**5.变更登记+抵押变更登记**

（1）适用情形：因不动产变更登记导致的抵押人权利状态变更的，不动产变更登记与抵押变更登记一并办理情形。

（2）申请主体：申请抵押权变更登记，应当由抵押人和抵押权人共同申请。因抵押人或抵押权人姓名、名称发生变化的，可由发生变化的当事人单方申请；不动产坐落、名称发生变化的，可由抵押人单方申请。

（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 | 原件 |
| 3.不动产权属证书 | 1.不动产权证书或者国有土地使用证和房屋所有权证  2.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 |
| 4.变更的材料 | （1）抵押人（权利人）姓名、名称变更的，提交能够证实其身份变更的材料；  （2）房屋面积、界址范围发生变化的，除应提交变更后的不动产权籍调查表、土地测量图等不动产权籍调查成果外，还需提交：①属部分土地收回引起房屋面积、界址变更的，提交人民政府收回决定书及征拆后的用地范围图；②改建、扩建引起房屋面积、界址变更的，提交规划批准文件、房屋竣工验收文件、房产测绘报告及改扩建后的用地范围图；③因自然灾害导致部分房屋灭失的，提交部分房屋灭失的材料；④其他面积、界址变更情形的，提交有权机关出具的批准文件。依法需要补交土地出让价款的，还应当提交土地出让合同补充协议和土地价款缴纳凭证；  （3）用途发生变化的，提交自然资源部的批准文件和土地出让合同补充协议。依法需要补交土地出让价款的，还应当提交土地价款以及相关税费缴纳凭证；  （4）坐落的街道、门牌号或名称变更的，应提交派出所或地名委员会等相关部门出具的证明；  （5）国有建设用地使用权的权利期限发生变化的，提交自然资源主管部门出具的批准文件和出让合同补充协议。依法需要补交土地出让价款的，还应当提交土地价款缴纳凭证；  （6）同一权利人分割或者合并不动产的，应当按有关规定提交相关部门同意分割或合并的批准文件；  （7）共有性质变更的，提交共有性质变更协议书或生效法律文书。 | （1）抵押权变更的材料是否齐全、有效；  （2）申请变更的事项与变更登记文件记载的变更事实是否一致；  （3）抵押权变更影响其他抵押权人利益的，是否已经其他抵押权人书面同意。 | 原件 |
| 5.抵押权人出具同意办理变更登记函 | | 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。