

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



房产
经纪机构



金融机构

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。

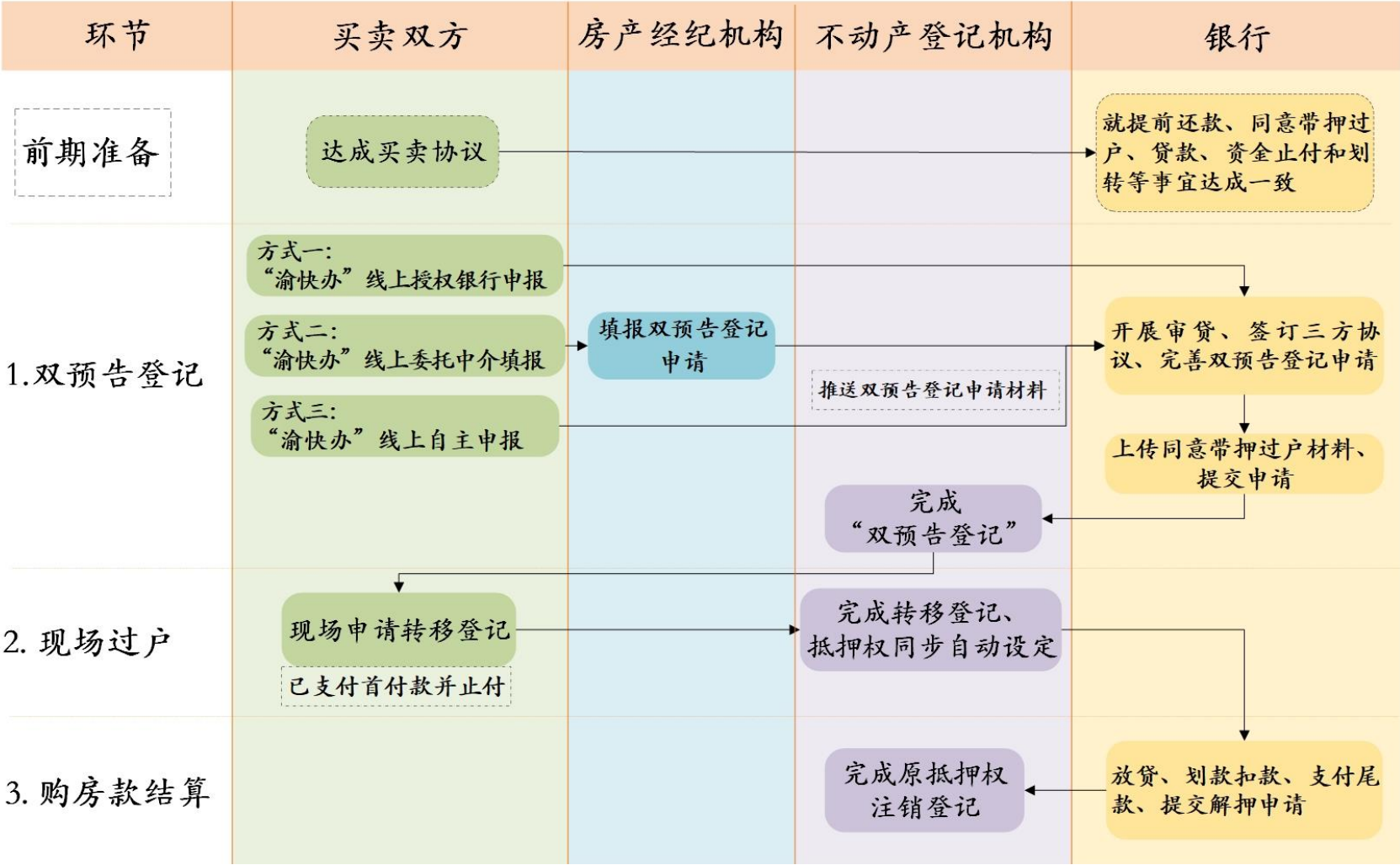


3. 结清资金

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



房产
经纪机构



金融机构

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。

