

深圳市公证协会

关于印发《“带押过户”公证服务业务流程指引》的通知

各公证处：

为进一步贯彻落实深圳市住房和建设局、深圳市司法局等六部门发布的《深圳市推广二手房“带押过户”模式的工作方案》的要求，提高公证机构办理“带押过户”公证服务的规范性，经市公证协会第五届理事会第十二次会议审议通过，制定了《“带押过户”公证服务业务流程指引》，现印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

附件：“带押过户”公证服务业务流程指引



附件：

“带押过户”公证服务业务流程指引

（2023年10月30日深圳市公证协会第五届理事会第十二次会议通过）

一、起草说明

2022年我市公证机构推出“公证提存+带押过户”公证服务，优化了二手房交易流程，极大降低了二手房的交易风险和交易成本，受到社会一致好评。2023年1月5日，深圳市住房和建设局、深圳市司法局等六部门发布了《深圳市推广二手房“带押过户”模式的工作方案》（以下简称“六部门工作方案”，对推广二手房带押过户进行了进一步要求和指导。为进一步贯彻落实六部门工作方案的要求，提高公证机构办理“带押过户”公证服务的规范性，特制定本业务流程指引。

二、服务内容

“带押过户”指的是在房产出卖人经过抵押权人的同意，在不解除抵押状态的情况下，将房产转移登记给买受人的行为。公证机构在当事人办理带押过户过程中可提供公证提存（资金监管）、事务代办、法律咨询、文书起草等综合性公证法律服务。

三、业务分类

目前深圳根据不同业务场景，可以通过三种方式实现带押过

户，即抵押权变更模式、顺位抵押模式、双预告登记模式。

四、业务流程

（一）抵押权变更模式业务流程指引

抵押权变更模式适用于一次性付款购房以及抵押状态下离婚财产分割、夫妻更名、继承过户等情形。以一次性付款购房为例，具体流程如下：

1、签署公证提存服务协议。买卖双方签署买卖合同后，买卖双方、抵押权人（原贷款银行）与公证机构签署《带押过户提存服务协议》，约定通过“公证提存+带押过户”的方式办理房产转移登记手续，并约定过户完成后公证机构向原贷款银行划拨资金的具体方式和金额。

2、委托书公证。根据需要为买卖双方办理委托书公证，如果公证机构提供代办服务的，可将公证处工作人员作为受托人。

3、资金提存。房产买受人将购房资金提存至公证处提存账户，由公证处进行监管，公证处向各方出具提存证明。

4、办理带押过户和抵押权变更。买卖双方在不动产登记中心办理带押过户手续，根据不动产登记中心要求提供卖方的不动产权证、不动产登记证明、买卖合同原件等资料以及抵押权人同意带押过户的相关文件（具体材料以不动产登记中心要求为准），将房产转移登记至买受人名下，同时办理抵押权变更登记，买受人成为新的抵押人。

5、领取新证。买受人领取新的不动产权证、不动产登记证明

(即他项权证)。

6、资金清分。公证机构根据原贷款银行提供的划款当日的欠款明细，按照提存协议约定的方式将相应款项划入原贷款银行指定的还款账户。如提存账户有剩余资金，公证机构将该资金划入卖方指定账户。

7、注销抵押。原抵押权人注销抵押权。

(二) 顺位抵押模式业务流程指引

顺位抵押模式适用于买方按揭购房情形下的带押过户，一般而言，在原贷款行和新贷款行是同行的情况下，通过顺位抵押模式办理带押过户更加便捷、易操作。

1、签署公证提存服务协议。买卖双方签署买卖合同后，买卖双方、抵押权人(原贷款银行)、按揭贷款银行与公证机构签署《带押过户提存服务协议》，约定通过“公证提存+带押过户”的方式办理房产转移登记手续，约定过户完成后公证机构向原贷款银行划拨资金的具体方式和金额等内容，同时约定按揭贷款银行为买受人提供按揭贷款。

2、委托书公证。根据需要为买卖双方办理委托书公证，如果公证机构提供代办服务的，可将公证处工作人员作为受托人。

3、首期款提存(监管)并申请按揭贷款。买方将首期款在公证机构办理公证提存，同时向按揭贷款银行申请按揭贷款。也可根据银行要求，在按揭贷款银行办理首期款监管。

(注：根据六部门工作方案中制定的业务流程，首期款可以

提存在公证处，也可以监管在按揭银行，部分银行的信贷政策也要求首期款一定要监管在本行才能审批贷款，这种情况下带押过户前首期款和按揭贷款一同存入公证处提存账户监管）。

4、办理带押过户和抵押权变更。买卖双方不动产登记中心办理带押过户手续，根据不动产登记中心要求提供卖方的不动产权证、不动产登记证明、买卖合同原件、借款抵押合同等资料（具体材料以不动产登记中心要求为准）以及抵押权人同意带押过户的相关文件，将房产转移登记至买受人名下，同时办理抵押权变更登记，买受人成为新的抵押人，原贷款行仍为抵押权人。

5、按揭贷款银行办理顺位抵押。买方领取新的不动产权证、不动产登记证明，按揭贷款银行申请办理顺位抵押登记，按顺位设立新的抵押权，领取不动产登记证明。

（注：步骤4和步骤5根据不动产登记中心和住建部门联网情况可逐步实现“转移登记+抵押权变更登记+抵押权设立登记”合并同步办理。）

6、购房款提存并清分。按照买方贷款银行的要求，公证机构可提存全部购房款的，买方贷款银行根据不动产登记部门发放的抵押登记证明发放贷款并划转至公证机构提存账户，如果首期款在买方贷款行监管的，买方贷款银行将首期款和按揭贷款一起发放至公证机构提存账户。公证机构根据原贷款银行提供的划款当日的欠款明细，按照提存协议约定的方式将应还款项划入原贷款银行指定的还款账户。

