

重庆市 存量房双预告“带押过户”（同行） 操作培训

2023年3月

重庆市规划和自然资源局
重庆市规划和自然资源信息中心

目录

01

业务流程

02

系统操作

03

注意事项

01

业务流程

一、业务流程

存量房交易登记

情形一：

房屋有抵押、买方需贷款

情形二：

房屋有抵押、买方不贷款

情形三：

房屋无抵押、买方需贷款

情形四：

房屋无抵押、买方不贷款

一、业务流程

情形一：房屋有抵押，买方需贷款

业务类型：

存量房【转移预告+抵押预告】登记、转移登记、原抵押权注销登记

参与方：



买卖双方



金融机构



房地产经纪机构
(若需中介代办)

办理模式：

➤ 线上

- “双预告登记”：买卖双方线上申办；
- 原抵押权注销登记：银行线上申办。

➤ 线下

- 转移登记：不动产登记中心现场。

“带押”存量房交易登记办理流程

情形一：房屋有抵押，买方需贷款



1. 买卖双方线上申办“双预告”登记

买卖双方共同申报转移预告登记+抵押预告登记。

1.1 双方共同申报

方式一：卖方登录“渝快办”不动产综合服务平台，选择“我要授权/委托”，委托银行申报，买卖双方签字确认。

方式二：卖方登录“渝快办”不动产综合服务平台，选择“业务申请”，填写申请材料，买卖双方签字确认。

方式三：卖方登录“渝快办”不动产综合服务平台，选择“我要授权/委托”，委托中介机构申报，买卖双方签字确认。

1.2 登记机构办理

申报后，登记机构办理转移预告登记和抵押预告登记。“双预告”登记完成后，买方通过“渝快办”获取不动产登记证明（电子版），银行通过抵押专网系统获取不动产登记证明（电子版）。



2. 买卖双方线下办理房屋过户

具备房屋过户条件后，买卖双方到不动产登记服务大厅申请房屋转移登记。

2.1 买卖双方现场申请转移登记，买方领取不动产权证书。

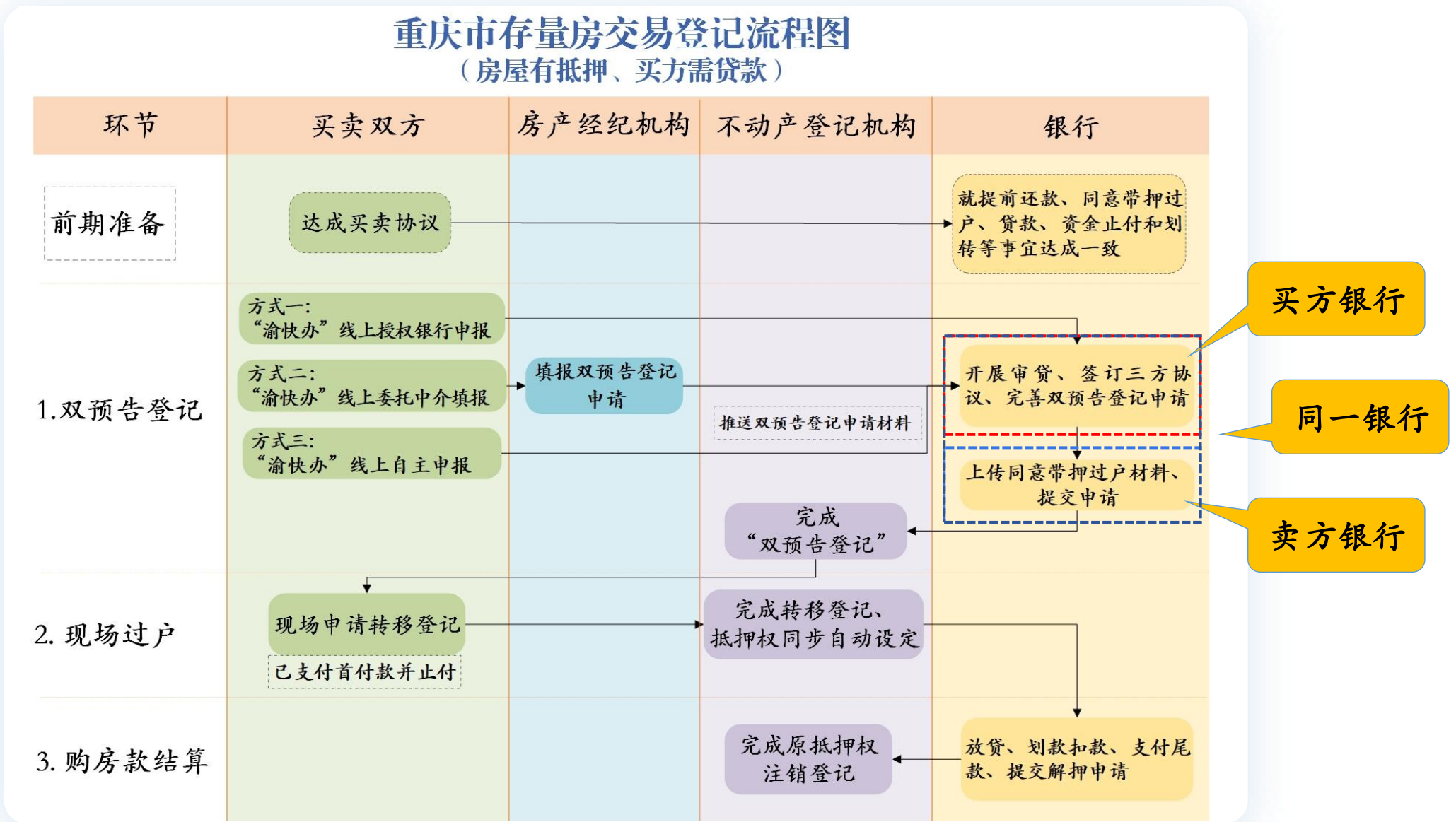
2.2 转移登记办结后，抵押预告登记同步转为正式抵押登记。



3. 结清资金

买方贷款银行获取不动产登记证明（电子版）后，买卖双方银行按照约定完成放款、划款、结清原贷款、剩余资金清算、注销原抵押登记等工作。

一、业务流程



一、业务流程

情形二：房屋有抵押，买方不贷款

业务类型：

存量房转移预告登记、转移登记、原抵押权注销登记

参与方：



买卖双方



金融机构



房地产经纪机构
(若需中介代办)

