

附件

呼和浩特市二手房“带押过户”模式 操作指南（试行）

一、新旧抵押权组合模式（模式一）

（一）适用

买方贷款购房，通过借新贷、还旧贷无缝衔接，实现“带押过户”

（二）登记业务类型

组合登记（不动产转移登记+抵押权设立登记+抵押权注销登记）

（三）办理程序

申请、受理、审核、登簿

（四）办理时限

三个工作日

（五）申请

买卖双方以及双方贷款银行等金融机构共同申请办理“新旧抵押权组合模式”带押过户业务；除其他要件外，原贷款银行还需出具抵押权注销证明，合并办理转移登记、新抵押权首次登记与旧抵押权注销登记。

（六）申请材料

卖方房屋存在抵押，买方需办理购房抵押贷款，应由买卖双

方和各自贷款银行共同申请，提交的材料包括：

1. 呼和浩特市不动产登记带押过户申请书；
2. 申请人身份证明；
3. 不动产权属证书；
4. 不动产转移合同或协议；
5. 银行主债权合同及抵押合同；
6. 抵押权注销证明（原贷款银行出具）；
7. 呼和浩特市不动产登记“带押过户”协议书；
8. 依法需要补交土地出让价款的缴纳凭证；
9. 税费缴纳凭证。

二、新旧抵押权分段模式（模式二）

（一）适用

买方贷款购房，通过借新贷、过户后还旧贷，实现“带押过户”。

（二）登记业务类型

组合登记（转移登记+抵押权设立登记（二顺位抵押）、抵押权注销登记

（三）办理程序

申请、受理、审核、登簿

（四）办理时限

三个工作日

（五）申请

买卖双方以及双方贷款银行等金融机构共同申请办理“顺位抵押”模式的组合业务。在结清卖方银行等金融机构贷款后，卖方贷款银行等金融机构线上或线下发起抵押权注销登记申请。

（六）申请材料

卖方房屋存在抵押，买方需办理购房抵押贷款，应由买卖双方和各自贷款银行共同申请，提交的材料包括：

1. 呼和浩特市不动产登记带押过户申请书；
2. 申请人身份证明；
3. 不动产权属证书；
4. 不动产转移合同或协议；
5. 银行主债权合同及抵押合同；
6. 呼和浩特市不动产登记“带押过户”协议书；
7. 依法需要补交土地出让价款的缴纳凭证；
8. 税费缴纳凭证。

三、“带押过户”一次性付款情形（模式三）

（一）适用

买方一次性付款购房（首付款金额超过卖方原欠款金额）

（二）登记业务类型

第一种：采用组合模式或分段模式

买卖双方及卖方贷款银行共同申请办理二手房“带押过户”，卖方贷款银行在结清贷款余额后，原卖方的抵押权人单方申请注销登记。

第二种：采用预告登记模式

在押状态下办理不动产转移预告登记(卖方抵押权人同意共同申请), 卖方贷款银行在结清贷款余额后, 原卖方抵押权人单方申请注销登记, 预告登记转本登记。

(三) 办理程序

申请、受理、审核、登簿

(四) 办理时限

3个工作日

(五) 申请

买卖双方及卖方贷款银行等金融机构共同申请办理“带押过户”业务(可选择第一种或第二种业务类型); 在结清卖方银行等金融机构贷款后, 卖方贷款银行等金融机构线上或线下发起抵押权注销登记申请。

(六) 申请材料

第一种：组合模式或分段模式要件材料

1. 呼和浩特市不动产登记带押过户申请书;
2. 申请人身份证明;
3. 不动产权属证书;
4. 不动产转移合同或协议;
5. 抵押权注销证明(如选择模式一则需提供);
6. 呼和浩特市不动产登记“带押过户”协议书;
7. 依法需要补交土地出让价款的缴纳凭证;

8. 税费缴纳凭证。

第二种：预告登记模式下的“带押过户”要件材料

1. 不动产转移预告登记申请要件：

- (1) 不动产登记申请书；
- (2) 申请人身份证明；
- (3) 不动产权属证书；
- (4) 不动产转移合同或协议；
- (5) 当事人关于预告登记的约定；
- (6) 原抵押权人同意带押状态下办理不动产转移预告登记的证明。

2. 不动产转移预告登记转本登记，应由当事人买卖双方共同申请，需提交申请要件：

- (1) 不动产登记申请书；
- (2) 申请人的身份证明；
- (3) 不动产权属证书；
- (4) 不动产转移合同或协议；
- (5) 不动产登记证明；
- (6) 依法需要补交土地出让价款的缴纳凭证；
- (7) 税费缴纳凭证。

