

# 可以“带抵过户”啦

云南首笔二手房“带抵过户”合并登记成功办理



市民在昆明市不动产登记中心办理过户手续

“哎呀，真是太方便了，不用等房贷结清就能过户交易了，建行的‘带抵转让’贷款业务真是太好了！”8月2日上午，市民王先生兴奋地握着买家李先生的手说。他们在昆明市不动产登记中心成功办理了云南首笔二手房“带抵过户”合并登记。

近期，王先生要出售名下一套房产，和买家李先生达成了交易意向，但苦于原贷款未结清，需要自筹近50万元资金才能还清房贷。王先生找遍了亲戚朋友，短时间内很难借到那么多钱，找第三方机构借款又面临较高的费用成本。正当王先生一筹莫展时，朋友给他介绍了建行新推出的“带抵转让”二手房贷款业务，该业务不用先归还原来的房贷就可以完成交易，发放新的贷款。于是，王先生和李先生满怀期待地来到建行提出了贷款申请，很快，他们的“带抵转让”二手房贷款便成功发放，新贷款发放的同时也完成了原贷款的结清和房产的交易过户。

此前，二手房交易过户时，卖方需先结清房屋的银行贷款，凭结清证明

办理抵押注销登记，到银行赎回不动产权证书后，买卖双方才能向银行提出贷款预审批。预审批通过后，签订房屋买卖合同并备案，最后方能到不动产登记机构申请办理转移登记和抵押登记，所需的周期和流程较长。

此次，由昆明市自然资源和规划局、昆明市住房和城乡建设局和建设银行云南省分行深化政银合作，启动存量房“带抵过户”合并登记工作改革，结合交易、税收、登记“一窗办理，集成服务”工作，在住建、税务和登记三部门联审联办的基础上，不动产登记机构简化办理程序，创新增加了房屋所有权转移登记+新设抵押权首次登记+原抵押权注销登记“三合一”合并登记流程。申请人只需“进一个窗口，提交一套材料，办理一次业务”就可完成上述登记事项，且各项登记无时差同步完成，同时颁发新的不动产权证书和不动产登记证明。办理时限从单一流程6个工作日压缩至3个工作日办结，极大地给办事群众带来了便利，也提升了不动产登记的服务效能。

在此次改革后，通过买方、卖方、银行签订多方资金监管协议，约定在买方贷款银行抵押权首次登记完成后，从资金监管账户直接将房款划转至卖方贷款还款账户，剩余款项再划转至卖方个人银行账户，解决了“转贷”中卖方向原贷款银行提前还贷的资金来源问题，拓宽融资渠道，缓解融资手续繁杂、办理时间长、过桥利息高的问题，让群众资金更自由、置业更便利。

“带抵过户”便民模式通过信息共享，在住建、税务和登记三部门联审联办的基础上，创新增加房屋所有权转移登记+新设抵押权首次登记+原抵押权注销登记“三合一”合并登记流程，实现多个登记事项同时受理、同步办理、一并登记。通过合并登记缩短了业务办理之间的空档期，降低二手房交易风险。银行与买卖双方签订资金管理协议并进行资金监管，如二手房在交易过程中因发生查封、限制交易等情况对买卖双方和借贷银行可能造成损失的，登记机构即时退件，避免了双方发生资金纠纷，提高了二手房交易效率，保障了不动产交易安全。

建行云南省分行相关部门负责人介绍，此次该行首推“带抵转让”个人再交易住房贷款业务，背景主要是《民法典》颁布后，根据第406条“抵押期间，抵押人可以转让抵押财产”的规定，抵押房产的交易需求应运而生。该业务的推出，可以解决“带抵过户”二手房交易流程多、周期长、需等房主筹资结清房贷、解除抵押后才能交易过户等问题。通过“带抵转让”房贷业务，房主可向购房人转让还抵押在建行、房贷尚未结清的房产，购房人无需等待房主筹集资金结清房贷、解除抵押，即可申请贷款，贷款发放后优先用于偿还原贷款，房产转让和再贷款一步到位，既解除了买卖双方的后顾之忧，保障了双方的合法权益，又实现了安全、便捷、高效的一站式服务。