如公证机构只提存首期款的，可根据提存协议的约定，由公

证机构和买方贷款银行分别将需要偿还的卖方欠款划转至卖方贷款银行的还款账户。

如提存账户有剩余资金，公证机构将该资金划入卖方指定账户。

（注：实操中，按照部分银行机构信贷政策要求，按揭贷款无法发放至公证处提存账户，这种情况下公证机构只办理首期款提存和清分，但部分银行可以在向业主发放贷款后通过受托支付的方式将按揭贷款划转至公证处提存账户，这种情况下公证机构既可以办理首期款提存，又可以办理全部购房款提存。）

7、注销抵押。卖方贷款银行结清贷款后，提交抵押注销申请，买方贷款银行的抵押权由第二位升为首位抵押。

（三）双预告登记模式业务流程指引

双预告登记模式也是买家按揭情况下办理带押过户的方式之一，可适用于同行之间的带押过户，也适用于跨行之间的带押过户。根据深圳市六部门工作方案的指导以及深圳市不动产登记中心发布的业务指引，结合深圳目前实践经验，双预告登记模式下的带押过户，可以按照以下流程操作：

1、签署公证提存服务协议。买卖双方签署买卖合同后，买卖双方、抵押权人（原贷款银行）、按揭贷款银行与公证机构签署《带押过户提存服务协议》，约定通过“公证提存+带押过户”的方式办理房产转移登记手续，约定过户完成后公证机构向原贷款银行划拨资金的具体方式和金额，同时约定按揭贷款银行为买受人提

供按揭贷款。按揭贷款银行与原贷款（抵押权）银行可为同一家银行，也可为不同银行。

2、首期款提存（监管）并申请贷款。买方将首期款在公证机构办理提存，同时向银行申请按揭贷款。也可根据按揭贷款的银行要求，在贷款银行办理首期款监管。

3、申请双预告登记。买方贷款审批通过后，买卖双方以及买方贷款银行共同申请办理二手房转移预告登记及抵押预告登记，具体所需资料以不动产登记部门要求为准。

4、完成双预告登记。不动产登记部门根据买方贷款银行及买卖双方申请，完成“双预告登记”业务审核，记载不动产登记簿，并向买方贷款银行发放抵押预告登记证明。

5、购房款提存。买方贷款银行依据抵押预告登记证明足额放款，涉及公积金贷款，由公积金管理部门确认后，按照操作流程进行放款。买方的首付款和银行贷款均直接存入买卖双方在提存协议中约定的资金提存账户中进行监管。公证机构出具提存证明，并送达买方贷款银行、买卖双方。

6、双预告转本登记。购房款存入提存账户后，买卖双方和原贷款银行、买方按揭银行向不动产登记部门共同申请办理双预告登记转本登记。具体包括：不动产转移登记+注销转移预告登记、抵押权变更登记（即将买方变更为新的抵押人，抵押权人仍是原贷款行）+抵押权首次登记（即以买方按揭银行为新的抵押权人针对按揭贷款设立的抵押权）+注销抵押权预告登记。

7、资金清分。房产转移登记完成后，按照原贷款银行提供的

划款当日的欠款明细，公证机构用提存账户中的购房款偿还卖方银行贷款本金和利息，结清贷款。如提存账户有剩余资金，公证机构将该资金划入卖方账户。

8、注销抵押。卖方贷款银行线上提交抵押注销申请，不动产登记部门在线审核，也可以由卖方本人提出注销抵押，银行线上确认申请。

9、交易资金回转。如果房产转移登记不能完成，提存机构将提存账户中的购房款分别归还买方贷款银行及买方本人。

（四）“双预告登记+抵押权变更”的变通模式

根据六部门工作方案的要求，双预告登记模式下，买方按揭贷款银行在进行“预告转移登记”和“预告抵押登记”后，将按揭款存入公证机构提存账户。但在实操中，结合按揭贷款银行自身信贷政策要求，往往采用“双预告登记+抵押权变更”相结合的变通模式进行办理，买方贷款银行在抵押权实际变更到自身名下之后再放款。具体办理流程如下：

1、签署公证提存服务协议。买卖双方签署买卖合同后，买卖双方、抵押权人（原贷款银行）、按揭贷款银行与公证机构签署《带押过户提存服务协议》，约定通过“公证提存+带押过户”的方式办理房产转移登记手续，约定过户完成后公证机构向原贷款银行划拨资金的具体方式和金额等内容，同时约定按揭贷款银行为买受人提供按揭贷款。按揭贷款银行与原贷款（抵押权）银行可为同一家银行，也可为不同银行。

2、委托书公证。根据需为买卖双方办理委托书公证，如果公证机构提供代办服务的，可将公证处工作人员作为受托人。

3、首期款提存（监管）并申请贷款。买方将首期款在公证机构办理提存，同时向银行申请按揭贷款。也可根据按揭贷款银行要求，在贷款银行办理首期款监管。

4、双预告登记。买方贷款审批通过后，买方贷款银行会同买卖双方，向不动产登记中心申请办理二手房转移预告登记及抵押预告登记。原抵押权人需出具同意预告转移登记的相关文件。

5、领取预告登记证明。买方领取预告转移登记证明，买方银行领取预告抵押登记证明。

6、办理带押过户。原抵押权人出具同意带押过户函或按照登记部门要求出具相关文件，买卖双方办理带押过户手续，并领取新的不动产权证。同时办理注销双预告登记的相关手续。

7、抵押权变更。买方贷款行办理以买方为抵押人、新贷款行为抵押权人的新的不动产登记证明。

8、购房款提存并清分。按照买方贷款银行的要求，公证机构可提存全部购房款的，买方贷款银行根据不动产登记部门发放的抵押登记证明发放贷款并划转至公证机构提存账户，如果首期款在买方贷款行监管的，买方贷款银行将首期款和按揭贷款一起发放至公证机构提存账户。公证机构根据原贷款方提供的划款当日的欠款明细，按照提存协议约定的方式将应还款项划入原贷款方指定的还款账户。

