

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

其他事项

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。

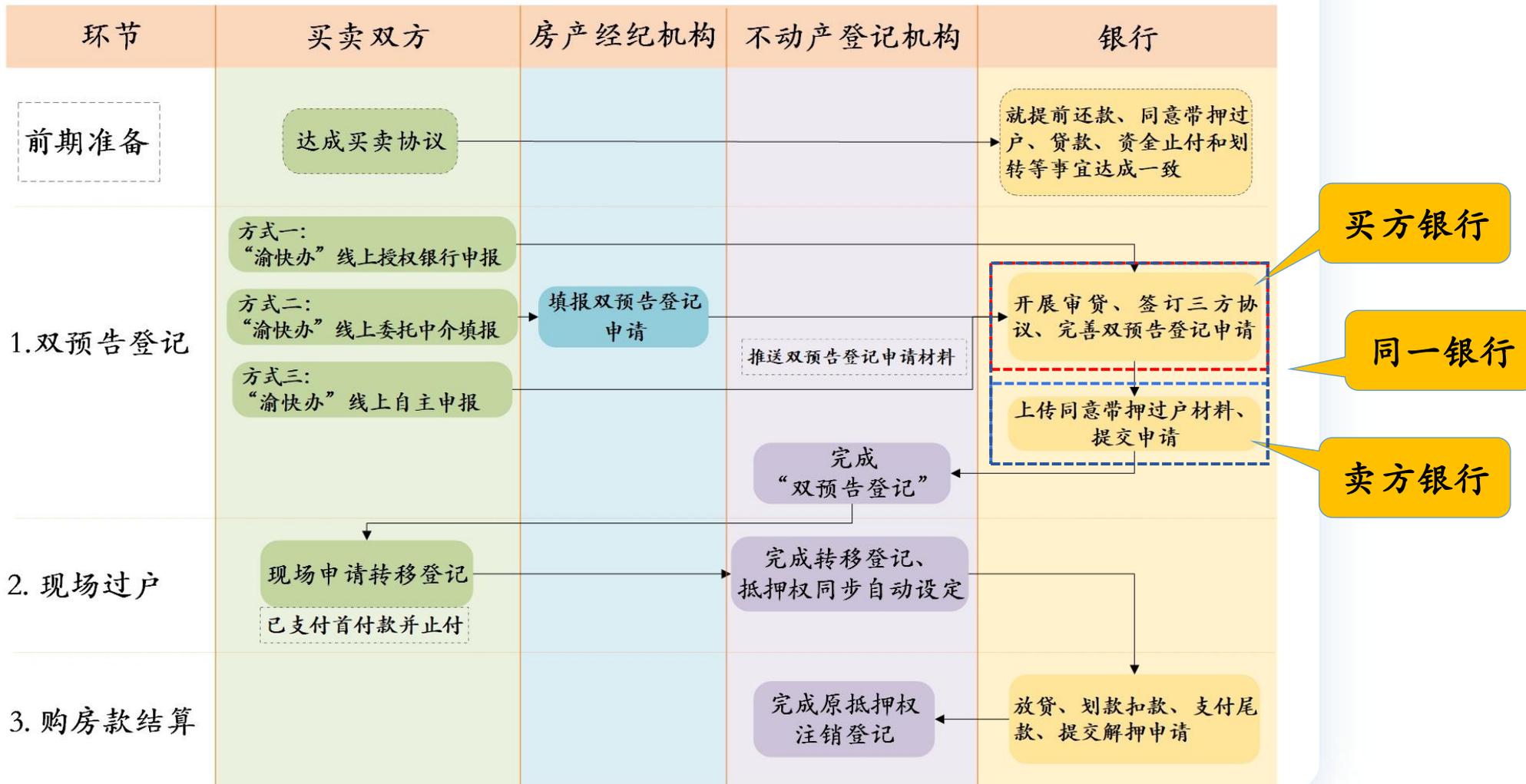


3. 结清资金

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

重庆市存量房交易登记流程图 (房屋有抵押、买方需贷款)



