

- 1、房屋产权要求：交易的房产必须是个人名下的房产，只能是个人的二手房交易，公司产权的房产不允许进行带押过户交易。
- 2、买方要求：买方必须是全款或者办理的是个人住房商业按揭贷款。
- 3、卖方要求：卖方未结清的贷款必须是商贷，或者是已经还清公积金贷款部分的组合贷。
- 4、抵押要求：所交易的住房在当地商业银行仅存在一次有效抵押，属于二次抵押状态的房产不允许进行带押过户。



带押过户要注意什么

1、放款时间短，手续更繁琐

带押过户相对于出售者来说，免除了筹款还贷的过程。如果没有带抵押过户，出售者必须有足够的资金首先还清房贷，然后才能解押过户，时间较长。带押过户可以直接办理手续给购房者，但是，手续更加繁琐。购房者必须有贷款的资质，还要有良好的征信，并且需要去公证处办理公证手续。对于购房者来说，要付出公证等费用。

2、不能降低交易成本和风险

带押过户不会降低交易成本和风险，银行还要对购房者的资质验证，需要办理出售者的还贷手续和购房者的贷款资质，同时，需要办理公证和其他相关手续。如果其中一个环节出现问题，对于买卖双方都会承担一定的风险。一旦出现问题，出售者可能还会继续还房贷，而购房者的房子可能会被让出或者拍卖的风险。

3、对购房者的资质要求更严格

有的购房者天真地以为，“带押过户”可以让出售方承担一定的风险，希望带押过

户能够接过出售者已经办理的贷款手续，免掉自己部分还贷的责任。这是不成熟的表现，银行在办理“带押过户”中，出售方必须结清的贷款转到购房者身上。购房者的资质和征信也需重新评估，甚至更为严格。抵押过户出现的问题也很多，会牵扯到买卖双方的利益。