

《关于推行存量房交易公积金贷款“双预告登记”的通知》政策解读

一、政策背景

2020年，自然资源部、国家税务总局、中国银保监会就联合下发了《关于协同推进“互联网+不动产登记”方便企业和群众办事的意见》，该文件明确：“对预售商品房全面开展预告登记，积极推进存量房预告登记，办理预告登记的在办理转移、抵押登记时，不再重复收取材料，缩短办证时限。银行金融机构依据预告登记结果审批贷款，税务部门可以运用预告登记结果开展税款征收相关工作。”

为持续优化营商环境，进一步贯彻落实《中华人民共和国民法典》，通过加强部门协作、保障抵押不动产依法转让，解决在存量房交易过户中“转贷”办理时间长、交易风险高、资金负担重等问题，提高公积金贷款使用效率，保障二手房交易及抵押贷款更加安全、高效、便捷，在存量房交易过程中调整公积金贷款放款流程，推行不动产转移及抵押“双预告登记”。

二、决策依据

《中华人民共和国民法典》

《自然资源部、国家税务总局、中国银保监会关于协同推进“互联网+不动产登记”方便企业和群众办事的意见》
(自然资发〔2020〕383号)

三、出台目的

为了进一步给交易双方和金融机构提供便利，市自然资源和规划局联合市住房公积金中心出台了《关于推行存量房交易公积金贷款“双预告登记”的通知》，推行存量房转移及抵押“双预告及预转本登记”模式，调整公积金贷款放款流程，将必须正式过户抵押后才可放款的流程调整为预告登记放款，为实现“用新贷还旧贷”、“带押过户”新流程的实施提供了政策保障。

济南市自然资源和规划局不动产登记中心拓展线上申请系统，银行贷款审批完成即可线上申请抵押预告登记，买卖双方在手机端确认“双预告登记”即可。同时，积极向房地产开发企业、房屋经纪机构延伸预告登记端口，进一步简化办理流程，缩短办理时间，便民利企，既“锁定”真正的买方，又防止“一房多卖”，为买卖双方财产安全保驾护航。

四、重要举措

（一）“双预告登记”业务实施范围

在存量房交易过程中，买方需要使用公积金贷款（含公积金和商业组合贷款）购房的，买方贷款银行可会同买卖双方共同申请办理房产转移预告登记及抵押预告登记，“双预告登记”办理完成后，银行可依据抵押预告登记结果发放贷款，实现贷款资金的到帐与转移登记手续同步办理，保障存量房交易安全。

（二）“双预告登记”办理流程

1、交易双方签订存量房买卖合同后，买方可通过银行申请公积金贷款或组合贷款。

2、买方贷款审批通过后，买方贷款银行会同买卖双方，通过不动产网上抵押系统及手机 APP 软件，线上申请办理存量房转移预告登记及抵押预告登记，银行同时提交同意抵押预告登记转本登记的申请。

3、不动产登记部门根据银行及买卖双方的线上申请，完成“双预告登记”业务审核，记载不动产登记簿，向银行及公积金管理部门推送抵押预告登记电子证明。

4、公积金管理部门确认后，按照操作流程进行放款。买卖双方到不动产登记部门办理房产转移登记的同时，将买方贷款银行的抵押预告登记转为本登记。

（三）不动产登记申请资料

1、“双预告登记”申请资料

银行线上提交“双预告登记”申请，买卖双方通过手机 APP 线上确认，需提交以下资料：

- 不动产转移预告登记申请表（线上填报）；
- 不动产抵押预告登记申报表（线上填报）；
- 银行营业执照、授权委托书及经办人身份证明（提取备案信息）；
- 买卖双方身份证明（提取电子证照）；
- 存量房买卖合同（拍照上传）；

2、转移登记及“预转本”登记申请资料

买卖双方到不动产登记窗口申请转移登记，同步办理银行抵押预告登记转本登记，需提交以下资料：

- 不动产转移登记申请表（窗口填写并打印）；
- 不动产抵押预告登记转本登记申请表（银行办理预告登记时已提交，系统提取）；
- 买卖双方身份证明；
- 完税资料（部门信息共享获取）；

（四）具体工作要求

1、优化办理流程，压缩办理时限。不动产登记机构应积极推进线上申请，落实无纸化办理模式，通过共享获得的信息以及当事人提交的电子材料可以作为办事依据，逐步实现“零资料申请”。不断完善网上抵押系统及手机 APP 软件功能，对于银行在网上提出预告登记申请的，通过采用人脸识别、活体认证技术，实现买卖双方通过手机线上确认，不必再到登记大厅现场办理。对于符合合并办理条件的业务，根据申请进行合并办理，做到精简申请资料、压缩办理时限，为各方当事人提供便利服务。

2、金融机构积极推进工作开展。各金融机构应按照《自然资源部、国家税务总局、中国银保监会关于协同推进“互联网+不动产登记”方便企业和群众办事的意见》（自然资发〔2020〕383号）要求，积极推进存量房预告登记，在办理存量房公积金贷款、商业贷款时，协助交易双方完成“双预

告登记”，并及时放款；主动与公积金管理部门、不动产登记机构协调对接，确定具体业务流程标准，实现贷款资金的到帐与转移登记手续同步办理，确保资金安全，不得人为设置障碍，阻碍房产交易顺利进行。

解读联系人：韩晶 联系电话：0531-68969635

http://nrp.jinan.gov.cn/art/2022/8/1/art_79197_4788162.html