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。

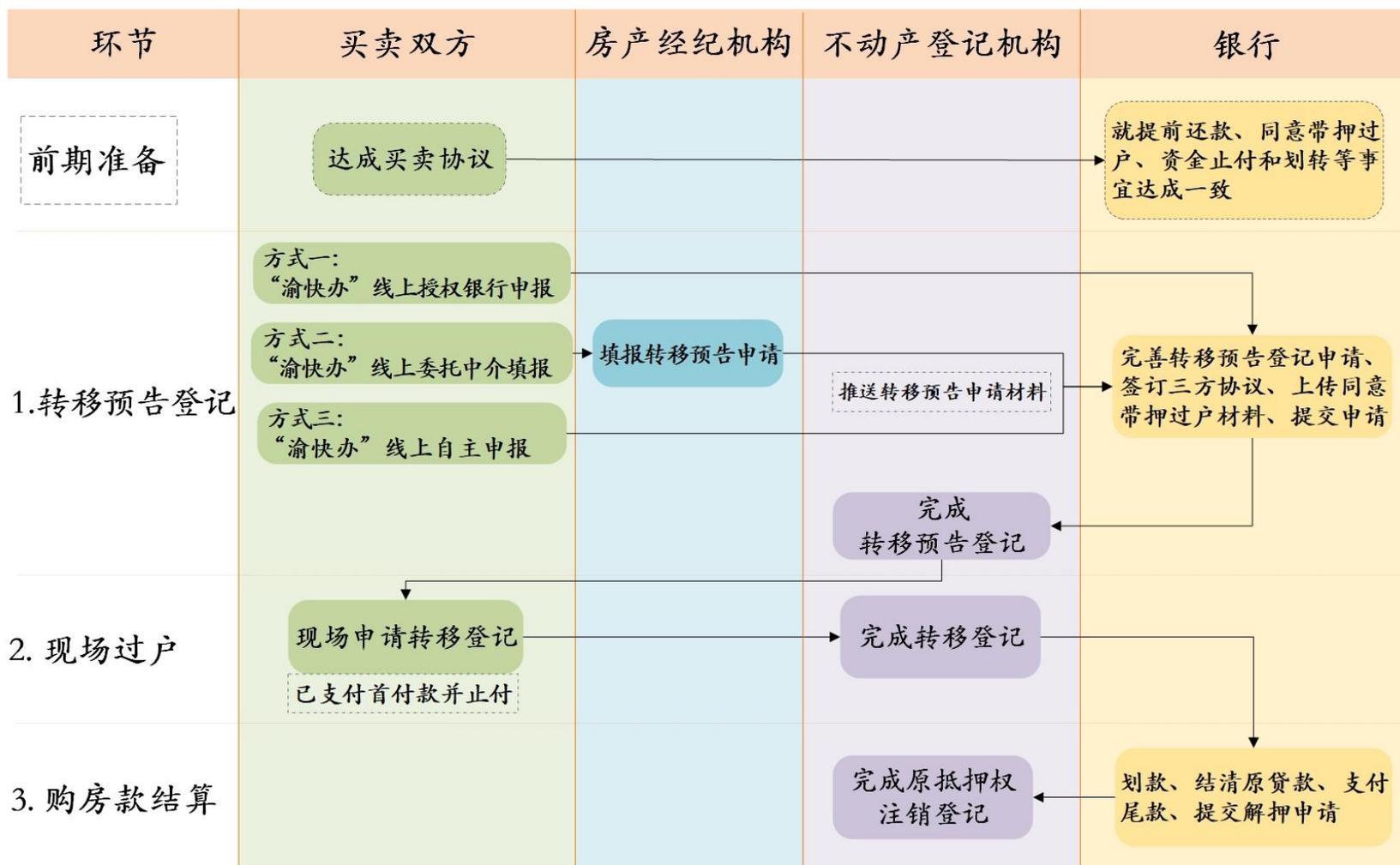


3. 结清资金

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。