办理模式：

➤ 线上

- 转移预告登记：买卖双方线上申办；
- 原抵押权注销登记：银行线上申办。

➤ 线下

- 转移登记：不动产登记中心现场。

“带押”存量房交易登记办理流程

情形二：房屋有抵押，买方不贷款



1. 买卖双方线上申办预告登记

买卖双方共同申报转移预告登记。

1.1 双方共同申报

方式一：卖方登录“渝快办”不动产综合服务平台，选择“我要授权/委托”，委托银行申报，买卖双方签字确认。

方式二：卖方登录“渝快办”不动产综合服务平台，选择“业务申请”，填写申请材料，买卖双方签字确认。

方式三：卖方登录“渝快办”不动产综合服务平台，选择“我要授权/委托”，委托中介机构申报，买卖双方签字确认。

1.2 登记机构办理

申报后，登记机构办理转移预告登记。预告登记完成后，买方通过“渝快办”获取不动产登记证明（电子版）。



2. 买卖双方线下办理房屋过户

具备房屋过户条件后，买卖双方到不动产登记服务大厅申请房屋转移登记。

买卖双方现场申请转移登记，买方领取不动产权证书。

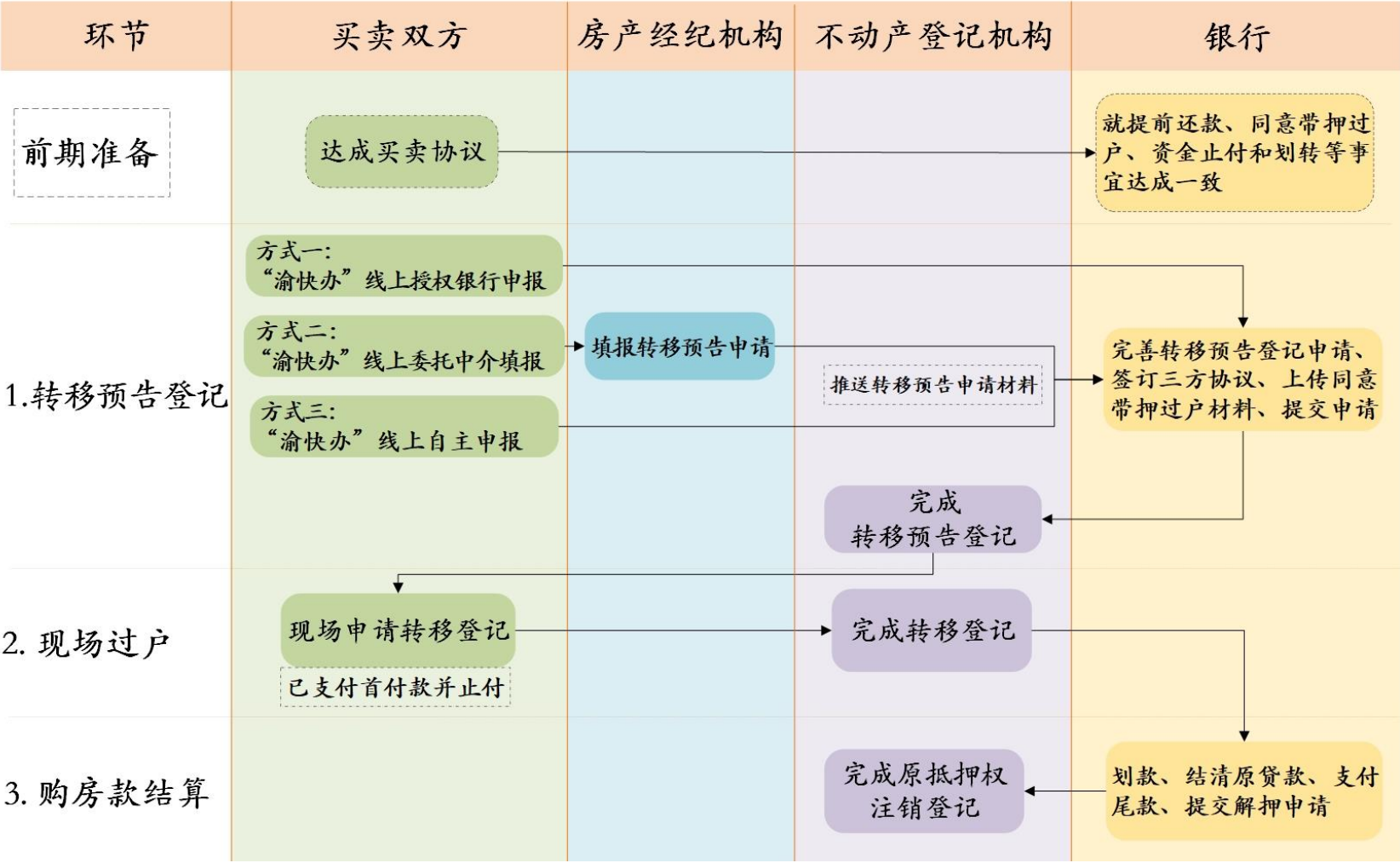


3. 结清资金

卖方银行按照约定完成划款、结清原贷款、剩余资金清算、注销原抵押登记等工作。

一、业务流程

重庆市存量房交易登记流程图
(房屋有抵押、买方不贷款)



一、业务流程

情形三：房屋无抵押，买方需贷款

业务类型：

存量房【转移预告+抵押预告】登记、转移登记

参与方：



买卖双方



金融机构



房地产经纪机构
(若需中介代办)

办理模式：

➤ 线上

- 双预告登记：买卖双方线上申办。

➤ 线下

- 转移登记：不动产登记中心现场。

其他情形存量房交易登记办理流程

情形三：房屋无抵押，买方需贷款



1. 买卖双方线上申办“双预告”登记

买卖双方共同申报转移预告登记+抵押预告登记。

1.1 双方共同申报

方式一：卖方登录“渝快办”不动产综合服务平台，选择“我要授权/委托”，委托银行申报，买卖双方签字确认。

方式二：卖方登录“渝快办”不动产综合服务平台，选择“业务申请”，填写申请材料，买卖双方签字确认。

方式三：卖方登录“渝快办”不动产综合服务平台，选择“我要授权/委托”，委托中介机构申报，买卖双方签字确认。

1.2 登记机构办理

申报后，登记机构办理转移预告登记和抵押预告登记。“双预告”登记完成后，买方通过“渝快办”获取不动产登记证明（电子版），银行通过抵押专网系统获取不动产登记证明（电子版）。



2. 买卖双方线下办理房屋过户

具备房屋过户条件后，买卖双方到不动产登记服务大厅申请房屋转移登记。

2.1 买卖双方现场申请转移登记，买方领取不动产权证书。

2.2 转移登记办结后，抵押预告登记同步转为正式抵押登记。

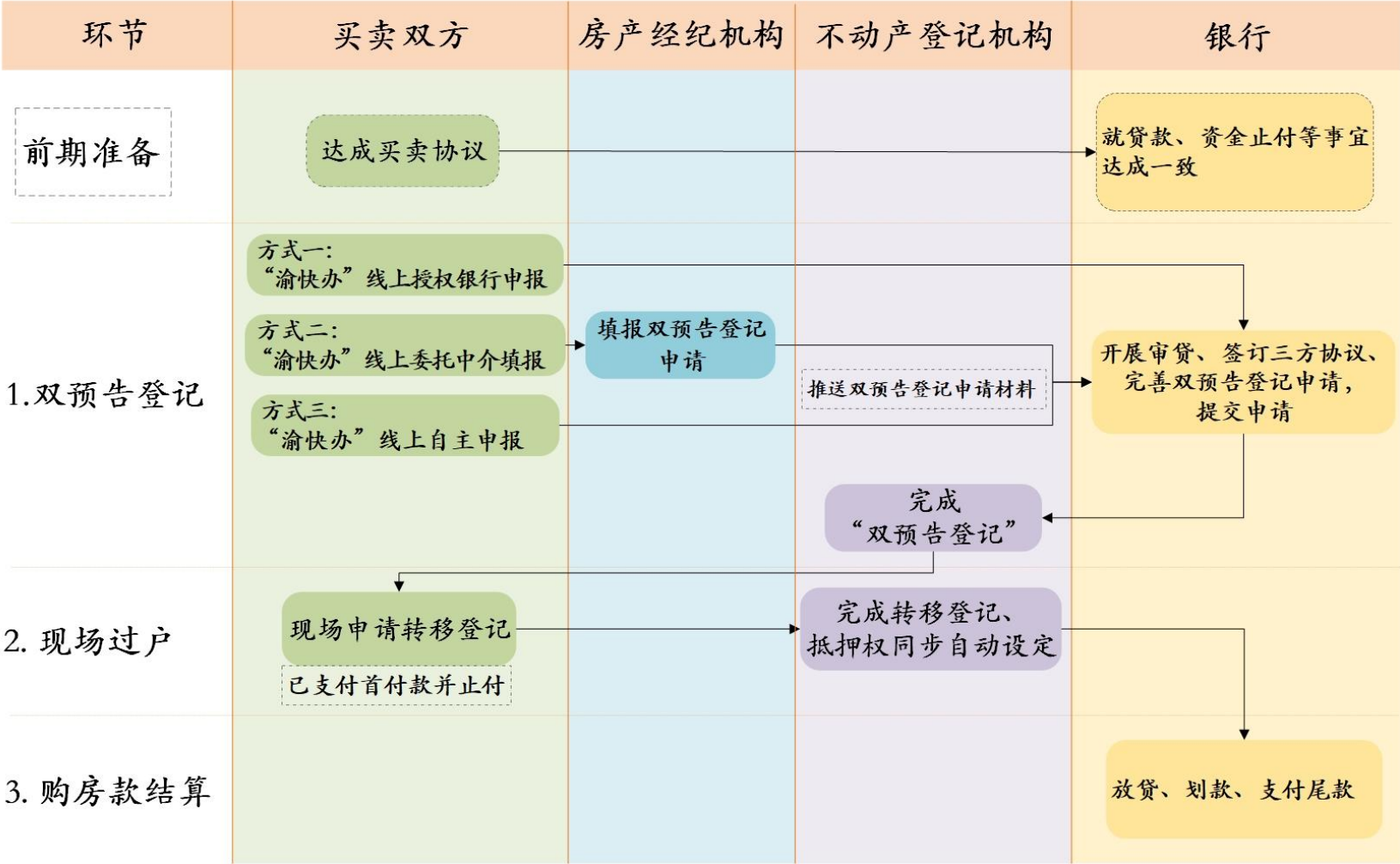


3. 结清资金

买方贷款银行获取不动产登记证明（电子版）后，按照约定完成放款、剩余资金清算等工作。

一、业务流程

重庆市存量房交易登记流程图
(房屋无抵押、买方需贷款)



一、业务流程

情形四：房屋无抵押，买方不贷款

业务类型：
存量房转移预告登记、转移登记

参与方：



买卖双方



金融机构



房产
经纪机构
(若需中介代办)