## 二手房“带抵过户” 合并登记办理

### 申办条件

卖方所售房屋在建行办理住房贷款且已办妥抵押登记手续，所售房屋无除建行外的第三方抵押登记、司法查封等限制情况。

买方有合法的身份；信用状况良好，无重大不良信用记录；具有还款意愿，具备还款能力；有符合要求的自筹资金并用于支付首付款；符合建行要求的其他条件。

### 所需材料

卖方需提供原贷款的借款合同，所售房屋《不动产权证》，所售房屋《不动产登记结果信息查询表》。

买方需提供身份证件，婚姻情况证明，还款能力证明，购房首付款证明材料，建行储蓄卡（一类账户），与售房人签订的合法、有效的住房交易合同或协议以及其他需要提交的材料。

### 申请方

目前，可在昆明主城区（含度假区）范围内办理“带抵过户”合并登记，由银行金融机构（抵押权人）、抵押人（转让人）、买受人三方共同申请办理。

### 流程步骤

**卖方申请提前还款，买方申请按揭贷款：**卖方向银行申请提前还款，同时，买方持网签合同向银行申请购房按揭贷款。银行针对买方的贷款进行审批。卖方在申请办理过户手续前要提前还款。卖方不能以自有（或自筹）资金全部偿还贷款的，可由买方、卖方、银行签订多方资金监管协议，约定在抵押权登记完成后，从资金监管账户直接将房款划转至卖方贷款还款账户，剩余款项再划转至卖方个人银行账户。

**银行向产权交易部门申请抵押状态下进行网签：**抵押权人（贷款银行）同意转让抵押物的，买卖双方可在房产抵押的状态下在网上办理买卖合同网签备案。

**转移登记、新设抵押登记、解除原抵押登记合一登记：**抵押权人与房屋受让人签订《抵押借款合同》后，抵押权人（贷款银行）、抵押人（转让人）与受让人三方共同向不动产登记机构申请办理房屋所有权转移登记+新设抵押权首次登记+原抵押权注销登记“三合一”合并登记，住建、税务和登记三部门联审联办，完成登记后，房屋所有权转移到受让人名下，受让人成为新的抵押人。抵押权人（贷款银行）在申请时，同时提交注销原抵押权的材料，在转移登记和新设抵押权办理完成的同时，一并注销原抵押权。

**银行放款：**银行收到不动产登记证明后，按照多方资金管理约定，将款项及时划转至相关账户。

本报记者 钟国华 文 龙宇丹 摄

**昆明饭店(酒润祥老酒收藏馆)常年重金收购**  
**茅台、五粮液、董酒、汾酒、郎酒等**  
**十七大名酒.各地方名酒.高档普洱茶**

#### 各年份茅台酒收购价格表

2020年	2750元	2007年	5300元	1994年	19000元	1981年	38000元
2019年	2900元	2006年	6100元	1993年	20000元	1980年	40000元
2018年	3150元	2005年	6200元	1992年	21000元	1979年	46000元
2017年	3200元	2004年	6300元	1991年	22000元	1978年	56000元
2016年	3300元	2003年	7200元	1990年	24000元	1977年	66000元
2015年	3400元	2002年	7400元	1989年	26500元	1976年	82000元
2014年	3450元	2001年	7600元	1988年	27000元	1975年	92000元
2013年	3600元	2000年	8800元	1987年	28000元	1974年	138000元
2012年	3800元	1999年	9600元	1986年	30000元	1973年	168000元
2011年	3900元	1998年	9900元	1985年	31500元	1972年	186000元
2010年	4450元	1997年	10100元	1984年	33000元	1971年	218000元
2009年	4500元	1996年	16500元	1983年	34000元	1970年	249000元
2008年	5200元	1995年	18000元	1982年	36000元		免费鉴定 可上门收购

地址：昆明饭店一楼大厅（东风东路52号）

咨询电话：18669109898

乘车路线：2、5、23、47、50、52、63、

71、78、83、89、105东风广场站

广告