

## 关于做好不动产抵押登记进一步优化营商环境的通知

人行各县支行、各县（区）金融（国资金融）局、各县自然资源和规划局；资阳市不动产登记中心、各金融机构：

为加快推进成德眉资同城化，进一步优化营商环境，深化“放管服”改革，坚决贯彻落实《资阳市创建一流营商环境 2021 年行动方案》中提出的“督促各金融机构创新存量房按揭贷款合同签订方式及工作流程，尽快实现存量房转移登记和抵押登记合并办理”要求，经人行资阳市中心支行、市自然资源和规划局、市金融工作局研究，现将有关事项通知如下。

### 一、精简申请材料

（一）统一使用《主债权及不动产抵押担保合同》。辖区内各金融机构申请办理各类不动产抵押登记均使用此简版合同（不动产抵押登记专用，见附件 1）。此简版合同仅限于向不动产登记机构申请抵押登记时使用，各签署方在借贷关系、担保关系中的具体权利义务、发生争议，受各签署方另行签订的借款合同及担保合同的约束，此简版合同有关内容应与各签署方另行签订的借款合同及担保合同有关内容保持一致。

（二）金融机构营业执照和金融许可证实行备案制。2021 年 7 月，各金融机构持营业执照（电子版）和金融许可证原件到不动产登记机构备案；从 2022 年起，每年 1 月备案；若营业执照和金融许可证发生变更时，及时到不动产登记机构备案；信息共享后，实行线上备案。备案后，具体办理登记事项时，不再提交金融机构营业执照和金融许可证复印件。

## 二、存量房转移登记与抵押登记合并办理

买卖双方签订存量房买卖合同但未办理转移登记，购买方需用购买的房屋向金融机构申请贷款且经卖方同意，经金融机构审核，符合放贷条件的，各金融机构按照上级行的规定与购买方签订借款合同及担保合同，同时签订《主债权及不动产抵押担保合同》（不动产登记专用）。买卖双方和金融机构作为申请人，共同到不动产登记机构申请转移登记和抵押登记（办事指南见附件2，登记流程见附件3）。

## 三、明确责任，合力推进

各相关责任部门（单位）要落实属地责任，建立健全工作机制，确保措施到位、责任到位。人民银行各县支行要加强对各金融机构的监督、管理，不动产登记机构要加大培训力度，与金融机构建立健全业务培训和沟通机制。此项工作务必在2021年6月底前完成准备工作，7月1日起正式启用简版合同，并将存量房转移登记与抵押登记合并办理。若推进不力，不能按期完成任务的，按市委、市政府相关规定追究责任。工作推进中有疑问，请与联系人联系。

联系人：人行资阳市中心支行 吴涛 18081684128

资阳市不动产登记中心 刘成运 13730730689

附件：1. 《主债权及不动产抵押担保合同》（抵押登记专用）

2. 存量房转移登记+抵押登记办事指南

3. 存量房转移登记+抵押登记流程图

中国人民银行资阳市中心支行 资阳市自然资源和规划局

资阳市金融工作局

2021年6月 日

附件 1:

## 主债权及不动产抵押担保合同

(抵押登记专用)

合同编号:

抵押人和债务人相同(甲乙双方签署) 抵押人和债务人不同(甲乙丙三方签署)

(甲方)抵押权人: \_\_\_\_\_

证件号码: \_\_\_\_\_

(乙方)抵押人: \_\_\_\_\_

证件号码: \_\_\_\_\_

(丙方)债务人: \_\_\_\_\_

证件号码: \_\_\_\_\_

因向不动产登记机构申请抵押登记需要,经各签署方协商一致,订立本合同。

第一条 主合同甲方与\_\_\_\_\_经

协商一致,签订了主要内容如下的主债权合同:

<input type="checkbox"/> 最高债权数额 <input type="checkbox"/> 主债权数额	金额(小写): _____ 万元
<input type="checkbox"/> 最高债权额确定期间 <input type="checkbox"/> 债务履行期限	_____ 年 月 日 至 _____ 年 月 日