如公证机构只提存首期款的，可根据提存协议的约定，由公

证机构和买方贷款银行分别将需要偿还的卖方欠款划转至卖方银行的还款账户。

如提存账户有剩余资金，公证机构将该资金划入卖方指定账户。

9、注销抵押。卖方贷款银行结清贷款后，向登记部门提交抵押注销申请。

五、文书范本

由于带押过户业务处于推广阶段，各业务流程阶段需要提交的具体文件以不动产登记部门和银行业务审批部门的具体要求为准，本指引不做详细列明。对于业务流程中需提交的重要文书，根据实践，本指引以附件的形式列出，可作为公证机构业务办理参考。

- 附件：
1. 委托书（卖方模板）
 2. 委托书（买方模板）
 3. 公证提存服务协议
 4. 提存通知书
 5. 授权委托书（银行人员预抵押）
 6. 同意办理带押过户的函
 7. 商品房抵押预告登记约定书（银行—买家）
 8. 商品房转移预告登记约定书（买家-卖家）

附件 1

委托书(卖方模板)

委托人:

姓名: XXXX 性别: XX 身份证号码: XXXX

受托人:

1、姓名: 罗 XXXX 性别: XX 身份证号码: XXXX 系广东省
深圳市 XX 公证处工作人员

2、姓名: 白 XXXX 性别: XX 身份证号码: XXXX 系广东省
深圳市 XX 公证处工作人员

3、姓名: 谢 XXXX 性别: XX 身份证号码: XXXX

4、姓名: 赵 XXXX 性别: XX 身份证号码: XXXX

我 XXXX (产权份额 100%) 拥有位于深圳 XXXX 的房产, 现委托以上
受托人为我的代理人, 代理期限为: XX 年 XX 月 XX 日至 XX 年 XX 月 XX
日止, 上述受托人均可单独以我的名义在代理期限内办理如下全部委托
事项:

1、全权办理出售上述房产的相关事宜, 办理出售房产的过户、带
押过户、转移登记的相关手续, 签署转移登记申请表、转移登记询问申
请人记录、深圳市二手房买卖合同或房地产或不动产买卖现售合同, 办
理退件、撤销过户的相关手续, 代为签署二手房买卖合同及办理买卖合同
公证相关文件, 代为办理二手房买卖合同备案, 解除备案手续并签署
相关资料, 代为办理广东省统一身份认证平台窗口实名核验业务, 到深
圳市公积金管理中心办理深圳市房地产信息平台代理人账号关联交易

房产信息的相关手续”签署相关文件。领取房地产证、不动产权证书；代为签署《纳税申报表》和《缴款通知书》等所有纳税的相关文件；签署婚姻状态声明书，回答深圳市不动产登记中心相关询问签署询问记录，代为签署深圳市不动产登记中心送达的深圳市地方税务局告知书、存量房交易税款计征申明、房地产交易环节个人所得税免征申报表等，并在相关文件上签字；过户回执遗失时到深圳市不动产登记中心签署具结书和相关文件。到深圳市不动产登记中心等部门办理房地产证或不动产权证书、不动产登记证明的遗失和补办手续，领取补办的房地产证、不动产权证书、不动产登记证明。有权委托买受人（买方）领取不动产权证书、不动产登记证明、房地产证。该房产的买受人为（姓名：XXXX 身份证号码：XXXX）。

2、全权办理上述房产买卖合同代为递交相关申请表、签署相关文件的一切相关手续。代为办理上述房产双预告登记（转移预告登记、抵押预告登记）、预告转本登记（注销不动产转移预告登记、转移预告登记转本登记；注销不动产抵押预告登记、转为本抵押登记）、抵押权变更登记、首次抵押登记、抵押登记及抵押注销登记等相关手续。

3、协助买方全权办理上述房产的银行按揭（公积金贷款）手续，签署相关文件；在公积金中心办理公积金贷款等相关手续并签署公积金贷款划款的相关文件。

4、协助买方全权办理上述房产的资金监管手续，签署资金监管协议及银行按揭所需签署的相关文件，到银行或深圳市不动产登记中心办理上述房产的房款解除资金监管手续，签署办理解除资金监管手续所需要的申请表及相关文件资料，签署银行划款委托书、账户确认书、无出

租声明等相关文件。

5、缴纳与上述房产有关的各项税费，领取和签署存量房交易税款计征申明、纳税申报表、缴款通知书、房地产交易环节个人所得税免征申请表等相关文件，缴纳相关费用。

6、到税务部门打印《个人所得税完税证明》，到税务部门办理核税相关手续、申请办理减免税（费）手续和领取免税证明文件，并在相关文件上签字；到税务部门申请办理上述房产核实价格计征税费或减免税费手续，领取复函等证明文件，并在相关文件上签名。办理自然人基础信息登记或者其他相关业务。代为到深圳市不动产登记中心签署纳税申报材料、缴费并领取房地产证、不动产权证书、不动产权证明的委托书相关文件。

7、全权办理上述房产的变更登记手续，签署变更登记申请表及一切相关文件，领取房地产证或不动产权证书或不动产登记证明等相关事宜，并在有关文件上签字。

8、办理上述房产水、电、煤气（天然气）、物业管理、有线（数字）电视、电话、网络等过户、开户、销户、停机等手续。

9、到深圳市不动产登记中心或房地产交易服务中心办理退件、撤销网签协议、撤销过户的相关手续，签署相关文件并领取二手房买卖合同或房地产买卖现售合同、房地产证或不动产权证书或不动产登记证明等相关资料。代为办理所有资金原路退还、退税并停止过户操作等相关手续。

10、到深圳市不动产登记中心或相关部门查询及打印本人和家庭成员的《不动产信息查询结果单》或查询及打印个人名下所有房产的登记

信息。

所有受托人在其权限范围及代理期限内签署一切有关合法文件及办理相关手续，我均予承认。

受托人无转委托权。

委托人：

年 月 日

附件 2

委托书（买方模板）

委托人：

姓名：XXXX 性别：XX 身份证号码：XXXX

受托人：

1、姓名：张 XXXX 性别：XX 身份证号码：XXXX 系广东省
深圳市 XX 公证处工作人员

2、姓名：李 XXXX 性别：XX 身份证号码：XXXX 系广东省
深圳市 XX 公证处工作人员

3、姓名：黄 XXXX 性别：XX 身份证号码：XXXX

4、姓名：赵 XXXX 性别：XX 身份证号码：XXXX

我 XXXX 拟受让位于深圳市____的房产，现委托以上受托人为我的代理人，在代理期限为：XX 年 XX 月 XX 日至 XX 年 XX 月 XX 日止，上述受托人均可单独以我的名义在代理期限内办理如下全部委托事项：

