

# 存量房双预告“带押过户”业务培训 (同行)

2023年3月



重庆市规划和自然资源局

# 目录

CONTENT



工作依据



办事流程



办事材料



其他事项

# 一、工作依据



# 一、工作依据

## 1. 存量房预告登记

### 《民法典》第221条：

“当事人签订买卖房屋的协议或者签订其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。”

**国家：**《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〔2020〕83号）——“积极推进存量房预告登记”

**市政府：**《2022年重庆市政务服务工作要点》（渝府办发〔2022〕34号）——“存量房转移预告和抵押预告一件事全程网办”

**市级部门：**《重庆市规划和自然资源局关于优化存量房转移预告和抵押预告登记工作的通知》（渝规资〔2021〕958号）——“存量房转移预告登记和抵押预告登记全程网办”

法律

文件

# 一、工作依据

## 什么是存量房双预告登记？

- 双预告登记是指：转移预告登记、抵押预告登记。
- 存量房转移预告登记，是针对存量房买卖，在还未达到正式过户办理转移登记的条件前，买卖双方共同申请对即将转移房屋设定一个准物权。转移预告登记后、正式过户前，房屋的产权仍在卖方名下。办理转移预告登记后，买卖双方就锁定了。
- 存量房抵押预告登记，是针对买方用即将取得的房屋办理抵押贷款，与买方银行共同申请对即将抵押房屋设定一个准物权。抵押预告登记以转移预告登记为前提。房屋正式过户，房屋产权正式转移到买方名下后，抵押预告才会转为正式抵押权。办理抵押预告登记后，买方银行就锁定了。
- 存量房双预告登记在买卖双方、银行达成买卖、贷款等意向后即可立即申办，第一时间锁定买卖、买卖双方和买方银行。双预告登记办结后，即可立即过户办理转移登记。

# 一、工作依据

## 2.存量房“带押过户”

**《民法典》第406条：**

“抵押期间,抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的,按照其约定。抵押财产转让的,抵押权不受影响。”

- 抵押房产可以转让；
- 按约定，带押过户需卖方银行同意；
- 带押过户的，原抵押权不受影响。

**《民法典》第393条、第557条、第559条：**

“有下列情形之一的，担保物权消灭：（一）主债权消灭；”

“有下列情形之一的，债权债务终止：（一）债务已经履行；”

“债权债务终止时，债权的从权利同时消灭，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。”

- 抵押合同是主债权债务合同的从合同。带押过户时，买方银行按约划款至卖方银行的卖方账户还清原贷款后，债务已经履行，原债权债务已经终止，债权的从权利同时消灭，因此，过户后再注销原抵押登记。

# 一、工作依据

## 2. 存量房“带押过户”

《自然资源部 中国银行保险监督管理委员会关于协同做好不动产“带押过户”便民利企的通知》（自然资发〔2023〕29号）

“新旧抵押权分段模式。通过借新贷、过户后还旧贷，实现‘带押过户’。不动产登记机构合并办理转移登记、新抵押权首次登记等，卖方贷款结清后及时办理旧抵押权注销登记。”

“鼓励各地**积极引入预告登记**，通过预告登记制度，防止‘一房二卖’，防范抵押权悬空等风险，维护各方当事人合法权益，保障金融安全。”

“**鼓励通过银行账户等方式直接结算。**”

“要推动同一银行业金融机构率先实现，并逐步向跨银行业金融机构拓展。”



# 一、工作依据

## 2.存量房“带押过户”

### 双预告“带押过户”模式

《重庆市规划和自然资源局办公室关于印发〈重庆市存量房交易登记办事指南〉的通知》  
(渝规资办发〔2023〕16号)

- 适用情形：四种，其中“房屋有抵押，买方需贷款”和“房屋有抵押，买方不贷款”属于“带押过户”；
- 登记事项：“带押过户”情形通过预告登记办理；转移登记登簿时，系统根据申请同步将抵押权预告登记自动转为正式抵押权登记；
- 申办途径：“渝快办”（授权和自行申报）、房产经纪服务系统（中介代为申报）、金融机构服务系统（银行代为申报）。
- 买卖双方与银行签订协议，协议样本已提供给银行。