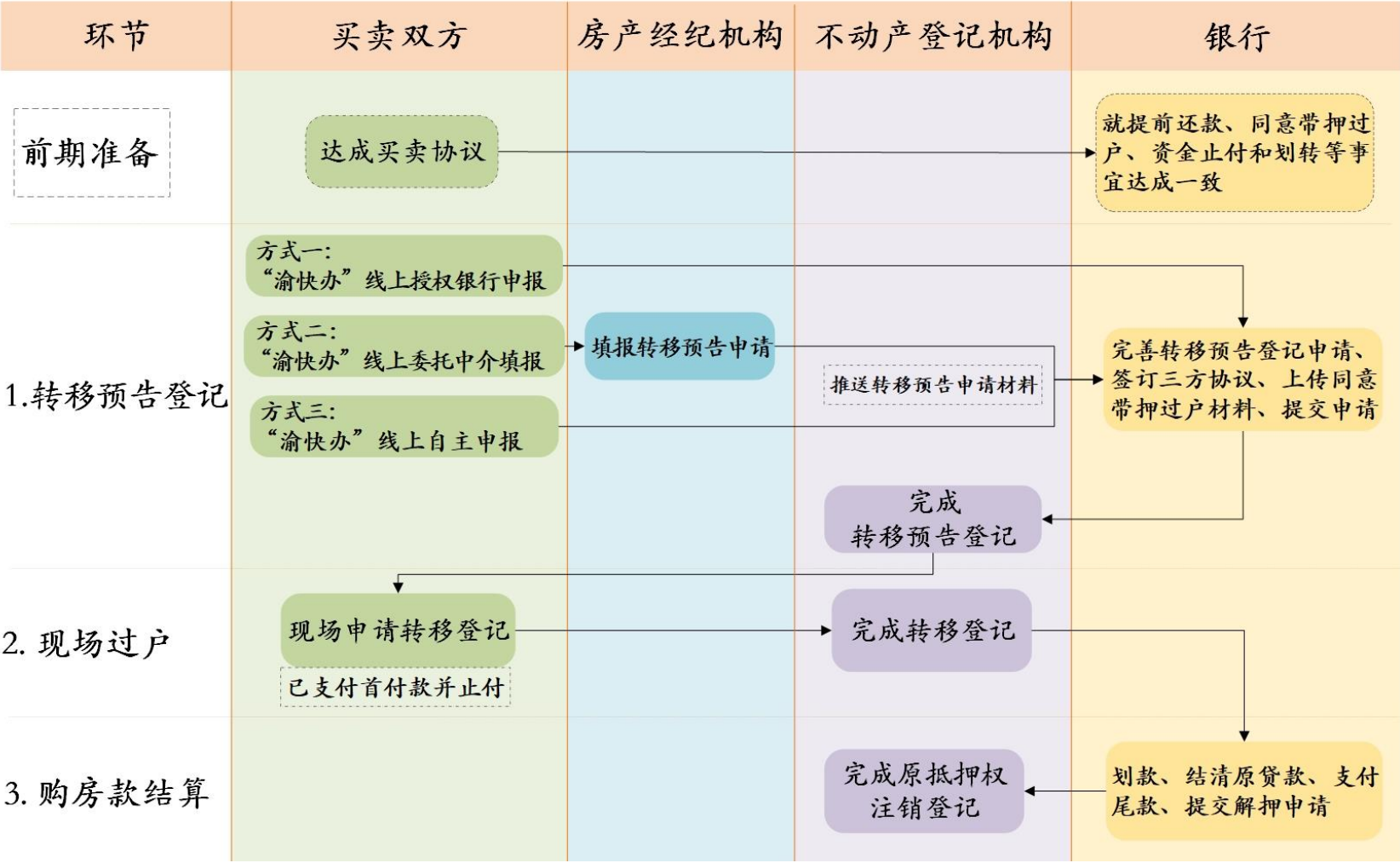


3. 结清资金

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



房产
经纪机构



金融机构

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。

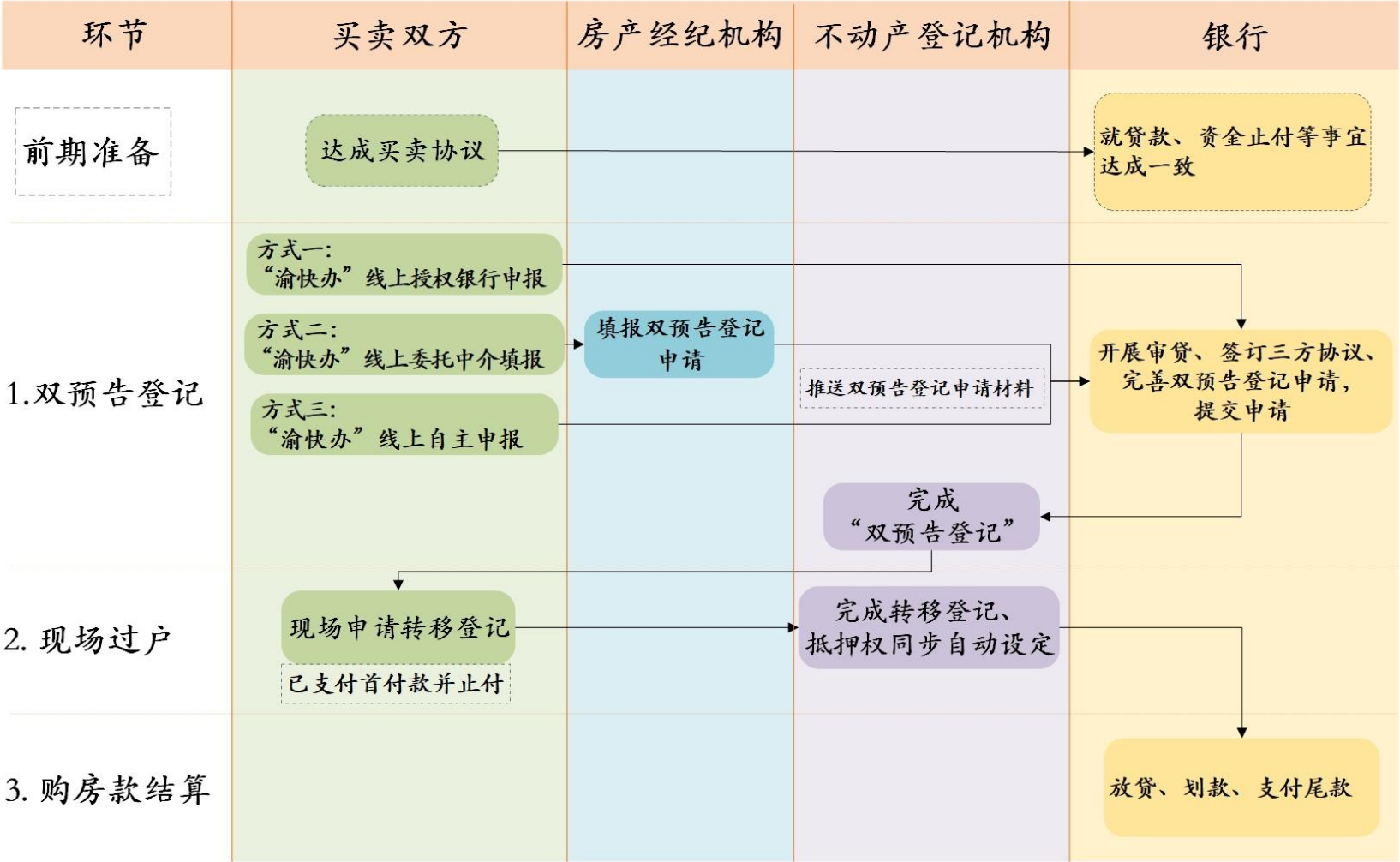


3. 结清资金

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。9

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



