

（九十一）二手房带押过户办理指引 （适用于按揭购房且抵押权直接变更、转移办理模式）

一、适用情形：符合《自然资源部 中国银行保险监督管理委员会关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》（自然资发〔2023〕29号）要求，抵押人在抵押期间转让抵押财产，转让前后为同一抵押权人的，申请人在不注销抵押权的情形下，可以申请合并办理转移登记、抵押权变更登记；转让前后非同一抵押权人的，申请人在不注销抵押权的情形下，可以申请合并办理转移登记、抵押权变更登记、抵押权转移登记。

二、缴交资料（能够通过共享获取的免于提交）

（一）不动产登记资料

1. 广州市不动产登记综合申请表（原件各1份）
2. 身份证明（详见《不动产登记中对身份证明、委托书资料的具体要求》）
3. 不动产权属证明（原件1份）：《不动产权证书》或《房地产权证》或《房地产共有权证》或《房地产权属证明书》以及《不动产登记证明》或《房地产他项权证》
4. 买卖合同（原件1份）
5. 变更抵押权的书面协议（原件1份）
6. 跨行间带押过户的，提交抵押权转移的证明材料：
 - （1）一般抵押权转移登记的：被担保主债权的转让协议（原件1份）
 - （2）最高额抵押权转移登记的：部分债权转移的材料、当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的材料（原件1份）

以下情形之一，还需要提交资料如下：

7. 委托办理的：委托书（原件1份）
8. 其他特殊情形的：详见《国有建设用地使用权及房屋所有权登记（转移登记）办理指引》等
9. 买方为境外个人的：
 - （1）买方为港澳居民的，提交港澳居民来往内地通行证，以及购买房屋用于自用、自住的书面承诺（原件1份）；
 - （2）买方为台湾居民和华侨的，提交在本市工作、学习和居留的证明，以及购买房屋用于自用、自住的书面承诺（原件1份）；
 - （3）买方为外籍个人的，提交在本市工作、学习证明，以及购买房屋用于自用、自住的书面承诺（原件1份）。
10. 境外机构在境内设立的分支、代表机构购买非住宅房屋的：提交有关部门出具的在本市设立分支、代表机构的批准文件和注册证明，并由申请单位具结说明所购房屋是实际办公所需的书面承诺（原件1份）。

（二）涉税业务资料

1. 卖方出售已满5年的家庭唯一住房，根据政策规定申请个人所得税优惠的，须提供：家庭成员（卖方夫妻双方）户口簿、身份证明、婚姻证明（结婚证、离婚证）（复印件，提供原件校对，能够通过共享获取的免于提交）。

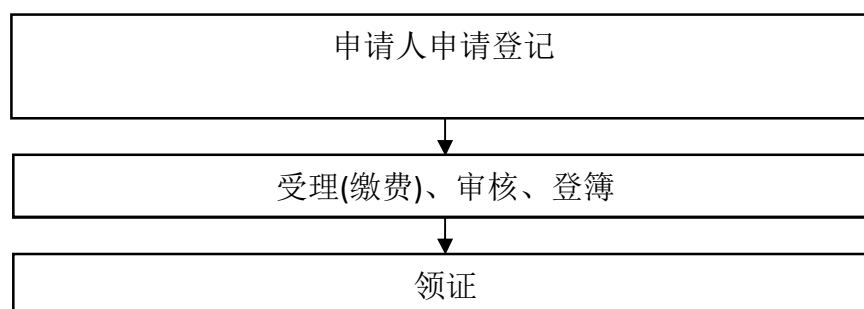
2. 将房屋转移给配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹以及对转让人承担直接抚养或赡养义务的抚养人或者赡养人，以不低于成本价（转让人的购房原价等）为计税价格，成本价（转让人的购房原价）以发票或契税完税证明载明的价格为准。需提供关系材料（如结婚证、户口簿、出生证、人民法院判决书、人民法院调解书或者其他有资质的机构部门出具的能够说明双方关系的材料）、购房原值资料（如发票或契税完税证明等）（复印件，提供原件校对，能够通过共享获取的免于提交）。
3. 申请据实征收个人所得税的，提供购房发票、契税完税证明等房产原值、合理费用凭证（能够通过共享获取的免于提交）。
4. 购房人申请享受“家庭唯一住房”契税优惠政策，购房人及其家庭成员（范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同）申报纳税当日有效的《个人名下房地产登记情况查询证明》（以下简称“查询证明”）及家庭成员户口本、结（离）婚证、身份证明等证明家庭成员情况有关材料（核对原件，留存复印件）。

三、办理期限：3 个工作日

四、收费标准

| 费用名称 | 收费标准 | 收费依据 |
|--------|---|---|
| 不动产登记费 | 住宅类：每件 80 元 非住宅类：每件 550 元 （安居房、经济适用住房和棚户区改造安置住房申请登记的，免收登记费；车库、车位、储藏室不动产登记费，每件 80 元 每增加一本证书加收证书工本费 10 元。 其余免收登记费的，详见《广州市不动产登记费免收情形》单张） | 穗价[2009]250 号 财税[2016]79 号 发改价格规[2016]2559 号 粤发改价格[2016]858 号 国土资厅函[2016]2036 号 粤发改价格[2016]180 号 粤国土资办便函[2016]337 号 穗发改[2017]91 号 穗发改[2017]1050 号 财税[2019]45 号 财税[2019]53 号 |

五、办理流程



六、办理机构

该业务实行税务、登记一体化办理。由广州市不动产登记中心和荔湾区、海珠区、天河区、白云区、黄埔区、增城区、番禺区、南沙区、花都区、从化区登记中心通区办理。

★请扫描以下二维码，关注“广州不动产登记”微信公众号，从相应栏目获取信息：

1. 预约服务（办事大厅-服务事项-我要预约）
2. 登记机构地址（导航图）、办公时间、电话（办事大厅-办事指南-登记机构地址）
3. 不动产登记对身份证明、委托书的要求（办事大厅-办事指南-办事指引）
4. 案件办理进展（办事大厅-服务事项-案件查询）
5. 领证方式（办事大厅-办事指南-办事指引）

