附件

三种登记模式受理材料清单

**模式一：**新旧抵押权组合模式

**操作步骤及一次性告知单：**

**（一）存量房转移登记**

①不动产登记申请书

②房屋交易合同（通过部门信息共享获取的不得另行收取）

③抵押权人同意（申请）不动产转移登记的函。

**（二）抵押权注销登记**

①不动产登记申请书

②抵押权消灭的材料

③不动产登记证明

**（三）抵押权的首次登记**

①不动产登记申请书

②主债权合同。最高额抵押的，提交一定期间内将要连续发生债权的合同

③抵押合同。主债权合同中含抵押条款的，可不提交单独的抵押合同书。最高额抵押的，提交最高额抵押合同。

**模式二：**新旧抵押权分段模式

**操作步骤及一次性告知单：**

**（一）存量房转移登记**

①不动产登记申请书

②房屋交易合同（通过部门信息共享获取的不得另行收取）

③抵押权人同意（申请）不动产转移登记的函。

**（二）抵押权的首次登记**

①不动产登记申请书

②主债权合同。最高额抵押的，提交一定期间内将要连续发生债权的合同

③抵押合同。主债权合同中含抵押条款的，可不提交单独的抵押合同书。最高额抵押的，提交最高额抵押合同。

**（三）抵押权注销登记（可待贷款结清后再行办理）**

①不动产登记申请书

②抵押权消灭的材料

③不动产登记证明

**模式三：**抵押权变更模式

**操作步骤及一次性告知单：**

**（一）存量房转移登记**

①不动产登记申请书

②房屋交易合同（通过部门信息共享获取的不得另行收取）

③抵押权人同意（申请）不动产转移登记的函。

**（二）根据需要选择抵押权变更或转移（跨行办理）**

**1.抵押权的变更登记**

①不动产登记申请书

②抵押权变更的材料

③对各顺位抵押权人产生不利影响的，提交其书面同意文件和身份证明文件。

**2.抵押权的转移登记**

①不动产登记申请书；

②不动产权属证书和不动产登记证明；

③抵押权转移的材料，包括：

（1）被担保主债权的转让协议；

（2）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；

（3）债权人已经通知债务人的材料。

**注意事项：**

1.申请人需核验身份证明、单位营业执照、组织机构代码及代理人身份证明。全部权利人需亲自到场办理不动产登记，不能亲自办理的，需提交经公证或登记机构认可的委托书；

2.申请人为无民事行为能力人、限制民事行为能力人的，需提交其与法定监护人的监护关系证明及法定监护人身份证明。因处分不动产而登记的，还应当提交为被监护人利益的书面保证；

3.税费缴纳凭证或免税证明（通过部门信息共享获取的不得另行收取），核原件；

4.若属于第二次或以上抵押的，须提交抵押权人知悉已存在抵押的声明，核原件；

5.抵押登记注销的证明材料包括：担保的主债权已消灭的证明（因主债权消灭的提交）或抵押权利人放弃权利声明（因抵押权利人放弃权利的提交）或抵押权已实现的证明（因抵押权已实现的提交）或生效的法律文书（因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书确认抵押权登记无效或失效的提交）。

6.“带押过户”主要适用于在银行业金融机构存在未结清的按揭贷款，且按揭贷款当前无逾期的情形。作为购房人，建议对卖方做一些基本调查和了解，比如可以通过中国执行信息公开网查看卖方是否有执行记录，或者是否处于失信状态，尽量避免交易过程中房屋被查封导致的不必要麻烦。作为卖方，也需要提前核实购房人的个人征信情况，了解清楚购房人的贷款能力，避免后续贷款出现问题时不能及时回款解押。