房产
经纪机构



金融机构

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。

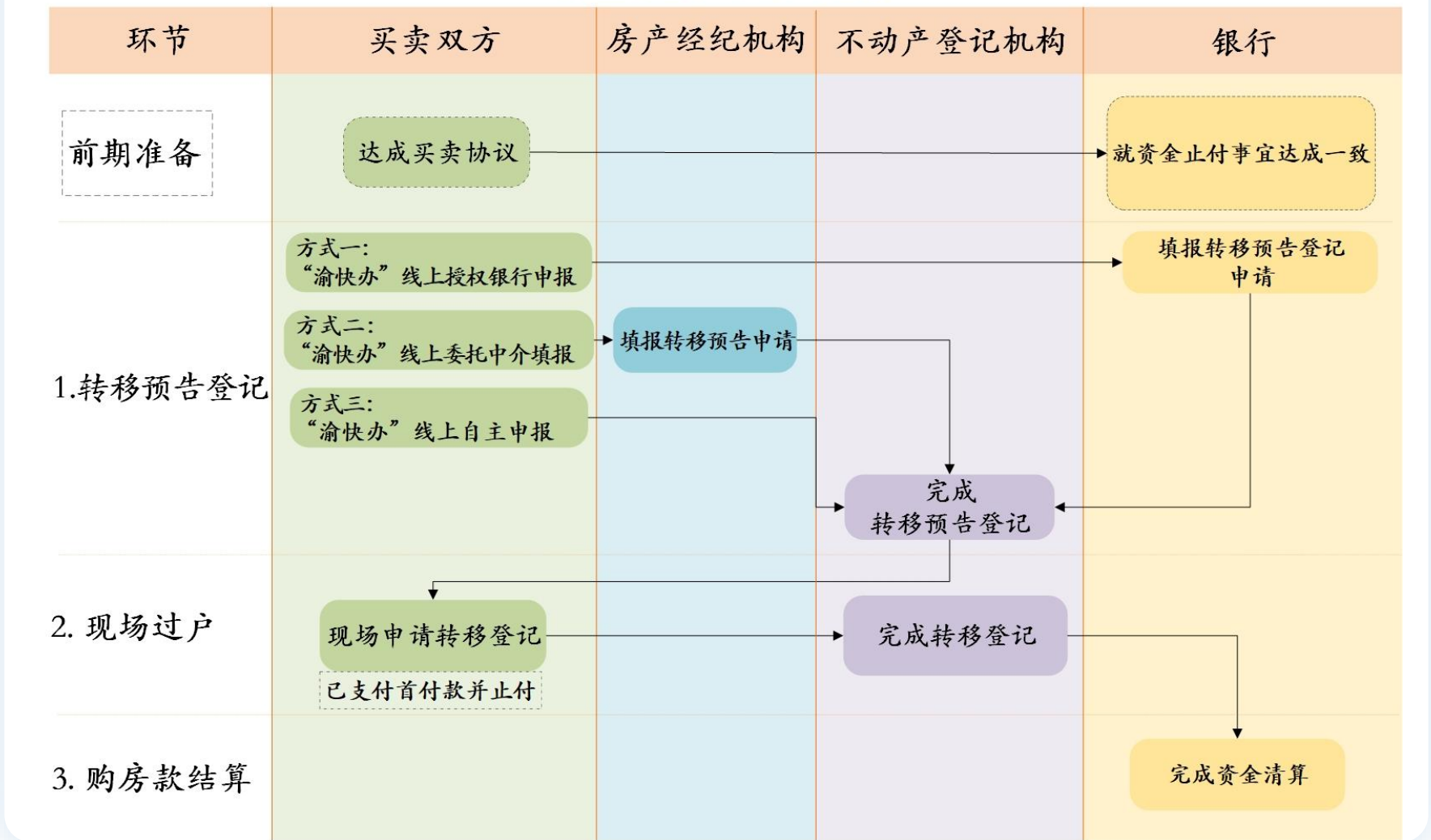


3. 结清资金

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)



优化内容

◆ 全面支持所有情形的存量房【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”。

 委托中介机构填报

 二手房转移预告登记（房屋未设抵押）

