

息县自然资源局文件

息自然资〔2025〕114号

签发人：刘喜峰

关于印发息县不动产登记“无还本续贷” 抵押登记工作方案的通知

不动产登记中心、确权登记局：

为深入贯彻落实党中央、国务院关于优化营商环境的决策部署，进一步提升不动产登记服务效能，强化不动产抵押登记和金融服务协同，切实解决企业融资难题，降低企业融资成本，结合本地实际，制定《息县不动产登记无还本续贷抵押登记工作方案》印发你们，请结合工作实际认真贯彻落实。

息县自然资源局

2025年2月17日

息县自然资源局办公室

2025年2月17日印发

息县不动产登记“无还本续贷”抵押登记 工作方案

一、工作目标

通过优化不动产抵押登记流程，实现无还本续贷业务中旧抵押权注销与新抵押权设立登记的无缝衔接，即“借新还旧”抵押登记的高效办理，缩短企业融资时间，减少企业资金周转成本，为企业发展提供更加有力的金融支持。

二、适用范围

本方案适用于在本地区范围内，流动资金周转贷款到期后仍有融资需求，且临时存在资金困难，经银行业金融机构审核符合无还本续贷条件的企业和个人。

三、办理模式

1、旧抵押权注销和新抵押权设立登记合并办理：银行业金融机构与企业达成无还本续贷协议后，双方共同向不动产登记机构申请，将原抵押权注销登记与新抵押权设立登记作为一个业务整体进行办理。不动产登记机构对两项登记申请“一并受理、同步审核、依次登簿”，先完成原抵押权注销登记，随即办理新抵押权设立登记，实现登记业务的无缝对接。

2、顺位抵押权设立和旧抵押权注销登记合并办理：在同一不动产上存在多个顺位抵押权的情况下，若顺位在先的抵押权人同意续贷，可采用顺位抵押权设立和旧抵押权注销

登记合并办理的模式。顺位在后的抵押权人出具同意保持原抵押权顺位的书面函件，不动产登记机构将顺位抵押权设立登记与原抵押权注销登记一并受理、同步审核，确保续贷后原顺位在先的抵押权人抵押优先权不受影响。

3、抵押权变更登记办理：对于仅涉及贷款期限、金额、利率等抵押权内容变更，而不涉及抵押权主体变更的无还本续贷业务，可通过办理抵押权变更登记实现。银行业金融机构与企业提交抵押权变更协议及相关材料，不动产登记机构受理审核后，对原抵押权登记内容进行相应变更，完成无还本续贷的抵押登记手续。

四、提交资料

1、不动产登记申请表：由申请人填写，明确申请登记的类型、不动产坐落、抵押金额等基本信息。

2、申请人身份证明材料：企业提供营业执照、法定代表人身份证明；个人提供身份证等有效身份证件。

3、不动产权证书或不动产权属证明：证明不动产权利归属的文件。

4、原不动产登记证明：原抵押权设立时颁发的证明文件，用于办理注销登记。

5、新抵押权设立的相关材料：

— 借款合同：体现新贷款的金额、期限、利率、还款方式等主要条款的合同。

— 抵押合同：明确抵押双方权利义务、抵押担保范围等内容的合同。如提交抵押要素表的，可无需提供前述合同。

- 同意原抵押权注销、新抵押权设立的材料：由银行业金融机构出具，表明其同意办理无还本续贷及相关抵押登记事项的文件。

6、抵押权变更登记相关材料（适用于办理抵押权变更登记模式）：抵押权变更协议，详细说明变更的具体内容，如贷款期限延长、金额调整、利率变化等。

五、办理时限

不动产登记机构自受理无还本续贷抵押登记申请之日起，承诺在 0、5 个工作日内完成审核、登簿并发放不动产登记证明（电子证明与纸质证明具有同等法律效力）。对于资料齐全、情况简单的业务，鼓励即时办结，以最快速度满足企业融资需求。

六、工作任务

1、建立协同工作机制：自然资源部门（不动产登记机构）与金融监管部门、银行业金融机构建立定期沟通协调机制，共同研究解决无还本续贷抵押登记工作中遇到的问题，明确各方职责，确保业务协同顺畅。定期召开联席会议，通报工作进展，交流经验做法，推动业务不断优化。

2、优化业务系统功能：不动产登记机构对现有不动产登记业务系统进行升级改造，增加无还本续贷抵押登记业务模块，实现旧抵押权注销和新抵押权设立登记合并办理、顺位抵押权设立和旧抵押权注销登记合并办理以及抵押权变更登记办理等业务流程的信息化操作。与银行业金融机构系统实现数据共享和交互，方便金融机构在线提交申请材料，

实时查询登记进度和结果。

3、**规范业务办理标准：**制定无还本续贷抵押登记业务操作规范和办事指南，明确申请条件、提交材料、办理流程、办理时限等内容，并通过不动产登记机构官方网站、微信公众号、政务服务大厅等渠道向社会公开，方便企业和群众查询了解。加强对不动产登记工作人员的业务培训，使其熟练掌握无还本续贷抵押登记业务办理要点和操作流程，提高业务办理水平和服务质量。

4、**加强风险防控管理：**银行业金融机构要严格审核抵押不动产的资产风险、借款人的偿还能力等，确保续贷业务风险可控。不动产登记机构在办理业务过程中，要认真审查申请材料的真实性、合法性和完整性，对存在异议登记、查封登记等限制登记情形的不动产，不得办理无还本续贷抵押登记。建立风险预警机制，对可能出现的风险及时进行提示和处置，保障各方合法权益。

七、工作要求

1、**提高思想认识：**各部门要充分认识开展不动产登记无还本续贷抵押登记工作对优化营商环境、支持企业发展的重要意义，切实增强责任感和使命感，将此项工作作为重点任务抓好落实，确保工作取得实效。

2、**加强宣传推广：**通过多种渠道广泛宣传无还本续贷抵押登记政策和办理流程，提高政策知晓度和社会影响力。组织开展政策解读会、业务培训会等活动，向企业和银行业金融机构详细介绍政策内容和办理要点，引导企业和金融机

构积极参与，营造良好的工作氛围。

3、强化监督考核：建立健全监督考核机制，对不动产登记机构和银行业金融机构办理无还本续贷抵押登记工作情况进行定期监督检查和考核评价。对工作推进不力、服务质量不高、存在违规操作等问题的单位和个人，进行通报批评并责令整改；对工作成效显著的单位和个人，给予表彰和奖励，确保工作顺利推进。