

# 关于开展“不动产抵押权预告登记 自动转抵押权登记”和“抵押登记全流程 无纸化”办理模式的通知

各县（市、区）自然资源和规划部门，中国人民银行各县（市、区）支行，中国银行保险监督管理委员会各县（市、区）监管组，市住房公积金管理中心各县（市、区）分支机构，市不动产登记中心、嘉祥县不动产登记中心，各银行机构：

为落实不动产登记“减材料、减环节、减时限、减费用、减跑腿”改革措施，持续优化登记财产营商环境，不断提升银行业

金融机构和企业群众办理抵押登记的便利度，经研究，对不动产抵押预告登记转抵押权登记实行自动启动登记流程，并在所有抵押登记业务中全流程实施无纸化办理模式。现将相关事项通知如下：

## 一、不动产抵押预告登记自动转抵押权登记

### （一）适用范围

济宁市全市范围内的新建商品房办理预购商品房预告登记及抵押权预告登记的，自2023年5月1日起，在为购房群众办理国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记（即转本位新房办证）时，该商品房设定的抵押权预告登记自动转抵押权登记。

### （二）工作内容

1.自动启动申请。购房群众通过山东省不动产登记“一网通办”便民服务平台或者线下窗口办理新建商品房转本位登记（国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记），原房屋预告登记和抵押权预告登记内容未发生变更的，该商品房设定的抵押权预告登记无须银行业金融机构等抵押权人提交申请书和其他相关材料，视为自动申请抵押权预告登记转抵押权登记，不动产登记机构同时完成国有建设用地上房屋所有权和抵押权转本位登记。

2.信息共享推送。完成登记业务登簿后，不动产登记机构将该抵押权预告登记转抵押权登记的信息发送银行业金融机构等抵押权人，具备数据共享条件的与银行业金融机构实施共享，并向其推送抵押权登记电子证明。

3.登记证明管理。原预告登记颁发的不动产登记纸质证明

(2016年9月27日前为房屋预告登记证明)由银行业金融机构保存,原预告登记颁发的电子证明由不动产登记机构予以注销。

## 二、抵押登记全流程无纸化

### (一) 适用范围

济宁市全市范围内通过山东省不动产登记“一网通办”便民服务平台申请的各类不动产抵押登记,自2023年5月1日起,推行“全流程无纸化”办理模式,将不动产抵押登记申请书、不动产抵押登记询问记录,合并为《不动产抵押登记申请书》(详见附件),业务办结后生成不动产登记电子证明电子证照,非必要不再提供纸质证明。

### (二) 工作内容

1.规范申请资料。推行“全流程无纸化”办理模式后,使用《不动产抵押登记申请书》替代原提交的不动产抵押登记申请书、不动产抵押登记询问记录。抵押双方签订的主债权合同、抵押(担保)合同由抵押双方当事人自行留存,无需提交至不动产登记机构。抵押权人与抵押人凭《不动产抵押登记申请书》、抵押双方身份证明材料和抵押人产权证明材料办理不动产抵押登记。申请人对提交的《不动产抵押登记申请书》中内容的准确性和真实性负责。

2.采用电子档案。实行抵押登记“全流程无纸化”办理模式后,通过山东省不动产登记“一网通办”便民服务平台与各不动产登记机构合作的银行业金融机构,需将抵押登记申请材料进行电子化扫描,通过系统传递抵押登记信息数据,不动产登记机构依据

电子材料和数据进行审核，建立电子档案。办理抵押登记所需的纸质材料，由银行业金融机构与抵押人双方自行保管。银行业金融机构应确保抵押登记内容的真实性和准确性，确保所扫描传递的电子材料、数据与纸质档案内容一致，确保《不动产抵押登记申请书》和主债权合同及抵押（担保合同）内容一致。因材料不一致、虚假申请等原因导致的法律后果，由银行业金融机构自行承担。

3.压缩工作时限。各不动产登记机构应结合新模式要求，及时对自身内部管理模式及操作流程进行相应的调整和完善，不断提高登记效率，确保抵押登记 0.5 个工作日内办结，深入推进“政银合作”高质量发展。

4.推广证书换新。为进一步提高登记业务效率、降低抵押错误风险，充分利用不动产单元代码的唯一性保障抵押物指向的唯一性，鼓励银行业金融机构在办理原房产证抵押登记业务时，要求抵押人先申请换证业务，生成不动产单元代码，并在主债权合同、抵押（担保）合同及抵押登记申请书中予以应用。

### 三、相关工作要求

（一）坚持依法依规。严格按照《中华人民共和国民法典》《土地管理法》《城市房地产管理法》《不动产登记暂行条例》等法律法规规定，依法依规优化整合流程，实现不动产抵押权预告登记自动转抵押权登记、抵押登记“全流程无纸化”规范化标准化运行。

（二）统一思想认识。不动产抵押权预告登记自动转抵押权

登记和抵押登记全流程无纸化办理模式，是贯彻落实党中央、国务院和山东省深化“放管服”改革要求，深入推进不动产登记服务便民化的具体举措，各部门要明确任务，统筹推进，切实提高不动产登记便民利民服务能力。