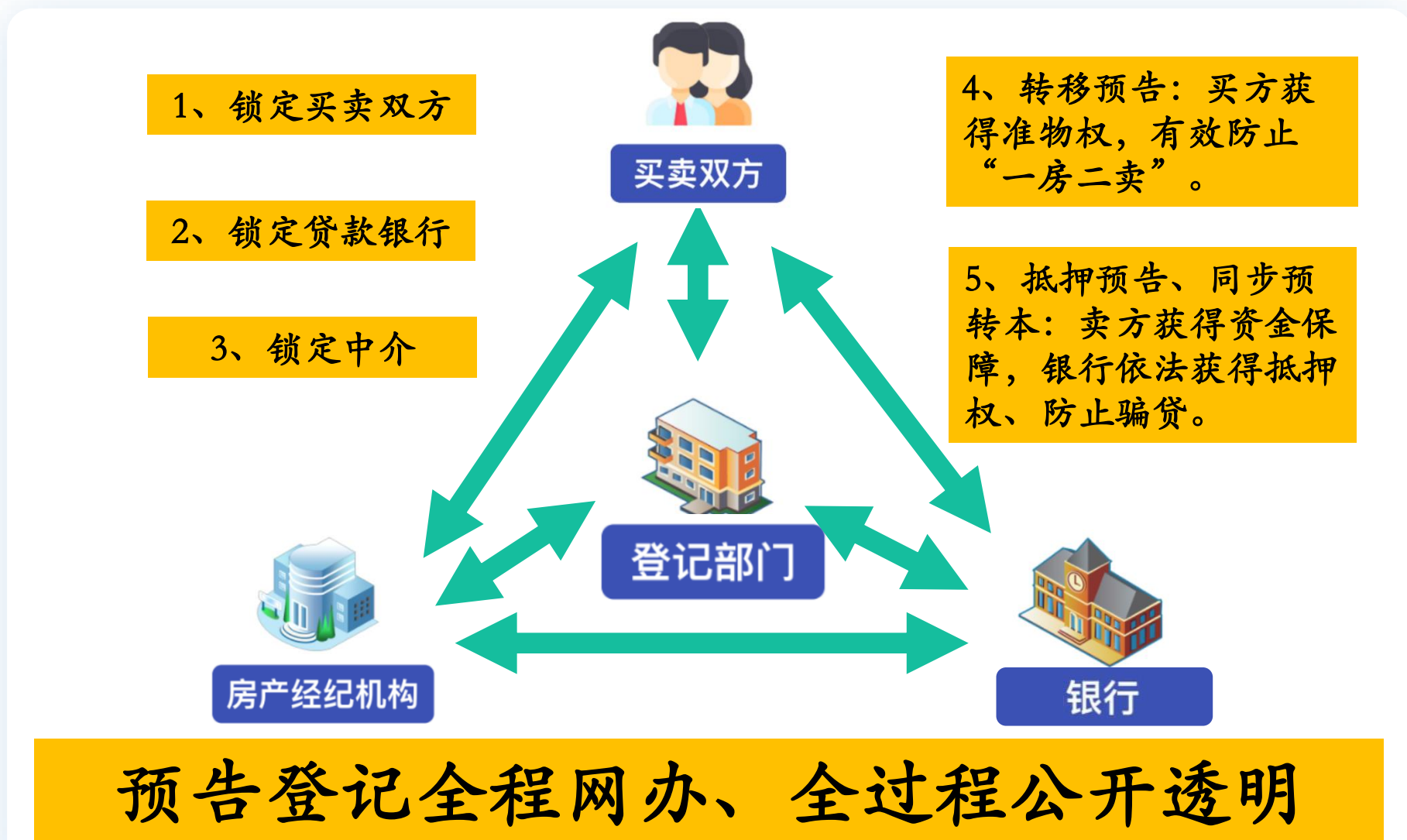
 二手房转移预告登记（房屋已设抵押）

 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）

一、业务流程

预告登记防风险，财产安全有保障



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，双预告登记信息完善、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“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”，以委托中介填报为例

