地矿测绘
Geological and Mineral Surveying and Mapping
第 8 卷◆第 4 期◆版本 1.0◆2025 年
文章类型：论文|刊号（ISSN）：2630-4732 /（中图刊号）：561GL001

“带押过户”新政下地籍测量对不动产登记的支撑作用

张清富　敖从梅
广南县自然资源局
DOI:10.12238/gmsm.v8i4.2213

[摘　要] 随着“带押过户”新政的全面推行,不动产登记业务迎来新的变革与挑战。地籍测量作为不动产登记的核心基础工作,在“带押过户”新政实施中发挥着不可替代的支撑作用。本文深入剖析“带押过户”新政的内涵与实践意义,系统梳理地籍测量的核心内容与技术方法,重点阐释地籍测量在“带押过户”场景下,对不动产登记在权属确定、交易安全保障、登记效率提升、市场秩序规范等方面的支撑价值,结合多地实践案例与数据佐证观点,最后就未来地籍测量如何更好服务不动产登记提出展望,旨在为优化不动产登记服务、推动房地产市场健康发展提供理论参考与实践依据。
[关键词] 带押过户；地籍测量；不动产登记；权属信息；交易安全
中图分类号：O514.2　文献标识码：A

The supporting role of cadastral surveying in real estate registration under the new policy of "transfer with collateral"

Qingfu Zhang　Congmei Ao
Bureau of Natural Resources of Guangnan County

[Abstract] With the comprehensive implementation of the new policy of "transfer with collateral", the real estate registration business is facing new changes and challenges. As the core basic work of real estate registration, cadastral surveying plays an irreplaceable supporting role in the implementation of the new policy of "transfer with mortgage". This article deeply analyzes the connotation and practical significance of the new policy of "transfer with mortgage", systematically sorts out the core content and technical methods of cadastral surveying, and focuses on explaining the supporting value of cadastral surveying in the context of "transfer with mortgage" for real estate registration in terms of ownership determination, transaction security guarantee, registration efficiency improvement, and market order regulation. Combined with practical cases and data evidence from multiple places, it finally puts forward prospects for how cadastral surveying can better serve real estate registration in the future, aiming to provide theoretical reference and practical basis for optimizing real estate registration services and promoting the healthy development of the real estate market.
[Key words] transfer with collateral; Cadastral survey; Real estate registration; Ownership information; Transaction Security

引言

“带押过户”新政是贯彻《民法典》相关规定、深化不动产登记与金融领域便民利企合作的关键举措。自2023年3月自然资源部联合国家金融监管总局印发《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》以来,该政策在全国范围内快速落地推行。这一创新举措有效破解了不动产交易中“卖方需提前还贷解押”的痛点,缓解了卖方资金压力,简化了交易流程,降低了时间与经济成本,显著激发了房地产市场活力。而地籍测量作为不动产登记的基础支撑,能够为“带押过户”场景下的不动产登记提供精准、可靠的基础数据与技术保障,直接关系到登记结果的准确性、公正性与安全性。因此,深入研究“带押过户”新政下地籍测量对不动产登记的支撑作用,具有重要的现实价值与实践意义。

1 “带押过户”新政概述

1.1“带押过户”的含义

“带押过户”是依据《中华人民共和国民法典》规定,针对已设立抵押权的不动产,在买卖转移过程中,无需卖方提前结清旧贷款、注销原抵押权,即可直接办理不动产过户、新抵押权设立与新贷款发放等手续,实现不动产登记与抵押贷款的无缝衔接。以存量房交易为例：卖方将仍处于抵押状态的房产转让给

买方,买方同步申请按揭贷款并办理新抵押权登记,买卖双方与贷款银行签订三方协议后,共同向不动产登记机构提交登记申请,经审核通过后,登记机构直接办结不动产转移登记及相关抵押权登记事项,全程无需卖方先行解押。

1.2“带押过户”的政策背景与意义

《民法典》第四百零六条“抵押期间,抵押人可以转让抵押财产”的规定,为“带押过户”提供了明确的法律依据。在传统不动产交易模式中,已抵押不动产转让需经历“卖方还贷解押—注销抵押权—办理转移登记—买方设立新抵押”等环节,不仅增加了卖方的资金周转压力,还延长了交易周期,甚至可能因市场波动导致交易失败,制约了市场流动性。“带押过户”新政的出台,是落实国家“优化营商环境”“促进房地产市场良性循环”要求的具体实践,既能更好满足群众刚性与改善性住房需求,又能减轻企业与群众的交易负担,切实提升市场主体的获得感与满意度。

1.3“带押过户”的主要模式

当前,全国范围内“带押过户”已形成三种主流操作模式,适配不同交易场景：

一是新旧抵押权组合模式：通过“借新贷还旧贷”实现无缝衔接,不动产登记机构合并办理“转移登记+新抵押权首次登记+旧抵押权注销登记”,全程仅需一次申请、一次办结,大幅缩短办理时间；

