

**威海市自然资源和规划局
威海市司法局
威海市住房和城乡建设局
威海市地方金融监督管理局
中国人民银行威海市分行
国家金融监管总局威海监管分局
威海市住房公积金管理中心**
**关于进一步深化不动产“带押过户”
服务模式的通知**

威自然资发〔2024〕1号

各区市、国家级开发区自然资源、司法、住建、地方金融监管、人民银行、国家金融监管、住房公积金主管部门、市不动产登记中心，各公证机构，各金融机构：

为进一步优化营商环境，激发房地产市场活力，根据《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）、省自然资源厅等七部门《关于开展不动产“带押过户”登记服务模式的通知》（鲁自然资字〔2023〕69号）要求，结合威海市实际，为实现带押过户由存量房向一手房的延伸，由线下办理向“线上全闭环”资金监管零风险办理模式的转变，进一步优化办理流程，提高办事效率，降低办事成本，最大限度提升企业群众获得感、幸福感。现

将有关事项通知如下：

一、推行线上全闭环“带押过户”服务

按照省自然资源厅等七部门《关于开展不动产“带押过户”登记服务模式的通知》（鲁自然资字〔2023〕69号）中关于持续推动不动产登记和贷款业务协同联办，探索“带押过户”业务全流程线上办理的要求，市自然资源和规划局与威海市银联商务股份有限公司、中国农业银行股份有限公司威海分行合作研发“带押过户一体化辅助监管服务平台”，该平台通过与不动产登记系统、公积金系统、公证处系统、银行贷款业务管理系统等进行互联互通和嵌入式应用，串联起“交易发起—银行贷款签订及尾款协查—资金提存公证—不动产登记中心合并办理转移登记和抵押登记—公证机构资金清算”五个环节，企业群众办理“带押过户”业务时，可直接通过该平台签订买卖合同和资金监管协议，查看各环节办理时间，通过线上实现资金的流转，减少企业群众线下跑腿的麻烦，以数字化手段加强各环节风险管控、提升办理时效，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，实现“一件事一次办”。

二、带押过户业务模式

（一）新旧抵押权分段模式

新旧抵押权分段模式，即是通过借新贷、过户后还旧贷，实现“带押过户”。买卖双方及涉及的贷款方达成一致，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、新抵押权首次登记等，卖方贷款

结清后及时办理旧抵押权注销登记。

（二）抵押权变更模式

抵押权变更模式，即是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不动产转移登记、抵押权变更登记。

（三）双预告登记模式

“带押过户”双预告登记模式，即在不动产交易过程中，对于卖方未还清贷款、抵押尚未解除，同时买方也需要使用贷款购买不动产的情况，在买卖双方达成交易意向签订买卖合同后，买方贷款银行可会同买卖双方共同申请办理不动产转移预告登记及抵押预告登记，“双预告登记”办理完成后，买方银行可依据抵押预告登记结果发放贷款，贷款资金存入提存账户后，转移预告登记及抵押预告登记同步转为正式登记，提存机构完成资金清算，卖方银行单方申请注销原卖方抵押登记，实现不动产“带押过户”。

三、业务操作流程

（一）新旧抵押权分段模式

1. 买卖双方签订购房合同后，买方向银行申请贷款。买方贷款审核通过后，买方和银行签订借款合同、抵押合同等资料，买卖双方到公证处（或线上）签订签订提存协议。买方将首付款存入公证提存账户。

2. 买方银行和买卖双方在买方银行通过不动产登记“一网通办”平台线上申请不动产转移登记及新设抵押权首次登

记，买方银行提交申请后买卖双方根据收到短信通过“爱山东”平台完成交易确认。买卖双方不便在线上办理的，可到不动产登记大厅现场办理。

3. 不动产登记机构一次性完成不动产转移登记及新设抵押权首次登记，将不动产登记证明（电子证照）发送至买方银行。向公证处和买卖双方银行推送信息进行告知。

4. 买方银行按约定将贷款资金发放至公证提存账户，公证处完成资金清算，将提存账户中的购房款存入卖方贷款银行和卖方账户，买方剩余款项存入买方账户。

5. 卖方银行线上提交抵押注销申请，不动产登记机构完成抵押注销登记，登记结果推送至卖方银行、住房公积金中心。

（二）抵押权变更模式

1. 买卖双方签订购房合同后，买方向银行申请贷款。买方贷款审批通过后，买卖双方到公证处（或线上）签订提存协议。买方将首付款存入公证提存账户。

2. 买卖双方和双方银行签订抵押权转移和变更协议。买卖双方和双方银行通过不动产登记“一网通办”平台线上申请（买方银行提交）不动产转移登记和抵押权转移、变更登记，内容包括将房屋所有权人转移至买方，抵押权人转移至买方银行，抵押人转移至买方，抵押金额、抵押期限等内容变更为抵押权变更协议约定内容，同时注销卖方银行抵押权，银行提交申请后买卖双方根据收到短信通过“爱山东”平台完成交易确认。买卖双方不便在线上办理的，可到不动

产登记大厅现场办理。

3. 不动产登记机构一次性完成不动产转移登记和抵押权转移、变更登记，将不动产登记证明（电子证照）推送至买方贷款银行，将原抵押注销信息推送至卖方贷款银行，相关信息同步告知公证处。

4. 买方银行按约定将贷款资金发放至公证提存账户，公证处完成资金清算，将提存账户中的购房款存入卖方贷款银行和卖方账户，买方剩余款项存入买方账户。

（三）双预告登记模式

1. 买卖双方签订购房合同后，买方向银行申请贷款。买方贷款审核通过后，买方和银行签订借款合同、抵押合同等资料，买卖双方与公证处签订提存协议。买方将首付款存入公证提存账户。