二、系统操作

“卖方有抵押、买方需贷款”
以中介填报为例

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

中介机构代填报

买卖双方线上确认

银行完善双预告

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。



选择委托的业务类型

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”
以中介填报为例

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

中介机构代填报

买卖双方线上确认

银行完善双预告

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

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 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

选择需委托的房屋

▲注：“委托填报”
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。
(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发纪业务申请

委托开始时间 2023年3月18日

委托结束时间 2023年6月30日

已收藏

请输入关键字查找机构名称

查询

机构：

- 重庆到家网络科技有限公司
- 贝壳找房(重庆)信息技术有限公司
- 成都链家房地产经纪有限责任公司重庆分公司
- 成都万科物业服务有限公司重庆分公司
- 城口县八六八商务信息咨询有限公司
- 重庆爱城房地产经纪有限公司
- 重庆爱众房产经纪有限公司
- 重庆安齐房产经纪有限公司
- 重庆安心房产经纪有限公司
- 重庆安之家房屋经纪有限公司
- 重庆校嘉房产信息咨询有限责任公司
- 重庆奥佳房地产经纪有限公司
- 重庆八居房产经纪有限公司
- 重庆捌零后不动产经纪有限公司

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”
以中介填报为例

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

中介机构代填报

买卖双方线上确认

银行完善双预告

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“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位数的委托码

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”
以中介填报为例

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、中介访问房产经纪服务系统填报“双预告登记”申请

卖方委托填报

中介机构代填报

买卖双方线上确认

银行完善双预告

卖方银行
同意带押过户审核

登记中心受理审核

(1) 委托填报的机构登录系统



(2) 卖方提供委托码



卖方

委托码



中介
(被委托填报的机构)

二、系统操作

“卖方有抵押、买方需贷款”
以中介填报为例

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、中介访问房产经纪服务系统填报“双预告登记”申请

(3) 中介发起委托房屋的不动产登记申请：业务申请→创建申请→录入委托码

卖方委托填报

中介机构代填报

买卖双方线上确认

银行完善双预告

卖方银行
同意带押过户审核

登记中心受理审核

办理

业务申请

查询

系统管理

不动产类型：

房屋

登记类型：

转移预告登记

预申报号：

受理编号：

申请时间：

开始时间

到

结束时间

创建申请

预申报号	受理编号	不动产类型	登记类型	坐落
------	------	-------	------	----

办理

业务申请

查询

日志管理

系统管理

查询卖方委托信息

委托码：

查询

不动产类型	不动产单元号	产权证号
-------	--------	------

录入委托码

只能查询到委托本机构的委托码

二、系统操作

“卖方有抵押、买方需贷款”
以中介填报为例

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、中介访问房产经纪服务系统填报“双预告登记”申请

(3) 中介发起委托房屋的不动产登记申请：核实房屋信息→创建申请

卖方委托填报

中介机构代填报

买卖双方线上确认

银行完善双预告

卖方银行
同意带押过户审核

登记中心受理审核

当前选择的权利/事项：存量房:[(转移+抵押)预告登记(房屋已设抵押)]

选择不动产类型 ☒ 房屋

选择权利和事项 ☒ [(转移+抵押)预告登记(房屋已设抵押)]

按委托类型
自动默认业务类型

存量房预告登记:[转移预告登记+抵押权预告登记]

房屋：存量房预告登记:[转移预告登记+抵押权预告登记]，预申报号：2022010900090007，已创建

①标的物信息 ②填写申请表 ③材料附件

核对信息

标的物信息

	不动产单元号	不动产类型	不动产权证书号	建筑面积(m²)	登记坐落
1	500112308001GB00072F00070032	房屋	渝(2022)两江新区不动产权第000000017号	139.97	重庆市北部新区经开园金渝大道栖霞路8号

二、系统操作

“卖方有抵押、买方需贷款”
以中介填报为例

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、中介访问房产经纪服务系统填报“双预告登记”申请

卖方委托填报

中介机构代填报

买卖双方线上确认

银行完善双预告

卖方银行
同意带押过户审核

登记中心受理审核

查看不动产详细信息

✓ 权利人信息

含产权人及份额（共有情况）

权利人名称	证件类型	证件号	共有情况	权利人份额
全	身份证	420011	按份共有	
	身份证	450027	按份共有	

✓ 不动产登记信息

不动产单元号	500112308	建筑面积(m²)	13
不动产类型	房屋	不动产权证号	渝（2022）两江新区不动
土地使用权起始时间		土地使用证结束时间	2033-06-26
产权登记时间	2022-01-09 14:08	是否抵押	否
房屋用途	成套住宅	是否查封	否
产权登记坐落	重庆市北部	有无异议登记	无
楼盘户室坐落	重庆市北部	有无其他限制	无
是否抵押	否	有无设立居住权	无
有无异议登记	无	有无在办业务	有
有无设立居住权	无		
		是否查封	否
		有无其它限制	无
		有无在办业务	无