呼和浩特市不动产登记带押过户申请书

收件信息	编号		收件人		
	日期		询问人		
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 type="checkbox"/> 抵押权 <input type="checkbox"/> 其他				
	<input type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 首次登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 其他				
申请情况	本申请人对填写的内容、询问事项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。				
		姓名(名称)	证件种类	证件号码	签章
	受让人、抵押人				受让人、抵押人：
					年 月 日
	代理人	代理人		身份证	代理人：
				联系电话	年 月 日
	转让人				转让人：
					年 月 日
	代理人	代理人		身份证	代理人：
				联系电话	年 月 日
	转让方抵押权人				转让方抵押权人：
					年 月 日
	代理人	代理人		身份证	代理人：
				联系电话	年 月 日
	受让方抵押权人				受让方抵押权人：
				年 月 日	
代理人	代理人		身份证	代理人：	
			联系电话	年 月 日	
不动产情况	坐落				
	不动产单元号		用途		
	原不动产权证号		面积		

抵押 情况	被担保债权数额 (最高债权额)	(万元)	担保范围	
	债务履行起始时间 (债权确定期间)	年 月 日至 年 月 日		
	是否存在禁止或限制转 让抵押不动产的约定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	在建建筑物 抵押范围	
询问 记录	受让人、抵押人	转让人	转让方抵押权人	受让方抵押权人
	<p>1. 申请登记事项是否为申请人的真实意思表示? <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否</p> <p>2. 申请登记的不动产是共有, 还是单独所有? <input type="checkbox"/> 共有 <input type="checkbox"/> 单独所有</p> <p>3. 申请登记的不动产共有形式? <input type="checkbox"/> 共同共有 <input type="checkbox"/> 按份共有, 占有份额: _____</p> <p>4. 是否知晓该宗地为划拨用地, 是否愿意购买? <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意</p> <p>5. 是否知晓该不动产已设立抵押权? <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否</p> <p>注意: 若受让人为小微企业的, 需填写6-8项</p> <p>6. 是否被告知个体工商户免收登记费? <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否</p> <p>7. 是否被告知小微企业免收登记费? <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否</p> <p>8. 小微企业是否愿意做出书面承诺? <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否</p> <p>9. 其他需要询问的有关事项:</p>	<p>1. 申请登记事项是否为申请人的真实意思表示? <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否</p> <p>2. 申请登记的不动产是共有, 还是单独所有? <input type="checkbox"/> 共有 <input type="checkbox"/> 单独所有</p> <p>3. 申请登记的不动产共有形式? <input type="checkbox"/> 共同共有 <input type="checkbox"/> 按份共有, 占有份额: _____</p> <p>4. 申请本次转移登记时, 其他按份共有人是否同意? <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否</p> <p>5. 其他需要询问的有关事项:</p>	<p>1. 申请登记事项是否为申请人的真实意思表示? <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否</p> <p>2. 是否同意办理在押过户登记? <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否</p> <p>3. 其他需要询问的内容:</p>	<p>1. 申请登记事项是否为申请人的真实意思表示? <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否</p> <p>2. 是否被告知个体工商户免收登记费? <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否</p> <p>3. 是否被告知小微企业免收登记费? <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否</p> <p>4. 小微企业是否愿意做出书面承诺? <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否</p> <p>5. 其他需要询问的内容:</p>
申请分别持证	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			
备注				

- 注意事项: 1. 本申请书包含: 《不动产登记申请书》《询问记录》;
2. 请用黑、蓝色钢笔、碳素笔, 填写字迹工整; 手印、盖章要完整清晰;
3. 在可选项“□”中填写“√”;
4. 此表涂改无效

附件 2

呼和浩特市不动产登记“带押过户”协议书

第一条 立约人

1. 甲方（卖方/原抵押人）信息：

卖方/原抵押人名称			
证件种类及号码			
联系电话			

2. 乙方（买方/现抵押人）信息：

买方/现抵押人名称			
证件种类及号码			
联系电话			

3. 丙方（原抵押权人）信息：

原抵押权人名称			
证件种类及号码	统一社会 信用代码		统一社会 信用代码
联系电话			

4. 丁方（现抵押权人）信息：

现抵押权人名称			
证件种类及号码	统一社会 信用代码		统一社会 信用代码
联系电话			

5. 戊方（原借款人）信息：

原借款人名称			
证件种类及号码			
联系电话			

6. 己方（现借款人）信息：

现借款人名称			
证件种类及号码			
联系电话			

第二条 约定内容

根据甲乙双方买卖坐落于_____不动
产的事实及签订的编号为_____的《房屋转让
合同》，经甲、乙、丙、丁、戊、己多方共同协商明确，该
不动产当前仅存在一次有效抵押，戊方在丙方处尚有贷款未
结清，截至____年____月____日，还需还款人民币
元（大写： 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元 角
分）。现各方均同意以“带押过户”的方式共同申请相关不
动产登记，丙方同意在戊方未结清贷款的情形下，办理不动
产转移及抵押相关登记，丁方同意并知晓办理第二顺位抵押
登记，甲方、乙方、丁方、己方同意在约定手续完成后，及
时向丙方划转戊方应还的剩余贷款，丙方于____日内申请办
理抵押权注销登记。