1、办理银行按揭手续和资金监管、终止或解除资金监管手续，签订二手楼资金监管协议相关文件等事宜。到银行或其他机构查询、打印个人信用报告，全权办理上述房产买卖合同代为递交相关申请表、签署相关文件的一切相关手续。

2、代为办理上述房产的不动产预告登记（不动产转移预告登记、不动产抵押预告登记）以及注销预告登记的一切相关手续，包括但不限于签署预告登记约定书，填写不动产登记综合受理申请表、办理预告登记、注销不动产转移预告登记、转移预告登记转本登记；注销不动产抵押预告登记、预告转为本抵押登记、首

次抵押登记、抵押权变更登记、抵押登记及抵押注销登记、代交资料、代缴费用等一切相关手续。

3、到国税局或地方税务局办理减、免税费申请手续，到地税局申请房地产交易计税价格复核，签署《深圳市地方税务局房地产交易环节契税减征申请表》或相关纳税文件，并领取相关文件资料，办理自然人基础信息登记或者其他相关业务。

4、到深圳市不动产登记中心或相关部门查询及打印个人和家庭成员的房产情况及领取查询结果。

5、到深圳市不动产登记中心及相关部门签订《深圳市二手房买卖合同》、签署《家庭成员情况申报表》（表一）、签署存量房交易税款计征申明、抄写或签署深圳市二手房买卖合同中国家有关房屋限购政策的声明、房地产交易环节个人所得税免征申报表、签署婚姻状态声明书，办理产权过户并在相关文件上签字等相关事宜，签署房产协议定价确认书。

6、到深圳市不动产登记中心领取《房地产证》、《不动产权证书》、《不动产登记证明》，办理上述房产的抵押登记手续，并回答深圳市不动产登记中心抵押登记相关询问、签署询问记录、询问申请表等相关事宜。代为签署《纳税申报表》和《缴款通知书》等所有纳税的相关文件，代为支付相关税费。过户回执遗失时到不动产登记中心签署具结书和相关文件，并到相应部门办理遗失手续，办理申请补办《房地产证》、《不动产权证书》、《不动产登记证明》的相关手续，领取补办的《不动产权证书》、《不动产登记证明》。代为办理广东省统一身份认证平台窗口实名核验业务，签署相关文件。到深圳市公积金管理中心办理深圳市房地产信息

平台代理人账号关联交易房产信息的相关手续。

7、到公证处办理房地产买卖合同公证、抵押合同公证等相关事宜及签署公证处相关文件。

8、全权办理签署规定只购买一套房的《关于所购房屋为自用用途的承诺书》的全部内容，代为办理二手房买卖合同备案，解除备案手续并签署相关资料。

9、到深圳市不动产登记中心或土地房产交易中心办理退件、撤销过户的相关手续并回答深圳市不动产登记中心相关询问、签署询问记录，签署相关文件并领取《房地产买卖合同》、《房地产证》、《不动产权证书》、《不动产登记证明》等相关资料。

10、到深圳市不动产登记中心办理上述房产抵押登记手续并代为签署相关文件，领取和保管抵押办结后的不动产权证书、不动产登记证明、房地产证，受托人有权委托银行或银行代理人领取房地产证、不动产权证书、不动产登记证明并签署相关文件。

11、到深圳市不动产登记中心办理退件手续，签署相关文件。

12、代办水电、煤气、天然气、电话、有线电视、数字电视过户等相关事宜，支付与该房产有关的各项费用等相关事宜。

13、代本人签署交楼确认书，确认房产交接事宜。

上述受托人均可办理以上事项，代理人在其权限范围及代理期限内签署的一切有关文件，我(们)均予承认。

委托人：

年 月 日

附件 3

签订时间：_____年____月____日

公证提存服务协议（模板一）

甲方（房产出售方）：

身份证件号码：

联系电话：

联系地址：

乙方（房产买受方）：

身份证件号码：

联系电话：

联系地址：

鉴于：

1、甲乙双方协商一致，甲方将位于_____的房产（以下简称“标的房产”）出售给乙方，甲方与乙方已签订《二手房买卖合同》，合同价格为人民币_____元（大写 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元）。甲方确认已收到乙方支付的房产交易定金人民币_____元（大写 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元）。双方确认，乙方已向广东省深圳市 XX 公证处（以下简称“XX 公证处”）提存人民币_____元（大写 仟 佰 拾 万 仟

佰 拾 元),乙方还应向甲方提存售房款人民币_____元(大
写 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元)(以下简称“售
房尾款”)。

2、甲乙双方拟通过预告登记、公证提存、带抵押过户的方式
完成交易。

3、为保证双方利益,甲方、乙方同意在 XX 公证处办理上述
售房尾款(全部或部分)的提存公证,双方在平等协商的基础上,
达成如下协议:

一、提存账户

双方一致确认本合同项下的提存专用账户(以下简称“提存
账户”)如下,将用于售房尾款的收取、监管和结算:

户名: _____

账号: _____

子账号: _____

二、提存标的范围

甲方、乙方承诺,委托 XX 公证处提存监管的资金来源、划转
等符合国家有关法律法规,并同意办理公证提存,将标的房产如
下售房尾款提存至上述提存账户:

乙方支付的售房尾款¥ _____ 元,大写(_____ 仟
佰 拾 万 仟 佰 拾 元);