办理模式：

- 线上
 - 转移预告登记：买卖双方线上申办。
- 线下
 - 转移登记：不动产登记中心现场。

其他情形存量房交易登记办理流程

情形四：房屋无抵押，买方不贷款

此情形下，推荐通过预告登记、委托银行提供
购房款止付服务的方式办理



1. 买卖双方线上申办预告登记

买卖双方共同申报转移预告登记。

1.1 双方共同申报

方式一：卖方登录“渝快办”不动产综合服务平台，选择“我要授权/委托”，委托银行申报，买卖双方签字确认。

方式二：卖方登录“渝快办”不动产综合服务平台，选择“业务申请”，填写申请材料，买卖双方签字确认。

方式三：卖方登录“渝快办”不动产综合服务平台，选择“我要授权/委托”，委托中介机构申报，买卖双方签字确认。

1.2 登记机构办理

申报后，登记机构办理转移预告登记。预告登记完成后，买方通过“渝快办”获取不动产登记证明（电子版）。



2. 买卖双方线下办理房屋过户

具备房屋过户条件后，买卖双方到不动产登记服务大厅申请房屋转移登记。

买卖双方现场申请转移登记，买方领取不动产权证书。

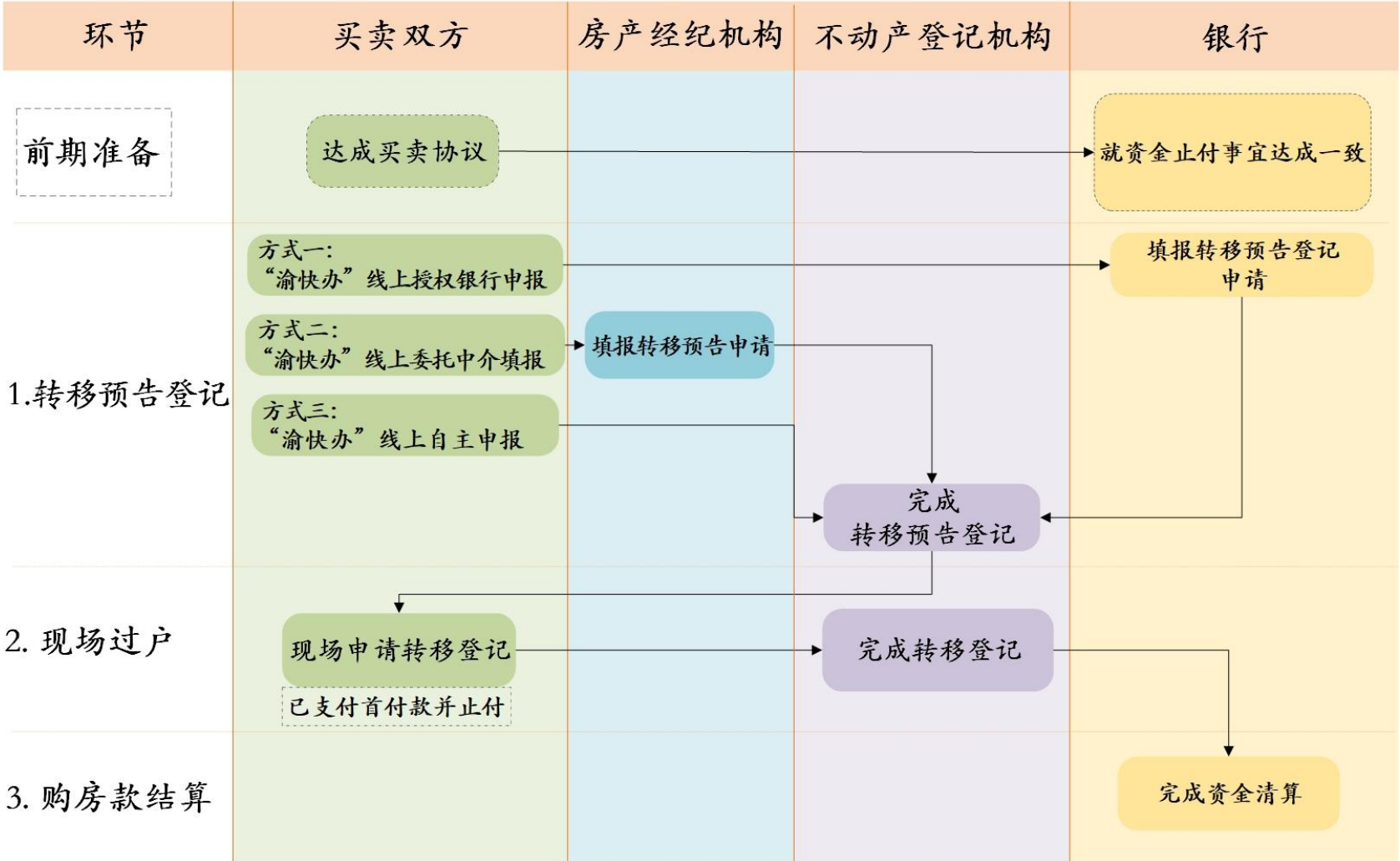


3. 结清资金

提供止付服务的银行按照约定结清资金。

一、业务流程

重庆市存量房交易登记流程图
(房屋无抵押、买方不贷款)



一、业务流程

系统优化内容

◆ 1、支持全情形的“预告登记”全程网办、转移预告+抵押预告并案办理

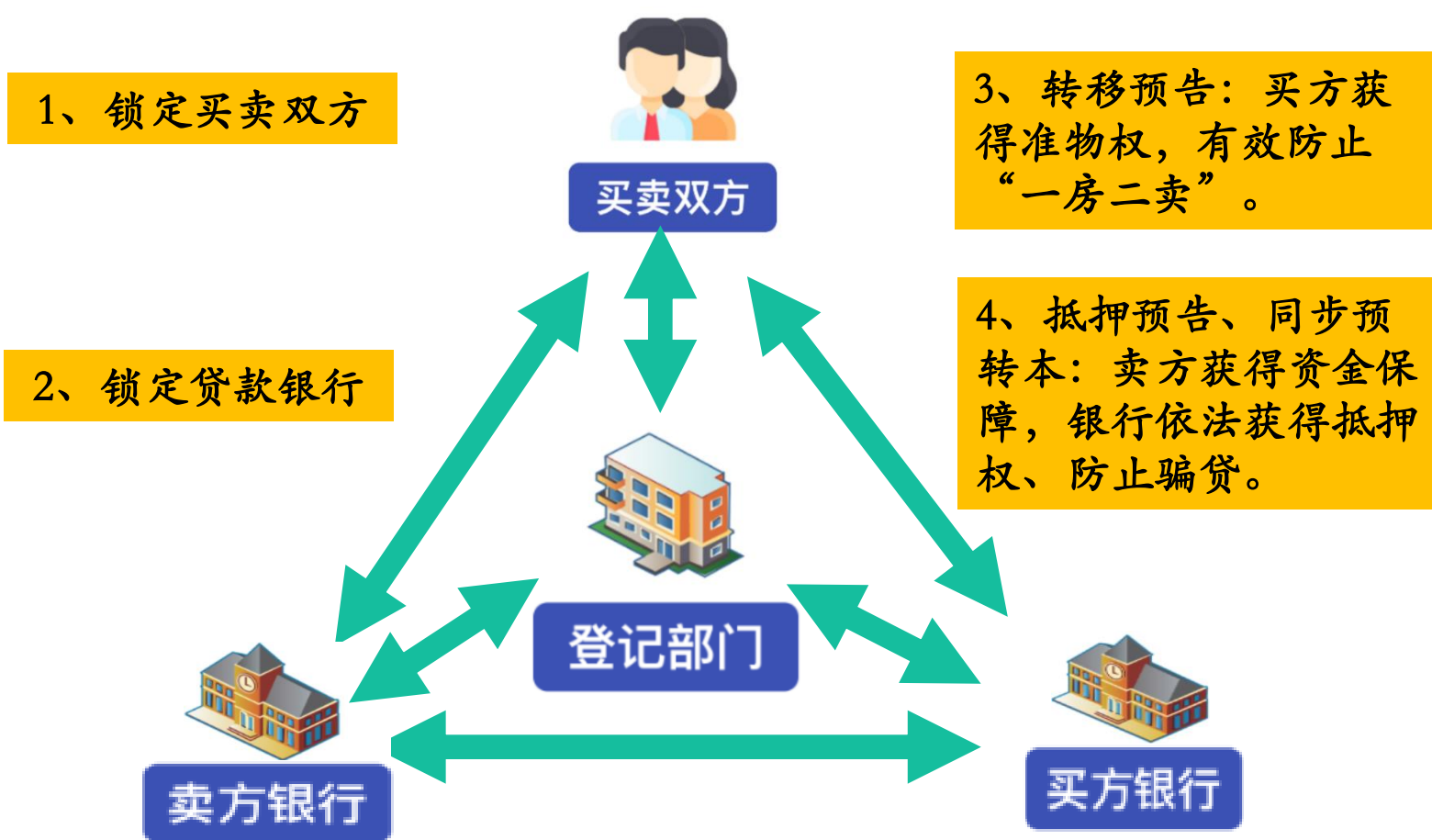
多个事项实行集成办、网上办、一次办，将原双预告登记业务线上**逐个提交、分开受理、逐一获取结果**的模式优化为线上为**一次性提交、一次性受理、一次性获取办理结果**的并案办理模式。

