运城市不动产登记交易中心
新建商品房“带押过户”办事指南
（试行）

依据山西省自然资源厅等4部门《关于开展新建商品房“带押过户”的通知》（晋自然资发〔2023〕37号）文件，制定本流程。

一、适用范围

在全市中心城区范围内已办理土地抵押（在建工程抵押）的预售商品房，以及已经办理新建商品房首次登记和抵押权首次登记的现售商品房，在完成房屋带押销售及备案等事项后，经抵押权人、住建（房地产）部门、不动产登记机构和审批服务部门同意，当事人可向不动产登记机构申请办理新建商品房“带押过户”登记。

二、基本流程

1、房地产开发企业向土地抵押（在建工程抵押）权人申请贷款分解到户。

房地产开发企业持加盖单位公章的《开发企业新建商品房“带押过户”申请》和《新建商品房“带押过户”抵押房屋贷款分解明细表》向土地抵押（在建工程抵押）权人（下称原抵押权人）提出申请。

2、抵押权人出具同意房地产开发企业贷款分解到户申请的书面材料。

原抵押权人同意申请，出具加盖单位公章的《抵押权人新建商品房“带押过户”申请》和《关于新建商品房“带押过户”抵押情况说明》，并在《新建商品房“带押过户”抵押房屋贷款分解明细表》上加盖抵押权人公章。

购房人按揭贷款的，需由按揭贷款抵押权人出具加盖单位公章的《抵押权人新建商品房“带押过户”申请》。

3、原抵押权人、不动产登记机构、住建（房地产）部门、审批服务部门审批房地产开发企业的新建商品房“带押预售（带押现售）”申请。

房地产开发企业持加盖单位公章的《开发企业新建商品房“带押过户”申请》、《抵押权人新建商品房“带押过户”申请》、《关于新建商品房“带押过户”抵押情况说明》、《新建商品房“带押过户”抵押房屋贷款分解明细表》向原抵押权人、不动产登记机构、住建（房地产）部门、审批服务部门等机构申请获准同意后，由房地产开发企业、原抵押权人、不动产登记机构、住建（房地产）部门、审批服务部门在《新建商品房“带押预售（带押现售）”申请审批表》上签署意见并加盖公章。