2. 买方银行和买卖双方在买方银行通过不动产登记“一网通办”平台线上申请办理不动产转移及抵押“双预告登记”，银行提交申请后买卖双方根据收到短信通过“爱山东”平台完成预交易确认。买卖双方同时提交同意转移预告登记转本登记的申请。买卖双方不便在线上办理的，可到不动产登记大厅现场办理。不动产登记机构完成“双预告登记”业务审批，向买方银行推送不动产抵押预告登记证明。

3. 买方银行依据抵押预告登记结果放款，将买方的银行贷款直接存入公证提存账户。

4. 买方银行和买卖双方在买方银行通过不动产登记“一网通办”平台线上申请办理“双预告登记”转本登记，银行

提交申请后买卖双方根据收到短信通过“爱山东”平台完成交易确认。买卖双方不便在线上办理的，可和银行工作人员一起到不动产登记窗口现场办理。不动产登记机构依据公证处出具的提存证书（买卖双方贷款银行属同一银行的，可由银行出具），将转移预告登记及抵押预告登记同步转为正式登记，可向买方免费邮寄不动产权证书，向买方银行推送不动产抵押正式登记证明，向公证处和卖方银行推送信息进行告知。

5. 公证处完成资金清算，将提存账户中的购房款存入卖方贷款银行和卖方账户，买方剩余款项存入买方账户。

6. 卖方银行线上提交抵押注销申请，不动产登记机构完成抵押注销登记，登记结果推送至卖方银行和住房公积金。

已抵押的一手房（新建商品房）经商品房交易双方、抵押权人协商一致，可办理商品房（预售）买卖合同带押网签及一手房的带押过户，参照以上流程办理。

四、工作要求

各区市、各相关部门（单位）要采用多种方式加强业务推介和工作宣传，让更多的企业群众享受到不动产“带押过户”登记模式和金融业务改革创新政策红利。各区市可参照市级工作模式，积极稳妥有序推进“线上全闭环带押过户”办理工作。

（一）设立独立提存账户，加强提存资金监管。市不动产登记中心、公证机构、市住房公积金管理中心、银行业金融机构（市级不动产交易资金提存专户开户行为中国农业银

行威海市分行）等相关机构要加强协调对接，制定具体可行的业务流程，建立完善安全的资金提存监管模式，明确资金划转凭证依据、时间节点、规范路径，确保资金划转依法依规、安全公正。

（二）不动产登记机构要不断优化办理流程、拓展业务范围。各区市不动产登记机构要进一步精简申请资料、压缩办理时限，常态化提供不动产“带押过户”登记服务。市不动产登记中心要不断完善“带押过户一体化监管服务平台”，推进带押过户全流程线上申请，落实无纸化办理模式，通过信息共享以及当事人提交的电子材料，逐步实现“零资料申请”。要积极拓展工业、商业不动产“带押过户”，引导企业利用“带押过户”盘活工业、商业不动产，助力企业纾困，促进企业发展。在常态化开展存量房屋带押过户的基础上，要积极探索推动“一手房”“带押过户”，助力房地产市场平稳健康发展。

（三）银行业金融机构要积极稳妥开展“带押过户”业务。银行业金融机构要坚持市场化、法治化原则开展业务，围绕“带押过户”贷款业务新特点，建立健全对应的服务制度，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，全面应用“带押过户一体化监管服务平台”，实现及时放款、还款、资金支付、尾款结算，做到全过程实时监控，确保资金安全高效。

（四）住房公积金部门要优化住房公积金贷款放款流程。市住房公积金管理中心要结合自身业务情况，充分考虑

买卖双方贷款业务的特点，进行优化调整，制定配套业务流程，利用资金监管账户，积极推动住房公积金及组合贷款业务“带押过户”线上办理工作模式。

（五）公证部门要提供公证组合服务。公证部门要提供不动产交易风险咨询、不动产交易买卖合同和抵押合同法律咨询、提存公证等一系列组合服务，减少交易环节，降低交易成本，保障不动产交易便捷、高效。

（六）住建部门要积极探索推进新建商品房带押网签，推动房地产经纪机构发挥桥梁作用。住建部门要充分发挥存量房交易资金监管账户保障交易资金安全的功能，在协助做好存量房抵押过户的同时，参照存量房“带押过户”流程探索开展新建商品房带押网签业务。推动房地产经纪机构积极向交易双方做好政策宣传和正确引导，协助其准备申请材料，协调银行商定办理方式，推动带押不动产顺利过户，为交易双方减轻负担，提供便利。

（七）金融管理部门要强化业务指导，推动规范发展。市地方金融监管局、中国人民银行威海市分行、国家金融监督管理总局威海监管分局根据各自职责，强化对辖区内银行业金融机构业务指导，建立督导机制，推动涉“带押过户”贷款业务规范发展。各相关部门（单位）要加强业务沟通和会商，建立信息实时共享通道，共同建立风险防范机制，通过风险提示、业务预警等方式，实时提醒可能存在的业务风险，发现问题及时采取监管措施，确保不动产“带押过户”安全。

威海市自然资源和规划局

威海市司法局

威海市住房和城乡建设局

威海市地方金融监督管理局

中国人民银行威海市分行

国家金融监管总局威海监管分局

威海市住房公积金管理中心

2024 年 1 月 4 日