乙方应于本协议签署之日起 2 个工作日内将提存标的提存至
提存账户。

三、交付提存标的

1、XX 公证处负有妥善保管提存标的的法律义务，不得擅自划转款项。甲、乙双方一致同意，XX 公证处自标的房产转移登记及抵押预告登记完成后，查验不动产信息单，并应于查验核实转移登记已完成之日起 3 个工作日内向甲方原贷款银行指定账户优先划转甲方所欠贷款银行款项（以下简称“甲方欠款”），再将提存标的扣除甲方欠款后的全部余额划转至甲方在本协议中确认的受领提存款的账户。

2、甲方、乙方均确认以如下账户作为其受领提存款或取回提存款的账户。

甲方受领上述提存款的账户信息为：

户名：

开户行：

银行账号：

乙方取回上述提存款的账户信息为：

户名：

开户行：

银行账号：

在户名不变的前提下，甲乙双方有权单方变更上述账户信息，但必须以书面形式向公证处提出申请并取得回执。

四、提存的法律效力

乙方将售房尾款支付至 XX 公证处提存账户之日起，视为乙方已向甲方支付售房尾款。

五、提存标的风险责任划分

1. 提存标的在标的房产过户完成之前归乙方所有，在标的房产过户完成后，提存标的扣除甲方欠款后的余额归甲方所有，甲方欠款经结算划扣后归原贷款银行。

2. 过户完成之日，即标的房产转移登记至乙方名下之日。

六、取回提存标的

1. 如出现以下情形之一，乙方可取回提存资金：

(1) 标的房产不具备转移登记条件的；

(2) 甲、乙双方约定终止交易并协商一致；

(3) 生效裁判文书判定应解除二手房买卖合同，或其他判项应予以取回提存标的；

(4) 出现其他不可抗力原因导致房产无法过户。

乙方取回提存资金的，甲乙双方应持本协议、身份证明等主体资料并填写《公证提存资金取回申请书》，办理提存取回的划转手续，由 XX 公证处审核后，将提存资金划转入乙方的提存款取回账户。

2. 在 XX 公证处按照本协议的约定为甲乙双方提供公证提存

监管服务过程中，如因有权机关对本协议项下监管的资金采取查封、冻结、扣划、执行等措施，XX 公证处协助执行，造成 XX 公证处无法按照本协议约定将提存监管资金划入指定账户的，XX 公证处不承担责任。有权机关采取上述措施后，仍有可自由使用的资金，甲乙双方协商一致后共同到 XX 公证处签署《公证提存监管资金支付确认书》，XX 公证处按照该确认书确定的具体条件进行资金划转。如无法协商一致，可通过法律途径解决，XX 公证处按照司法机关的裁决进行处理。

3. 在 XX 公证处按照本协议的约定为甲乙双方提供公证提存监管服务过程中，甲乙双方发生的争议进入诉讼或仲裁程序的，自 XX 公证处书面签收其中一方提交的诉讼保全裁定、立案通知书之日起，暂停交付提存标的，直到甲乙双方协商一致或裁判文书生效。XX 公证处将按照协商一致的结果或生效裁判文书的裁决向权利人支付提存款。

七、提存费用的承担及孳息的归属

1. 提存费用包括提存过程中产生的公证费、公告费、送达费用、代办费以及为保管、处理提存标的所支出的其他费用。

2. 双方一致同意，提存费用由乙方承担；如乙方取回提存款的，提存期间产生的未付费用由乙方承担。

3. 甲乙双方一致同意，提存期间的利息归 XX 公证处所有。

4. 甲乙双方一致同意，未支付提存费用前，公证处有权留置价值相当的提存标的。

八、通知送达

双方一致同意以本合同约定的联系方式作为本合同及公证提存的送达地址，双方承诺该联系方式真实有效。

1. 甲方、乙方、银行均同意以该联系方式作为 XX 公证处通知送达、核实提存款交付条件或提存款取回条件是否满足等的联系方式。

2. 如该联系方式发生变更时，变更一方应自变更之日起 7 个自然日内及时以书面通知的方式送达至 XX 公证处并取得回执。否则，如因联系方式变更导致无法送达的，变更一方自愿放弃对 XX 公证处所负通知义务的抗辩权，自行承担因此而产生的全部不利法律后果。

3. XX 公证处按上述约定的联系方式或变更方经前款约定适当变更后的地址进行通知送达有关文件时，不论甲方、乙方是否收悉，均自电话拨打之日、短信、微信、电子邮件或实体邮件发出之日起第 3 个自然日，视为送达日，合同一方、公证处、审判机构视为已履行了送达义务。如该送达日与本协议约定的邮寄送达之日不一致的，以其中较晚的日期为送达日。公证处依照本条款实施送达的，视为已履行了送达义务。

4. XX 公证处可酌情采取电话、短信、微信、传真、电子邮件、邮寄送达等一种或多种方式实施送达，任何一种方式均为有效，双方对此产生的法律后果完全认可。如采用邮寄送达的方式，双方均同意以中国邮政速递物流官方网站 <http://www.ems.com.cn/>

查询的邮件“妥投”时间为送达该函件之日。

九、 违约责任

1. 甲方故意提供虚假证明材料或虚假房源信息并危及到交易结算资金安全的，在甲、乙双方责权明确后，XX公证处可以根据甲、乙方协商意见或生效裁判文书将乙方已存入XX公证处提存账户的售房监管资金退还，造成乙方或银行经济损失的，甲方应依法承担赔偿责任。

2. 本协议签订后，乙方未在协议约定的期限内将买卖交易结算资金存入XX公证处提存账户，造成甲方或银行经济损失的，乙方应依法承担赔偿责任。

3. 本协议签订后，甲、乙方单方面不履行本协议内容，造成经济损失的，由损害方依法承担赔偿责任。

4. 交易双方单方违约，造成交易终止的，在甲乙双方未达成一致意见前，XX公证处暂停划转交易资金。

5. 标的房产过户至乙方名下后，且乙方将标的房产抵押给银行的抵押登记办理完毕之前，因乙方原因导致房产交易无法进行，因此产生的损失全部由乙方负责。同时，根据民法典第406条的规定，银行的抵押权不受影响，银行要求行使抵押权的，乙方必须无条件配合。

