

- 1、节省时间：带押过户的过户流程较简单，手续办理较快，可以有效减少过户时间。
- 2、节省成本：带押过户的过户费用较低，不需要双方支付大量的过户费用，可以大大降低过户成本。
- 3、安全可靠：带押过户有担保机构参与，有效保障双方利益，让双方签订的协议得到有效执行。
- 4、稳定性高：带押过户的过户流程较为严格，有效保障双方利益，让双方签订的协议得到有效执行，使过户更加稳定。
- 5、活越市场：带押过户可以激活二手房市场，让二手房市场交易更活越。



二手房带押过户的弊端有哪些

- 1、是否能够带抵押过户，完全取决于银行意愿；

带抵押过户对银行一点好处都没有；如果你贷款时无法说服银行，那么在你出售房屋时，还是要先结清贷款的。

- 2、普遍不被出售方接受

“带抵押过户”意味着：必须资金监管，交易完成前，卖方碰不到钱；那置换的怎么办？所以除非卖方纯粹以变现为目的，否则是不会接受这种交易方式的。

- 3、对买方贷款比例有限制

按照2021年9月上海各交易中心要求，“带抵押过户”必须审查抵押总额，因为会

出现短期的“双抵押”并存，所以，抵押总额不能超过房产评估价。

二手房带押过户条件

- 1、对以售房款还贷的，如买方全款购房，买卖双方与政府资金托管机构办理交易资金托管后，凭不动产转让材料向不动产登记机构申请“抵押不动产转移登记（抵押权不变）”，转移登记登簿后抵押权不受影响，交易资金托管机构将卖方未还金额划转抵押权人，抵押权人收到款项同时申请“抵押权注销登记”；如买方贷款购房，增加买方贷款材料，一并申请“抵押不动产转移登记（抵押权不变）+抵押权首次登记”，登簿后原抵押权不受影响，买方贷款银行取得不动产登记证明后放款至约定资金托管账户，交易资金托管机构将卖方未还金额划转至卖方贷款银行，卖方贷款银行收到款项同时申请“抵押权注销登记”。
- 2、对以所购不动产继续抵押的，买卖双方与政府资金托管机构办理交易资金托管后，凭不动产转让材料向不动产登记机构申请“抵押不动产转移登记（抵押权不变）”，转移登记登簿后抵押权不受影响。
- 3、以出售原抵押不动产并购买改善性不动产继续抵押的，各方与政府资金托管机构办理交易资金托管后，凭不动产转让、抵押变更材料向不动产登记机构一并申请“不动产转移登记（抵押权不变）+改善性住房转移登记+抵押权变更登记”，登簿后原抵押权的抵押物从原房屋变更为改善性住房，资金托管机构将原房屋买方打入的购房款划转至改善性住房卖方。