

双预告登记 二手房“带押过户”

案例简介

关键词：双预告登记 二手房“带押过户” 公证提存

涉及领域：登记财产

服务对象：个人

取得成效：为深化“放管服”改革，打造一流营商环境，济南市不动产登记中心结合党史学习教育，开拓创新，将“我为群众办实事”落到实处，搭建数字赋能的“云登记”平台，致力推动不动产登记业务从“能办”向“好办”的持续转变，在全面开展二手房“全链条”业务网上不见面办理基础之上，探索新型登记模式针对二手房交易过程中多部门分开办理时间长、买卖交易风险高、资金成本高的问题，济南市自然资源和规划局协同济南住房公积金中心和银行、公证等机构积极探索，创新推出二手房“带押过户”登记新模式，对于存在抵押的房产要上市交易的，实现了不用先归还原来的房贷就可以完成过户、抵押、发放新的贷款，提高交易质量，降低交易成本。一是参与银行数量多、联动强，在全国率先实行征信专线互联模式，目前已有建行、工行、北京银行等17家银行，同行、跨行业务均能顺利完成。将在全市二手房市场全面推行，实现银行贷款审批、抵押放款及二手房转移登记、抵押注销等各环节的无缝衔接。二是涉及贷款类型多，涵盖公积金贷款、跨行贷款、同行贷款、住宅及非住宅贷款

等多种类型。三是全国首创引入“公证提存”机制，打出二手房资金监管护航“组合拳”，夯实各市场主体间互信根基。四是交易完成金额大，新模式推出3周以来，共办理55笔业务，涉及资金1.69亿元。

案例详情

济南的李先生，因为个人资金急需周转，想要出售一套坐落在海尔绿城的房产。因为房子地理位置较为优越，面积较大，涉及的成交金额近3600万元，属于大额交易。李先生2021年就将出售的信息挂在网上，并且李先生将该房产作为抵押物，向金融机构贷款3000万元，出售时尚未还清，咨询的人也有，但都因为成交金额较大、房产存在抵押等原因，导致房子在网上挂了1年多都没有出售。近期李先生遇到合适的买家，而且还是全款支付，按照原来的流程，该房产办理过户前是需要将贷款还清，这部分的贷款是由房主结清还是由购房人支付的部分房款结清，就成为了难题，毕竟涉及的金额巨大，买卖双方都存在风险，李先生询问了部分中介及相关金融机构是否能在过户期间提供担保服务，因为涉及的房款金额巨大等原因，咨询多家都未能得到解决，导致李先生出售该房产找到了合适的买家但却无法顺利的办理过户。就在李先生一筹莫展之时，8月中旬我市推出了“带押过户”登记新模式，李先生了解后主动与齐鲁公证处取得联系，通过“带押过户”的模式，使得长达1年之久的售房之

路，仅在3个工作日内办结。该方式不仅有效快速的办理了过户手续，更是解决了买卖双方交易金额的安全问题，将存在的巨大风险化解。

群众感受

该方式不仅有效快速的办理了过户手续，更是解决了买卖双方交易金额的安全问题，将存在的巨大风险化解。李先生称自己另外一套房产也要通过这种方式办理，这是群众对“带押过户”登记新流程的认可。通过“带押过户”新模式办理登记的办事群众纷纷送来锦旗表示感谢。



赠

济南市不动产登记中心
北京银行济南分行
齐鲁分理处
济南房产网

不动产带抵押过户为民着想就是好
中介诚信公证公信银行高效就是棒

市民 邹元庆 冯艳平

二〇二二年七月