

滨州市推出不动产“零费用”“带押过户”登记服务模式

——就《关于印发〈关于在市城区开展不动产“带押过户”模式的实施方案(试行)〉的通知》出台访滨州市自然资源和规划局局长 赵增永

问:什么是不动产“带押过户”登记?

答:所谓“带押过户”,主要是指依据《民法典》第四百零六条“抵押期间,抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的,按照其约定”的规定,在申请办理已抵押不动产转移登记时,无需提前归还转让方原贷款、注销抵押登记,即可完成不动产转移登记、新设立抵押登记和发放新贷款等手续,实现不动产登记和抵押贷款的有效衔接。

问:出台这项政策的初衷和意义是什么?

答:为进一步优化营商环境,提升不动产登记便利化服务水平,降低制度性交易成本,满足人民群众迫切需求,解决在存量房交易过户中“转贷”办理时间长、交易风险高、交易资金负担重等问题,依据《中华人民共和国民法典》和国家、省相关文件要求,2023年4月23日,滨州市出台了《关于在市城区开展不动产“带押过户”模式的实施方案(试行)》,在滨州市市城区符合条件的存量房(二手房)可办理“带押过户”。

问:如何办理不动产“带押过户”登记?

答:主要分为三步:
第一步:买卖双方交易意向达成后,买卖双方、买方贷款机构三方签订不动产“带押过户”协议书,同时买方将首付款存入买方贷款机构设立的交易资金托管账户中;
第二步:待买方贷款审批通过后,三方在买方贷款银行,通过“一网通办”平台线上申请受理不动产“三合一”登记,不动产登记中心记载登记簿后向买方推送不动产权证书,向买方贷款银行推送不动产登记证明;
第三步:买方贷款银行获取到不动产登记证明后,将应发放贷款存入交易资金托管账户中进行托管;买方贷款银行依据在先约定向卖方贷款机构结清原贷款剩余本息,同时卖方贷款银行向不动产登记机构单方申请注销原抵押登记,剩余房款转付卖方。

问:带押过户后利率差异怎么解决?

答:“带押过户”前后不存在利率差异,因为买方贷款并不是承接原卖方的贷款而是新设立的,两笔贷款之间没有任何关联。

问:办理带押过户有哪些注意事项?

答:1.注意房屋产权是否明确,是否存在查封;
2.是否存在多个共有人;
3.买卖双方身份证明是否真实有效。

问:这项政策具有哪些“滨州特色”?

答:一是强化部门联动,多登合一“效率高”。不动产“带押过户”是国家、省、市各级政府重点推动的一项民生工程,改革创新工程,是优化营商环境、助力经济发展的一项创新举措。我市聚焦不动产“带押过户”业务涉及领域,积极对接住建、人行、银保监、公积金、银行等9个相关部门,广泛征求意见,达成协作共识,在全省率先推出“三合一”银行“带押过户”

模式。同时,自然资源规划、住房城乡建设、人行、银保监四部门建立联动机制,明确职责任务,信息互通共享,共同推动不动产“带押过户”落地滨州。优化业务流程,精简业务环节,“三合一”同步办:即不动产转移登记、原抵押权变更登记、新设立抵押权登记等多个业务同步办理,30分钟办结,服务质效得到大大提升。

二是精选最优方案,多方受益“零费用”。锚定一流不放松,走出去采“他山之石”,为了一个最优方案,滨州市自然资源和规划局组织工作人员赴无锡、宁波、济南、威海4地进行学习考察,通过对比、分析各先进经验做法,优中选优,吸收借鉴,从群众和企业的切身利益出发,结合滨州实际,研究制定“滨州特色”服务模式:即“业务三合一”+“交易资金银行托管”模式。采用交易资金银行托管,能够有效保障买卖双方、抵押人、抵押权人等各方权益。转让方、受让方、银行业金融机构约定交易资金由银行托管,纯市场化运作,既免去转让方为转让不动产解除原抵押筹措过桥资金而产生的高额利息,也不需要第三方公证机构提存的公证费用和支出其他费用,同时,还省去了转让方贷款的提前还款、注销抵押等环节的时间成本。

三是升级流程再造,一次办好“风险小”。在各银行、企业、街道(乡镇)等设置便民服务点,推广一网通办,下沉审核权限,取消线下核验,通过采用人脸识别实名认证和电子签名技术,抵押、解押、过户等高频事项实现“全程网办”“零跑腿”“就近办”,“网办率”近九成。“滨州特色”不动产“带押过户”服务模式,办理流程简单易行,一个场景、一次收件、一套材料、一个环节,实现“三合一”组合登记,不动产转移登记、原抵押权变更登记、新设立抵押权登记等多个业务“同步办”“合并办”“合并审”,30分钟“一次办好”。不动产“带押过户”全流程中,一旦发生违约,法院查封房屋等原因导致无法继续交易的情形,交易资金也可原路返回,最大程度防范交易风险,有效解决在不动产交易中“转贷”办理时间长、交易风险高、资金负担重等问题。

问:如何对这项惠民政策进行宣传推介?