二是新旧抵押权分段模式：采用“先借新贷、再过户、后还旧贷”的流程,登记机构先合并办理转移登记与新抵押权首次登记,待卖方用新贷款结清旧贷后,再单独办理旧抵押权注销登记,适用于贷款银行非同一机构的场景；

三是抵押权变更模式：通过变更抵押权人、抵押金额等要素实现“带押过户”,登记机构合并办理转移登记、抵押权转移登记与抵押权变更登记,多用于同一银行内的贷款衔接场景。

2 地籍测量概述

2.1地籍测量的主要内容

地籍测量是围绕不动产权属与空间信息开展的专业测量工作,核心内容包括三部分：

一是地籍平面控制测量：通过建立统一的平面坐标系统,为后续所有测量工作提供精准的基准框架,确保测量数据的统一性与准确性；

二是地籍要素测量：针对土地权属界址点、界址线,土地面积、用途,以及建筑物、构筑物的位置、形状、尺寸等关键要素进行实地测量,精准采集不动产的空间与属性信息；

三是地籍图绘制：将测量获取的地籍要素转化为可视化图形,直观呈现土地及其附着物的权属边界、空间位置、利用状况等信息,为不动产登记提供直观的图形依据。

2.2地籍测量的技术方法

随着测绘技术的迭代升级,地籍测量已从传统方法转向现代技术主导：传统的经纬仪测角、钢尺量距等方法因效率低、精度有限,逐渐被全球定位系统(GPS)、全站仪、遥感(RS)、地理信息系统(GIS)等技术取代。其中,GPS技术可快速获取测量点的三维坐标,精度可达厘米级；全站仪能自动完成角度、距离、高差的测量与数据处理,减少人为误差;RS技术通过卫星或航空影像,可快速获取大面积土地的宏观信息,为地籍测量提供基础影像支撑；GIS技术则实现了地籍数据的数字化管理、空间分析与可视化展示,便于数据的存储、查询与应用。

2.3地籍测量的重要性

地籍测量是土地管理与不动产登记的“数据基石”,兼具法律与经济双重意义:从法律层面看,精准的地籍测量成果是确定土地权属、界址范围与面积的法定依据,直接关系到不动产权利的合法性与稳定性,是保障权利人合法权益的关键;从经济层面看,地籍测量数据是政府开展土地规划、用途管制、资源配置的核心依据,可为城市建设、产业布局、生态保护等决策提供数据支撑,对促进经济社会可持续发展具有重要作用。

3 “带押过户”新政下地籍测量对不动产登记的支撑作用

3.1为不动产“带押过户”提供准确的权属信息

在“带押过户”过程中,权属信息的准确性是交易合法的前提,地籍测量通过两项核心工作提供保障：

一是确定权属界址：通过精准测量界址点坐标与界址线长度,明确不动产的空间边界范围。例如,在土地征收后剩余土地的“带押过户”、老旧小区二手房交易中,清晰的界址可有效避免“边界争议”“面积重叠”等问题,确保不动产转移的合法性与准确性；

二是核实权属状况：地籍测量成果中包含土地所有权、使用权、抵押权等完整权属信息,登记机构可通过比对这些信息,确认不动产当前的抵押状态、权利限制等情况。例如,办理“带押过户”时,登记机构根据地籍数据中的抵押权登记记录,可快速判断该不动产是否存在“多次抵押”“抵押期限过期”等问题,确保符合过户条件。

3.2保障“带押过户”的交易安全

“带押过户”涉及多方资金与权利变更,地籍测量通过技术手段筑牢安全防线：

一是防止重复抵押或虚假抵押：地籍测量数据与不动产登记信息系统实时联动,登记机构通过实地测量结果与系统数据的比对,可及时发现“同一不动产重复申请抵押”“伪造界址骗取抵押”等问题。二是确保交易资金安全：银行等金融机构根据地籍测量成果评估抵押物价值,合理确定贷款额度；同时,资金托管机构可根据地籍数据中的登记状态,对资金划转进行监管——仅当不动产转移登记与新抵押权登记办结后,才释放资金给卖方,避免“钱证两空”。

3.3提高“带押过户”的登记效率

地籍测量通过数据共享与标准化,显著压缩登记流程时长：

一是减少实地查看环节,传统登记中,工作人员需多次实地核查不动产的面积、结构、用途等信息；而地籍测量成果已包含详细的现状数据,登记机构通过调取地籍图与测量报告,即可

