**6.转移登记+抵押变更登记**

（1）适用情形：

因不动产转移登记导致抵押人变更的，不动产转移登记与抵押变更登记一并办理情形。

（2）申请主体：

转移双方、抵押人和抵押权人共同申请。

（3）申请材料和审查要点：

| **申请材料** | | **审查要点** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1.不动产登记申请书 | | 申请人或委托人签字 | 原件 |
| 2.申请人身份证明 | | 身份证明与本人一致 | 校验原件 |
| 3.不动产权属证书 | 受让方已取得房屋所有权证、未取得国有土地使用证，申请办理的：受让方提交房屋所有权证、原土地使用权人提交国有土地使用证和不动产登记证明（他项权证） | （1）核对申请人登记簿记载的主体内容与不动产权属证书记载的是否一致；  （2）核对不动产权是否属于法律、行政法规禁止登记的情形，是否被抵押、查封、限制登记；  （3）核对国有建设用地使用权人与房屋所有权人是否一致。 | 原件 |
| 受让方未取得房屋所有权证和国有土地使用证，申请办理的：转让方提交不动产权证书、房屋所有权证、国有土地使用证和不动产登记证明（他项权证） |
| 4.国有建设用地使用权及房屋所有权转移的材料 | （1）买卖的，提交买卖合同；互换的，提交互换协议；赠与的，提交赠与合同或赠与公证书；  （2）夫妻之间婚内财产约定，或因离婚导致财产约定为一方所有的，或将婚前财产约定为双方共有的，提交婚姻关系证明以及关于不动产权利归属的约定；  （3）共有人增加或者减少的，提交共有人增加或者减少的协议；共有份额变化的，提交份额转移协议；  （4）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等导致权属发生变化的，提交人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等材料；  （5）因继承导致权属发生变化的，提交继承相关材料 | （1）国有建设用地使用权与房屋所有权转移的登记原因文件是否齐全、有效；  （2）申请转移的国有建设用地使用权与房屋所有权与登记原因文件记载是否一致；  （3）国有建设用地使用权与房屋所有权被查封的，不予办理转移登记；已办理居住权登记的，不影响国有建设用地使用权与房屋所有权转移登记；  （4）涉及买卖房屋等不动产，已经办理预告登记的，受让人与预告登记权利人是否一致；  （5）设有抵押权的，登记簿是否记载抵押人和抵押权人关于不动产不可转让的相关约定；  （6）有异议登记的，受让方是否已签署知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺；  （7）申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突； | 原件 |
| 5.土地收益金或出让金缴纳凭证 | 已购经济适用住房上市交易的提交  划拨土地上的各类政策性住房上市交易的提交 | 是否已提交土地收益金或出让金缴纳凭证的缴纳结果材料 | 原件 |
| 6.相关税费缴纳凭证 | 契税缴纳凭证 | （1）依法应当纳税的，是否已经完税；  （2）核对完税证明是否盖章、日期是否完整、准确； | 原件 |
| 7.抵押人与抵押权人约定相关变更内容的协议、抵押权人同意办理转移登记的意见书 | | 核验是否有效。 | 原件 |

（4）办理流程及时限：申请（申请、受理）、审核、发证（登簿、缴费、发证）；自受理登记申请之日起3个工作日内办结。