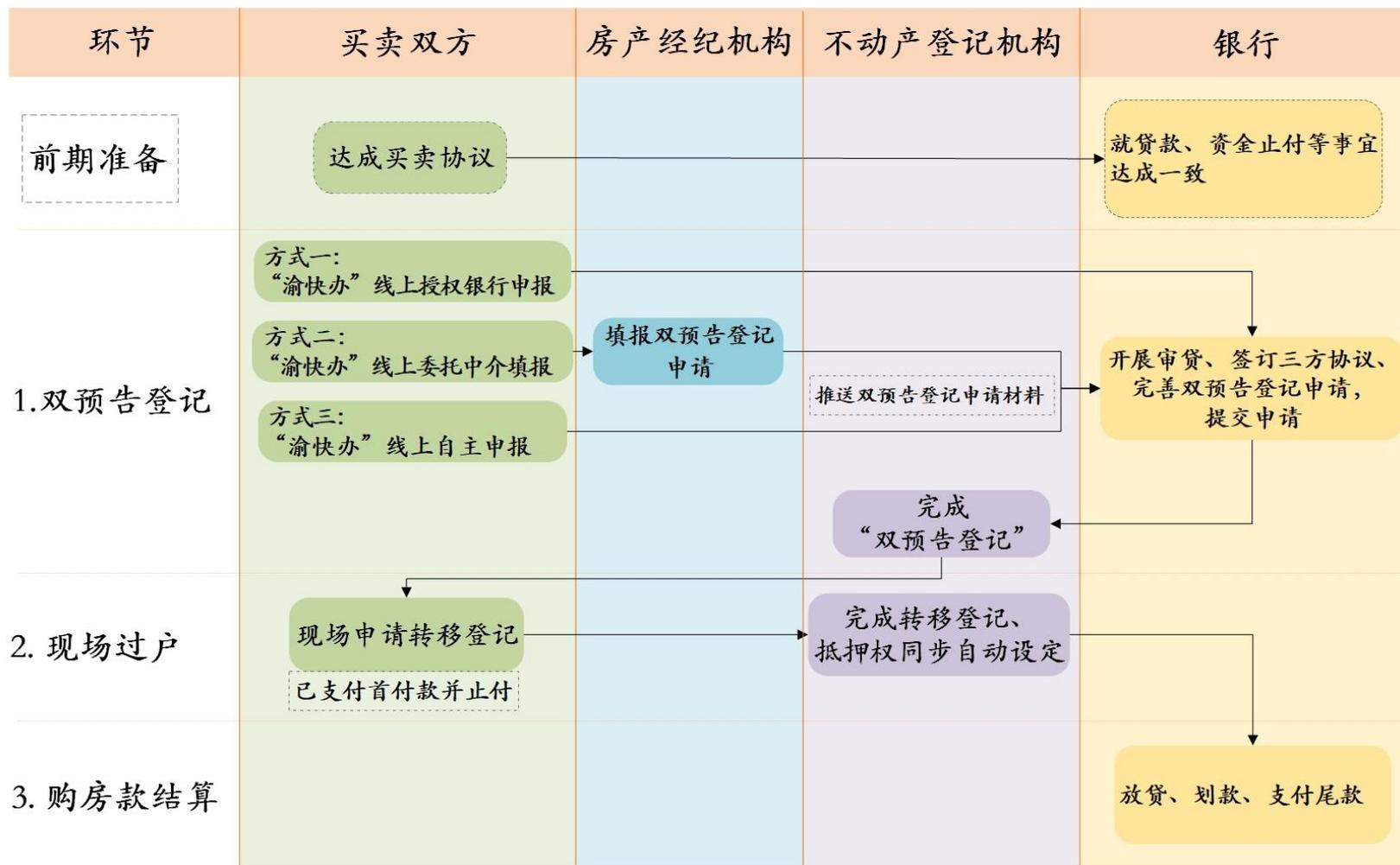


3. 结清资金

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。

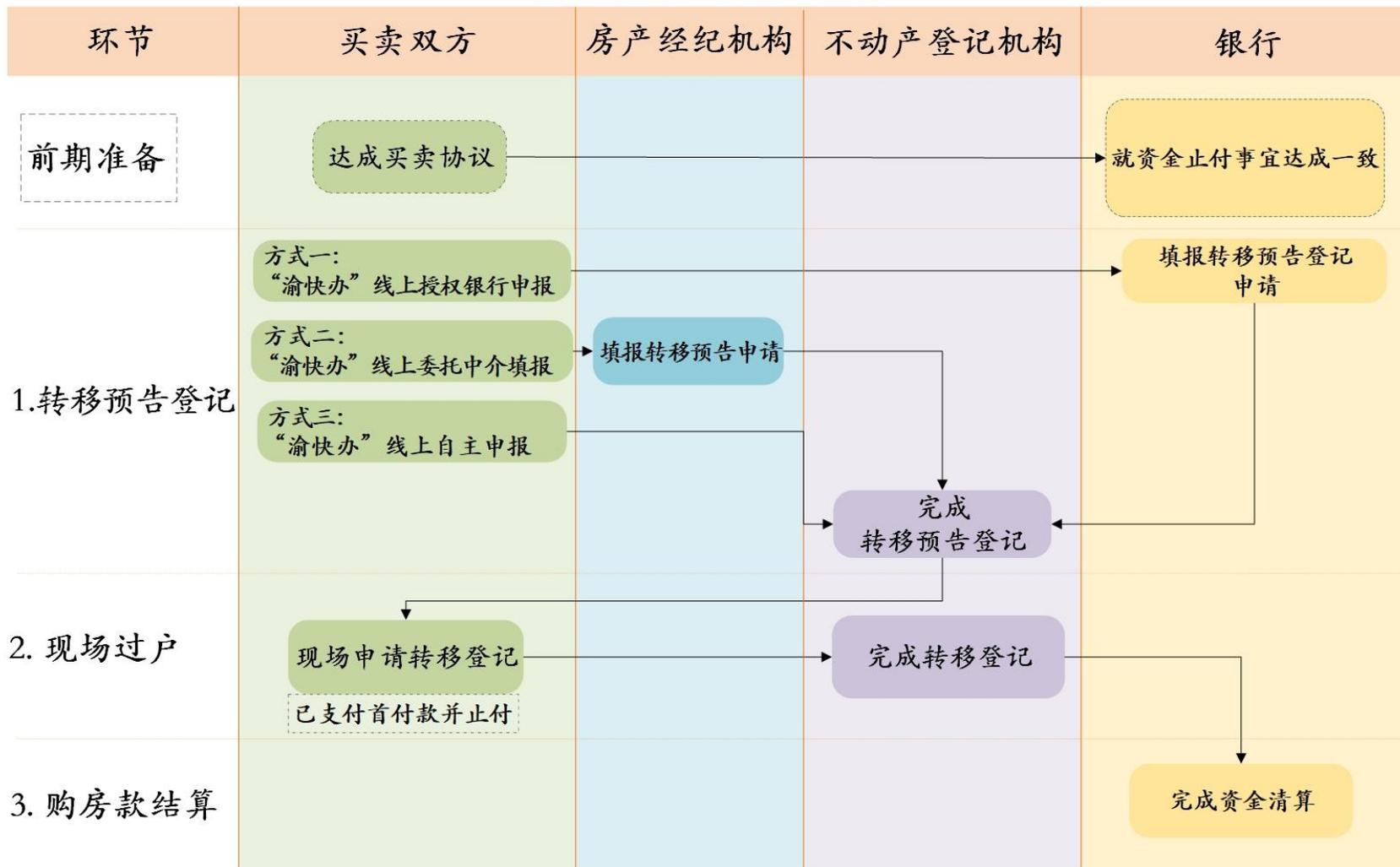


3. 结清资金

