附件4

（场景1：卖方不动产在押，买方全款购房）

**关于办理二手房“带押过户”登记的约定**

**（三方协议）**

甲方（出卖人）：

乙方（买受人）：

丙方（出卖人的贷款银行）：

甲乙丙三方方本着平等自愿原则，对位于

的不动产办理不动产转移登记、不动产抵押权注销登记约定如下：

一、不动产信息：乙方购买甲方坐落于 (不动产权证号为： ）、建筑面积为 平方米的不动产。乙方 清楚知晓上述不动产已办理抵押权登记，抵押权人为丙方，（□被担保债权数额 □最高债权额）为（大写）人民币 ，（小写）人民币 。

二、“带押”转移约定：丙方同意甲方将上述不动产带抵押转让给乙方，并申请存量房转移登记。甲乙丙三方一致同意，乙方将全额房款打入（ □银行内部监管账户）。

三、代为偿债约定：三方一致同意，分配交易款时，优先汇入丙方的内部还贷专户，清偿甲方房屋所担保的主债权、利息及其担保范围内的其它费用，超出部分打入甲方账户。上述款项不足以清偿债务的，由甲方先行清偿完毕。

四、登记事宜约定：甲乙丙三方就办理不动产转移登记、不动产抵押权注销登记涉及有关委托事项的约定：

（一）转移登记申请：甲乙丙三方约定在不动产登记大厅窗口或金融便民网点共同申请不动产转移登记；

（二）资料保管移交：甲乙丙三方同时委托丙方保管申请材料，及时提交不动产登记机构审核；

（三）证明（书)领取：不动产转移登记的不动产权证书由乙方自行前往登记大厅领取或选择免费快递服务。

五、抵押注销约定：三方就甲方作为抵押人、丙方作为抵押权人的抵押权注销相关事宜约定如下：根据本协议代为偿债约定，在甲方及时结清贷款本息后，丙方应及时在不动产登记中心大厅窗口或金融网点单方申请抵押权注销登记。

六、其它约定：

由当事人自行协商选择资金监管中心账户或银行内部监管账户进行资金划拨，若“带押过户”业务办理失败，资金原路返还。

本协议在履行过程中发生的争议，由各方友好协商解决，也可申请有关主管部门调解；协商或调解不成的，按下列第\_\_\_种方式解决：（1）提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；（2）依法向\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_人民法院起诉。

本约定一式四份，甲乙丙各执一份，一份交不动产登记机构。以上约定系三方真实意思表示，经三方签字（章）后生效，如有不实或由此引起的相关纠纷、法律责任由三方各自承担，与不动产登记机构无关。

**甲方： 乙方：**

**丙方：**

**代理人：**

年 月 日

（场景2：卖方不动产在押，买房需贷款购房且买卖双方贷款银行相同）

**关于办理二手房“带押过户”登记的约定**

**（三方协议）**

甲方（出卖人）：

乙方（买受人）：

丙方（出卖人的贷款银行、买受人的贷款银行）：

甲乙丙三方方本着平等自愿原则，对位于

的不动产办理不动产转移登记、不动产抵押登记（以下简称“转移抵押合并登记”）约定如下：

一、不动产信息：乙方购买甲方坐落于 (不动产权证号为： ）、建筑面积为 平方米的不动产。乙方 清楚知晓上述不动产已办理抵押权登记，抵押权人为丙方，（□被担保债权数额 □最高债权额）为（大写）人民币 ，（小写）人民币 。

二、抵押贷款约定：甲乙丙三方一致同意，乙方以上述不动产为抵押物向丙方申请抵押贷款，（□被担保债权数额 □最高债权额）为（大写）人民币 ，（小写）人民币 ，（□债务履行期限 □债权确定期间）为 年 月 日至 年 月 日，三方共同约定由乙方向丙方申请贷前审批，待审批完成后，乙方支付首付款打入（ □银行内部监管账户）。丙方在以乙方为抵押人的不动产抵押登记办结后发放贷款，直接汇至（ □银行内部监管账户）。

三、代为偿债约定：三方一致同意，乙方将贷款资金 元直接汇至（ □银行内部监管账户）。分配交易款时，优先汇入丙方的内部还贷专户，清偿甲方房屋所担保的主债权、利息及其担保范围内的其它费用，超出部分打入甲方账户。上述款项不足以清偿债务的，由甲方先行清偿完毕。

四、“带押”转移约定：丙方同意甲方将该房屋带抵押转让给乙方，并申请存量房转移登记。

五、登记事宜约定：甲乙丙三方就办理不动产转移登记、不动产抵押登记涉及有关委托事项的约定：

（一）转移抵押合并登记申请：甲乙丙三方约定在不动产登记大厅窗口或金融便民网点完成转移抵押合并登记的申请，共同申请不动产转移登记、不动产抵押登记；

（二）资料保管移交：甲乙丙三方同时委托丙方保管申请材料，及时提交不动产登记机构审核；

（三）证明（书)领取：不动产登记机构向抵押权人丙发放不动产登记证明或推送电子登记证明，不动产转移登记的不动产权证书由乙方自行前往登记大厅领取或选择免费快递服务。

六、抵押注销约定：三方就甲方作为抵押人、丙方作为抵押权人的抵押权注销相关事宜约定如下：在丙方贷款发放后，根据本协议代为偿债约定，在甲方及时结清贷款本息后，丙方应及时在不动产登记大厅窗口或金融网点单方申请抵押权注销登记。

七、其它约定：

由当事人自行协商选择资金监管中心账户或银行内部监管账户进行资金划拨，若“带押过户”业务办理失败，资金原路返还。

本协议在履行过程中发生的争议，由各方友好协商解决，也可申请有关主管部门调解；协商或调解不成的，按下列第\_\_\_种方式解决：（1）提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；（2）依法向\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_人民法院起诉。

本约定一式四份，甲乙丙各执一份，一份交不动产登记机构。以上约定系三方真实意思表示，经三方签字（章）后生效，如有不实或由此引起的相关纠纷、法律责任由三方各自承担，与不动产登记机构无关。

**甲方： 乙方：**

**丙方：**

**代理人：**  年 月 日