附件1

山东省不动产“带押过户”参考办理模式

鉴于省内各银行业金融机构审批权限、内部流程不同，本着“手续能简则简、费用能少则少”的原则，以二手房交易为例推出以下4种参考办理模式，各地可根据本地实际情况进行流程优化、细化。

模式一：买卖双方贷款抵押权人为同一银行业金融机构（抵押权变更）

买卖双方、银行业金融机构达成合意，约定抵押权变更等内容。买方将首付款汇至银行业金融机构“带押过户”专用账户，不动产登记机构依申请办理转移登记、抵押权变更登记，银行业金融机构将首付款划转至卖方指定账户。

模式二：买卖双方贷款抵押权人为同一银行业金融机构（抵押权重新设立）

买卖双方、银行业金融机构达成合意，约定转移预告登记、抵押权预告登记、发放买方贷款、偿还卖方贷款、抵押权注销的时点和方式等内容。不动产登记机构依申请办理转移预告登记、抵押权预告登记。买方首付款和买方贷款汇入银行业金融机构“带押过户”专用账户，不动产登记机构依申请办理转移预告登记和抵押权预告登记的“预转本”登记,银行业金融机构优先偿还卖方未结清的贷款，剩余部分划转至卖方指定账户。不动产登记机构依申请办理抵押权注销登记。

模式三：买卖双方贷款抵押权人为不同银行业金融机构（买方贷款银行业金融机构资金监管）

买卖双方、各自贷款银行业金融机构达成合意，约定发放买方贷款、偿还卖方贷款的时点和方式等内容。不动产登记机构依申请办理转移预告登记和抵押权预告登记，买方首付款和买方贷款转入“买方贷款银行业金融机构监管账户”，不动产登记机构依申请办理转移预告登记和抵押权预告登记的“预转本”登记，买方贷款银行业金融机构优先偿还卖方未结清的贷款，剩余部分划转至卖方指定账户。不动产登记机构依申请办理抵押权注销登记。

模式四：买卖双方贷款抵押权人为不同银行业金融机构（第三方提存、监管）

买卖双方、各自贷款银行业金融机构达成合意，约定发放买方贷款、偿还卖方贷款的时点和方式等内容。不动产登记机构依申请办理转移预告登记和抵押权预告登记，买方首付款和买方贷款转入第三方提存、监管账户，不动产登记机构依申请办理转移预告登记和抵押权预告登记的“预转本”登记，第三方机构优先偿还卖方未结清的贷款，剩余部分划转至卖方指定账户。不动产登记机构依申请办理抵押权注销登记。

买方使用自有资金无需贷款的，也可参考以上4种模式进行操作。