◆ 2、整合双预告登记填报功能

支持授权银行开展双预告登记的填报，整合**双预告填报功能**至金融机构服务系统（银行抵押专网系统），停用试运行期间银行使用的“双预告填报系统”。（3月20日前已发起的“双预告登记”授权，继续按原流程办理）。

一、业务流程

预告登记防风险，财产安全有保障



预告登记全程网办、全过程公开透明

02

系统操作

二、系统操作

一平台、多系统联动模式，实现“一网、一门、一次”



服务群体



买卖双方



金融机构



房产
经纪机构

公众服务系统：买卖双方

“渝快办”不动产社会公众服务系统：由个人发起授权（委托）、自行申报、查询个人房产、获取电子证照。

金融机构服务系统：银行

支持金融机构授权查询、贷后查询、办理进度查询、获取办理结果，存量房【转移预告+抵押预告】信息填报及登记业务申请、同意带押过户审核、抵押权登记业务申请等功能。

房产经纪服务系统：房产经纪机构

支持中介机构授权查询、办理进度查询、获取办理结果，存量房双预告登记申请填报、转移预告登记申请填报等功能。

◆ 操作流程：“卖方有抵押，买方需贷款”，以授权银行填报为例

二、系统操作

“卖方有抵押、买方需贷款”
以银行填报为例

一、线上申办
“双预告登记”

二、现场申报
“转移登记”

三、线上申办
“原抵押权注销”登记

1、卖方发起“双预告登记”委托：选择“我要授权/委托”→选择业务类型

卖方委托填报

买方银行代填报

买卖双方线上确认

买方银行内部审核

卖方银行
同意带押过户审核

登记中心受理审核

我要授权/委托

▲注：当房屋有
多个产权人共有
时，只需要其中
一人发起授权/委
托填报。

重庆市不动产登记平台
(不动产登记公众服务系统)

我要办理

- 二手房交易登记
- 业务申请
- 出具不动产证明
- 自助缴费
- 我要授权/委托**
- 业务确认
- 其他登记
- 办件预约

我要查询

- 业务进度
- 我的不动产
- 以图查房
- 地籍图查询
- 我的电子证书
- 他人授权

我的事项

- 我的案件
- 已完成业务
- 我的草稿
- 我的预约

< 返回 选择授权/委托对象

温馨提示：
1、授权查询：授权他人查询本人的不动产登记信息。
2、授权/委托办理：授权/委托他人代为申报本人指定不动产的不动产登记业务。

授权/委托办理

- 授权金融机构办理
- 二手房抵押权登记
- 二手房(转移+抵押)预告登记(房屋未设抵押)
- 二手房(转移+抵押)预告登记(房屋已设抵押)**
- 委托中介机构填报

授权查询

- 授权金融机构查询
- 授权自然人查询

技术支持电话：023-63651296、023-63158550
咨询时间：法定工作日9:00~12:00、14:00~18:00

选择授权的业务类型

二手房（转移+抵押）预
告登记（房屋已设抵押）

二、系统操作

“卖方有抵押、买方需贷款”
以银行填报为例

一、线上申办 “双预告登记”

二、现场申报 “转移登记”

三、线上申办 “原抵押权注销”登记

1、卖方发起“双预告登记”委托：选择房屋→选择机构、期限

卖方委托填报

买方银行代填报

买卖双方线上确认

买方银行内部审核

卖方银行
同意带押过户审核

登记中心受理审核

选择房屋

温馨提示：当前列表仅展示已办理产权证的房屋，仅支持勾选一套授权。若当前列表中为找到需要授权的房屋，请联系辖区不动产登记机构核实。

搜索

已收藏

房屋坐落：重庆 单元 幢3

委托状态：可委托

展开>>>

房屋坐落：重庆 32-7

委托状态：可委托

展开>>>

房屋坐落：重庆市 附

委托状态：不可委托，该房屋存在无抵押暂不支持委托！

展开>>>

下一步

选择需授权的房屋

▲注：“授权填报”
为已办产权、无查封
等限制状态的房屋，
且房屋不存在其他有
效的授权办理或委托
填报业务；一次授权
委托仅支持选择一套
房屋。
(系统自动校验)

委托机构填报

温馨提示：申请人选择被委托机构和委托日期，提交后，被委托机构可以限时查询不动产自然状况、权利人信息、抵押情况、查封情况等登记信息及业务申请

委托开始时间 年/月/日

委托结束时间 年/月/日

请输入关键字查找机构名称 查询

机构：

- 浙商银行股份有限公司重庆分行
- 重庆秀山北银村镇银行股份有限公司
- 中德住房储蓄银行股份有限公司重庆分行
- 重庆巫溪中银富登村镇银行股份有限公司12
- 重庆开州泰业村镇银行股份有限公司
- 重庆江津石银村镇银行股份有限公司
- 重庆市不动产融资担保有限责任公司
- 重庆市两江新区长运小额贷款有限公司
- 重庆江北恒丰村镇银行股份有限公司
- 重庆三峡融资担保集团股份有限公司
- 重庆市酉阳融兴村镇银行股份有限公司
- 重庆进出口融资担保有限公司
- 重庆巫山中银富登村镇银行股份有限公司
- 重庆市瀚华小额贷款有限责任公司
- 中信银行股份有限公司重庆分行
- 招商银行股份有限公司重庆分行
- 华夏银行股份有限公司重庆分行
- 中国工商银行股份有限公司重庆市分行
- 市国民生银行股份有限公司重庆分行

提交

选择填
报的机
构和期
限

二、系统操作

“卖方有抵押、买方需贷款”
以银行填报为例

一、线上申办
“双预告登记”

二、现场申报
“转移登记”

三、线上申办
“原抵押权注销”登记

1、卖方发起“双预告登记”委托：查看委托码

卖方委托填报

买方银行代填报

买卖双方线上确认

买方银行内部审核

卖方银行
同意带押过户审核

登记中心受理审核

重庆市不动产登记平台
(不动产登记公众服务系统)

我要办理

- 业务申请
- 出具不动产证明
- 办件预约
- 自助缴费
- 我要授权/委托
- 业务确认
- 其他登记

我的事项

- 我的案件
- 已完成业务
- 我的草稿
- 我的预约
- 授权/委托记录
- 银行授权

查看“授权委托码”

< 返回 我的授权/委托

Q 请输入编号 取消

授权/委托对象: 全部 状态: 全部

委托编号: CJ1E854 7位数的授权码

坐落: 重庆市 30号

委托对象: 重

委托时间: 2022-10-19至2022-10-20

委托事项: 委托机构办理

状态: 有效

-- 没有更多了 --

二、系统操作

“卖方有抵押、买方需贷款”
以银行填报为例

一、线上申办
“双预告登记”

二、现场申报
“转移登记”

三、线上申办
“原抵押权注销”登记

2、银行访问金融机构服务系统（抵押专网系统）填报“双预告登记”申请

卖方委托填报

买方银行代填报

买卖双方线上确认

买方银行内部审核

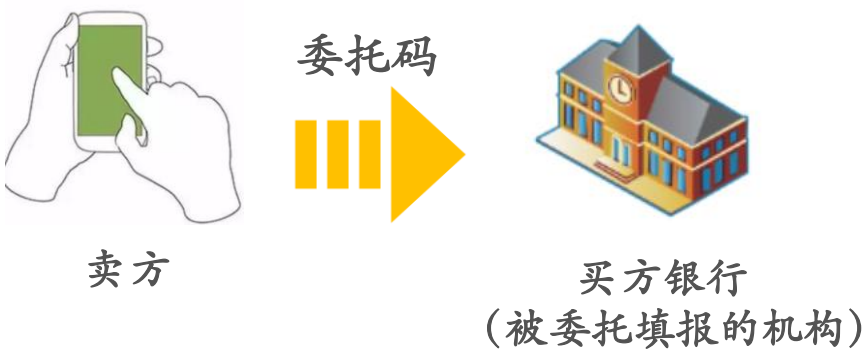
卖方银行
同意带押过户审核

登记中心受理审核

(1) 授权填报的机构登录系统



(2) 卖方提供授权信息



二、系统操作

“卖方有抵押、买方需贷款”
以银行填报为例

一、线上申办
“双预告登记”

二、现场申报
“转移登记”

三、线上申办
“原抵押权注销”登记

2、银行访问系统填报“双预告登记”申请

(3) 银行查看授权委托房屋的不动产登记信息：【授权查询/办理】菜单

卖方委托填报

买方银行代填报

买卖双方线上确认

买方银行内部审核

卖方银行
同意带押过户审核

登记中心受理审核

办理

授权查询/办理

业务申请

业务审核

同意带押过户接件

同意带押过户审核

外网报件(预告抵押)