文章类型：论文|刊号（ISSN）：2630-4732 /（中图刊号）：561GL001

核实关键信息,无需重复实地查看。例如,日照市建立“不动产登记与多测合一共享平台”,2023年通过平台直接调取地籍测绘成果,为31家企业的376个项目提供“零见面”审核入库服务,测绘服务时限平均缩短40%以上,大幅提升登记效率;

二是加快登记审核速度,地籍测量数据采用标准化格式存储,登记人员可直接将申请资料与地籍数据库中的坐标、面积、权属信息进行自动比对,减少人工录入与核对时间。

3.4规范不动产“带押过户”市场秩序

地籍测量通过信息公开与数据支撑,推动市场规范运行:

一是促进信息公开透明：多地自然资源部门将地籍测量成果与不动产登记信息整合,通过互联网平台向社会公开查询,买卖双方、金融机构可随时查询不动产的界址、面积、抵押状态等信息,避免“信息不对称”导致的欺诈行为。例如,部分城市的“不动产登记信息查询平台”中,公众输入不动产单元号即可查看地籍图与测量报告,有效遏制了“面积缩水”“产权瑕疵隐瞒”等问题;

二是为市场监管提供数据支持：政府部门通过分析地籍测量数据与登记信息,可实时掌握“带押过户”市场动态——如不同区域、不同类型不动产的交易价格、交易频率、抵押率等,对“价格异常波动”“高频交易”等投机行为进行重点监管,防止市场炒作,维护不动产市场稳定。

4 “带押过户”中地籍测量的适用场景

4.1不动产界址或面积存疑时

当“带押过户”的不动产存在界址不清、面积争议时,必须通过地籍测量解决：例如,老旧小区因建设年代久远,部分房产未明确界址线,或二手房房产证记载面积与实际使用面积不符,此时通过地籍测量精准测定界址点坐标、计算实际面积,可直接化解争议,为登记机构提供法定依据。

4.2不动产用途或结构发生变更时

若不动产在抵押期间发生用途或结构变更,需通过地籍测量更新信息：例如,卖方将住宅底层改造为商铺并用于经营,地籍测量可核实变更后的实际用途、建筑面积,确保登记信息与不动产现状一致,避免因“登记信息与实际不符”导致过户受阻。

4.3首次办理“带押过户”或缺乏有效地籍资料时

对于首次开展“带押过户”的不动产,或原有地籍资料丢失、破损的情况,必须重新开展地籍测量：例如,新建商品房首次抵押给银行后,卖方需转让该房产时,因无历史地籍数据,需通过测量建立完整的地籍档案,为“带押过户”登记提供基础数据支撑。

5 结论

“带押过户”新政为不动产市场注入了新活力,而地籍测量作为不动产登记的“数据基石”,通过提供精准权属信息、保障交易安全、提升登记效率、规范市场秩序,为新政的顺利推行提供了关键支撑。随着北斗导航、三维激光扫描、实景三维建模等技术的发展,地籍测量将向“更精准、更高效、更智能”方向升级。未来,需进一步推动地籍测量与不动产登记的深度融合：一方面,加强地籍数据的实时更新与跨部门共享,实现“测量成果即登记依据”;另一方面,完善地籍测量质量管控体系,确保数据真实性与可靠性。同时,各地需结合本地实际优化“带押过户”配套措施,强化登记机构、金融机构、测绘机构的协作,让地籍测量更好服务于不动产登记,为房地产市场持续健康发展提供保障。

[参考文献]

[1]陈雪柠.各地推进不动产“带押过户”改革[N].北京日报,2025-04-19(004).

[2]常德市住房公积金管理委员会关于印发《常德市住房公积金“带押过户”贷款实施细则(试行)》的通知[J].常德市人民政府公报,2025,(04):20-23.

[3]王磊.不动产“带押过户”的实践和分析——以四川省成都市为例[J].资源与人居环境,2025,(01):52-56.

[4]孙炎.利用公证为“带押过户”等提供资金监管服务[J].大众投资指南,2024,(36):111-113.

[5]刘珊.土地使用权可“带押变更、带押过户”[N].南方日报,2024-11-10(004).

[6]石秀秀,李禄超,王欣.“带押过户”惠及众多企业群众[N].德州日报,2024-08-12(001).

[7]梁珊,黄劲.百色:多举措推动不动产“带押过户”服务再升级[J].南方自然资源,2024,(01):55.

[8]范玮.双鸭山市加快探索“带押过户”业务持续深化不动产登记与金融系统全方位合作[J].黑龙江国土资源,2023,(3):11.

[9]向开罗.公证介入“带押过户”新模式[J].中国公证,2023,(01):50-52.

作者简介：

敖从梅(1994--),女,汉族,云南省禄丰市人,大学本科,测绘工程师,研究方向：不动产登记与自然资源管理研究。

张清富(1989--),男,汉族,云南省永善县人,大学本科,测绘工程师,研究方向：地籍测量与不动产登记研究。