4、房地产开发企业、购房人、原抵押权人、按揭贷款抵押权人到不动产登记机构申请登记。

房地产开发企业、购房人、原抵押权人、按揭贷款抵押权人，根据具体的新建商品房“带押过户”流程，持相关资料到不动产登记机构办理新建商品房“带押过户”相关登记。

三、办理程序

（一）预售商品房带押过户办理流程

1、购房人一次性付款情形下办理带押过户

（1）申请主体

房地产开发企业、购房人、抵押权人。

（2）登记类型

土地抵押（在建工程抵押）权变更（注销）登记、预购商品房预告登记。

（3）申请资料

申请资料①-⑤由房地产开发企业在不动产登记机构办理首次新建商品房“带押过户”登记时一次性提供。

① 新建商品房“带押过户”申请（房地产开发企业、抵押权人各出具一份，加盖单位公章）；

② 关于新建商品房“带押过户”抵押情况说明（抵押权人出具，加盖单位公章）；

③ 新建商品房“带押预售（带押现售）”申请审批表（房地产开发企业、原抵押权人、不动产登记机构、住建（房地产）部门、审批服务部门加盖单位公章）；

④ 新建商品房“带押过户”抵押房屋贷款分解明细表（房

地产开发企业会同抵押权人加盖单位公章）；

⑤ 解除抵押明细表（加盖抵押权人公章）；

⑥ 不动产登记申请书（申请人或代理人现场签字）；

⑦ 申请人身份证明（涉及委托办理的提交相关委托资料）：

单位：营业执照、法定代表人身份证明、不动产登记授权委托书、委托代理人身份证明；

个人：身份证明；

⑧ 土地抵押（在建工程抵押）权证明或他项权证；

⑨ 已备案的商品房买卖合同（预售）；

⑩ 预告登记约定书；

⑪ 询问记录。

2、购房人按揭付款情形下办理带押过户

1）原抵押权人、按揭贷款抵押权人为同一抵押权人

（1）申请主体

房地产开发企业、购房人、抵押权人。

（2）登记类型

土地抵押（在建工程抵押）权变更（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。

（3）申请资料

① 新建商品房“带押过户”申请（房地产开发企业、抵押权人各出具一份，加盖单位公章）；

② 关于新建商品房“带押过户”抵押情况说明（抵押权人出具，加盖单位公章）；

③ 新建商品房“带押预售（带押现售）”申请审批表（房地产开发企业、原抵押权人、不动产登记机构、住建（房地产）部门、审批服务部门加盖单位公章）；

④ 新建商品房“带押过户”抵押房屋贷款分解明细表（房地产开发企业会同抵押权人加盖单位公章）；