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

优化内容

◆ 1、支持全情形、多渠道申报

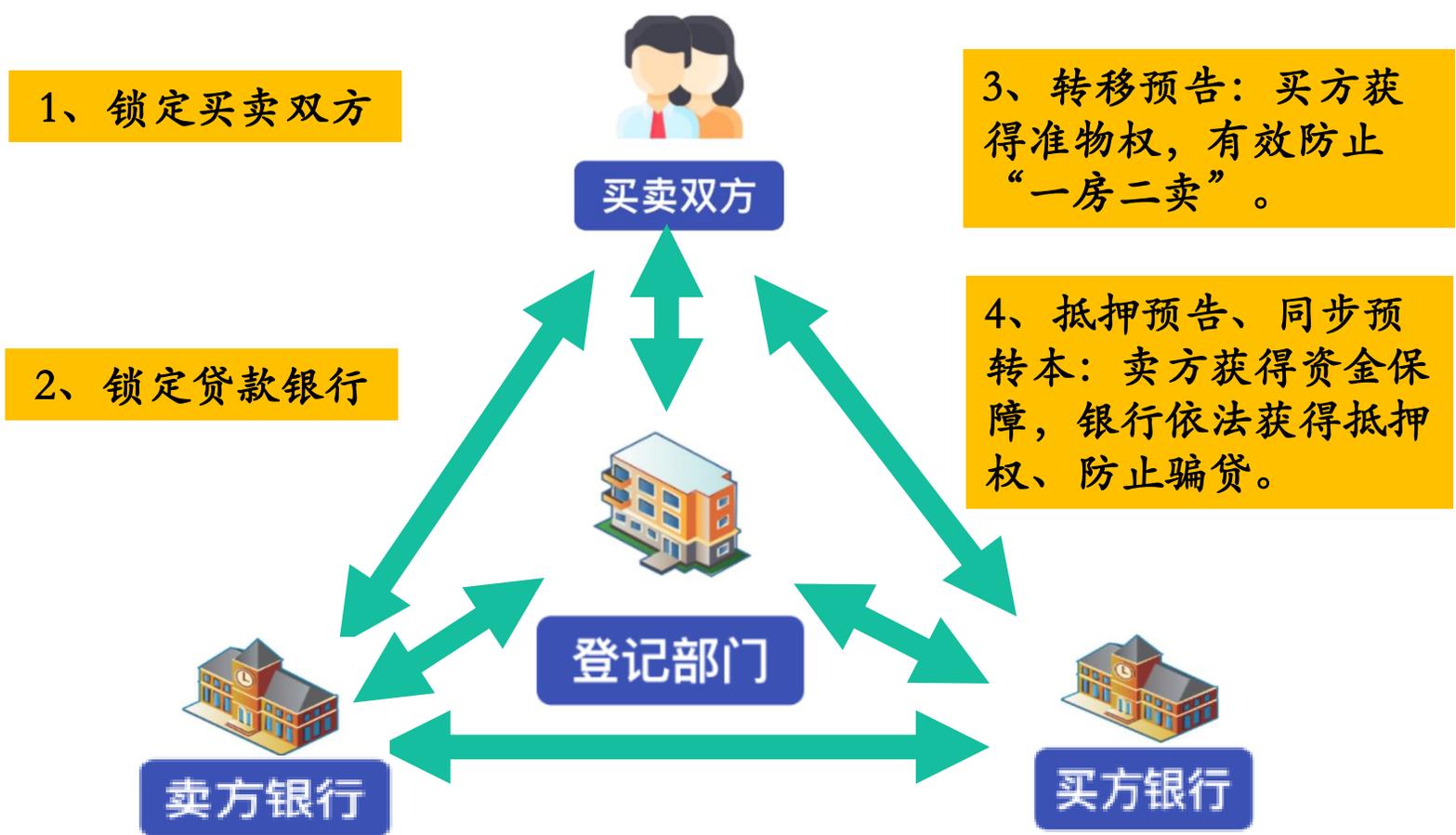
支持四种情形、三个线上申报渠道的存量房【转移预告、抵押预告】登记，全面支持基于预告登记的“带押过户”。

