

日照银行“带押过户”服务流程（同行及跨行）

一、适用范围与办理条件

（一）适用房产类型

- 1.住宅性质：普通商品住房、二手住房。
- 2.产权要求：已取得不动产权证，产权清晰，无查封、无冻结、无限制转让情形；除原贷款抵押外，未设立其他抵押、未设立居住权。

（二）贷款要求

- 1.卖方贷款：原房贷为日照银行个人住房按揭贷款或抵押贷款，还款状态正常。
- 2.买方贷款：买方在日照银行申请新个人住房贷款（商业贷款、公积金组合贷等）。
- 3.资金要求：拟发放新贷款+买方自有资金（首付款）不小于卖方原贷款剩余本息。
- 4.资金监管：买卖双方同意房屋交易资金纳入日照银行监管账户或政府主管部门监管账户，资金优先用于结清卖方原贷款。

二、申请材料清单

- 1.买方（含配偶）：（1）身份证、户口本、婚姻证明原件（2）收入证明、个人征信报告（3）房屋交易合同（4）个人住房借款申请表（5）首付款缴存凭证
- 2.卖方（含配偶）：（1）身份证、户口本、婚姻证明原件（2）不动产权证原件（3）提前还款申请书（4）同意售房款优先偿还银行贷款的书面承诺
- 3.共同材料：（1）带抵押转让三方协议（2）交易资金监管协议、资金划转付款委托书（3）不动产登记申请书

三、本行“带押过户”流程

- 1.卖方向日照银行提出带押过户与提前还款申请；银行审核原贷款与房产产权；买卖双方提交材料，签订提前还款申请书、资金监管协议、带

抵押转让三方协议。

2.买方提交新房贷申请，银行完成审批；买方将首付款存入监管账户；新贷款审批通过后，贷款资金转入监管专用账户并封存。

3.买卖双方面签个人住房借款合同；银行专员协同买卖双方至不动产中心，同步办理房屋转移登记、新抵押权首次登记，一窗受理、同日办结。

4.登记完成、新抵押生效后，银行释放监管资金，优先用于结清卖方原贷款本息，办理原抵押权注销登记，剩余资金划转至卖方指定账户。

5.原贷款结清、原抵押权注销、新抵押生效、房款清算完成，业务归档办结。

四、跨行“带押过户”流程

1.卖方原贷款银行出具同意提前还款函。

2.买卖双方签订存量房买卖合同、提存协议书，买方首付款存入公证处提存账户。

3.买方向日照银行申请新住房贷款，银行审批通过。

4.买卖双方与两家银行共同签订带抵押转让四方协议。

5.不动产登记中心合并办理：房屋转移登记+新抵押权首次登记+旧抵押权注销登记。

6.日照银行放款至公证处提存账户。

7.公证处按约定将资金优先划转结清卖方原贷款，剩余资金转入卖方账户。

8.原贷款解押、新抵押生效，跨行“带押过户”业务办结。

五、资金监管与风险控制

1.首付款与新贷款全额进入监管账户，未完成过户与新抵押登记不予释放资金。

2.资金闭环管理，优先用于偿还卖方原贷款本息，防止资金挪用。

3.登记办结与放款强关联，保障交易安全。

4.原贷款结清后及时办理抵押权注销，保障买方产权完整。

六、咨询方式

咨询部门：日照银行零售信贷中心 联系电话：8081283