该主合同内容已由各签署方审核,并确认真实、有效。

第二条 抵押约定 经各签署方协商一致,乙方同意以名下不动产为本合同第一条项下 全部 部分 主债权提供担保,具体抵押事宜如下:

担保类型	<input type="checkbox"/> 一般抵押 <input type="checkbox"/> 最高额抵押	被担保 <input type="checkbox"/> 主债权数额 <input type="checkbox"/> 最高债权数额	_____ 万元
担保范围	<input type="checkbox"/> 本金 <input type="checkbox"/> 利息 <input type="checkbox"/> 罚息 <input type="checkbox"/> 复利 <input type="checkbox"/> 违约金 <input type="checkbox"/> 损害赔偿金 <input type="checkbox"/> 实现债权的费用 <input type="checkbox"/> 其他 _____		
抵押物属性	<input type="checkbox"/> 空地 <input type="checkbox"/> 在建建筑物 <input type="checkbox"/> 已建成并登记发证不动产		

抵押物清单如下表：（有更多的抵押物则另外附表，序号从6开始）			
序号	不动产权属证书(业务)号	不动产单元代码	不动产单元坐落
1			
2			
3			
4			
5			

### 第三条特别约定

1、各签署方共同确认：本合同仅用于办理以下业务：

预购商品房抵押权预告登记     抵押权首次登记

2、抵押期间对抵押不动产转让：

无约定  抵押不动产经抵押权人同意后可以转让     抵押期间禁止转让

3、各签署方共同承诺：本合同填写的内容真实、准确。如有虚假，由作虚假陈述或提供虚假资料一方承担相应的法律责任。

4、若本次抵押为顺位抵押，乙方应告之甲方知晓。

### 第四条 其他

1、本合同仅用作向不动产登记机构申请抵押登记时使用，各签署方在借贷关系、担保关系中的具体权利义务，发生争议，受各签署方另行签订的借款合同及担保合同的约束，本合同有关内容与各签署方另行签订的借款合同及担保合同有关内容一致。

2、本合同经  甲乙两方共同签署后生效  甲乙丙三方共同签署后生效。

3、本合同一式 份，各签署方及不动产登记中心各执一份。

（甲方）抵押权人：

法定代表人（负责人）或授权人签字（盖名章）：

（乙方）抵押人：

法定代表人（负责人）或授权人签字：

（丙方）债务人：

法定代表人（负责人）或授权人签字：

合同签署日期：                      年        月        日

## 附件 2:

# 存量房转移登记+抵押登记办事指南

### (一) 项目概述

#### 1. 办理时限

承诺时限：3 个工作日。

#### 2. 收费标准及收费依据

转移登记：住宅 80 元/件、非住宅 550 元/件，证书工本费：不动产登记费中包含一本不动产权属证书工本费，依法向一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 10 元/本。抵押登记：住宅 80 元/件、非住宅 550 元/件。

收费依据：发改价格规〔2016〕2559 号、财税〔2019〕45 号。

### (二) 主要法定依据

1. 《中华人民共和国民法典》
2. 《不动产登记暂行条例》
3. 《不动产登记暂行条例实施细则》
4. 《不动产登记操作规范（试行）》

### (三) 办理程序

申请→缴税（费）、领证

### (四) 申请材料

1. 不动产登记申请书；
2. 申请人身份证明材料（买卖双方身份证原件）；
3. 不动产权证书或房屋所有权证书和国有土地使用权证书（原件）；
4. 买卖合同或存量房网签备案合同；
5. 契税完税凭证（原件）；
6. 主债权及不动产抵押担保合同（抵押登记专用）；
7. 卖方不能亲自到场的，须提交公证委托书（原件）；

8. 金融机构法定代表人、受托人身份证复印件、授权委托书。

**其他材料：**

1. 划拨土地上的房屋转让的，须提交补交土地出让金的凭证和土地出让合同；
2. 经济适用房、限价商品房等政策性住房转让的，需提交住建部门同意上市交易的批准文件和补交政府收益的缴纳凭证；
3. 国家安全事项审查意见书（房屋涉外转让的应提交）。

附件 3:

### 存量房转移登记+抵押登记流程图