二、系统操作

“卖方有抵押、买方需贷款”
以中介填报为例

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

中介机构代填报

买卖双方线上确认

银行完善双预告

卖方银行
同意带押过户审核

登记中心受理审核

2、中介访问房产经纪服务系统填报“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

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

*购房款(元)	500,000.00
*卖方抵押银行	重庆 公司
*买方贷款银行	重庆 公司

卖方信息自动读取

填写买方信息：含名称、证件号码、份额及共有方式

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。

选择买方贷款银行

▲ 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”
以中介填报为例

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



中介机构代填报



买卖双方线上确认



银行完善双预告



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”
以中介填报为例

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
(2) 买卖双方扫描确认

卖方委托填报



中介机构代填报



买卖双方线上确认



银行完善双预告



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)预告登记(房屋已设抵押)]

刷新买卖双方签字状态

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	操作
李三	个人	身份证	133423423432344324	/	13544444422	未提交	编辑 删除

交易信息

*约定价款 (元)

133.232,342.00

1.33232342亿

叁佰贰拾叁万贰仟叁佰肆拾贰元

*卖方抵押银行

重庆巫溪中银富登村镇银行股份有限公司

选择

*买方贷款银行

重庆奉节中银富登村镇银行股份有限公司

选择

买卖双方代理人

卖方代理人

姓名

证件类型

请选择

证件号码

买方代理人

姓名

证件类型

请选择

证件号码

联系电话

中介联系人

本联系人用于短信接收办件进度

*联系人姓名

23423423

*联系人电话

13544445555

上一步

撤回

等待买卖双方签字确认

填报税务信息

由买卖双方通过手机或
智能设备扫描二维码



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”
以中介填报为例

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

买卖双方完成线上签字、拍照上传身份证件后，由中介提交至银行。

卖方委托填报



中介机构代填报



买卖双方线上确认



银行完善双预告



卖方银行
同意带押过户审核



登记中心受理审核

存量房预告登记:[转移预告登记+抵押权预告登记]

房屋：存量房预告登记:[转移预告登记+抵押权预告登记]，预申报号：2022011000160001，已创建

①标的物信息

②填写申请表

③材料附件

☐	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	浏览
☐	不动产登记申请书（抵押预告）	1	是	浏览
☐	简版合同(转移预告)	1	是	浏览
☐	简版合同（抵押预告）	1	是	浏览

系统自动生成已签字文件

上一步

保存

保存并申报



二、系统操作

“卖方有抵押、买方需贷款”
以中介填报为例

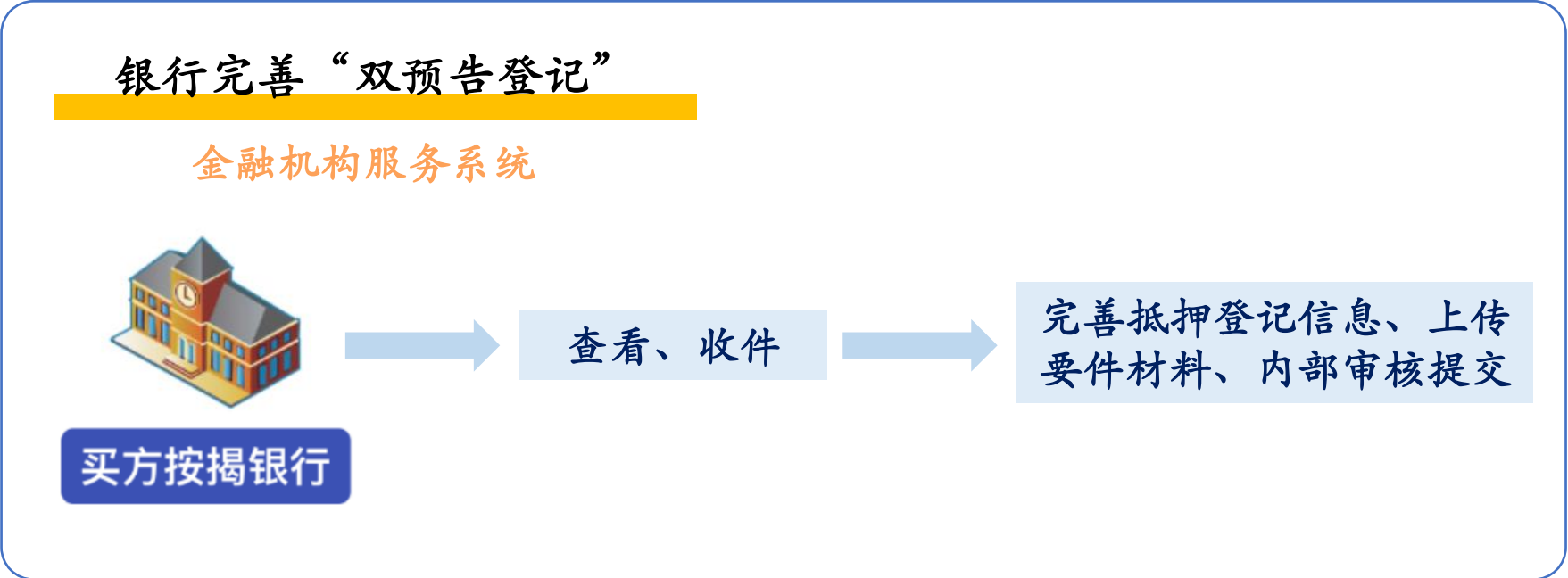
一、线上申办
“双预告登记”

