

二手房带押过户办理指南

(适用于按揭购房且新旧抵押权分阶段办理模式)

办理事项

二手房带押过户(转移登记)、新抵押权设立登记(二次抵押)

设立依据

《民法典》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》
《不动产登记操作规范》(试行)

申请主体

由转让方、受让方和转让方贷款银行共同申请。

适用情形

符合《自然资源部 中国银保监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)要求,抵押人在抵押期间转让抵押财产,申请人在不注销旧抵押权的情形下申请办理转移登记,可以先行申请合并办理转移登记、新抵押权设立登记(二次抵押)。卖方贷款结清后(从约定),可以再行申请办理旧抵押权注销登记。

提交材料

以下资料可通过共享获取的不需提交,无法获取的请提供原件。

(一) 不动产登记资料

以下资料可通过共享获取的不需提交,无法获取的请提供原件。

- 1、威海市不动产登记申请书、威海市不动产抵押登记申请书
- 2、身份证明(详见《不动产登记对身份证明、委托书资料的要求》)
- 3、不动产权属证明
- 4、买卖合同
- 5、抵押权人同意带押过户并办理相应抵押权登记的证明材料
- 6、委托办理的:委托书

7、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《抵押权注销登记办理指南》

8、其他特殊情形的：详见《国有建设用地使用权及房屋所有权登记（转移登记）办理指南》等

(二) 涉税业务资料

1、受让方申请家庭住房契税优惠的提供：

(1) 买方身份证明

(2) 户口簿包括户主页以及本人、配偶、未成年子女单页，索引页（仅限山东省）

(3) 购房人婚姻情况证明（结婚证、离婚证及离婚协议或法院生效法律文书）

2、转让方出售已满5年的家庭唯一住房，根据政策规定申请个人所得税优惠的，须提供：

(1) 卖方身份证明

(2) 户口簿包括户主页、本人及配偶单页，索引页（仅限山东省）

(3) 购房人婚姻情况证明（结婚证、离婚证及离婚协议或法院生效法律文书）

3、申请人按照差额缴税的提交：购房发票、契税完税证明。

申请人不按差额缴税的：税务需权利人签署《税务事项通知书》。

办理流程

受理缴税及收费-核定登簿-缮证发证（电子证照）

办理时限

即时

收费标准

不动产登记费：

1. 住宅 80 元/套；非住宅 550 元/件（小微企业含个体工商户免收登记费）

2. 工本费：登记机构依法向两个以上权利人核发不动产权属证书的，自第二本证书起收取工本费。每增加一本证书加收证书工本费 10 元

3. 免收、减收不动产登记费的情形按（财税〔2016〕79号）、发改价格规〔2016〕2559号等规定办理

收费依据

《财政部国家发展改革委关于不动产登记收费有关政策问题的通知》（财税〔2016〕79号）

《国家发展改革委财政部关于不动产登记费标准等有关问题的通知》（发改价格规〔2016〕2559号）

《财政部国家发展改革委关于减免部分行政事业性收费的通知》（财税〔2019〕45号）

《财政部国家发展改革委关于免征易地扶贫搬迁有关政府性基金和行政事业性收费政策的通知》（财税〔2019〕53号）

办理部门及地点

威海市不动产登记中心：海滨北路 46 号威胜大厦 6 楼，带押过户专席电话：0631-5352600；

威海市不动产登记中心**环翠区**分中心：文化中路 59 号环翠区政务服务中心 1 楼（原市委党校文昌大厦），带押过户专席电话：0631-5193700；

威海市不动产登记中心**高区**分中心：抚顺路 1 号高区政务服务中心 1 楼，带押过户专席电话：0631-5350300；

威海市不动产登记中心**经区分中心**：齐鲁大道 66 号，威海海关缉私分局西邻，带押过户专席电话：0631-5982582；

威海市不动产登记中心**临港区分中心**：江苏东路 15-1 号临港区政务服务中心 1 楼，带押过户专席电话：0631-5581770。

大厅开放时间

市中心：正常工作日上午 8 点 30 分—12 点，下午 1 点 30 分—5 点 30 分

环翠区分中心、经区分中心、临港区分中心：正常工作日上午 8 点 30 分—12 点，下午 1 点 30 分—5 点

高区分中心：正常工作日上午 8 点 30 分—11 点 30 分，下午 1 点—5 点

监督电话 0631-5352607。

友情提示

您可以通过山东省政务服务总门户网站进入山东省不动产登记“一网通办”模块申请，网址：<http://zwfw.sd.gov.cn>，也可以通过手机端下载“爱山东”app，选择不动产登记“一网通办”模块申请，系统支持 24 小时在线申请。