终止授权申请

查询

统计

授权方式：全部

状态：全部

申请时间：开始时间

到

结束时间

授权类型：全部

授权人：

授权人证件号：

授权码：

申请编号：

查询

	授权方式	授权类型	不动产类型	授权人	证件类型	证件号码	授权(拟授权)起始日期	授权(拟授权)截止日期	授权码	申请时间	状态	操作
1	主动授权(渝快办)	办理(转移+抵押)预告(房屋带抵押)	房屋	金果	身份证	420323199705...	2023-02-15 00:00:00	2023-02-18 23:59:59	CRPVDH4	2023-02-15 11:42:16	已授权	查看 终止授权
2	主动授权(渝快办)	办理(转移+抵押)预告(房屋带抵押)	房屋	金果	身份证	420323199705...	2023-02-15 00:00:00	2023-02-18 23:59:59	CAQ17EW	2023-02-15 11:21:38	已授权	查看 终止授权
3	主动授权(渝快办)	办理(转移+抵押)预告(房屋带抵押)	房屋	引木	身份证	500382198511...	2023-01-28 00:00:00	2023-05-10 23:59:59	CSWD3Q1	2023-01-28 18:10:33	已授权	查看 终止授权

二、系统操作

“卖方有抵押、买方需贷款”
以银行填报为例

卖方委托填报

买方银行代填报

买卖双方线上确认

买方银行内部审核

卖方银行
同意带押过户审核

登记中心受理审核

一、线上申办
“双预告登记”

二、现场申报
“转移登记”

三、线上申办
“原抵押权注销”登记

2、银行访问系统填报“双预告登记”申请

(4) 银行创建申请业务

方式一：授权查询/办理→创建申请（系统自动默认业务类型）

办理

授权查询/办理

业务申请

业务审核

同意带押过户接件

同意带押过户审核

外网报件(预告抵押)

终止授权申请

查询

统计

授权详情

授权方式：渝快办

状态：已授权

权利人名称：金

证件号码：4: 0011

申请编号：C

授权查询机构：重

授权(拟授权)开始时间：20

	不动产类型	
1	房屋	5001030080

创建预告登记申请

当前选择的权利/事项：存量房:(转移+抵押)预告(房屋已设抵押)

选择不动产类型

房屋

选择转移登记类型

(转移+抵押)预告(房屋已设抵押)

创建申请

按授权类型
自动默认业务类型

二、系统操作

“卖方有抵押、买方需贷款”
以银行填报为例

一、线上申办
“双预告登记”

二、现场申报
“转移登记”

三、线上申办
“原抵押权注销”登记

2、银行访问系统填报“双预告登记”申请
(4) 银行创建申请业务

方式二：业务申请→选择业务类型→输入授权码、姓名检索

通过授权码或申请人
信息选择授权业务

办理

授权查询/办理

业务申请

创建申请

选择业务类型

从卖方委托选择产权（房屋）

委托码： 产权人： 产权人证件号：

查询

返回

	授权方式	授权类型	委托码	产权人	证件类型	产权人证件号码	授权(拟授权)起始日期	授权(拟授权)截止日期	申请时间	状态	操作
1	主动授权（渝快办）	办理(转移+抵押)预告(房屋带抵押)	CRPVDH4		身份证	4203; ;120011	2023-02-15 00:00:00	2023-02-18 23:59:59	2023-02-15 11:42:16	已授权	选择
2	主动授权（渝快办）	办理(转移+抵押)预告(房屋带抵押)	CAQ17EW		身份证	4203; ;120011	2023-02-15 00:00:00	2023-02-18 23:59:59	2023-02-15 11:21:38	已授权	选择
3	主动授权（渝快办）	办理(转移+抵押)预告(房屋带抵押)	CSWD3Q1		身份证	5003; 138278	2023-01-28 00:00:00	2023-05-10 23:59:59	2023-01-28 18:10:33	已授权	选择

卖方委托填报

买方银行代填报

买卖双方线上确认

买方银行内部审核

卖方银行
同意带押过户审核

登记中心受理审核

二、系统操作

“卖方有抵押、买方需贷款”
以银行填报为例

卖方委托填报

买方银行代填报

买卖双方线上确认

买方银行内部审核

卖方银行
同意带押过户审核

登记中心受理审核

一、线上申办
“双预告登记”

二、现场申报
“转移登记”

三、线上申办
“原抵押权注销”登记

2、银行访问系统填报“双预告登记”申请

房屋：存量房:[(转移+抵押)预告登记(房屋已设抵押)], 预申报号：2022101204040001，已创建

①标的物信息

②填写申请表

③材料附件

转移预告信息

卖方信息

卖方信息自动读取

卖方姓名	权利人类型	证件类型	证件号	共有情况	共有份额	状态
毛 某	个人	身份证	500 114	单独所有		未提交

*买方信息

添加买方

填写买方信息：含名称、证件号码、份额及共有方式

买方姓名	权利人类型	证件类型	证件号	共有份额	手机号码	状态
张三	个人	身份证	500111199001011111	/	18888888888	未提交

*转让相关事项

填写转移金额

卖方抵押银行从上手抵押业务中自动获取；无法匹配机构的，填报人员手工选择。

*购房款（元）	500,000.00		
	50万		伍拾万元
*卖方抵押银行	重庆	公司	选择
*买方贷款银行	重庆	公司	选择

确定买方贷款银行

▲ 注：务必确保
银行选择无误！

二、系统操作

“卖方有抵押、买方需贷款”
以银行填报为例

卖方委托填报

买方银行代填报

买卖双方线上确认

买方银行内部审核

卖方银行
同意带押过户审核

登记中心受理审核

一、线上申办
“双预告登记”

二、现场申报
“转移登记”

三、线上申办
“原抵押权注销”登记

2、银行访问系统填报“双预告登记”申请

存量房:(转移+抵押)预告(房屋已设抵押)

抵押预告信息

*抵押权人(预告抵押权利人)

添加抵押权人

抵押权人、抵押人自动读取

抵押权人	单位性质	证件类型	证件号	法定代表人姓名	法定代表人证件类型	法定代表人证件号码	法定代表人联系电话	操作
重庆银行测试机构	其他企业	营业执照	12341231	23	身份证	5123012341243321	02323412345	重选抵押权人 读取默认抵押权人

抵押人(预告抵押义务人)

填写抵押相关信息

证件类型	证件号	抵押人类型	是否是公益目的成立的非营利法人	法定代表人姓名	法定代表人证件类型
张三	身份证	500235199010125423	个人	--	--

*抵押权信息

*抵押贷款类型

☒ 纯商业贷款 ☐ 纯公积金贷款 ☐ 组合贷款

*被担保主债权数额/最高债权数额(元)

700,000

70万 柒拾万元整

*主债权合同号

111222333444

*债务履行期限起始时间

2023-01-28

*债务履行期限结束时间

2027-01-22

债务履行期限 48 个月

*约定情况

申请人双方是否约定禁止或限制转让抵押的不动产: ☒ 是 ☐ 否

担保范围

☒ 主债权 ☒ 利息 ☒ 违约金 ☒ 损害赔偿金 ☒ 实现抵押权费用 ☒ 其它

信息包括：抵押金额、抵押期限、约定情况、担保范围等。

二、系统操作

“卖方有抵押、买方需贷款”
以银行填报为例

一、线上申办
“双预告登记”

二、现场申报
“转移登记”

三、线上申办
“原抵押权注销”登记

3、买卖双方线上确认、签字并拍照上传身份证件

(1) 卖方（含卖方共有人）“渝快办”确认

卖方委托填报

买方银行代填报

买卖双方线上确认

买方银行内部审核

卖方银行
同意带押过户审核

登记中心受理审核



业务确认



查看业务详情并同意

▲ 注：
需所有卖方登录
“渝快办”确认。
确认买方、转让
金额、贷款银行
和原抵押银行等
信息无误！

二、系统操作

“卖方有抵押、买方需贷款”
以银行填报为例

卖方委托填报



买方银行代填报



买卖双方线上确认



买方银行内部审核



卖方银行
同意带押过户审核



登记中心受理审核

一、线上申办
“双预告登记”

二、现场申报
“转移登记”

三、线上申办
“原抵押权注销”登记

2、银行访问系统填报“双预告登记”申请

存量房:(转移+抵押)预告(房屋已设抵押)

抵押预告信息

*抵押权人(预告抵押权利人) [添加抵押权人](#)

抵押权人	单位性质	证件类型	证件号	法定代表人姓名	法定代表人证件类型	法定代表人证件号码	法定代表人联系电话	操作
重庆银行测试机构	其他企业	营业执照	12341231	23	身份证	5123012341243321	02323412345	重选抵押权人 读取默认抵押权人

抵押人(预告抵押义务人)

抵押人	证件类型	证件号	抵押人类型	是否是公益目的成立的非营利法人	法定代表人姓名	法定代表人证件类型
张三	身份证	500235199010125423	个人	--	--	--

*抵押权信息

*抵押贷款类型

☒ 纯商业贷款 ☐ 纯公积金贷款 ☐ 组合贷款

*被担保主债权数额/最高债权数额(元)

700,000
柒拾万元整

*主债权合同号

1112223334

*债务履行期限起始时间

2023-01-28

*债务履行期限结束时间

2027-01-22

*约定情况

申请人双方是否约定禁止或限制转让抵押的不动产: ☒ 是 ☐ 否

担保范围

☒ 主债权 ☒ 利息 ☒ 违约金 ☒ 损害赔偿金 ☒ 实现抵押权费用 ☒ 其它

由买卖双方通过手机或
智能设备扫描二维码



请买卖双方扫描二维码进行签字
二维码有效时间剩余: 22 分 58 秒

所有的卖方完成“渝快办”确认后,系统自动生成二维码

二、系统操作

(2) 买卖双方扫码签字、拍照上传身份证件

1、确认个人信息

×

选择审核买卖个人信息

...

