附件3

“带押过户”业务场景类型、特征及登记流程

**一、“带押”存量房转移、抵押权注销登记**

**☆适用情形：卖方房屋上设有抵押登记，买方全款购房、无需贷款的情形。**

**办理流程：**

（一）合同签订、税费缴纳

当不动产交易意向达成后，买卖双方和银行在不动产登记中心窗口或者银行便民网点签署《存量房买卖合同》《带押过户三方协议》和《资金监管协议》（协议可以合二为一），买方将全额房款打入资金监管中心账户或银行内部监管账户。

（二）转移登记

卖方贷款银行出具同意带押转移的书面材料给卖方，由买卖双方和银行在不动产登记大厅窗口或不动产金融便民网点申请转移登记，同时买卖双方进行纳税申报、缴纳税费，不动产登记机构受理审核登簿，最后由买方自行选择窗口领证或免费邮寄服务。

（三）贷款发放

资金监管中心或贷款银行按照《带押过户协议》《资金监管协议》（协议可以合二为一）约定分配交易款，部分汇入卖方贷款银行的内部监管账户上，并由银行实时结算扣款，清偿卖方贷款余额及结息，超出部分打入卖方账户。

（四）抵押权注销

卖方贷款银行收到还款资金后在不动产登记大厅窗口或通过商洛市不动产登记网上办事大厅单方申请抵押权注销登记。

**二 、“带押”存量房转移、抵押合并登记**

**☆适用情形：卖方房屋上设有抵押登记，买方需用贷款结清卖方贷款，且卖方贷款银行与买方贷款银行为同一银行的情形。**

**办理流程：**

（一）合同签订、贷前审批、税费缴纳

当不动产交易意向达成后，由买方向银行申请贷前审批，待审批完成后，买卖双方和银行在不动产登记中心窗口或者银行便民网点签署《存量房买卖合同》《带押过户三方协议》和《资金监管协议》（协议可以合二为一），买方支付首付款打入资金监管中心账户或贷款银行内部监管账户。

（二）转移抵押合并登记

由买卖双方和银行在不动产登记大厅窗口或金融便民网点申请转移、抵押登记，同时买卖双方进行纳税申报、缴纳税费，不动产登记机构受理审核登簿、推送电子证照给买方贷款银行，最后由买方自行选择窗口领证或免费邮寄服务。

（三）贷款发放

买方贷款银行发放贷款直接汇到资金监管中心账户或银行内部监管账户，由资金监管中心或贷款银行按照《带押过户协议》《资金监管协议》（协议可以合二为一）约定分配交易款，部分汇入卖方贷款银行的内部监管账户上，并由银行及时结算扣款，清偿卖方贷款余额及结息，超出部分打入卖方账户。

（四）抵押权注销

贷款银行在不动产登记大厅窗口或商洛市不动产登记网上办事大厅单方申请抵押权注销登记。