以印发，请遵照执行。

附件:许昌市不动产“带押过户”操作规范(试行)

2022年12月16日

附 件

许昌市不动产“带押过户”操作规范（试行）

### 

### 为贯彻落实《中华人民共和国民法典》、《自然资源部关于做好不动产抵押权登记工作的通知》（自然资发[2021]54号）、《河南省自然资源厅关于做好不动产抵押权登记工作的通知》（豫自然资发[2021]25号）等法律法规精神，坚持群众利益至上原则，进一步规范和推进不动产“带押过户”工作，结合我市实际，现就许昌市不动产转移登记“带押过户”操作制定以下规范：

一、“带押过户”适用模式

不动产“带押过户”，指在不动产交易过程中，对于卖方尚未还清贷款、抵押尚未解除，同时买方需要使用新贷款或不使用新贷款带押购买不动产，过户后再注销原抵押权或不注销的情况。在买卖双方达成交易意向并向银行提出申请，经新贷款银行审批同意后，无需提前还清原卖方贷款，即可办理不动产交易过户，买方申请新贷款并设立新的抵押权登记，实现不动产“带押过户”。

二、适用的条件

（一）《民法典》实施后（2021年1月1日）发生的不动产抵押登记，抵押权人与抵押人没有禁止或限制抵押财产转让约定的。

（二）《民法典》实施前已经办理抵押登记的不动产，抵押期间转移的，须经抵押权人同意，方可办理转移登记。

三、操作流程

**（一）买受人用所购不动产抵押融资支付购房款的**

**1.买卖双方约定事项**

“存在抵押权的不动产”买卖双方当事人在签订合同时，除了买卖合同应具备的一般条款外，还应约定以下内容：

（1）卖方的抵押权人（或还旧贷银行）名称，剩余借款金额，还款账户等；

（2）买卖双方应共同向银行申请设立不动产待还款账户用于存放买方首付款及发放买方购不动产贷款；

（3）授权买方新借贷银行用所购不动产抵押贷款优先偿还卖方剩余借款；

（4）卖方负责与抵押权人（或还旧贷银行）及时到登记机构解押（抵押权注销登记）。

**2.发起申请**

买卖双方达成买卖意向后签订协议，买卖双方同时向银行提出申请，买方提交申请贷款资料，卖方提交提前还款和“带押过户”申请。

**3.买卖双方与银行共同事项**

买卖双方与银行签订《不动产“带押过户”三方（买方、卖方、买方新借贷银行）或四方（买方、卖方、卖方还旧贷银行、买方新借贷银行）协议书》，明确三方（四方）同意不动产“带押过户”，并注明新借贷银行发放买方贷款后优先代偿卖方还旧贷余额。

买方贷款审批通过后，由买卖双方共同向银行申请设立不动产待还款账户，用于存放买方首付款及发放买方所购不动产贷款。

**4.联合办理**

买方所购不动产首付款及贷款应全额转入待还款账户，若不足以结清卖方原贷款的，卖方需同步补足款项至待还款账户。

买卖双方备齐过户有关材料，三方（四方）共同前往不动产“一窗受理”窗口办理交易过户手续（《民法典》实施前已经办理抵押登记的不动产或有禁止、限制抵押财产转让约定的，还旧贷银行出具《抵押权人同意不动产转移登记的函》或共同向登记机构提交不动产转移登记申请）。登记机构按照规定的程序审核后“带押过户”给买受人，合并办理不动产转移登记和新抵押权首次登记，并在不动产登记簿“附记”栏注记“该不动产为受让取得的抵押财产，原抵押权登记尚未申请注销”。

**5.资金结算及注销原登记**

新借贷银行依据买方抵押权登记结果向待还款账户发放买方所购不动产贷款并按约定代为划转结清卖方还旧贷，剩余款项转至卖方指定账户。还旧贷银行开具原卖方贷款还清证明，并向登记机构申请办理原不动产抵押权注销登记。

**（二）买受人用自有资金支付购房款的**

买方使用自有资金购不动产而无需新贷款的，如需办理“带押过户”可参照上述流程进行操作。

四、其他规定

本操作规范自发布之日起执行。