请选择核对个人信息

卖方:

毛 1:50 4

进入

买方:

张 1:50 4

进入

2、确认申请材料

×

个人详情信息核对

...

请核对信息

姓名

毛

身份证号

500 4

房屋座落

重庆市北

申报机构

机构

预申报号

2022011000160001

说明

你正在通过【机构】办理【存量房预告登记:[转移预告登记+抵押权预告登记]】业务，请对以下材料确认后签字

PDF

PDF

PDF

PDF

简版合同(转移预告)

不动产登记申请书(转移预告)

不动产登记申请书(抵押预告)

同意抵押声明

3、手写签名

×

电子签名

...

请在下方框内签名:

张三

清空

提交

4、拍照上传材料

身份证上传 (请上传身份证正反面，图片保持清晰)

姓名 某某某

性别 男/女 民族 汉

出生 19/20YY 年 M 月 DD 日

住址 省地级行政区名称-区县级行政区名称-具体住宿地址

公民身份号码 110102YYYYMMDD888X

身份证人像面

中华人民共和国

居民身份证

签发机关 区县级公安局名称

有效期限 20YYMM.DD - YYYYMM.DD/长期

身份证国徽面

确认上传

签字确认的材料包括：转移预告申请书、简版买卖合同、抵押预告申请书、简版主债权及抵押合同

二、系统操作

“卖方有抵押、买方需贷款”
以银行填报为例



一、线上申办
“双预告登记”

二、现场申报
“转移登记”

三、线上申办
“原抵押权注销”登记

4、买卖双方确认后，由买方银行提交至内部审核（审核流程由银行管理员自行配置）
银行下载经抵押人线上签字确认的申请材料，盖章后扫描上传。

办理

授权查询/办理

业务申请

业务审核

同意带押过户初审

同意带押过户复审

外网报件(预告抵押)

撤销授权审核

查询

统计

存量房:(转移+抵押)预告(房屋已设抵押)

房屋：存量房:(转移+抵押)预告(房屋已设抵押)，预申报号：2023031703710006，已回退
注：该抵押权预告登记在房屋完成转移登记后将自动转为抵押权登记。

①标的物信息

②填写申请表

③材料附件

下载买方已签字确认的抵押预告申请书及简版合同

	材料名称	已上传数量	是否必传	操作
☐	不动产登记申请书(转移预告)	1	是	
☐	简版合同(转移预告)	1	是	
☐	三方/四方协议	1	是	
☐	不动产登记申请书(抵押预告)	1	是	
☐	简版合同(抵押预告)	1	是	
☐	其它	0	否	

系统自动生成已签字文件

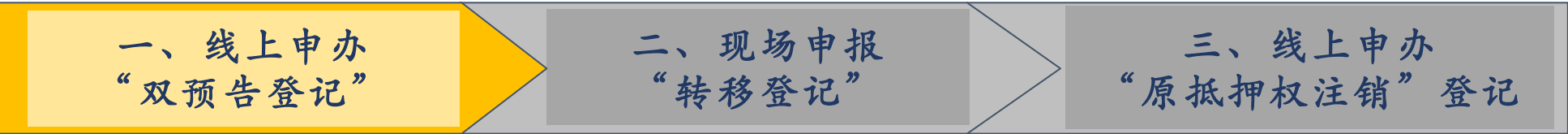
上一步

保存

提交审核

二、系统操作

“卖方有抵押、买方需贷款”
以银行填报为例



5、卖方银行审核“同意带押过户”，上传“同意带押过户”要件材料并审核。

完成双预告填报及审核后，自动生成“同意带押过户”的审核业务，由卖方银行开展内部审核。（流程由银行管理员自行配置，最多四审）

重庆市不动产登记平台
(金融机构服务系统)

重庆银行测试机构 刷新 系统公告 锁屏 全屏 资料下载 初审员

办理 授权查询/办理 业务申请 业务审核 同意带押过户接件 同意带押过户审核 外网报件(预告抵押) 终止授权申请 查询 统计

状态: 全部 抵押业务编号: 申请时间: 从 到 确认完成时间: 从 到 卖方名称: 卖方证件号码: 买方名称: 买方证件号码: 查询

代填报机构名称	不动产类型	卖方	买方	坐落	抵押业务编号	抵押权人	申请时间	当前状态	操作
1 ces2	房屋	金宏霖	张三111111	重庆市北部新区经开园金渝大道栖霞路85号		重庆银行测试机构	2022-09-02 17:55:12	待确认	业务处理 流程

< 1 > 到第 1 页 确定 共 1 条 20 条/页



“同意带押过户”可按需配置（是否跨分支机构审核），系统支持与“双预告填报”环节进行合并。即在双预告填报时，同步上传“同意带押过户材料”、开展带押过户的审核。**注：当买卖双方银行为同一机构（机构名称一致），“同意带押过户”与“双预告填报”自动合并。**

二、系统操作

“卖方有抵押、买方需贷款”
以银行填报为例



一、线上申办
“双预告登记”

二、现场申报
“转移登记”

三、线上申办
“原抵押权注销”登记

5、卖方银行审核“同意带押过户”、上传“同意带押过户”要件材料并审核。

(1) 查看买卖双方成交信息

重庆市不动产登记平台
(金融机构服务系统)

办理

授权查询/办理

业务申请

业务审核

同意带押过户初审

同意带押过户复审

外网报件(预告抵押)

撤销授权审核

查询

统计

查看/处理

①查看买卖双方成交信息

②查看详细信息

③上传要件材料

查看房屋基本信息

产权信息			
不动产单元号	500112308001GB00313F00190462	面积(m²)	34.17
单元坐落	北部新区金童路25号附楼一、二段车库负1-B310	证载坐落	北部新区金童路2 标段车库负1-B310
用途	停车用房	产权证号	渝(2023)两江新区不动产权第000000032号

交易相关信息

代填报机构名称	重庆市 与有限公司	申请时间	2023-03-17 17:02:45
约定价款(元)	1000000		
卖方抵押银行	重庆市 与有限公司		
买方贷款银行	重庆市 与有限公司		

卖方信息

名称	证件类型	证件号	共有情况
陈长	身份证	5002	单独所有

转移预告登记申请材料

材料名称	已上传数量
1 不动产登记申请书(转移预告)	1
2 关于抵押期间转让约定的告知书	
3 关于抵押期间转让约定的告知书(请下载确认盖章)	

买方信息

名称	证件类型	证件号	共有情况
测试2	身份证	500282198211121234	单独所有

查看预告登记申请材料

是	浏览
是	浏览
是	浏览
	下载

查看买卖双方信息

下载“关于抵押期间转让约定的告知书”

下一步

二、系统操作

“卖方有抵押、买方需贷款”
以银行填报为例



一、线上申办
“双预告登记”

二、现场申报
“转移登记”

三、线上申办
“原抵押权注销”登记

5、卖方银行审核“同意带押过户”、上传“同意带押过户”要件材料并审核。

(2) 查看当前抵押情况

重庆市不动产登记平台
(金融机构服务系统)

办理

授权查询/办理

业务申请

业务审核

同意带押过户初审

同意带押过户复审

外网报件(预告抵押)

撤销授权审核

查询

统计

查看/处理

①查看买卖双方成交信息

②查看当前抵押情况

③上传要件材料

当前抵押情况

	不动产类型	业务类型	不动产登记证明号	抵押业务编号	抵押权人	抵押人	抵押登记坐落	债权数额(元)	债务履行起始时间	债务履行截止时间	详细信息
1	房屋	一般抵押权/抵押权登记	渝(2022)大足区不动产证明第000...	20...	...	...	大足区...幢14-3	311,000.00	2020-04-02	2035-04-01	查看详细信息