二、现场申报
“转移登记”

三、线上申办
“原抵押权注销”登记

4、“金融机构服务系统”获取填报信息，由买方银行完善双预告登记申请（抵押预告）

银行完善抵押预告登记申请，可下载抵押人扫码签字确认的申请材料，盖章后扫描上传。材料包括：《抵押预告登记申请书》、《简版主债权合同及抵押合同（预告版）》和《三方协议》



二、系统操作

“卖方有抵押、买方需贷款”
以中介填报为例

一、线上申办
“双预告登记”

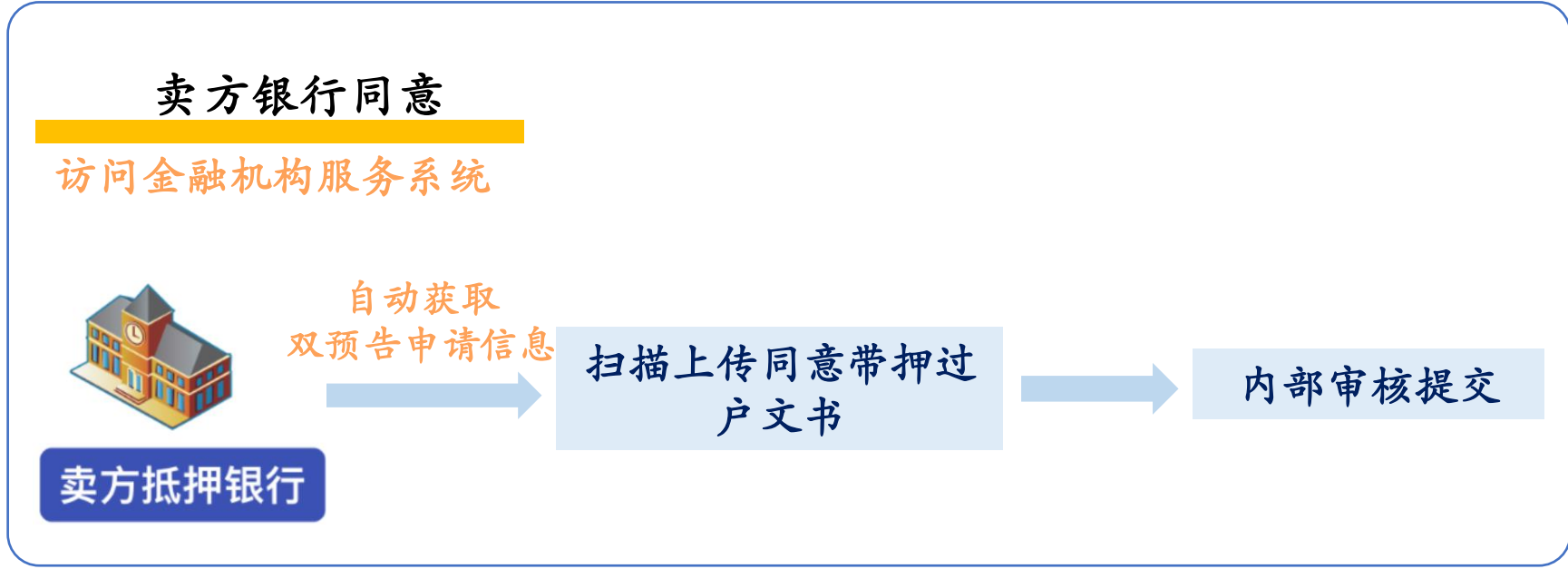
二、现场申报
“转移登记”

三、线上申办
“原抵押权注销”登记

5、卖方银行审核并同意办理“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的电子材料（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”
以中介填报为例