重庆  
文件

# 一、工作依据

## 什么是存量房双预告“带押过户”？

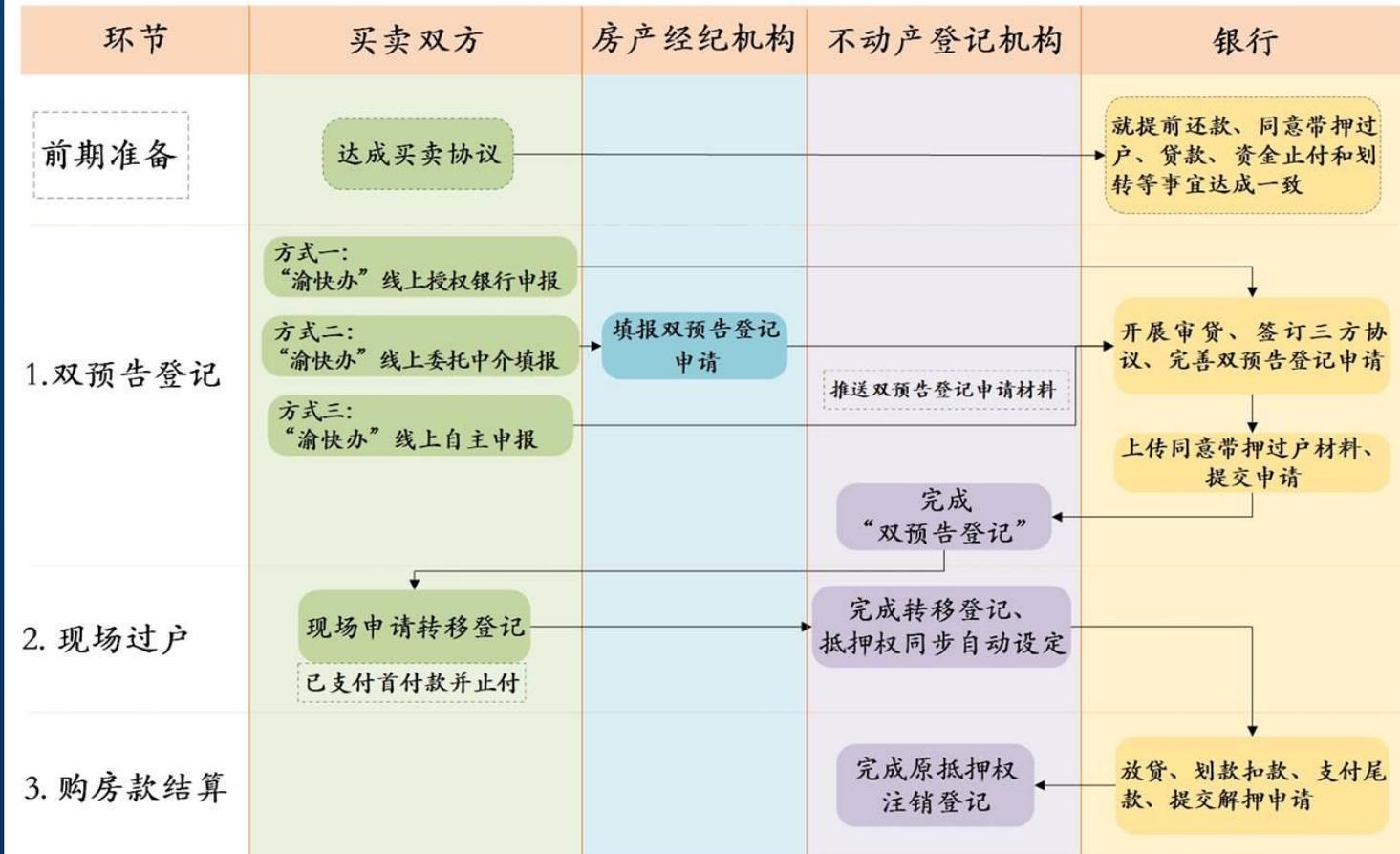
- 双预告“带押过户”，是针对有抵押的存量房买卖，无需提前归还原贷款、注销原抵押登记，即可完成预告登记、过户、再次抵押和发放新贷款等手续。
- 按照卖方与卖方银行对抵押房屋转让的有关约定，一般情况下，“带押过户”需经过卖方银行同意。
- 同行的存量房双预告“带押过户”，银行取得正式抵押权后，根据与买卖双方达成的协议，完成放款、还款、尾款支付等房款结算。