上一步 下一步

二、系统操作

“卖方有抵押、买方需贷款”
以银行填报为例

卖方委托填报



买方银行代填报



买卖双方线上确认



买方银行内部审核



卖方银行
同意带押过户审核



登记中心受理审核

一、线上申办
“双预告登记”

二、现场申报
“转移登记”

三、线上申办
“原抵押权注销”登记

5、卖方银行审核“同意带押过户”、上传“同意带押过户”要件材料并审核。

(3) 上传材料

卖方银行初审人员上传同意带押过户材料（银行盖章），审核后提交。
材料包括：《关于抵押期间转让约定的告知书》

重庆市不动产登记平台
(金融机构服务系统)

办理

授权查询/办理

业务申请

业务审核

同意带押过户初审

同意带押过户复审

外网报件(双预告登记)

查看/处理

①查看买卖双方成交信息

②查看当前抵押情况

③上传要件材料

要件材料		已上传数量	是否必传	操作
1	关于抵押期间转让约定的告知书	0	是	①上传 📷扫描 🖼️浏览

上一步

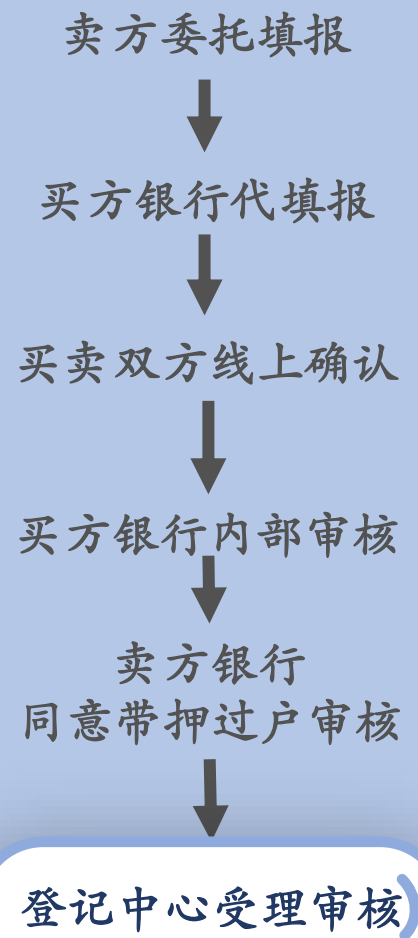
确认并提交审核

拒绝

卖方银行内部审核后，提交自动创建并案登记业务：存量房转移预告+存量房抵押预告

二、系统操作

“卖方有抵押、买方需贷款”
以银行填报为例

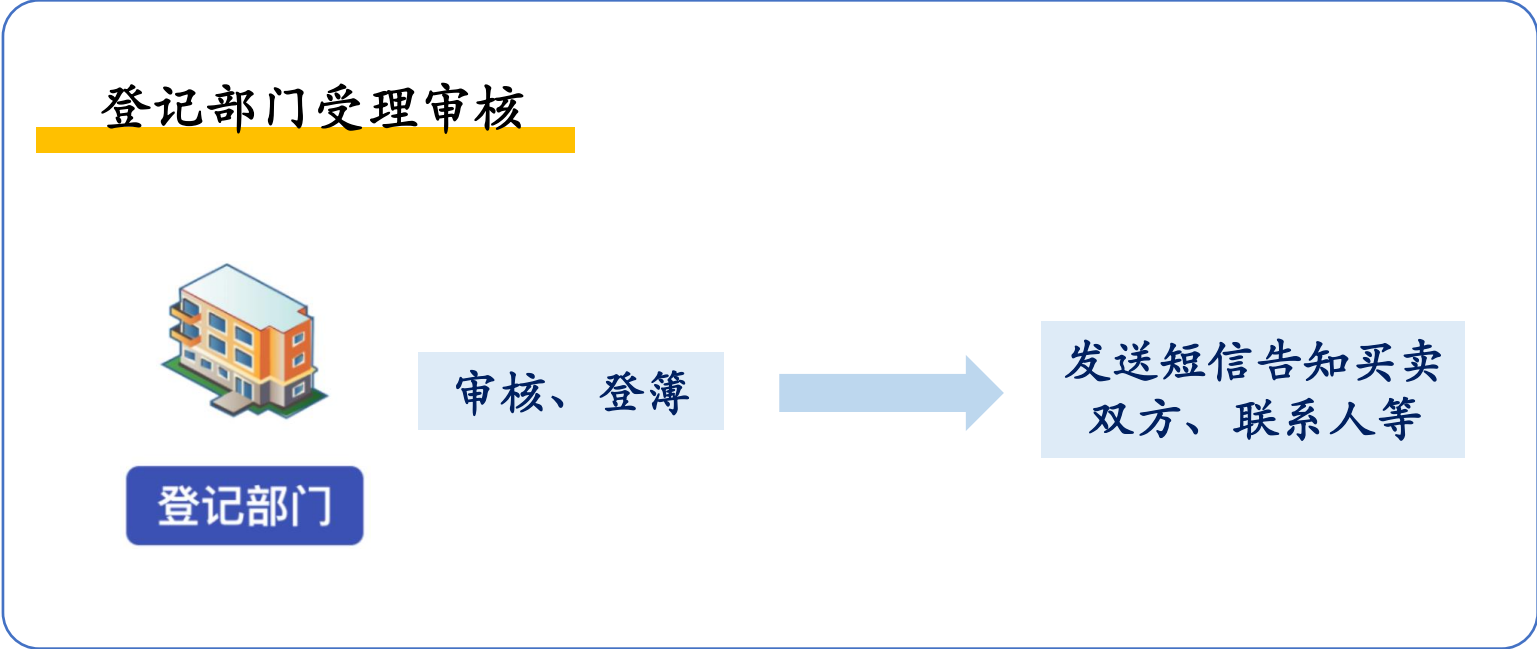


一、线上申办
“双预告登记”

二、现场申报
“转移登记”

三、线上申办
“原抵押权注销”登记

6、登记中心受理审核存量房【转移预告+抵押预告】登记



二、系统操作

“卖方有抵押、买方需贷款”
以银行填报为例

一、线上申办
“双预告登记”

二、现场申报
“转移登记”

三、线上申办
“原抵押权注销”登记

1、买卖双方前往现场申报转移登记

“双预告登记”办结，买方已完成首付款支付，买卖双方到登记窗口申请过户登记。

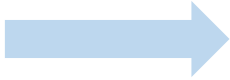
买卖双方现场申报

登记中心受理审核

买卖双方现场申请转移登记



准备身份证明材料
和产权证书

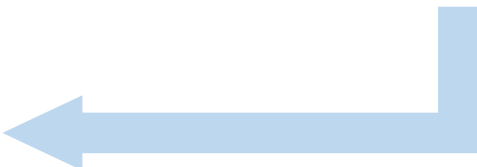


现场申请
转移登记

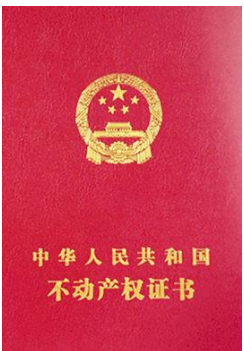
身份核验



缴纳税、费



领取证书



二、系统操作

“卖方有抵押、买方需贷款”
以银行填报为例

买卖双方现场申报

登记中心受理审核

一、线上申办
“双预告登记”

二、现场申报
“转移登记”

三、线上申办
“原抵押权注销”登记

2、登记中心受理审核、登簿

短信告知，个人“渝快办”查询名下不动产、下载电子证书；银行“专网系统”下载电子证明

不动产登记公众服务系统

我要办理

业务申请

出具不动产证明

办件预约

自助缴费

我要授权

业务确认

其他登记

我要查询

业务进度

我的不动产

他人地籍图

我的电子证书

他人授权

查询“我的不动产”

银行在“预告抵押”业务详情中下载转为抵押权的电子证明

预告抵押权转抵押权情况		下载抵押登记证明
业务类型	土地房屋抵押权（专网）	
登记业务编号	202203180150097	
预转现登记时间	2022-03-18	



银行



发放贷款、划款
扣款、支付尾款



约定账户

二、系统操作

“卖方有抵押、买方需贷款”
以银行填报为例

一、线上申办
“双预告登记”

二、现场申报
“转移登记”

三、线上申办
“原抵押权注销”登记

1、卖方银行申报抵押权注销登记

银行通过抵押专网系统输入三要素查询后发起业务，上传经抵押权人签章的抵押注销申请书，银行完成内部审核后提交。

卖方银行线上申报



选择抵押业务（房屋）

重庆市不动产交易登记平台
(金融机构服务系统)