答:为将这一惠民举措第一时间直达群众和企业,我们开展10余次不动产“带押过户”政策推介,推介最新政策,讲解业务流程,听取银行业金融机构的意见和建议。制作“一图读懂政策”H5宣传图,拍摄政策推介视频,联系鲁中晨报、大众网、滨州电视台等媒体进行广泛宣传,扩大政策知晓率和覆盖面。2023年9月,市自然资源规划局不动产“带押过户”政策(视频解读),荣获滨州市人民政府办公室“全市十佳政策解读”作品。通过宣传推介,目前,工商银行、农业银行、建设银行、中国银行、邮储银行等11家银行已开展不动产“带押过户”登记业务。

下一步,该政策红利在率先实现住宅类不动产“带押过户”基础上,将逐步向工业、商业等类型不动产拓展;在工商银行、农业银行、建设银行等银行实施的基础上,实现市城区地域范围内各银行业金融机构全覆盖。

因夫妻离异导致不动产权转移登记业务流程

业务名称 房屋转移登记(离婚析产)	办理流程 受理、初审
承诺办结时限 材料齐全,即时办结	内部环节 ↓
申报材料 1.申请人身份证明; 2.不动产权属证书; 3.经民政部门协议离婚的,应提交离婚证、财产分割协议书;经人民法院裁判离婚的,应提交生效的法律文书; 4.相关税费缴纳凭证。(申请材料可通过信息共享获取,无需提交。)	复审 ↓
	登簿、缮证 ↓
	收费、发证

“带押过户”业务流程

业务名称 不动产“带押过户”登记服务	适用情形 已设立抵押的不动产因买卖等合法形式而申请的登记(赠与、继承、婚姻关系析产可参照执行)
申报材料 不动产“三合一”合并登记申请材料(以下申请材料能通过数据共享、电子证照获取的可免提交) (一)转移登记申请材料 1.登记申请表(系统中自动生成); 2.询问笔录(系统中自动生成); 3.转让方身份证明材料; 4.受让方身份证明材料; 5.不动产权证书; 6.存量房网签备案合同; 7.依法需补交土地出让价款,应提交土地出让价款缴清凭证; 8.相关税费缴纳凭证。	办理流程 (二)原抵押权变更登记申请材料 1.原抵押权人身份证明材料; 2.原不动产权登记证明; 3.抵押权变更协议书(约定原抵押权人同意变更抵押人姓名,其他抵押信息不变)。 (三)新设立抵押权登记申请材料 1.登记申请表(系统中自动生成); 2.询问笔录(系统中自动生成); 3.受让方贷款机构身份证明材料; 4.主债权合同及抵押合同。
办理流程 不动产“带押过户”流程图	

国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记业务流程(商品房转移登记)

业务名称 房屋所有权转移登记(一手房办证)	注意事项: 如申请人为无民事行为能力人、限制民事行为能力人的,应当提供监护人与被监护人的监护关系证明及监护人身份证明材料。
承诺办结时限 材料齐全,即时办结	办理流程 受理、初审
申报材料 1.不动产首次登记证明(整栋楼产权证,开发商提供); 2.申请人身份证明;(自然人申请的,应提交居民身份证,房屋属于共有的,应由共有人共同申请(单独所有或另有约定的除外),夫妻共有的应提交夫妻关系证明。企业申请的,应提交企业法人营业执照、法人身份证明、授权委托书及代理人身份证明;单位或其他组织申请的,应提交组织机构代码证、法人身份证明、授权委托书及代理人身份证明); 3.经主管部门备案的《商品房买卖合同》(开发商提供); 4.已办理预告登记的,提供预告登记证明; 5.相关税费缴纳凭证。(申请材料可通过信息共享获取,无需提交。)	内部环节 ↓
	复审 ↓
	登簿、缮证 ↓
	收费、发证

