

息县自然资源局文件

息自然资〔2025〕107号

签发人：刘喜峰

关于开展“一手房带押过户”的 通 知

不动产登记中心、营商环境办公室、确权登记局：

为全面贯彻落实国家统筹协调经济高质量发展要求，持续优化营商环境，进一步提升不动产登记服务水平，根据《中华人民共和国民法典》《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）等相关规定以及市政府相关会议精神，现就开展“一手房带押过户”有关不动产登记事项通告如下：

一、适用范围

全县范围内已办理在建工程抵押的预售商品房，以及已办理新建商品房首次登记和抵押权设立登记的持证商品房

（即一手现房），在完成房屋带押销售及网签等事项后，当事人可向不动产登记机构申请办理“一手房带押过户”相关业务。

二、预售商品房带押过户办理模式

（一）购房人一次性或分期付款情形下办理带押过户

在建工程抵押银行、开发企业、购房人共同到不动产登记部门申请，不动产登记部门合并办理“在建工程抵押权注销登记+预购商品房预告登记”。

（二）购房人按揭付款情形下办理带押过户

1. 在建工程抵押银行、按揭银行为同一抵押权银行机构。开发企业、购房人、银行共同到不动产登记部门申请，不动产登记部门合并办理“在建工程抵押权注销登记+预购商品房预告登记+预购商品房抵押权预告登记”。

2. 在建工程抵押银行、按揭银行非同一抵押权银行机构。开发企业、购房人、在建工程抵押银行、按揭银行共同到不动产登记部门申请，不动产登记部门合并办理“在建工程抵押权注销登记+预购商品房预告登记+预购商品房抵押权预告登记”。

三、持证商品房（即一手现房）带押过户办理模式

（一）抵押权变更、转移直接办理模式

1. 开发企业、购房人贷款银行为同一抵押权银行机构。抵押期间，开发企业转让已抵押不动产且转让前后抵押权人为同一银行，开发企业、购房人、银行在不注销原抵押权的

情形下申请办理一手房转移以及抵押权变更，不动产登记部门合并办理“一手房转移登记+抵押权变更登记”。

2. 开发企业、购房人贷款银行为非同一抵押权银行机构。抵押期间，开发企业转让已抵押不动产且转让前后抵押权人发生变化，开发企业、购房人、银行在不注销抵押权情形下申请办理一手房转移以及抵押权转移、变更，不动产登记部门合并办理“一手房转移登记+抵押权转移登记+抵押权变更登记”。

（二）新旧抵押权分阶段办理模式

抵押期间，开发企业转让已抵押不动产且不注销旧抵押权的情形下，开发企业、购房人、银行申请办理一手房转移以及抵押权变更，同时设立新的抵押权，不动产登记部门合并办理“一手房转移登记+（旧）抵押权变更登记（抵押人变更）+（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），不动产登记部门再依申请办理旧抵押权注销登记。

（三）新旧抵押权“三合一”办理模式

抵押期间，开发企业转让已抵押不动产，开发企业、购房人、银行申请办理一手房转移、新抵押权设立以及旧抵押权注销，不动产登记部门合并办理“（旧）抵押权注销登记+一手房转移登记+（新）抵押权设立登记”。

四、办理规则

我县不动产登记中心统一标准办理“一手房带押过户”

业务。收件材料清单、办理时限以《不动产登记业务办理指引》为准；不动产登记业务合并办理的，办理时限按合并业务中时限最长的不动产登记类别确定。企业、群众可在“息县不动产登记中心”微信公众号和不动产登记大厅获取。

息县自然资源局

2025 年 5 月 22 日

息县自然资源局办公室

2025 年 5 月 22 日印发