## 二、办事流程

# 二、办事流程

## 1. 房屋有抵押，买方需贷款

重庆市存量房交易登记流程图  
(房屋有抵押、买方需贷款)



●鼓励止付：银行按约定将首付款止付在买方账户。

●实行“一网控办”：办理进度、结果会及时通知当事人。

●登记事项变化：

之前：“注销原抵押登记—转移登记—新抵押权登记”；

带押过户：“双预告登记—转移登记（预告抵押权同步转为正式抵押权）—注销原抵押登记”。



## 二、办事流程

### “带押过户”为什么要办理双预告登记？

**对中介：**预告登记使居间买卖在第一时间依法得到准物权保护，有助于减少变数和纠纷。预告登记涉及的房屋权利人、自然状况、权利状况等信息由系统自动识别和归集，确保真实正确，代填报操作简便、手工录入量少。

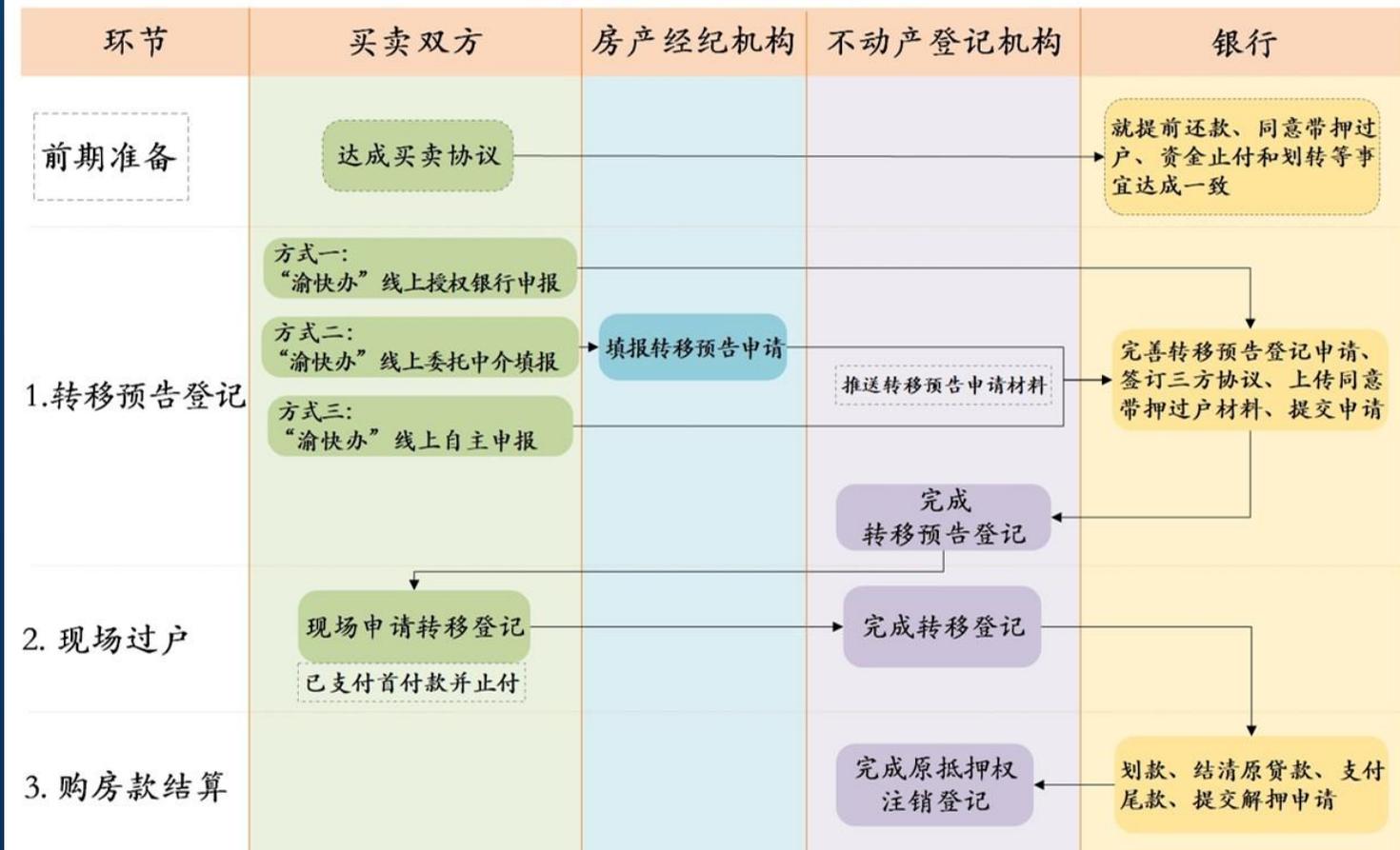
**对卖方：**抵押预告设立，买方贷款、买方银行锁定，还款解押、支付尾款有了保障，可以放心过户。过户后银行同步自动取得正式抵押权，银行按约立即结算房款，卖方可以快速得到房款，原债务也可以快速结清。转移预告登记后、正式过户前，房屋的产权仍在卖方名下，卖方不用担心产权归属。房屋正式过户，房屋产权正式转移到买方名下后，抵押预告才会转为正式抵押权，卖方不用担心承担新债务。

