

潮州市自然资源局 潮州市住房和城乡建设局

潮自然资通〔2024〕54号

关于印发《潮州市“一手房带押过户” 工作指引》的通知

各县（区）自然资源局、住房和城乡建设局：

为深入推动政务服务提质增效，持续优化营商环境，服务房地产市场健康平稳发展，进一步提升不动产登记便利度，根据《中华人民共和国民法典》《商品房销售管理办法》《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）等有关规定以及相关会议精神，市自然资源局、住房和城乡建设局组织制订了《潮州市“一手房带押过户”工作指引》。现印发给你们，请结合实际抓好落实。

各县区自然资源局、住房和城乡建设局可参照本工作指引，进一步细化办理模式，制定“一手房带押过户”办事指南。



潮州市自然资源局



潮州市住房和城乡建设局

2024年4月8日

潮州市“一手房带押过户”工作指引

一、适用范围

潮州市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），在办理房屋带押销售等事项时，开发企业和购房业主可向房地产交易管理机构、不动产登记机构申请办理“一手房带押过户”相关网签、登记业务。

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

已办理在建工程抵押权登记的预售商品房，在开发企业办理首次登记前，预购人一次性付款或分期付款购买预售商品房，开发企业向房地产交易管理机构申请办理带押网签后，在建工程抵押银行、开发企业、购房人向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

在建工程抵押银行、按揭银行为同一抵押权银行机构。已办理在建工程抵押权登记的预售商品房，在开发企业办理首次登记前，预购人购买预售商品房并以预购商品房申请抵押权预告登记，开发企业向房地产交易管理机构申请办理带押网签后，开发企业、购房人、银行向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”。

按以上模式办理“一手房带押过户”的，开发企业需将商品房预售款、首付款存入该项目对应的预售款账户，银行向开发企业发放的按揭款必须存入该项目的监管账户。

三、持证商品房（即一手现房）带押过户办理模式

（一）抵押权变更办理模式

开发企业、购房人贷款银行为同一抵押权银行机构。开发企业已办理首次登记和抵押权设立登记的商品房，抵押期间，开发企业转让已抵押不动产并进行带押网签，开发企业、购房人、抵押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”。

（二）新旧抵押权“三合一”办理模式

开发企业已办理首次登记和抵押权设立登记的商品房，购房人按揭购买并进行带押网签的，开发企业、购房人、银行在不注销旧抵押权的情形下，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、办理流程

（一）开发企业、买受人确定交易意向后，交易双方应及时与其贷款银行沟通办理“带押过户”有关事宜，各方当事人应就业务办理模式、资金提存（监管）方式等协商一致，由开发企业向房屋交易管理机构提交经买受人、开发企业、抵押权人三方签署的同意带押网签的书面文件，申请办理“一手房带押过户”网签

合同；

（二）房地产交易管理机构开放经抵押权人同意“带押网签”一手现房的网签备案限制状态；开发企业在数字住房粤安居一体化平台按要求签订商品房买卖合同，在办理网签合同备案时将经由买受人、开发企业、抵押权人三方签署的同意带押网签的书面文件扫描，作为商品房买卖合同网签备案归档材料上传至数字住房粤安居一体化平台；

（三）房地产开发企业、购房人凭商品房买卖合同预售款缴款通知书，办妥住维资金交存后到房地产交易管理机构办理商品房买卖合同网签备案手续；

（四）完成“一手房带押过户”网签合同备案后，由房地产开发企业、购房人、原抵押权人三方在原抵押权存续的情形下向不动产登记机构申请办理“一手带押过户”，不动产登记机构受理后，经审核符合相关规定的，3个工作日内予以登记发证。

五、缴交资料

各种模式需提交的不动产登记申请材料具体如下：

（一）预售商品房带押过户办理模式的，提交不动产登记综合申请表、身份证明、《房地产他项权证》或《不动产登记证明》、“一手房带押过户”三方协议书、抵押权人同意注销抵押的材料、已网签的预售商品房买卖合同、主债权合同和抵押合同（如有）；

（二）持证商品房（即一手现房）带押过户办理模式须提交材料：

1. 抵押权变更办理模式的，提交不动产登记综合申请表、身份证明、不动产权属证明（《不动产权证书》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》)、《商品房买卖合同》、税务部门的完(免)税凭证、“一手房带押过户”三方协议书、主债权合同和抵押合同(如有);

2. 新旧抵押权 “三合一”办理模式的,提交不动产登记综合申请表、身份证明、不动产权属证明(《不动产权证书》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》)、 “一手房带押过户”三方协议书、《商品房买卖合同》、税务部门的完(免)税凭证、抵押权人同意注销抵押的材料、主债权合同和抵押合同。