⑤ 解除抵押明细表（加盖抵押权人公章）；

⑥ 不动产登记申请书（申请人或代理人现场签字）；

⑦ 申请人身份证明（涉及委托办理的提交相关委托资料）：

单位：营业执照、法定代表人身份证明、不动产登记授权委托书、委托代理人身份证明；

个人：身份证明；

⑧ 土地抵押（在建工程抵押）权证明或他项权证；

⑨ 已备案的商品房买卖合同（预售）；

⑩ 预告登记约定书；

⑪ 抵押和主债权标准合同；

⑫ 询问记录。

2）原抵押权人、按揭贷款抵押权人非同一抵押权人

（1）申请主体

房地产开发企业、购房人、原抵押权人、按揭贷款抵押权

人。

（2）登记类型

土地抵押（在建工程抵押）权变更（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。

（3）申请资料

申请资料①-⑤由房地产开发企业在不动产登记机构办理首次新建商品房“带押过户”登记时一次性提供。

① 新建商品房“带押过户”申请（房地产开发企业、原抵押权人、按揭贷款抵押权人各出具一份，加盖单位公章）；

② 关于新建商品房“带押过户”抵押情况说明（原抵押权人出具，加盖单位公章）；

③ 新建商品房“带押预售（带押现售）”申请审批表（房地产开发企业、原抵押权人、不动产登记机构、住建（房地产）部门、审批服务部门加盖单位公章）；

④ 新建商品房“带押过户”抵押房屋贷款分解明细表（房地产开发企业会同原抵押权人加盖单位公章）；

⑤ 解除抵押明细表（加盖原抵押权人公章）；

⑥ 不动产登记申请书（申请人或代理人现场签字）；

⑦ 申请人身份证明（涉及委托办理的提交相关委托资料）：

单位：营业执照、法定代表人身份证明、不动产登记授权委托书、委托代理人身份证明；

个人：身份证明；

⑧ 土地抵押（在建工程抵押）权证明或他项权证；

⑨ 已备案的商品房买卖合同（预售）；

⑩ 预告登记约定书；

⑪ 抵押和主债权标准合同；

⑫ 询问记录。

（二）现售商品房带押过户办理流程

1、原抵押权人、按揭贷款抵押权人为同一抵押权人

（1）申请主体

房地产开发企业、购房人、抵押权人。

（2）登记类型

新建商品房转移登记、抵押权变更登记。

（3）申请资料

申请资料①-⑤由房地产开发企业在不动产登记机构办理首次新建商品房“带押过户”登记时一次性提供。

① 新建商品房“带押过户”申请（房地产开发企业、抵押权人各出具一份，加盖单位公章）；

② 关于新建商品房“带押过户”抵押情况说明（抵押权人出具，加盖单位公章）；