国有建设用地使用权首次登记业务流程

业务名称 国有建设用地使用权首次登记(办土地证)	申报材料 1.申请人身份证明;(自然人申请的,应提交居民身份证;企业申请的,应提交企业法人营业执照、法人身份证明、授权委托书及代理人身份证明;单位或其他组织申请的,应提交组织机构代码证、法人身份证明、授权委托书及代理人身份证明); 2.土地权属来源材料; 3.依法应当纳税的,应提交完税凭证。(申请材料可通过信息共享获取,无需提交。) 注意事项: 土地权属来源材料,包括: (1)以出让方式取得的,应提交出让合同和缴清土地出让价款凭证等相关资料;
承诺办结时限 材料齐全,即时办结	办理流程 受理、初审
	内部环节 ↓
	复审 ↓
	登簿、缮证 ↓
	收费、发证

国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记业务流程(存量房(二手房)买卖)

业务名称 房屋所有权转移登记(二手房过户)	办理流程 受理、初审
承诺办结时限 材料齐全,即时办结	内部环节 ↓
申报材料 1.申请人身份证明;(自然人申请的,应提交居民身份证,房屋属于共有的,应由共有人共同申请(单独所有或另有约定的除外),夫妻共有的应提交夫妻关系证明;企业申请的,应提交企业法人营业执照、法人身份证明、授权委托书及代理人身份证明;单位或其他组织申请的,应提交组织机构代码证、法人身份证明、授权委托书及代理人身份证明); 2.不动产权属证书; 3.存量房(二手房)买卖合同(可在不动产受理窗口自行签订,也可通过自然资源和规划局门户网站下载自行签订 http://gt1.binzhou.gov.cn/art/2021/11/3/art_10284204.html); 4.依法需补交土地出让价款(如房改房、经济适用房、安置房等),应提交土地出让价款缴清凭证; 5.相关税费缴纳凭证。(申请材料可通过信息共享获取,无需提交。) 注意事项: 如申请人为无民事行为能力人、限制民事行为能力人的,应当提供监护人与被监护人的监护关系证明及监护人身份证明材料。如处分被监护人不动产申请登记的,还应当出具为被监护人利益而处分不动产的书面保证。	
	复审 ↓
	登簿、缮证 ↓
	收费、发证

因继承、受遗赠不动产权转移登记业务流程(未经公证的继承、受遗赠)

业务名称 房屋所有权转移登记(继承)	申报材料 1.申请人身份证明; (1)所有继承人或受遗赠人的身份证明或其他身份证明; (2)所有继承人或受遗赠人与被继承人或受遗赠人之间的亲属关系证明(包括户口簿、婚姻证明、亲属关系证明、收养证明、出生医学证明,公安机关以及村委会、居委会、被继承人或继承人单位出具的证明材料,其他能够证明相关亲属关系的材料等); (3)被继承人或受遗赠人的死亡证明,包括医疗机构出具的死亡证明;公安机关出具的死亡证明或注明了死亡日期的户口注销证明;人民法院宣告死亡的判决书;其他能证明被继承人或受遗赠人死亡的材料等; (4)继承人已死亡的,代位继承人或转继承人参照上述材料提供;
承诺办结时限 材料齐全且公示期满无异议,即时办结	办理流程 受理、初审
申报材料 2.被继承人或受遗赠人享有不动产权利的材料(不动产权属证书); 3.被继承人或受遗赠人生前有遗嘱或者遗赠扶养协议的,提交其全部遗嘱或者遗赠扶养协议; 4.被继承人或受遗赠人生前与配偶有夫妻财产约定的,提交书面约定协议。(申请材料可通过信息共享获取,无需提交。) 注意事项: 1.如申请人为无民事行为能力人、限制民事行为能力人的,应当提供监护人与被监护人的监护关系证明及监护人身份证明材料; 2.所有继承人需到不动产登记机构,在不动产登记机构工作人员的见证下,签署不动产继承权分配协议书,并签订继承权承诺书;继承人放弃继承权的,需书面出具放弃继承权声明书;	
	内部环节 ↓
	复审 ↓
	登簿、缮证 ↓
	收费、发证

联系地址及联系方式

滨州市不动产交易登记中心政务服务中心
大厅不动产交易登记区 (0543-3186131)
地址:滨州市黄河路十二路776号政务服务中心

滨州市不动产交易登记中心滨城区分中心
(0543-3186758)
地址:黄河十六路969号创业商务中心5号楼滨城区政务服务中心

滨州市不动产交易登记中心经济技术开发区分中心 (0543-3216625)
地址:滨州市府前街99-9号(滨州市经济技术开发区政务服务中心一楼B座)

滨州市不动产交易登记中心高新技术产业开发区分中心 (0543-5161769)
地址:滨州高新区高十路与新五路交叉口往北300米路西高新区政务服务中心



便民服务点:(可扫描二维码查看)