十、 争议解决方式

1. 双方交易过程中因本协议约定以外的其他因素而导致交易

不能正常进行的，甲乙双方之间或与任何第三方之间产生纠纷的，与 XX 公证处无关，交易双方或与第三方自行协商或诉讼解决。

2. 因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，甲乙双方应友好协商解决，如协商不成，则向有管辖权的人民法院起诉。

十一、其他

本协议经双方签字、盖章后生效。本协议一式五份，双方各执一份，XX 公证处留存一份，其余交有关部门。

以下为合同签署部分，无正文

甲方：

乙方：

年 月 日

年 月 日

公证提存服务协议（模板二）

（一次性付款 同行按揭版）

甲方一（房产出售方）：

公民身份号码：

联系电话：

联系地址：

甲方二（借款人）：

法定代表人：

联系电话：

联系地址：

以上甲方一、甲方二合称为“甲方”

乙方（房产买受方）：

公民身份号码：

联系电话：

联系地址：

丙方（提存服务机构）：广东省深圳市 XX 公证处

联系电话：

联系地址：

鉴于：

1、甲方一与乙方协商一致，甲方一将位于____的房产（以下简称“标的房产”）出售给乙方，并与乙方已签订《二手房买卖合同》，合同价格为人民币_____元（大写仟佰拾万仟佰拾元）。甲方一确认已收到乙方支付的房产交易定金人民币_____元（大写仟佰拾万仟佰拾元）。双方确认，乙方应向甲方一支付购房款人民币_____元（大写仟佰拾万仟佰拾元）（以下简称“购房款”）。

2、甲方二与_____银行（以下简称“银行”）于____年__月__日签订了《借款合同》（合同编号为：____）、《抵押合同》（合同编号为：____），甲方二向银行借款本金人民币____元，抵押物为上述标的房产。截至本合同签订之日，甲方二尚欠银行债务总额（包括但不限于借款本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金及债权人实现债权的费用等）共计人民币__元（以下简称“甲方欠款”，具体数额以实际还款日银行出具的文件为准）。

甲乙双方拟通过预告登记、公证提存、带抵押过户的方式完成交易，银行同意并配合办理相关手续。

3、甲方、银行确认，甲方一出售标的房产所得价款优先用于偿还甲方欠款。

4、乙方同意在丙方办理全部购房款的提存。

5、丙方出具的提存证明包括但不限于《提存监管资金存款凭证》、提存公证书、提存承诺函等载明提存人、提存金额、提存日

期及提存账户的文件，协议各方均应予以认可。

6、为保证各方利益，甲方、乙方同意在丙方办理上述全部购房款的提存公证，各方在平等协商的基础上，达成如下协议：

一、提存账户

各方一致确认本合同项下的提存专用账户（以下简称“提存账户”）如下，将用于全部或部分购房款及房产交易过程中其他资金的收取、监管和结算：

户名： _____

账号： _____

子账号： _____

开户行： _____

二、提存标的范围

甲方、乙方承诺，委托丙方提存监管的资金来源、划转等符合国家有关法律法规，并同意办理提存公证，将标的房产如下购房款及房产交易过程中的其他资金提存至上述提存账户：

1. 乙方支付的购房款 ¥ _____ 元，大写
(仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元)；

2. 应由乙方（或甲方）支付的居间服务费 ¥ _____ 元，大写
(佰 拾 万 仟 佰 拾 元)（如乙方与居间人已达成协议的，此部分可不提存）。

本合同项下提存标的共计人民币 _____ 元，大写

(仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元)。

三、房产交易流程

1、乙方应于本协议各方完成签署之日起2个工作日内将提存标的提存至提存账户，丙方应于该提存款到账后出具提存证明。

2、银行应于丙方提存监管的资金数额大于甲方欠款后出具“同意抵押状态过户函”或者登记部门要求的其他文件，同意对标的房产进行转移预告登记、转本登记、转移登记及注销原抵押登记等不动产登记手续，并出具相应的授权书，配合甲方一将标的房产在不解除抵押的情况下过户给乙方。

3、甲方一、乙方均同意不可撤销的授权丙方工作人员代办标的房产过户交易过程中的不动产登记手续，包括但不限于预告登记（转移）、注销预告登记（转移）、预告登记转本登记（转移）、转移登记、注销甲方原抵押登记。

4、甲方一、乙方、银行应配合丙方完成不动产登记手续，并及时向丙方提供身份证或其他主体证明资料、授权书、合同履行情况的证据等相关材料，以及更新后的不动产信息单及不动产权登记证书等材料。

5、丙方代办上述标的房产的转移预告登记及转移预告登记转本登记。

6、上述标的房产转移登记完成后，丙方根据本合同第四条的规定交付提存标的。

7、注销原抵押登记。

四、交付提存标的

1、丙方负有妥善保管提存标的的法律义务，不得擅自划转款项。甲方、乙方、银行一致同意，丙方按照如下条件及顺序交付提存标的：

标的房产转移登记完成后，丙方应查验不动产信息单，并应于查验核实转移登记已完成之日起3个工作日内向银行指定账户优先划转甲方欠款，再将提存标的扣除甲方欠款后的全部余额划转至甲方一在银行开立的银行账户。