卖方原抵押登记情况与买方现申请抵押登记情况如下：

抵押登记事项	卖方原抵押登记情况	买方现申请抵押登记情况
抵押人		
抵押权人		
借款人		
抵押方式		
主债权数额 (最高债权额)		
债务履行期限 (债权确定期间)		

甲、乙、丙、丁、戊、己六方承诺上述内容与真实情况一致，如因此发生的一切法律纠纷由六方自行承担。

甲方（签字或盖章）：

乙方（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

丙方（签字或盖章）：

丁方（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

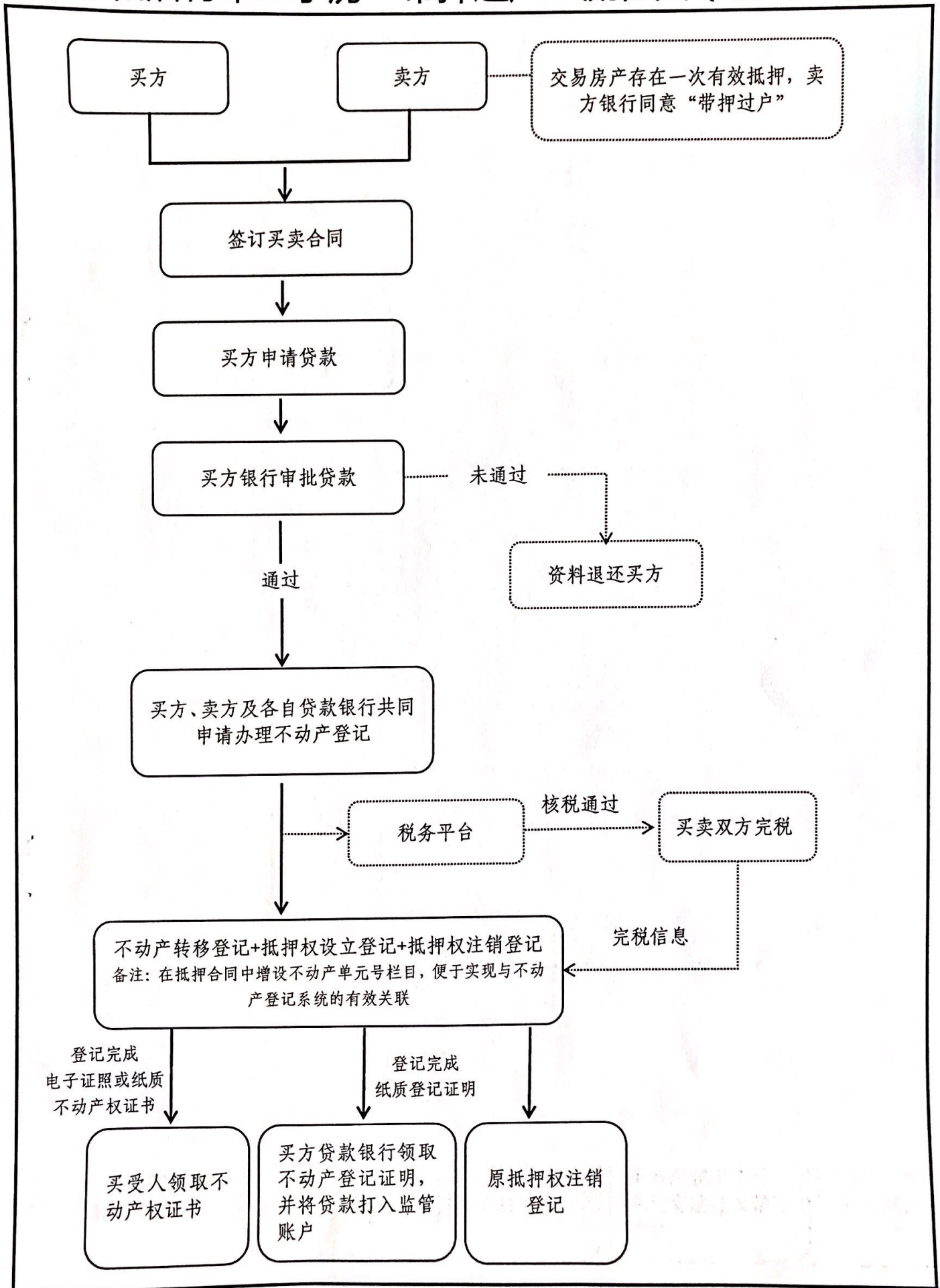
戊方（签字或盖章）：

己方（签字或盖章）：

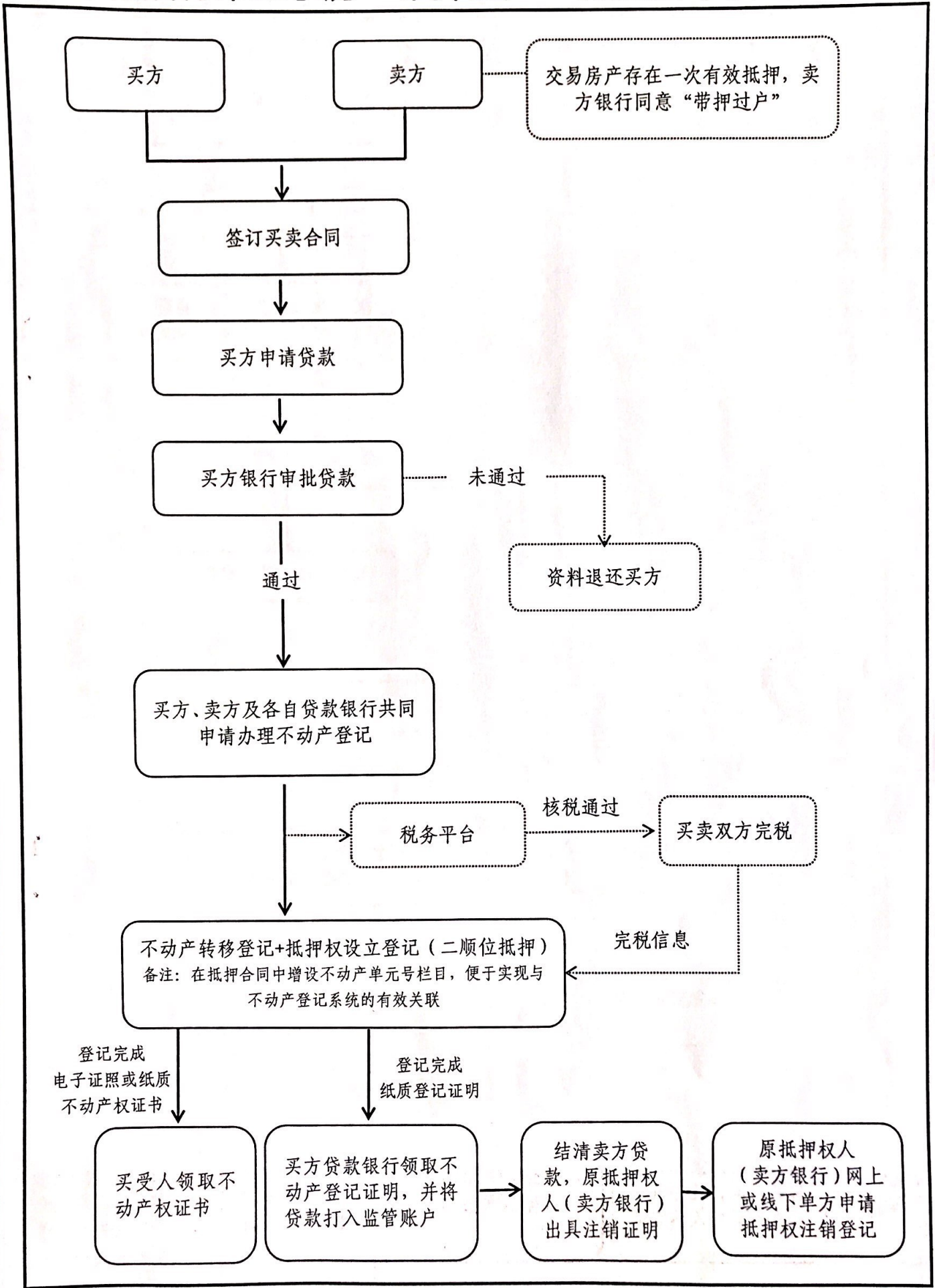
日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

呼和浩特市二手房“带押过户”流程图（模式一）



呼和浩特市二手房“带押过户”流程图（模式二）



呼和浩特市二手房“带押过户”流程图（模式三）

