

（八十九）持证商品房（一手现房）带押过户办理指引 （新旧抵押权分阶段办理模式）

一、适用情形：开发商已办理首次登记和抵押权设立登记的商品房（一手现房），购房人在不涂销抵押的情形下按揭购买并进行带押网签的，可以先行申请办理转移登记及旧抵押权变更（变更抵押人）、新抵押权设立登记（二次抵押）。待抵押人原贷款结清后（从约定），再申请办理旧抵押权注销登记。

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（原件核验）：《不动产权证书》或《房地产权证》或《房地产权属证明书》以及《不动产登记证明》或《他项权证》
4. 《商品房买卖合同》（原件1份）
5. 不动产附图（复印件，数量：申请人数+1份）
6. 税务部门的纳（免）税凭证（原件1份，提供电子税票信息的免于提供纸质证明）
7. 变更抵押权的书面协议（原件1份）
8. 主债权合同和抵押合同（原件1份）

以下情形之一，还需要提交资料如下：

9. 委托办理的：委托书（原件1份）
10. 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）。
11. 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）。

（三）抵押人原贷款结清后（从约定），另行申请办理旧抵押权注销登记的，办理指引详见《抵押权登记(注销)办理指引》

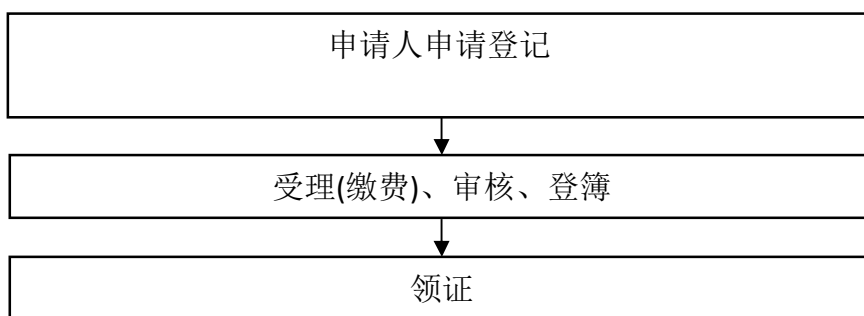
三、办理期限：3个工作日

四、收费标准

费用名称	收费标准	收费依据
------	------	------

<p>不动产登记费</p>	<p>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）</p>	<p>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</p>
---------------	--	--

五、办理流程



六、办理机构

（温馨提示：该业务已实施全城通收，申请人可向市、区任一不动产登记机构申请。）

1. 属于越秀、荔湾、海珠、天河、白云、原黄埔区的持证商品房（一手现房），由广州市不动产登记中心和荔湾、海珠、天河、白云、原黄埔区登记中心通区办理。
2. 属于南沙、番禺、花都、增城、从化、黄埔区（原开发区）的持证商品房（一手现房），由房屋所在区不动产登记中心办理。

★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-办事指南）
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-办事指南）