办理

授权查询/办理

创建申请

选择业务类型

要素1

* 抵押人名称：抵押人名称

要素2

* 抵押人证件号：抵押人证件号

要素3

* 产权证号：产权证号

所属区县：所属区县

输入抵押三要素

从双预告注销报件中选择

查询

保存

☐	不动产类型	业务类型	不动产登记证明号	业务编号	抵押权人	抵押人	抵押登记坐落	债权数额 (元)	债务履行 起始时间	债务履行 截止时间	详细信息
无数据											

二、系统操作

“卖方有抵押、买方需贷款”
以银行填报为例

一、线上申办
“双预告登记”

二、现场申报
“转移登记”

三、线上申办
“原抵押权注销”登记

2、登记中心审核并登簿

卖方银行线上申报



登记中心受理审核

登记部门受理审核



登记部门

收件

审核并登簿

短信告知
买卖双方、联系人

二、系统操作

主要操作步骤

◆ 1、填报“双预告登记”环节

填报房屋转让信息、确认买卖双方银行、填报抵押相关信息，指导买卖双方扫码签字确认，扫描上传抵押预告申请书和抵押合同。

◆ 2、同意带押过户审核

查看双预告登记申请信息，上传“同意带押过户”要件材料。

03

注意事项

三、注意事项

(一) 系统配置

流程配置。

◆ 1、配置“存量房预告登记”审核流程，支持四审（其中三审、四审为市一级机构审核）。预告审核流程适用于以下情形：

(1) 买卖双方自主申报或委托中介代填报后推送银行，需由买方银行完善双预告登记的；

(2) 买卖双方授权银行填报预告登记的（含不贷款的转移预告和需贷款【转移预告+抵押预告】并案业务）。

◆ 2、配置“同意带押过户”审核流程。适用于房屋有抵押，银行作为卖方抵押银行，需提交至卖方银行同意的。

角色配置、用户配置。

三、注意事项

(一) 前期准备工作

注：系统支持“存量房预告登记”与“同意带押过户”审核流程合并

(1) 当买卖双方银行为同行跨分支机构的，可自行配置“是否需跨分支机构审核”。

(2) 当买卖双方银行为同一分支机构的，流程自动合并，即在双预告填报环节同时开展带押过户审核。

（二）各环节的登记要件

▲ 注：

- ◆ **申请登记事由：**勾选抵押权、首次登记、预告登记三项
- ◆ **声明事项：**申请人同时申请抵押权预告登记和抵押权预告登记转本登记

不动产登记申请书				
单位：平方米、万元				
申请 登记 事由	☐ 国有建设用地使用权 ☐ 房屋所有权 ☒ 抵押权			
	☒ 首次登记 ☐ 转移登记 ☐ 变更登记 ☐ 注销登记 ☐ 更正登记 ☒ 预告登记 ☐ 其他			
申 请 人 情 况	抵押预告权利人			
	姓名（名称）			
	身份证件种类		证件号	
	联系电话			
	法定代表人或负责人		联系电话	
	身份证件种类		证件号	
	代理人姓名		联系电话	
	抵押预告义务人			
	姓名（名称）			
	身份证件种类		证件号	
	联系电话			
	法定代表人或负责人		联系电话	
	身份证件种类		证件号	
	代理人姓名		联系电话	
不 动 产 情 况	坐落			
	不动产单元号		不动产类型	
	土地用途		房屋用途	
	面积		抵押物清单	☐ 有，详见清单 ☐ 无
	原不动产权属证书号			
抵押情况	被担保主债权数额 （最高债权额）		债务履行期 限（债权确 定期间）	

	担保范围	☐ 主债权 ☐ 利息 ☐ 违约金 ☐ 损害赔偿金 ☐ 实现抵押权费用 ☐ 其他（详见主债权合同或抵押合同）
居住权情况		
登记原因		
其他申请登记事项	是否约定禁止或限制转让抵押的不动产？ ☐ 是 ☐ 否	
声明事项	1. 申请登记事项是申请人真实意思表示。 2. 共有不动产应当共同申请，无本次申请以外的其他共有人。 3. 所申请登记的不动产现状是与权属证书记载一致。 4. 抵押人是否是公益目的成立的非营利法人？ ☐ 是 ☐ 否 5. 申请人同时申请抵押权预告登记和抵押权预告登记转本登记。 6. 其他需要声明的有关事项： 注：以上声明系申请人真实意思表示，如因隐瞒、提供虚假证明等造成错误登记或给他人造成损害的，申请人自愿承担相应的法律责任。确认无误后请于下方申请人处签名。	
备注	申请人领取本次登记结果（不动产登记证书或证明）后请认真核对记载的内容，若对本次登记行为有异议的请及时向我中心提出，也可自领取登记结果后六十日内申请行政复议或六个月内提起行政诉讼。	
本申请人对填写的上述内容及提交的申请材料的真实性负责。如有不实，申请人愿承担法律责任。		
申请人（签章）： 申请人（签章）： 代理人（签章）： 代理人（签章）： 年 月 日		

三、注意事项

(二) 各环节的登记要件

简版主债权合同及抵押合同
(预告版)

◆ 当事人双方约定共同申请抵押权预告登记。
在办理转移登记后，同时申请抵押预告登
记、抵押权预告登记转本登记

重庆市不动产抵押登记专网申报
简版主债权合同及抵押合同（首次）
（预告登记版）

单位：平方米、万元

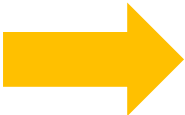
主债权合同/抵押合同编号：				
合同当事人	抵押权人			
	证件种类		证件号	
	抵押人			
	证件种类		证件号	
	债务人	☐ 同抵押人		
	证件种类		证件号	
不动产情况	不动产坐落			
	不动产单元号			
	不动产权证号		房屋/土地抵押面积	
抵押情况	被担保主债权数额（最高债权额）		债务履行期限（债权确定期间）	自 年 月 日起至 年 月 日止
	担保范围	☐ 主债权 ☐ 利息 ☐ 违约金 ☐ 损害赔偿金 ☐ 实现抵押权费用 ☐ 其他（详见主债权合同或抵押合同）		
	抵押类型	☐ 一般抵押 ☐ 最高额抵押		
抵押物清单	☐ 有，详见清单 ☐ 无			
附记				
合同当事人依法确认上述内容与主债权合同和抵押合同内容一致，并对其真实性负责。如有不实，合同当事人愿承担法律责任。				
当事人双方约定共同申请抵押权预告登记。在办理转移登记后，同时申请抵押权预告登记、抵押权预告登记转本登记。				
抵押权人签章：抵押人签章：债务人签章：				
☐同抵押人 年 月 日				

注：本简版合同由金融机构向不动产登记部门推送，与主债权合同及抵押合同具有同等法律效力。

三、注意事项

(二) 各环节的登记要件

关于抵押期间转让约定的告知书



关于抵押期间转让约定的告知书

兹有不动产坐落于_____，
不动产权证号_____。我行
于_____年_____月_____日申请办理了上述不动产抵押权登记，
不动产登记证明号为_____。
现抵押人_____将上
述不动产进行出售，经与买卖双方协商一致，我行同意抵押
人在有抵押的情况下转让上述不动产。

年 月 日
盖 章

(三) 业务规则

1、授权/委托规则

- (1) 授权/委托的期限最多半年。
- (2) 授权/委托填写申报：同一房屋只能授权/委托一次，前一次撤销（或过期）后才能进行第二次新的授权/委托。
- (3) 授权银行填报的，在未发起业务的前提下，支持由个人发起授权撤销申请至银行，银行审核处理。

办理

授权查询/办理

业务申请

业务审核

同意带押过户初审

同意带押过户复审

外网报件(双预告登记)

撤销授权审核

注：用于审核申请人发起的撤销授权申请，同意撤销后，申请人可发起新的授权。

授权码：

状态：

全部

申请人：

申请人证件号：

查询

	授权码	申请时间	申请原因	申请人名称	申请人证件号码	状态	操作
1	BK3KK	2022-08-08 12:12:12	我的解除授权申请原因是XXX	张三	500333199909090099	已同意	查看

1

>

到第

1

页

确定

共 1 条

10 条/页

三、注意事项

(三) 业务规则

2、存量房预告登记授权（委托）填报的锁定规则

(1) 锁定房源及买卖双方

填报后，除查封外，不允许办理授权委托业务以外的其他业务。

(2) 锁定填报机构

买卖双方发起授权委托后，须由授权委托机构（银行或中介）发起指定的登记业务。

(3) 锁定银行

填报后，涉及需贷款的，须由填报勾选的银行提交存量房预告登记业务。

三、注意事项

(三) 业务规则

3、业务创建及办理规则

- (1) 双预告登记办理前提：房屋产权正常，无查封、无冻结、无限售等限制状态；
- (2) 涉及需贷款的【转移预告+抵押预告】登记业务，合并为并案办理模式；
- (3) 【转移登记】登记完成后，原【预告抵押登记】将自动同步转为【抵押权登记】，无需再次申报；
- (4) 涉及带押的房屋转移登记，已加入金融机构服务系统的银行必须按照预告登记的模式线上申办。

谢谢！