2、甲方、乙方、银行均确认以如下账户作为其受领提存款或取回提存款的账户。

甲方一受领上述提存款的账户信息为：

户名：

开户行：

银行账号：

甲方二受领上述提存款的账户信息暨甲方欠款划转入账的银行指定账户信息为：

户名：

开户行：

银行账号：

乙方取回上述提存款的账户信息为：

户名：

开户行：

银行账号：

在户名不变的前提下，甲方、乙方、银行有权单方变更上述账户信息，但必须以书面形式向公证处提出申请并取得回执。

五、提存的法律效力

乙方购房款划转至丙方提存账户的，即视为乙方已履行本次房产交易项下购房款的支付义务。

不论交易是否顺利履行，协议一方及银行依约提存的，均视为该协议一方已经履行了本协议项下的支付义务，协议另一方不得以其名下账户未收到已提存的款项为由中止房产交易。

六、提存标的风险责任划分

1、提存标的在标的房产过户完成之前归乙方所有，在标的房产过户完成后，提存标的扣除甲方欠款后的余额归甲方一所有，甲方欠款部分归银行所有。

2、过户完成之日，即标的房产转移登记至乙方名下之日。

七、取回提存标的

1、如出现以下情形之一，乙方可取回提存资金：

- (1) 标的房产无法解封的；
- (2) 甲方一、乙方约定终止交易并协商一致；
- (3) 出现其他不可抗力原因导致房产无法过户。

前款第二项情形的，由甲方一、乙方共同向丙方申请取回提存资金，除前款第二项情形外，乙方可单方向丙方申请取回提存资金。

各方一致同意，乙方单方主张取回时，丙方可主动向各方进行调查核实，以明确取回条件是否满足，各方应予以配合。如甲方一不配合调查，自丙方核查函送达甲方一指定地址之日起第5个工作日后，丙方可向乙方指定账户退回提存资金。如甲方一提出合理主张，丙方有权暂停划转提存资金直至出现上述取回情形之一。

提存取回申请人应持本协议、身份证明等主体资料并填写《公证提存资金取回申请书》以及相关的证据材料办理提存取回的划转手续，由丙方审核后将提存资金划转入乙方的提存款取回账户。

2、在丙方按照本协议的约定为甲乙双方提供公证提存监管服务过程中，如因有权机关对本协议项下监管的资金采取查封、冻结、扣划、执行等措施，丙方协助执行，造成丙方无法按照本协议约定将提存监管资金划入指定账户的，丙方不承担责任。有权机关采取上述措施后，仍有可自由使用的资金，甲方一与乙方应协商一致后共同到丙方签署《公证提存监管资金支付确认书》，丙方按照该确认书确定的具体条件进行资金划转。如无法协商一致，可通过法律途径解决，丙方按照生效裁判文书的裁决向权利人支付提存款。

3、在丙方按照本协议的约定为甲乙双方提供公证提存监管服务过程中，甲方一与乙方发生的争议进入诉讼或仲裁程序的，自丙

方书面签收其中一方提交的诉讼保全裁定、立案通知书之日起，暂停交付提存标的，直到甲方一与乙方协商一致或裁判文书生效。丙方将按照协商一致的结果或生效裁判文书的裁决向权利人支付提存款。

八、提存费用的承担及孳息的归属

1、提存费用包括提存过程中产生的公证费、公告费、送达费用、代办费以及为保管、处理提存标的所支出的其他费用。

2、各方一致同意，提存费用由乙方承担；如乙方取回提存款的，提存期间产生的未付费用由乙方承担。

3、甲乙双方一致同意，提存期间的利息归丙方所有。

4、甲乙双方一致同意，未支付提存费用前，公证处有权留置价值相当的提存标的。

九、通知送达

各方一致同意以本合同约定的联系方式作为本合同及公证提存的送达地址，各方承诺该联系方式真实有效。

1、甲方、乙方均同意以该联系方式作为丙方通知送达的联系方式，核实提存款交付条件或提存款取回条件是否满足等的联系方式。

2、如该联系方式发生变更时，变更一方应自变更之日起7个自然日内及时以书面通知的方式送达至丙方并取得回执。否则，如因联系方式变更导致无法送达的，变更一方自愿放弃对丙方所

负通知义务的抗辩权，自行承担因此而产生的全部不利法律后果。

3、丙方按上述约定的联系方式或变更方经前款约定适当变更后的地址进行通知送达有关文件时，不论甲方、乙方是否收悉，均自电话拨打之日、短信、微信、电子邮件或实体邮件发出之日起第3个自然日，视为送达日。如该送达日与本协议约定的邮寄送达之日不一致的，以其中较晚的日期为送达日。公证处依照本条款实施送达的，视为已履行了送达义务。

4、丙方可酌情采取电话、短信、微信、传真、电子邮件、邮寄送达等一种或多种方式实施送达，任何一种方式均为有效，各方对此产生的法律后果完全认可。如采用邮寄送达的方式，各方均同意以中国邮政速递物流官方网站 <http://www.ems.com.cn/> 查询的邮件“妥投”时间为送达该函件之日。

十、违约责任

1、甲方故意提供虚假证明材料或虚假房源信息并危及到交易结算资金安全的，在责权主体明确后，丙方可以根据甲方一与乙方协商一致的结果或生效裁判文书将乙方已存入丙方提存账户的售房监管资金退还，造成乙方或银行经济损失的，甲方应依法承担赔偿责任。

2、本协议签订后，乙方未在协议约定的期限内将买卖交易结算资金存入丙方提存账户，造成甲方或银行经济损失的，乙方应依法承担赔偿责任。

3、本协议签订后，甲方一、甲方二、乙方单方面不履行本协

议内容，造成经济损失的，由损害方依法承担赔偿责任。

4、交易各方单方违约，造成交易终止的，在甲方一与乙方未达成一致意见前，丙方暂停划转交易资金。

5、丙方在交易结算资金监管期限内，未按本协议约定划转提存账户内资金或划转出错，造成甲方一与乙方经济损失的，丙方应依法承担赔偿责任。

6、标的房产过户至乙方名下后，因乙方原因导致房产交易无法进行，因此产生的损失全部由乙方负责。同时，根据民法典第406条的规定，银行的抵押权不受影响，银行要求行使抵押权的，乙方必须无条件配合。

十一、争议解决方式

1、甲方一与乙方交易过程中因本协议约定以外的其他因素而导致交易不能正常进行的，甲方一与乙方之间或与任何第三方之间产生纠纷的，与丙方无关，交易各方或与第三方自行协商或诉讼解决。

2、因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，甲乙双方应友好协商解决，如协商不成，则向有管辖权的人民法院起诉。