③ 新建商品房“带押预售（带押现售）”申请审批表（房地产开发企业、原抵押权人、不动产登记机构、住建（房地产）部门、审批服务部门加盖单位公章）；

④ 新建商品房“带押过户”抵押房屋贷款分解明细表（房地产开发企业会同抵押权人加盖单位公章）；

⑤ 解除抵押明细表（加盖抵押权人公章）；

⑥ 不动产登记申请书（申请人或代理人现场签字）；

⑦ 申请人身份证明（涉及委托办理的提交相关委托资料）：

单位：营业执照、法定代表人身份证明、不动产登记授权委托书、委托代理人身份证明；

个人：身份证明；

⑧ 原不动产权证书（首登证书）；

⑨ 土地抵押（在建工程抵押）权证明或他项权证；

⑩ 已备案的商品房买卖合同（现售）；

⑪ 不动产抵押转移（变更）合同；

⑫ 询问记录；

⑬ 税费缴纳凭证。

2、原抵押权人、按揭贷款抵押权人非同一抵押权人

（1）申请主体

房地产开发企业、购房人、原抵押权人、按揭贷款抵押权人。

（2）登记类型

新建商品房转移登记、抵押权转移（变更）登记。

（3）申请资料

申请资料①-⑤由房地产开发企业在不动产登记机构办理首次新建商品房“带押过户”登记时一次性提供。

① 新建商品房“带押过户”申请（房地产开发企业、原抵押权人、按揭贷款抵押权人各出具一份，加盖单位公章）；

② 关于新建商品房“带押过户”抵押情况说明（原抵押权人出具，加盖单位公章）；

③ 新建商品房“带押预售（带押现售）”申请审批表（房地产开发企业、原抵押权人、不动产登记机构、住建（房地产）部门、审批服务部门加盖单位公章）；

④ 新建商品房“带押过户”抵押房屋贷款分解明细表（房地产开发企业会同原抵押权人加盖单位公章）；

⑤ 解除抵押明细表（加盖原抵押权人公章）；

⑥ 不动产登记申请书（申请人或代理人现场签字）；

⑦ 申请人身份证明（涉及委托办理的提交相关委托资料）：

单位：营业执照、法定代表人身份证明、不动产登记授权委托书、委托代理人身份证明；

个人：身份证明；

⑧ 原不动产权证书（首登证书）；

⑨ 土地抵押（在建工程抵押）权证明或他项权证；

⑩ 已备案的商品房买卖合同（现售）；

⑪ 不动产抵押转移（变更）合同；

⑫ 询问记录；

⑬ 税费缴纳凭证。

四、办理方式及地点

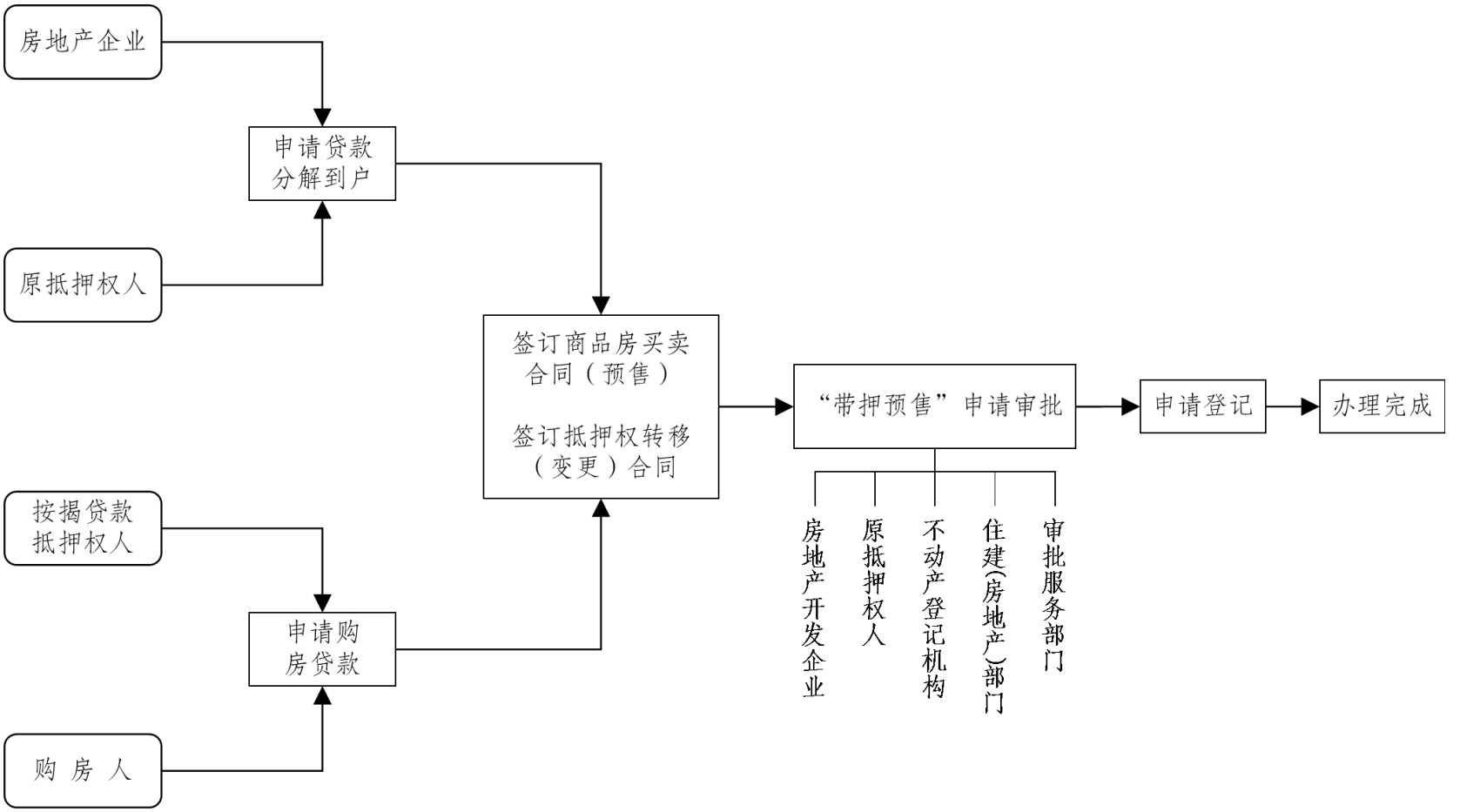
线下办理：运城市政务服务中心一层不动产登记大厅。

五、咨询电话

0359-2059058、0359-2059077