◆ 2、双预告登记并案办理

将原双预告登记业务（转移预告、抵押预告）**逐个提交、分开受理、逐一获取结果**的模式优化为**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。

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。

房地产经纪服务系统：房地产经纪机构

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。

二、系统操作

- ◆ 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

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。



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

卖方银行
同意带押过户审核

登记中心受理审核

返回 选择房屋 关闭

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

房屋坐落：重庆 [模糊] 幢3

委托状态：可委托

展开>>>

房屋坐落：重庆 [模糊] 幢

32-7

委托状态：可委托

展开>>>

房屋坐落：重庆市 [模糊] 附

380号

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”
必须为**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**。

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
- 中德住房储蓄银行有限责任公司重庆分行
- 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有限责任公司
- 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

选择委托机构和期限

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

2、银行填报“双预告登记”申请

银行实时查看授权委托房屋的不动产登记信息

卖方委托填报

买方银行代填报

买卖双方线上确认

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 1

同意带押过户接件 1

同意带押过户审核

外网报件(预告抵押) 1

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

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

卖方委托填报

买方银行代填报

买卖双方线上确认

卖方银行
同意带押过户审核

登记中心受理审核

2、银行填报“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	个人	身份证	500114	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**

*共有情况：单独所有

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

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

卖方银行
同意带押过户审核

登记中心受理审核

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

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

70万

*主债权合同号

111222333444

柒拾万元整

*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

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

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) 买卖双方扫码签字、拍照上传身份证件

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	<input checked="" type="radio"/> 纯商业贷款 <input type="radio"/> 纯公积金贷款 <input type="radio"/> 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	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: <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
担保范围	<input checked="" type="checkbox"/> 主债权 <input checked="" type="checkbox"/> 利息 <input checked="" type="checkbox"/> 违约金 <input checked="" type="checkbox"/> 损害赔偿金 <input checked="" type="checkbox"/> 实现抵押权费用 <input checked="" type="checkbox"/> 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

卖方委托填报

买方银行代填报

买卖双方线上确认

卖方银行
同意带押过户审核

登记中心受理审核

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 14

买方:

张 1:50 14

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 14

房屋座落 重庆市北

申报机构

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

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

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 省级行政区名称-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

