

伊 春 市 自 然 资 源 局
中 国 人 民 银 行 伊 春 市 分 行
伊 春 市 中 级 人 民 法 院
国 家 金 融 监 督 管 理 总 局 伊 春 监 管 分 局

伊自然资联函〔2025〕6号

关于印发《伊春市不动产登记
“带封带押过户”工作实施方案》的通知

各县（市）区人民政府、各县（市）区人民法院：

为持续优化营商环境，高效处置不良资产，实施不动产登记“带封带押过户”新模式，现将《伊春市不动产登记“带封带押过户”工作实施方案》印发给你们，请结合实际贯彻落实。





伊春市中级人民法院



国家金融监督管理总局伊春监管分局

2025年10月24日

伊春市自然资源局办公室

2025年10月24日印发

伊春市不动产登记“带封带押过户” 工作实施方案

为深入贯彻落实市委市政府关于优化营商环境、高效处置不良资产的工作部署，确保《伊春市不动产登记“带封带押过户”实施方案》的顺利实施，我局根据相关法律法规和政策要求，特制定以下实施方案。该方案旨在通过规范的流程和严密的监管，提高不动产交易的效率，保障各方合法权益，从而推动我市经济的健康发展。

一、总体要求

（一）指导思想

以法治化、市场化为导向，发挥司法、金融、登记三方协同优势，在维持查封和抵押状态不变的前提下，实现产权过户、债务清偿、查封解除“三同步”，切实压缩处置周期、降低交易成本、防范业务风险。

（二）工作目标

全面推行“带封带押过户”新模式，提升单笔业务办理时限，缩短不良资产回收周期。

（三）基本原则

1. 风险可控。资金全程闭环监管，确保银行债权优先受偿。

2. 程序法定。严格限定在民事执行案件范围内，未经法院裁定不得擅自解封。

3. 自愿平等。债权人、原产权人（债务人）、买受人，协商一致，任何一方不得强制。

4. 便民高效。登记、司法、金融数据共享，一次申请，即时办结。

二、适用范围

（一）适用情形

伊春市行政区域内被伊春市两级法院查封、已设定商业银行贷款或经营性贷款未结清、贷款当前预期或已被列入不良资产已办理登记的存量住宅。

（二）排除情形

涉及国家利益、集体土地、划拨土地且未补缴出让金的；存在多个查封法院且未就处置达成一致的；共有人明确反对转让的；法律、行政法规禁止转让的其他情形。

三、职责分工

（一）人民法院

1. 审查交易合法性，出具《协助执行通知书》；
2. 开设“执行案款专户”，对买受人价款实行全程监管；
3. 按清偿顺序分配案款，剩余部分划付债务人；
4. 向不动产登记机构送达解除查封文书。

（二）国家金融监督管理总局伊春监管分局

1. 指导银行金融机构配合办理抵押权变更或注销；
2. 加强日常监督，对存在违法违规行为的金融机构依法采取监管措施。

（三）中国人民银行伊春市分行

负责指导商业银行做好监管账户管理工作。

（四）市不动产登记中心、各区（县）不动产登记中心

1. 依托“伊春市互联网+不动产登记”系统、不动产登记业务管理系统，在司法协助窗口专人办理；

2. 同步办理“查封注销—抵押权变更/注销—产权转移”“三合一”登记；

3. 实时将登记结果反馈法院及金融监管部门。

（五）银行业金融机构

1. 出具《抵押权人同意函》，确认债权余额、收款账户；

2. 贷款结清后申请抵押注销；

3. 对买受人新按揭贷款及时放款并直接划入法院监管账户。

（六）债务人、买受人

1. 债务人保证房产。无其他权属争议，自愿放弃抗辩；

2. 买受人承诺知晓查封、抵押现状，原产权人（债务人）同意价款优先清偿债权。

四、办理流程

（一）协商一致阶段

1. 债务人与买受人达成交易意向，商定成交价格；

2. 法院召集债权人、债务人、买受人签署协议，明确资金监管、债务清偿方式。

（二）申请与审查阶段

1. 债务人、买受人共同向法院提交《带封带押过户申请书》、买卖合同、协议、抵押权人同意函、身份证明、不动产权证书；

2. 法院通过审查后，将同意过户的裁定送达不动产登记机构。

（三）资金监管阶段

1. 买受人将钱款一次性划入法院“执行案款专户”；
2. 法院确认到账后，向银行出具《清偿通知书》；
3. 法院按照约定资金流向划转钱款，银行即时扣收贷款本息，余额划至债务人指定账户。

（四）登记办证阶段

1. 法院向不动产登记机构同步推送《协助执行通知书》《解除查封裁定书》，银行出具《抵押权变更/注销表》；
2. 不动产登记机构完成“三合一”登记，向买受人核发新不动产权证书；
3. 登记信息实时反馈法院、银行。

五、风险防控

（一）资金闭环。案款专户专人监管，资金流向全程可溯，禁止线下现金交易。

（二）异议处理。第三人提出异议的，法院暂停划款，另行审查；异议不成立的，及时恢复办理。

（三）应急叫停。发现虚假交易、恶意串通、资金异常等情况，法院可立即冻结账户并移送公安机关。

六、保障措施

（一）加强组织领导

各相关单位要高度重视，切实加强组织领导，明确责任分工，确保各项工作任务落到实处。同时，各相关单位应加强协作，建立常态化沟通机制，定期交流沟通，研究解决工作中遇到的问题，不断提升服务质效和群众体验。

（二）确保业务办理的规范性和合法性

各相关单位要严格按照法律法规和相关政策要求，规范业务办理流程，确保业务办理的合法性和规范性，防范各类风险。在办理过程中，要严格审核申请材料，确保材料的真实性和完整性，防止出现虚假申报和违规操作。

（三）加强宣传培训

各相关单位要通过政府网站、公众号、主流媒体等多种渠道，加强政策宣传报道，让群众知政策、懂政策、用政策。定期组织业务培训，不断提高工作人员业务水平和能力素质，为群众提供优质高效的服务做好基础保障。