（三）强化协同配合。济宁市自然资源和规划局和各相关部门以及各银行业金融机构建立信息共享和协调联动机制，加强协同配合，及时协调解决工作中遇到的问题，形成工作合力，广泛听取企业和群众意见，在学习借鉴先进地区改革经验的基础上，强力助推工作落地见效。

附件：不动产抵押（预告抵押）登记申请书

附件

## 不动产抵押（预告抵押）登记申请书

|    |    |  |     |  |
|----|----|--|-----|--|
| 收件 | 编号 |  | 收件人 |  |
|    | 日期 |  |     |  |

单位：平方米、万元

|                       |   |  |      |  |
|-----------------------|---|--|------|--|
| 申请<br>登记<br>事由        | <input type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 林地使用权 <input type="checkbox"/> 房屋所有权 <input type="checkbox"/> 构筑物所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木使用权 <input type="checkbox"/> 抵押权 <input type="checkbox"/> 其他 |  |      |  |
|                       | <input type="checkbox"/> 首次登记 <input type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 更正登记 <input type="checkbox"/> 异议登记 <input type="checkbox"/> 预告登记<br><input type="checkbox"/> 其他            |  |      |  |
| 申<br>请<br>人           | 登 记 权 利 人   |  |      |  |
|                       | 权利人姓名<br>(名称)   |  |      |  |
|                       | 身份证件种类  |  | 证件号  |  |
|                       | 通讯地址  |  |      |  |
|                       | 法定代表人<br>或负责人   |  | 联系电话 |  |
|                       | 代理人姓名   |  | 联系电话 |  |
|                       | 代理机构名称  |  |      |  |
| 情<br>况                | 登 记 义 务 人   |  |      |  |
|                       | 义务人姓名<br>(名称)   |  |      |  |
|                       | 身份证件种类  |  | 证件号  |  |
|                       | 通讯地址  |  |      |  |
|                       | 法定代表人<br>或负责人   |  | 联系电话 |  |
|                       | 代理人姓名   |  | 联系电话 |  |
|                       | 代理机构名称  |  |      |  |
| 不<br>动<br>产<br>状<br>况 | 坐 落   |  |      |  |
|                       | 不动产单元号  |  | 权利类型 |  |
|                       | 面 积   |  | 权利性质 |  |
|                       | 不动产权属<br>证书号  |  | 用 途  |  |
|                       | 构筑物类型   |  | 林 种  |  |

|   |  |   |                    |  |
|---|--|---|--------------------|--|
| 申请抵押信息  | 被担保债权数额<br>(最高债权数额)  |   | 债务履行期限<br>(债权确定期间) |  |
|   | 是否存在禁止或限制转<br>让抵押不动产的约定  | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 | 抵押方式               |  |
|   | 担保范围   |   |                    |  |
|   | 在建建筑物抵押范围  |   |                    |  |
| 登记原因及证明   | 登记原因   |   |                    |  |
|   | 登记原因证明文件   |   |                    |  |
| 备注  |  |   |                    |  |
| 询问事项  | <p>一、询问抵押人</p> <p>1、申请转移的不动产是否存在共有情况？ <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否</p> <p><input type="checkbox"/> 共同共有 共有人姓名：_____</p> <p><input type="checkbox"/> 按份共有 按份共有人姓名及份额情况：_____</p> <p>2、申请的抵押登记是否为顺位抵押？ <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否</p> <p>3、申请抵押登记事项是否是申请人的真实意思表示？ <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否</p> <p>4、是否确认对已提交的登记材料和证件及填写内容真实、合法、有效负责，没有虚假或隐瞒相关事实？ <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否</p> <p>5、权利有无诉讼或其他争议？ <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否</p> <p>6、对原登记用途为空或者不规范的是否同意登记机构按国家规定的规范确定不动产用途？ <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否</p> <p>二、询问抵押权人</p> <p>1、本次抵押为第几顺位抵押？ <input type="checkbox"/> 本次抵押为第<u>  </u>顺位抵押。<br/><input type="checkbox"/> 本次抵押为第<u>  </u>顺位抵押。</p> <p>2、在义务人办理不动产转移登记业务时，是否同意将该不动产涉及的预购商品房抵押登记（抵押预告登记）自动转为现房抵押登记？ <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否</p> <p>3、是否双方约定，未经抵押权人书面同意，抵押期间抵押人不得转让抵押物。 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否</p> <p>特别提醒：若对本次登记不认可，可自登记作出之日起 <b>60</b> 日内向济宁市人民政府提起行政复议或自登记作出之日起 <b>6</b> 个月内向人民法院提起行政诉讼。</p> |   |                    |  |
| <p>本申请人对填写的上述内容及提交的申请材料的真实性负责。如有不实，申请人愿承担法律责任。</p> <p>申请权利人（签章）：_____ 申请义务人（签章）：_____</p> <p>代理人（签章）：_____ 代理人（签章）：_____</p> <p style="text-align: center;">年 月 日 年 月 日</p> |  |   |                    |  |

公开方式：主动公开

---

济宁市自然资源和规划局办公室

2023年4月17日印发

---