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

(3) 银行审核提交

买方银行扫描上传的材料：抵押预告申请书、简版主债权债务合同及抵押合同（预告版）以及三方协议。

卖方委托填报



买方银行代填报



买卖双方线上确认



卖方银行
同意带押过户审核



登记中心受理审核

银行审核提交

金融机构服务系统



买方按揭银行

确认要件材料、
扫描上传



完成内部审核
提交

二、系统操作

“卖方有抵押、买方需贷款”
以银行填报为例



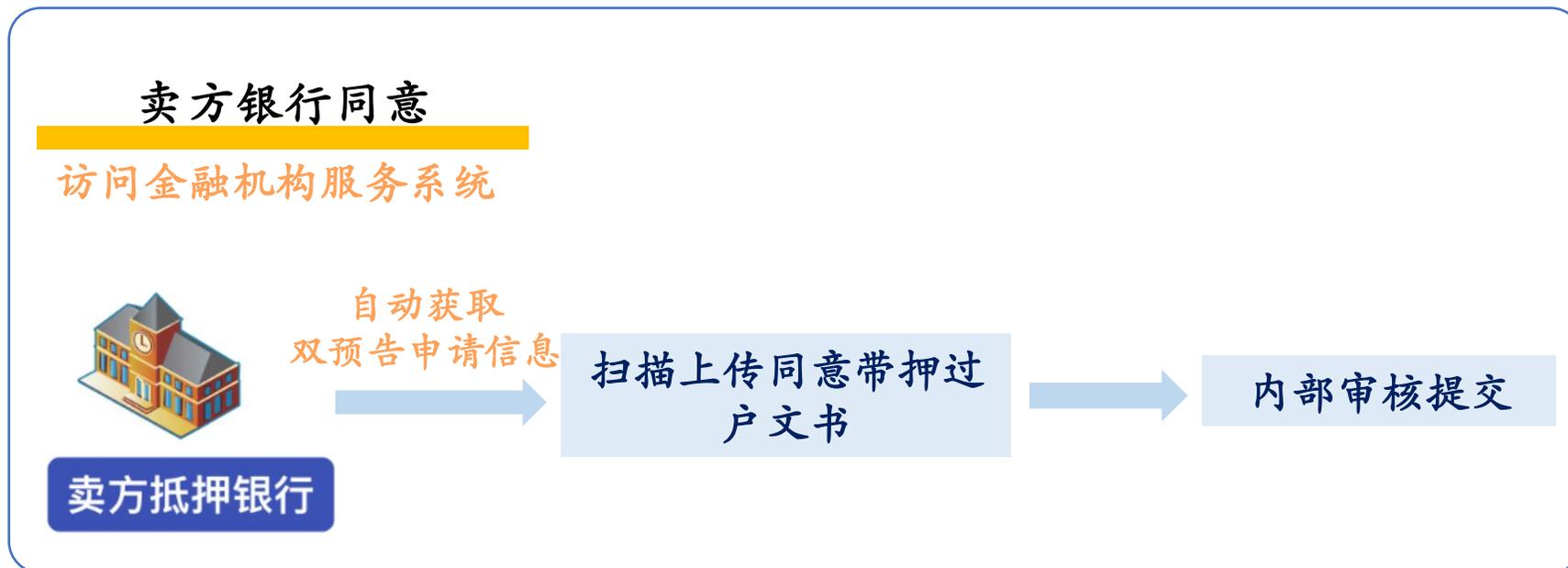
一、线上申办
“双预告登记”

二、现场申报
“转移登记”

三、线上申办
“原抵押权注销”登记

4、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。

卖方银行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》



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

双预告登记为并案业务，登记中心沿用原“**金融机构报件列表**”收件菜单（无需新增角色、配置权限），登簿生效后房屋将新增状态：**【存量房转移预告】**、**【存量房抵押预告】**。

自动获取要件材料，包括：身份证明材料双预告登记申请书、简版合同、同意带押过户、三方协议等。

卖方委托填报



买方银行代填报



买卖双方线上确认



卖方银行
同意带押过户审核



登记中心受理审核

重庆 CHONGQING CITY REAL ESTATE TRANSACTION AND REGISTRATION MANAGEMENT

陈红, 欢迎您登录! 今天是 2023 年 3 月 18 日 星期六 当前位置:

要件材料列表

附件列表

不动产登记申请书(转移预告)

简版合同(转移预告)

三方/四方协议

不动产登记申请书(抵押预告)

简版合同(抵押预告)

关于抵押期间转让约定的告知书

证明材料(房)

证明材料(葡)

证明材料(附)

业务类型: 并案件

查询方式: 精确

业务编号:

序号	<input type="checkbox"/> 全选	编号
1	<input type="checkbox"/> 并案件	20230317047
	<input type="checkbox"/>	20230317047

返回首页 | 修改密码 | 设置 | 消息(0) | 系统退出

件数: 0 (件); 个人渝快办申报待收件件数: 0 (件); 公检法申报

列表

开发商:

原权利人:

查看要件、收件

权利人	原权利人	申报时间	所在岗位	状态	详细
测试2		2023-3-17 17:55:27	银行端报件	提交	收件 查看 回退 查看要件
小额贷款有限公司	测试2	2023-3-17 17:55	银行端报件		查看要件