**对买方：**转移预告设立，房屋买卖锁定，可以防止“一房二卖”，买方可以放心支付首付款。银行按约直接清偿原贷款，从法律上讲，原债权债务同时就终止了，银行也会按约注销原抵押登记，买方不用担心承担原债务。

# 二、办事流程

## 2. 房屋有抵押，买方不贷款

重庆市存量房交易登记流程图  
(房屋有抵押、买方不贷款)



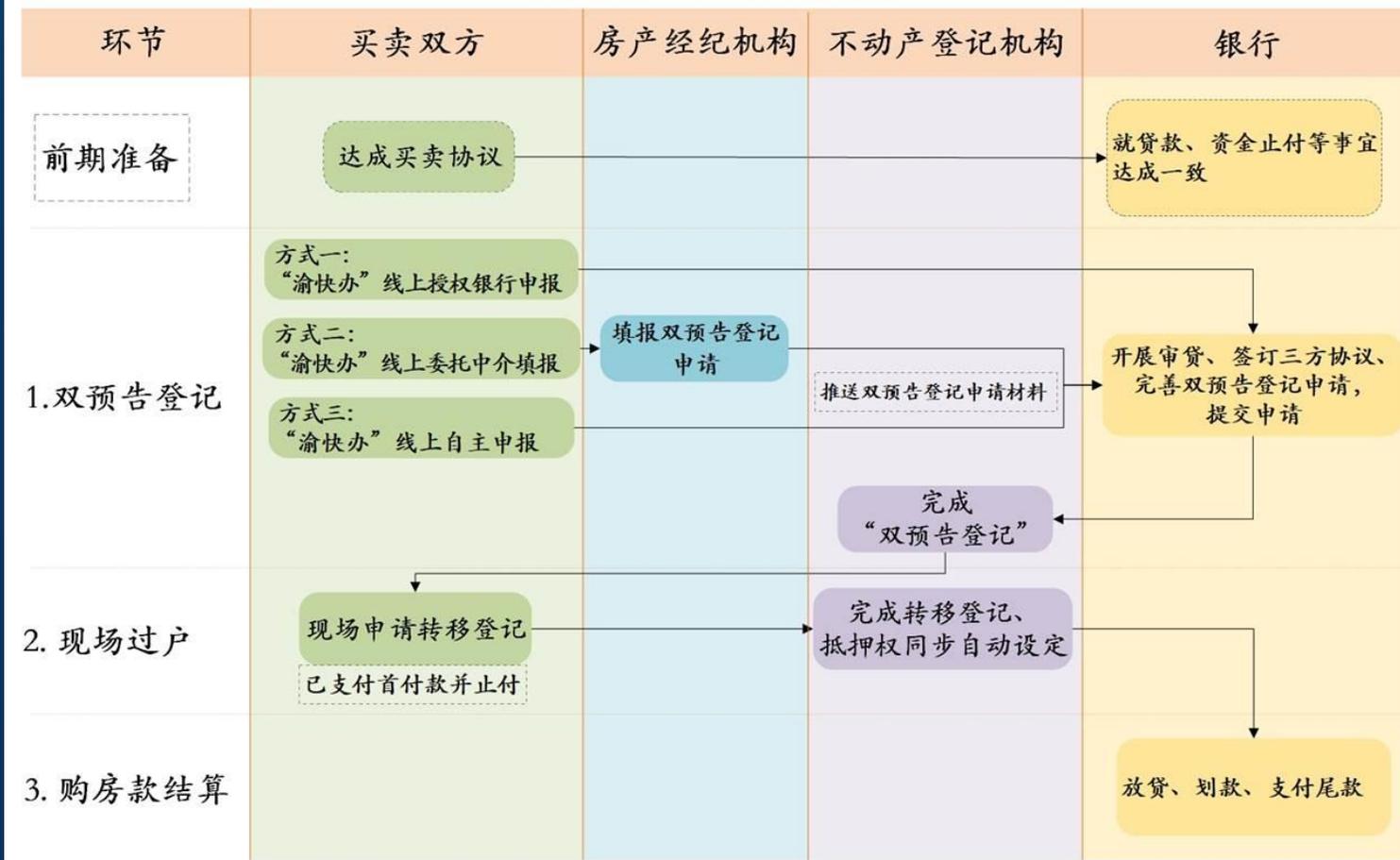
●鼓励止付：止付在**买方**账户。

●实行“**一网控办**”：办理进度、结果会及时通知当事人。

# 二、办事流程

## 3. 房屋无抵押，买方需贷款

重庆市存量房交易登记流程图  
(房屋无抵押、买方需贷款)