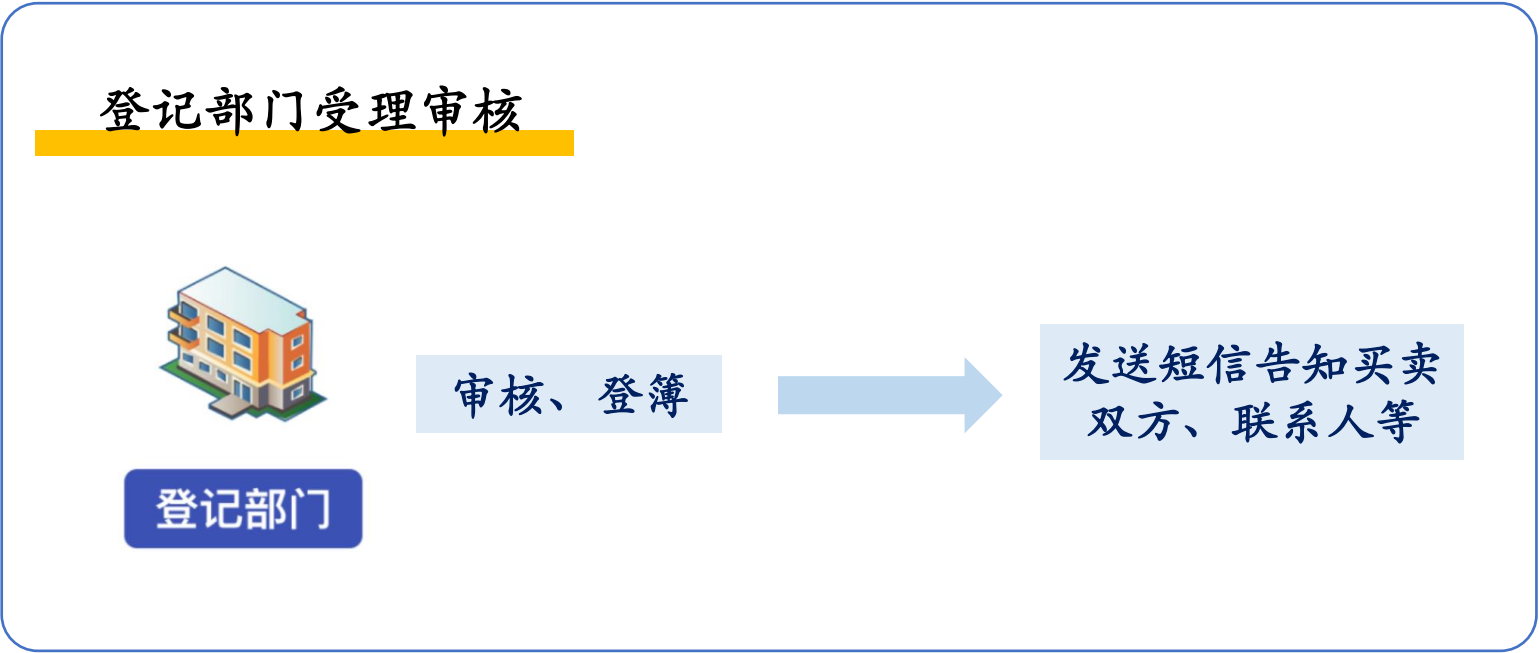
一、线上申办
“双预告登记”

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

中介机构通过系统【业务详情】，实时获取查询业务办理进度和办理结果。



二、系统操作

“卖方有抵押、买方需贷款”
以中介填报为例

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。

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



买卖双方



房地产经纪机构

准备身份证明材料
和产权证书



现场申请
转移登记

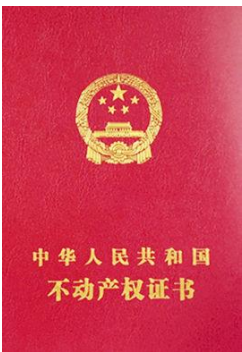
身份核验



缴纳税、费



领取证书



二、系统操作

“卖方有抵押、买方需贷款”
以中介填报为例

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

不动产登记公众服务系统

我要办理

业务申请

办件预约

我要授权

其他登记

出具不动产证明

自助缴费

业务确认

已收藏

我要查询

业务进度

他人地籍图

他人授权

我的不动产

我的电子证书

查询“我的不动产”

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”
以中介填报为例

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

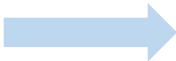
卖方抵押银行申请抵押权注销

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”
以中介填报为例

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

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

◆ 指导买卖双方线上授权、线上签字确认

指导卖方登录“渝快办”公众服务系统发起委托、线上确认，指导双方扫描二维码线上拍照、线上签字确认。

◆ 填报“双预告登记”

填报房屋转让信息、确认卖方银行、选择买方银行，提交申请即可。

03

注意事项

三、注意事项

(一) 前期准备工作

- 1、注册“房地产经纪机构服务系统”机构、用户；
- 2、开展内部培训；
- 3、做好宣传推广。

三、注意事项

(一) 前期准备工作

“房产经纪机构服务系统”注册

第一步

房地产经纪机构 准备材料

- 1、营业执照（原件和复印件各1份）；
- 2、入网申请表（1份）；
- 3、法人身份证明（复印件1份）；
- 4、管理员身份证明（复印件1份）；
- 5、授权他人办理需提供授权委托书（原件1份）和经办人身份证（复印件1份）

注:以上材料均需加盖鲜章

第二步

前往不动产登记 机构提交材料

前往全市任一区县不动产登记中心提交上述材料，由登记机构开展现场入网审核。

第三步

获取机构 管理员用户

登记中心审核通过后，完成经纪机构及机构管理员用户注册，获取管理员用户名和密码。

第四步

注册下属机构及 经办人账户

由机构管理员通过电脑登录不动产登记交易平台自行完成本级机构经办人、下属机构(门店)及经办人相关信息注册。

三、注意事项

(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：同一房屋只能委托一次，前一次委托撤销（或过期）后才能进行第二次委托。

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】，抵押权登记无需单独申报；
- (4) 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，须按照预告登记模式线上申办。

谢谢！