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存量房转移登记，登记窗口选择“存量房转移登记（适用于已办理转移预告、抵押预告的情形）”受理业务。

买卖双方现场申报

登记中心受理审核



窗口人员选择业务
类型



现场对买卖双方进行双方
核验、采集双方签字、指
纹及现场照片

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

买卖双方信息将从转移预告登记
业务自动提取且不允许修改，须
完成签批屏强制比对。

The screenshot displays a web-based registration form with the following sections:

- 业务信息 (Business Information):** Includes fields for application type (e.g., '存量房转移登记'), price, certificate type, and property type.
- 土地房屋权利受让人 (Land and House Right Recipient):** A table with columns for name, ID type, ID number, and contact info.
- 土地房屋权利转让人 (Land and House Right Transferor):** A table with columns for name, ID type, ID number, and contact info.
- 代理人 (Agent):** Fields for name, ID type, ID number, and phone number.
- 土地房屋信息 (Land and House Information):** A detailed table for property specifics including address, area, structure, and usage.

At the bottom of the form, there are buttons for '创建业务' (Create Business), '提交要件' (Submit Documents), '选择房屋' (Select Property), and '选择业务' (Select Business).

买卖双方现场申报

登记中心受理审核

确保所有买方、卖方均通过电子
签批屏比对后，点击一表单下方
【创建业务】

转移业务将自动关联转移预告+
抵押预告的全部要件材料。

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、登记中心受理审核、登簿

转移登记业务登簿生效后，系统生成“土地房屋抵押权首次登记（专网）”业务（抵押权预告登记转本登记）

买卖双方现场申报

↓
登记中心受理审核

序号	业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务细类	证书号	原产权证	权利人	原权利人	登记坐落	登记日期	状态	详细信息	档案
1	202201116660010	202112156660003		转移登记	存量房转移登记（仅适用于已办理存量房转移预告的情形）	渝（2022）内部测试不动产权第000030585号	渝（2021）内部测试不动产权第001494824号			内部测试龙山大道339号	2022-01-11 14:14:54	现势	查看	
2	202201116660012			抵押权登记	土地房屋抵押权（专网）	渝（2022）内部测试不动产权第000030585号				内部测试龙山大道339号	2022-01-11 14:14:54	现势	查看	
3	202201116660011			预告登记	注销存量房抵押权预告登记（网申）					内部测试龙山大道339号	2022-01-11 14:14:54	历史	查看	
4	202201116660001			预告登记	存量房抵押权预告登记（网申）					内部测试龙山大道339号	2022-01-11 10:18:21	历史	查看	
5	202201106660019			预告登记	存量房买卖预告登记（网申）					内部测试龙山大道339号	2022-01-10 18:31:13	历史	查看	
6	202112156660003	202112156660002	344	转移登记	预售房屋权属登记	渝（2021）内部测试不动产权第001494824号	渝（2021）内部测试不动产权第001494791号			内部测试龙山大道339号	2021-12-15 17:39:10	历史	查看	
7	202112156660002			首次登记	城镇房屋初始登记	渝（2021）内部测试不动产权第001494791号				内部测试龙山大道339号	2021-12-15 17:31:24	历史	查看	

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、登记中心受理审核、登簿

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

买卖双方现场申报

↓
登记中心受理审核



银行在原“预告抵押”详情中下载转为抵押权的电子登记证明

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

银行通过金融机构服务系统发起申请，上传经抵押权人签章的抵押注销申请书。

卖方银行线上申报



登记中心受理审核

卖方抵押银行申请抵押权注销

访问金融机构服务系统系统



卖方抵押银行

创建



上传要件材料
内部审核提交

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

登记中心通过【金融机构报件列表】选择业务，完成审核登簿（一审办结）。

卖方银行线上申报

登记中心受理审核

重庆市不动产登记系统

管理员, 欢迎您登录! 今天是 2022 年 10 月 21 日 星期五 当前位置: 首页

银行报件列表

业务类型: [下拉菜单] 项目名称: [输入框] 开发商: [输入框]
查询方式: 精确 [下拉] 个人 [下拉] 权利人: [输入框] 原权利人: [输入框]
业务编号: [输入框] [查询]

