



二手房“带押过户”模式是指房产在抵押权存续期间不提前还清贷款情况下，办理过户、重新抵押并发放新的贷款，实现用购房款还旧贷款（使用买方的购房资金来偿还卖方的银行贷款）。在二手房“带押过户”过程中，通过推行在二手房转移过程中设立“顺位抵押”、抵押“双预告登记”等多种模式，优化业务流程，实现二手房交易更加高效、便捷。二手房“带押过户”可有效降低房屋交易风险和成本，缩短房屋交易周期，激发存量商品房市场交易活力。二手房交易过程中，买卖双方可选择适用二手房“带押过户”便民措施，但交易房产需满足除原银行贷款抵押外没有设立其他抵押的条件。

## 二、工作流程

在二手房交易中，对于卖方未还清贷款、抵押尚未解除，买方也需要使用贷款购房的，买卖双方可选择二手房“带押过户”便民措施申请办理。不动产登记办理具体流程如下：

### （一）“顺位抵押”方式办理流程

1. 买卖双方达成交易意向，签订二手房买卖合同，同时买方向银行申请贷款。

2. 买方贷款审批通过后，买卖双方和买卖双方贷款银行共同申请“转移登记 抵押权变更登记 抵押权设立登记”合并办理，按顺位设立新的抵押权。

3. 不动产登记部门根据买卖双方和买卖双方贷款银行申请，办理完成三个登记事项，记载不动产登记簿，并向买方贷款银行出具抵押登记证明。

4.买方贷款银行根据不动产登记部门出具的抵押登记证明发放贷款，涉及公积金贷款，由公积金管理部门确认后，按照操作流程进行放款。

5.卖方贷款银行结清贷款后，线上提交抵押注销申请，买方贷款银行的抵押权顺位相应向前，即由第二位升为首位抵押。

## **(二)“双预告登记”办理流程**

1.买卖双方达成交易意向，签订二手房买卖合同后，买方向银行申请贷款。

2.买方贷款审批通过后，买方贷款银行会同买卖双方，申请办理二手房转移预告登记及抵押预告登记。

3.不动产登记部门根据买方贷款银行及买卖双方申请，完成“双预告登记”业务审核，记载不动产登记簿，并向买方贷款银行推送抵押预告登记电子证明。

4.买方贷款银行依据抵押预告登记结果足额放款，涉及公积金贷款，由公积金管理部门确认后，按照操作流程进行放款。

5.放款后，买卖双方和买方贷款银行及时向不动产登记部门申请办理双预告登记转本登记。

6.房产转移登记完成后，偿还卖方的银行贷款，卖方银行线上提交抵押注销申请。

买方全款购房也可参照适用二手房“带押过户”模式。

## **三、工作分工**

**(一)县自然资源局负责积极推动不动产登记和银行贷**

**款业务协同。**及时总结推行跨行“转移登记 抵押权变更登记 抵押权注销登记”合并办理工作经验，会同相关部门推进二手房预告登记业务办理，优化预告登记、预告登记转本登记等操作流程衔接，在全县全面落实二手房“带押过户”便民措施。

**（二）银保监局负责督促指导全县各银行开展二手房“带押过户”业务。**指导银行，根据买卖双方需求，配合提供相关材料（如同意抵押状态过户的书面材料、不动产登记部门要求的相关材料等），协助完成“顺位抵押”或“双预告登记”办理，并及时放款；同时，加强与不动产登记部门的协调对接，确定具体业务流程标准，推动二手房“带押过户”模式落地实施。

#### **四、保障机制**

**（一）强化责任意识，落实主体责任。**各部门要高度重视，强化跨部门协调对接、信息共享，根据二手房“带押过户”业务流程，结合职责分工，持续优化办理流程，确定具体操作规程、业务指南，加强各项业务间的衔接，为买卖双方提供安全、高效便利的交易服务。

**（二）优化办理流程，压缩登记时限。**县不动产登记部门要积极探索推进线上申请，买卖双方、银行在线上申请办理抵押权设立登记、抵押权注销在线提交材料，不动产登记部门在线审批并办理相关业务。对于符合合并办理条件的业务，根据申请进行合并办理，做到精简申请材料、压缩办理时限，为交易各方提供便利服务。加快推进数据共享，切实做好

不动产登记部门、银行等部门之间信息互通共享工作，推进办理清算支付所需数据的共享、在线查询核验。

**（三）积极落实政策，优化业务流程。**全县各银行业金融机构应落实二手房“带押过户”便民措施的相关工作，及时调整“带押过户”中的贷款审批发放标准，优化完善设定抵押、放款、注销抵押等工作程序推动贷款审批与抵押登记业务的业务流程、审批管理等无缝衔接，积极优化完善业务流程，提升办事效率，形成具体操作规程或者业务指南，做好相关业务人员培训和客户宣讲等工作。

舟曲县自然资源局  
2025年5月21日