六、办理流程图

（一）新建商品房带押过户流程图（带押预售）



受理要件：①-⑤由房地产开发企业在不动产登记机构办理首次新建商品房“带押过户”登记时一次性提供。

① 新建商品房“带押过户”申请（房地产开发企业、原抵押权人、按揭贷款抵押权人各出具一份，加盖单位公章）；

② 关于新建商品房“带押过户”抵押情况说明（原抵押权人出具，加盖单位公章）；

③ 新建商品房“带押预售（带押现售）”申请审批表（房地产开发企业、原抵押权人、不动产登记机构、住建（房地产）部门、审批服务部门加盖单位公章）；

④ 新建商品房“带押过户”抵押房屋贷款分解明细表（房地产开发企业会同原抵押权人加盖单位公章）；

⑤ 解除抵押明细表（加盖原抵押权人公章）；

⑥ 不动产登记申请书（申请人或代理人现场签字）；

⑦ 申请人身份证明（涉及委托办理的提交相关委托资料）：

单位：营业执照、法定代表人身份证明、不动产登记授权委托书、委托代理人身份证明；

个人：身份证明；

⑧ 土地抵押（在建工程抵押）权证明或他项权证；

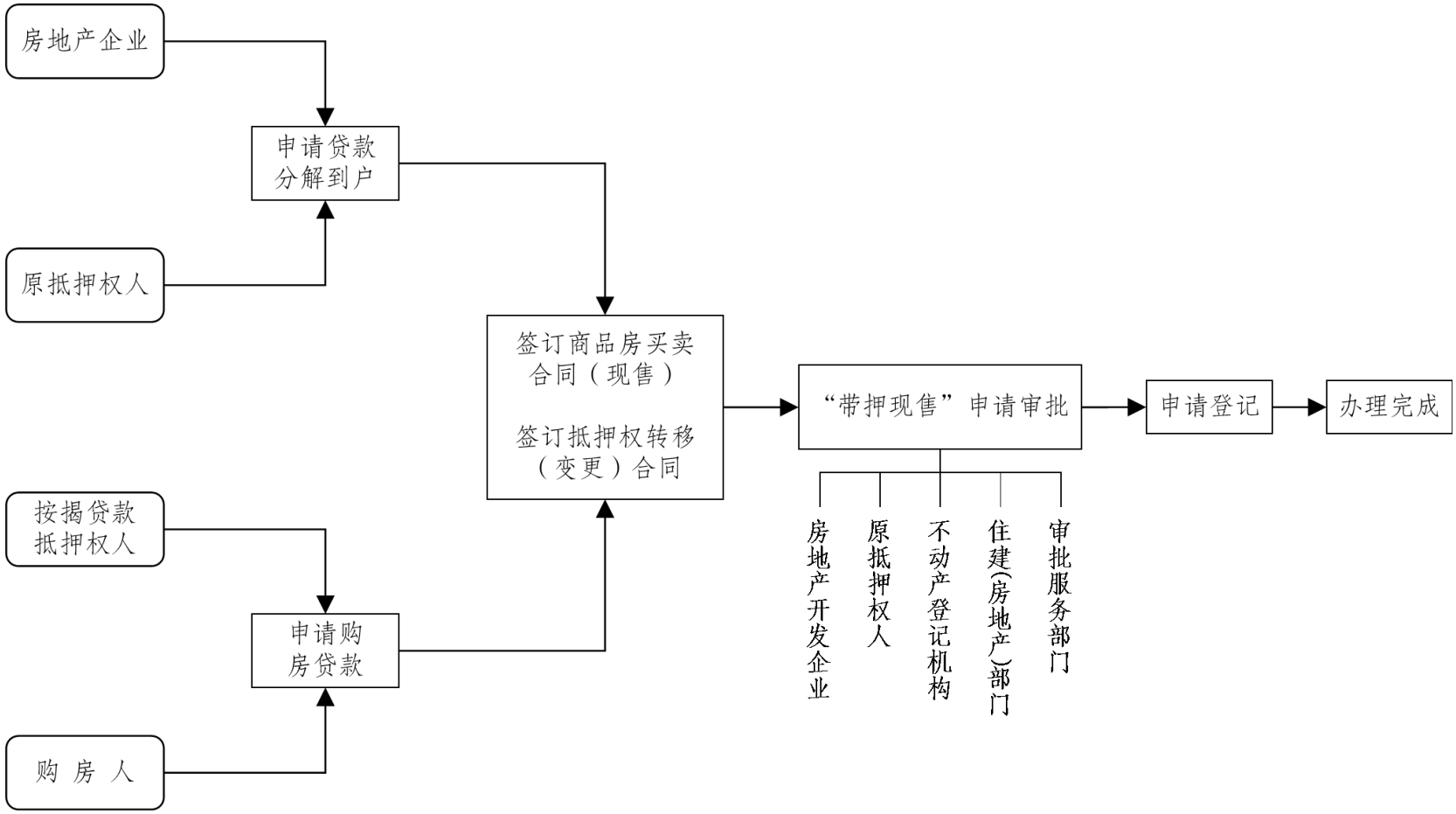
⑨ 已备案的商品房买卖合同（预售）；

⑩ 预告登记约定书；

⑪ 抵押和主债权标准合同；

⑫ 询问记录。

（二）新建商品房带押过户流程图（带押现售）



受理要件：①-⑤由房地产开发企业在不动产登记机构办理首次新建商品房“带押过户”登记时一次性提供。

① 新建商品房“带押过户”申请（房地产开发企业、原抵押权人、按揭贷款抵押权人各出具一份，加盖单位公章）；

② 关于新建商品房“带押过户”抵押情况说明（原抵押权人出具，加盖单位公章）；

③ 新建商品房“带押预售（带押现售）”申请审批表（房地产开发企业、原抵押权人、不动产登记机构、住建（房地产）部门、审批服务部门加盖单位公章）；

④ 新建商品房“带押过户”抵押房屋贷款分解明细表（房地产开发企业会同原抵押权人加盖单位公章）；

⑤ 解除抵押明细表（加盖原抵押权人公章）；

⑥ 不动产登记申请书（申请人或代理人现场签字）；

⑦ 申请人身份证明（涉及委托办理的提交相关委托资料）：

单位：营业执照、法定代表人身份证明、不动产登记授权委托书、委托代理人身份证明；

个人：身份证明；

⑧ 原不动产权证书（首登证书）；

⑨ 土地抵押（在建工程抵押）权证明或他项权证；

⑩ 已备案的商品房买卖合同（现售）；

⑪ 不动产抵押转移（变更）合同；

⑫ 询问记录；

⑬ 税费缴纳凭证。