序号	<input type="checkbox"/> 全选	编号	业务类型	项目名称	权利人	原权利人	申报时间	所在岗位	状态	详细
1	<input type="checkbox"/>	202210[]12	土地房屋抵押注销登记(专网)(抵押权登记)	北[]博雅三期	招商银行股份有限公司重庆分行	[]	2022/10/21 9:57:46	银行端报件	提交	收件 查看 回退 查看要件
2	<input type="checkbox"/>	202210[]06	土地房屋抵押注销登记(专网)(抵押权登记)	北大[]博雅三期	重庆富民银行股份有限公司	[]	2022/10/21 9:54:50	银行端报件	提交	收件 查看 回退 查看要件
3	<input type="checkbox"/>	202210[]05	土地房屋抵押权(专网)(抵押权登记)	龙湖九[]F06-12地块	中德住房储蓄银行有限责任公司重庆分行	[]	2022/10/21 9:54:38	银行端报件	提交	收件 查看 回退 查看要件
4	<input type="checkbox"/>	202210[]03	土地房屋抵押注销登记(专网)(抵押权登记)	保[]组团	重庆银行股份有限公司龙头寺支行	[]	2022/10/21 9:53:57	银行端报件	提交	收件 查看 回退 查看要件

二、系统操作

双预告登记办理主要操作步骤

(一) 授权金融机构填报的情形

◆ 填：银行填报“双预告登记”

卖方授权后，银行填报转让信息、抵押信息；指导买卖双方扫码签字、拍摄身份证明材料，银行扫描上传要件材料、同意带押过户。

二、系统操作

双预告登记办理主要操作步骤

(二) 委托中介填报的情形

◆ 第一步：填。中介代填报双预告登记

卖方授权后，中介代填报转让信息、确认买卖双方银行、指导买卖扫码签字、拍摄身份证明材料。

◆ 第二步：审。银行完善审核双预告登记

银行在中介填报信息的基础上，继续完善抵押信息、同意带押过户，扫描上传要件材料。

二、系统操作

双预告登记办理主要操作步骤

(三) 自行申报的情形

◆ 第一步：填。买卖双方自行填报双预告登记

买卖双方自行填报房屋转让信息、确认买卖双方银行，签字、拍摄身份证明材料。

◆ 第二步：审。银行完善审核双预告登记

银行在买卖双方填报的基础上，继续完善抵押信息、同意带押过户，扫描上传要件材料。

03

其他事项



三、其他事项

(一) 登记要件模板

抵押预告登记申请书



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	<input type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 房屋所有权 <input checked="" type="checkbox"/> 抵押权		
	<input checked="" type="checkbox"/> 首次登记 <input type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 更正登记 <input checked="" type="checkbox"/> 预告登记 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 有, 详见清单 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 主债权 <input type="checkbox"/> 利息 <input type="checkbox"/> 违约金 <input type="checkbox"/> 损害赔偿金 <input type="checkbox"/> 实现抵押权费用 <input type="checkbox"/> 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? <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
声 明 事 项	<ol style="list-style-type: none"> 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. 抵押人是否是为公益目的成立的非营利法人? <input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>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: <p>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。</p>	
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、其他事项

(一) 登记要件模板

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	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 主债权 <input type="checkbox"/> 利息 <input type="checkbox"/> 违约金 <input type="checkbox"/> 损害赔偿金 <input type="checkbox"/> 实现抵押权费用 <input type="checkbox"/> 其他（详见主债权合同或抵押合同）		
	抵押类型	<input type="checkbox"/> 一般抵押 <input type="checkbox"/> 最高额抵押		
抵押物清单	<input type="checkbox"/> 有，详见清单 <input type="checkbox"/> 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：	
			<input type="checkbox"/> 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、其他事项

(一) 登记要件模板

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、其他事项

(二) “双预告登记”的审核要点

1、要件材料

双预告登记业务支持查看由买卖双方及银行上传的全部要件材料。

- (1) 审核**买卖双方身份证明材料**的完整性、规范性、有效性；
- (2) 审核**转移预告申请书、简版买卖合同**中的个人信息是否与上传的身份证明信息一致，签名是否清晰完整；
- (2) 重点审核**抵押预告申请书、简版主债权合同及抵押合同（预告版）、关于抵押期间转让约定的告知书、三方协议**，确保扫描上传的材料完整、准确、规范。

(二) “双预告登记”的审核要点

2、登记信息

(1) 审核房屋状态是否满足受理条件；

(2) 审核一表单的字段内容与要件材料是否一致，包括申请事项、申请主体、转让金额、抵押金额等；

按不动产登记操作规范关于办理预告登记的要点开展审核。

(三) 业务规则

1、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、其他事项

(三) 业务规则

2、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) 对不满足登记要求，需回退的并案件将一并回退，暂不支持单件回退；
- (4) 【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】，无需单独申报；
- (5) 涉及房屋带押的转移登记，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。

注：对于新申报的双预告登记业务，近期请各不动产登记中心使用23.36.133.107/bdcdj2开展受理审核。

谢谢！