●原则上办理预告登记。

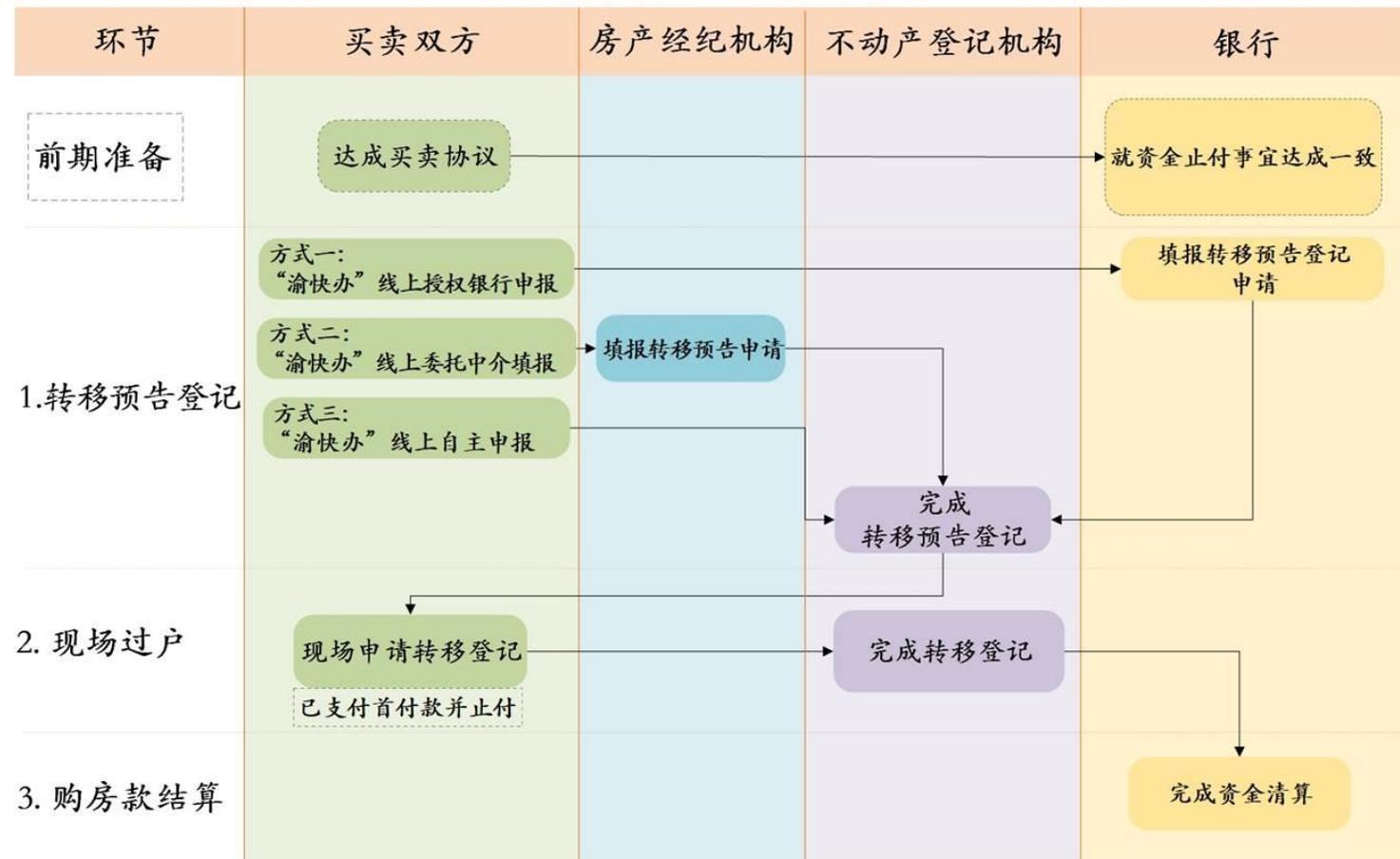
●鼓励止付：首付款止付在买方账户。

●实行“一网控办”：办理进度、结果会及时通知当事人。

# 二、办事流程

## 4. 房屋无抵押，买方不贷款

重庆市存量房交易登记流程图  
(房屋无抵押、买方不贷款)



●鼓励办理预告登记。

●鼓励止付：止付在**买方**账户。

●实行“**一网控办**”：办理进度、结果会及时通知当事人。

## 三、办事材料

# 三、办事材料

## “带押过户” 登记申请材料

数字化、智能化、无纸化

### 转移预告和抵押预告双预告登记

- 申请书（两个）（系统生成）；
- 身份证明材料（拍照上传）；
- 简版买卖合同（系统生成）；
- 简版主债权及抵押合同（系统生成）；
- 带押过户材料（告知书、协议）  
（专网上传）。



### 转移登记（抵押权预转本）

- 现场过户材料不变。
- 抵押权预告登记转抵押权本登记，由当事人在抵押预告登记时一并申请，不需另行提交申请材料。



### 原抵押注销登记

- 通过金融机构服务系统（抵押专网）网上申办，材料不变。

## 四、其他事项





## 四、其他事项

- 1.开展内部培训，熟悉“房产经纪服务系统”有关操作；
- 2.领会双预告“带押过户”的制度设计精神，开展宣传推介。
- 3.加强沟通，有问题及时反馈。

( 联系人：宋德义 63158225 ; 13637804071 )

**谢谢！**