

重庆市规划和自然资源局 中国银行保险监督管理委员会重庆监管局

渝规资〔2023〕201号

重庆市规划和自然资源局 中国银行保险监督管理委员会重庆监管局 关于协同做好不动产双预告“带押过户” 便民利企服务的通知

各区县（自治县，含两江新区、西部科学城重庆高新区、万盛经开区）规划自然资源局，中心城区各不动产登记中心，各银保监分局，各银行业金融机构，有关单位：

为维护不动产交易安全，保障交易双方的合法权益，防范金融风险，根据《民法典》等法律规定，按照《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），结合重庆实际，现将协同做好不动产双预告“带押过户”便民利企服务有关事宜通知如下。

一、办理模式

我市实行不动产双预告“带押过户”，当事人申请转移已抵押不动产时，无需提前归还旧贷款、注销抵押登记，即可完成转移预告登记、抵押预告登记、过户、抵押预转本及发放新贷款等手续。买卖双方及涉及的贷款银行达成一致，不动产登记机构合并办理转移预告登记和抵押预告登记、合并办理转移登记和新抵押权预转本登记，银行按约完成房款结算，卖方贷款结清后办理原抵押权注销登记。通过转移预告登记、抵押预告登记，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。

二、主要流程

（一）前期准备。买卖双方与涉及贷款银行共同就“带押过户”、预告登记、发放新贷款、偿还原贷款、资金支付（含止付）等事宜协商，达成一致意见。

（二）双预告登记。买卖双方（自行/委托银行/委托房地产经纪机构）、银行通过“渝快办”、不动产抵押登记金融机构服务系统等网上办事端口，申办转移预告登记和抵押预告登记，全程网上办结。银行根据推送的预告登记信息审批贷款，网上提交“带押过户”材料。

（三）不动产过户。买卖双方到不动产登记服务大厅办理房产过户，转移登记登簿后系统自动办理新抵押权预转本登记。

（四）房款结算。银行根据实时推送的新抵押权登记结果及

时发放贷款，按约完成还款、资金支付（含止付）、尾款结算等。还款后，原贷款银行网上申办原抵押权注销登记。

办理“带押过户”时，对于买方不贷款的，只申办转移预告登记，原贷款银行可提供账户止付服务完成房款结算；对于在申办转移登记前，当事人协商一致确需注销预告登记的，由原申请人共同申请办理。

三、深化协同

各相关银行机构要按照常态化开展不动产双预告“带押过户”的有关要求，围绕双预告“带押过户”贷款业务新特点，建立健全对应的常态化服务制度，改造贷款业务流程，制定操作规程或业务规范，用好账户止付等功能，完善风险管控机制，升级改造信贷审批放款、还款结算等系统，实现快捷放款、还款、资金支付、尾款结算等，做到全流程闭环管理，确保资金安全高效。

凡接入不动产抵押登记金融机构服务系统的银行，所涉不动产“带押过户”均按照有关规定专网办理，切实防范金融风险。支持登记与金融系统直连，实现登记、贷款、放款、还款等无缝衔接，强化智能辅助办理。

四、强化实施

各单位要高度重视、充分领会做好不动产双预告“带押过户”便民利企的重要意义，立足部门职责或业务范围，加强组织实施，深化沟通协作，推动我市双预告“带押过户”尽快实现地域范围、金融机构和不动产类型全覆盖。

各相关银行机构要积极回应符合适用情形下客户的“带押过户”需求，不得因办理“带押过户”向客户收取额外担保费或服务费。重庆银保监局将对相关金融服务工作适时开展督查，对工作协同配合不到位的，将采取相应的措施。

中心城区各不动产登记中心、中心城区外各规划自然资源局会同辖区内的金融监管部门，组织有关银行，建立不动产双预告“带押过户”联系机制，做好宣传培训，及时协调解决工作中出现的问题。

本通知自印发之日起执行。

重庆市规划和自然资源局

中国银行保险监督管理委员会

重庆监管局

2023年5月16日

（联系人：市规划自然资源局 冯晓红；联系电话：63158226

重庆银保监局 胡 月；联系电话：61859910）