十二、其他

1、自本协议签署之日起，甲方一与乙方已签署的房产交易合同中与本协议相冲突的部分以本协议的约定为准，其余仍以原房产交易合同中的约定为准。

2、本协议经各方签字、盖章后生效。本协议一式五份，各方各执一份，其余交有关部门。

以下为合同签署部分，无正文

甲方一：

甲方二：

乙方：

丙方：

年 月 日

填写说明：（乙方如需分段提存的，需具体写明时间、金额，如有其他条件，需明确）。

附件 4

提存通知书

XX 银行股份有限公司深圳分行：

提存人__于__年__月__日将购房首付款人民币__万__元提存至广东省深圳市 XX 公证处提存专用账户：

开户行：_____

账 号：_____

上述提存行为符合《提存公证规则》的规定。

中华人民共和国广东省深圳市 XX 公证处

年 月 日

本人已收到上述通知，对上述提存事实已知悉。

签名：

日期：

附件 5

授权委托书（银行人员预抵押）

委托人：XX 银行股份有限公司深圳分行

负责人：

受托人：XXX，身份证号码：XXXX

坐落于深圳市____的房产(房产证号码：深房地字第 XXXX 号) 登记所有权人为 X。深圳市 XXXX 向我行申请贷款 XX 万元整，X 以上述房产作担保抵押给我行（不动产证明号 XXXX），债务履行期限自 XXXX 年 XX 月 XX 日至 XXXX 年 XX 月 XX 日。现在产权人 X 拟将该房产出售给李四，并已经签署了《二手房买卖合同》（合同编号：XXXXX）。为购买上述房产，李四与我行签署了《个人住房抵押贷款合同》（合同编号：XXXX）。买卖双方同意通过“带押过户”的方式完成交易，我行同意卖方 X 在不注销抵押登记的前提下将上述房产所有权转移登记至李四名下，为顺利办妥上述手续，特授权受托人办理如下事项：

- 1、代为办理上述房产的预告抵押登记手续；
- 2、向不动产登记机构签署同意在不注销抵押登记的前提下将该房产所有权人转移登记至李四名下的相关文件；
- 3、办理注销原抵押登记手续，领取不动产权证；
- 4、办理上述房产抵押权变更手续、预告抵押登记转本抵押登记手续。

受托人在其权限范围及代理期限内签署一切有关合法文件及办理的相关手续，我行均予承认。

委托人：

年 月 日

附件 6

同意办理带押过户的函

深圳市不动产登记中心：

我行客户 XXXX（身份证号：XXXX）于 XXXX 年 XX 月 XX 日在贵中心办理抵押登记手续，情况如下：

抵押编号：

借款人：

抵押人：

抵押权人：

房地产名称：

房地产证号：

不动产证明号：

被担保最高债权额：人民币 元

现我行同意抵押人就该房地产向深圳市不动产登记中心申请带押过户，同意在不注销上述抵押登记的前提下，将上述房产过户至买家 XXX（公民身份号码：XXXX）名下，并将该房地产抵押人变更为：（公民身份号码：XXXX）

特此函达。

（抵押权人）（盖章）

（负责人）

年 月 日

附件 7

商品房抵押预告登记约定书

甲方(抵押预告抵押权人、债权人):XX 银行股份有限公司深圳分行

乙方(抵押预告抵押人、债务人):XX, 身份证号码:XXXX

乙方与卖方 XX 协商一致, 购买了坐落于_____的房产(以下简称“房产”), 该房产目前处于抵押状态。乙方按照约定已将全部或部分购房款提存至广东省深圳市_____公证处资金监管账户, 履行了该交易项下支付购房首期款的合同义务。据此, 甲方与乙方以上述房产为抵押物签订了抵押借款合同, 合同编号为:_____。

根据《中华人民共和国民法典》、《不动产登记暂行条例》及其实施细则等相关规定, 现甲、乙双方协商一致, 就商品房抵押预告登记有关事项约定如下:

一、甲、乙双方应当自上述抵押借款合同签订之日起 30 日内, 共同向不动产登记机构申请办理抵押预告登记。乙方未按照本约定与甲方申请抵押预告登记的, 甲方可以单方向不动产登记机构申请。

二、预告登记后, 未经预告登记的权利人甲方同意, 乙方擅自处分该不动产的, 不发生物权效力。

三、甲、乙双方应当自抵押预告登记设立之日起 90 日内, 共同向不动产登记机构申请办理抵押预告登记转本登记及注销抵押预告登记的相关手续。乙方未按照本约定与甲方申请抵押预告登记转本登记及注销抵押预告登记的相关手续的, 甲方可以单方向不动产登记机构申请。

甲方:

乙方:

年 月 日

附件 8

商品房转移预告登记约定书

甲方(卖方): XX, 身份证号码: XXXX

乙方(买方): XX, 身份证号码: XXXX

乙方 XX 与甲方 XX 协商一致,购买了坐落于_____的房产(简称“房产”),该房产目前处于抵押状态。乙方按照约定已将全部或部分购房款存至广东省深圳市_____公证处资金监管账户,履行了该交易项下支付购房首期款的合同义务。根据《资金监管服务协议》【合同编号:(XX)深盐监字第 XX 号)】约定,本次房产交易采用带押过户模式,需甲、乙双方到深圳市不动产登记中心办理转移预告登记手续,以完成本次房产交易。

根据《中华人民共和国民法典》、《不动产登记暂行条例》及其实施细则等相关规定,现甲、乙双方协商一致,就商品房转移预告登记有关事项约定如下:

一、甲、乙双方应当自上述《资金监管服务协议》签订之日起 30 日内,共同向不动产登记机构申请办理转移预告登记。甲方未按照本约定与乙方申请转移预告登记的,乙方可以单方向不动产登记机构申请。

二、预告登记后,未经预告登记的权利人乙方同意,甲方擅自处分该不动产的,不发生物权效力。

三、甲、乙双方应当自转移预告登记设立之日起 90 日内,共同向不动产登记机构申请办理转移预告登记转本登记及注销转移预告登记的相关手续。甲方未按照本约定与乙方申请转移预告登记转本登记及注销转移预告登记的相关手续的,乙方可以单方向不动产登记机构申请。

甲方:

年 月 日

乙方:

年 月 日