

息县自然资源局文件

息自然资〔2025〕115号

签发人：刘喜峰

关于印发息县不动产登记抵押即交证 工作方案的通知

不动产登记中心、确权登记局：

为深入贯彻党中央、国务院关于深化“放管服”改革、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，强化不动产抵押融资协同服务，满足企业和群众多样化融资需求，结合本地实际，制定《息县不动产登记抵押即交证工作方案》印发给你们，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

息县不动产登记抵押即交证工作方案

一、工作目标

通过优化办理流程、整合业务环节、加强信息共享，实现不动产抵押登记与交证同步办理，大幅缩短业务办理时间，提高企业融资效率，降低融资成本，增强企业和群众办事的获得感和满意度。

二、适用范围

1、国有建设用地首登 + 抵押登记：通过招拍挂取得国有建设用地使用权的新供地项目，经营主体有融资需求的，土地权利人在申请国有建设用地使用权首次登记时可一并申请土地抵押权首次登记。

2、国有建设用地及房屋所有权首登 + 抵押登记：自建类商业、工业项目竣工后办理不动产首次登记时，项目主体有融资需求的，相关权利人可一并申请国有建设用地使用权及房屋所有权的首次登记和房地产抵押权首次登记。

3、国有建设用地及房屋所有权首登 + 在建工程抵押转一般抵押登记：已办理在建建筑物抵押的商品楼房和工业类、商业类不动产，在建设项目竣工后，项目主体可一并申请国有建设用地使用权及房屋所有权的首次登记和在建建筑物抵押权转房地产抵押权登记。

4、转移登记 + 抵押登记：自建类商业、工业项目办理不动产过户手续时，买受方有融资需求的，相关权利人、买

受方可一并申请国有建设用地使用权及房屋所有权的转移登记和房地产抵押权首次登记。对于拟交易不动产存在抵押的，可参照二手房“带押过户”模式办理。

三、办理模式

1、国有建设用地首登 + 抵押登记：土地权利人在签订《国有建设用地出让合同》后或国有建设用地划拨公示期满后，及时与其贷款银行沟通办理土地抵押有关事宜，由银行提前预审并办理抵押贷款相关流程，在用地单位完成地籍调查，缴清土地价款和相关税费，取得建设用地规划许可证或《国有建设用地划拨决定书》后，一并申请土地使用权首次登记和抵押权登记，不动产登记部门合并办理“国有建设用地使用权首次登记 + 土地抵押权首次登记”。

2、国有建设用地及房屋所有权首登 + 抵押登记：自建类商业、工业建设项目不动产竣工后，项目主体可及时与银行等金融机构对接，在申请土地及房屋所有权首次登记时，会同银行等金融机构一并申请抵押权首次登记，不动产登记部门合并办理“国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记 + 房地产抵押权首次登记”。

3、国有建设用地及房屋所有权首登 + 在建工程抵押转一般抵押登记：已办理在建建筑物抵押的商品房和工业类、商业类不动产，建设项目竣工后，项目主体可及时与在建建筑物抵押银行对接，在申请土地及房屋所有权首次登记时，会同在建建筑物抵押银行一并申请在建建筑物抵押登记转房地产抵押权登记，不动产登记部门合并办理“国有建设用

地使用权及房屋所有权首次登记 + 在建建筑物抵押转为房地产抵押权登记”。

4、转移登记 + 抵押登记：自建类商业、工业项目办理不动产过户手续时，买受方有融资需求的，交易双方达成交易意向，买受方及时向贷款银行沟通，由银行提前预审并办理抵押贷款相关流程，交易双方、贷款银行可一并申请不动产转移登记和抵押权设立登记，不动产登记部门合并办理“国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记 + 房地产抵押权首次登记”。对于拟交易不动产存在抵押的，可参照二手房“带押过户”模式办理。

四、提交资料

1、国有建设用地使用权首次登记和土地抵押权首次登记联办模式须提交材料：不动产登记申请表、身份证明、《国有建设用地出让合同》、地籍调查成果材料、建设用地规划许可证或《国有建设用地划拨决定书》、完税凭证、已缴清土地价款凭证、主债权合同和抵押合同等。

2、国有建设用地使用权及房屋所有权的首次登记和房地产抵押权首次登记联办模式须提交材料：不动产登记申请表、身份证明、不动产权属证书或者土地权属来源材料、建设项目已经竣工的材料、地籍调查结果及房屋测绘成果报告相关材料、完税凭证、已缴清土地价款凭证、主债权合同和抵押合同等。

3、国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记和在建建筑物抵押权转为房地产抵押权登记联办模式须提交材料：

不动产登记申请表、身份证明、不动产权属证书、地籍调查结果及房屋测绘成果报告相关材料、建设项目符合规划的材料、建设项目已竣工的材料、不动产登记证明、在建建筑物抵押转为房地产抵押权登记发生变更的材料。

4、国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记和房地产抵押权首次登记联办模式须提交材料：不动产登记申请表、身份证明、不动产权属证书、买卖合同、完税凭证、主债权合同和抵押合同、法律和行政法规以及《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他材料。

五、办理时限

按“抵押即交证”模式申办不动产登记业务合并办理的，承诺办理时限为 0.5 个工作日；不动产电子证书证明与纸质证书证明具有同等法律效力，鼓励申请人领取电子证书证明。

六、工作任务

1、建立工作机制：梳理“抵押即交证”办理流程，细化工作环节，制定操作规范及流程，做好融资贷款和抵押登记业务无缝衔接，确保业务流程规范、高效。加强部门间沟通协调，建立定期会商机制，及时解决工作推进中遇到的问题。

2、完善系统功能：对不动产登记业务系统功能进行完善和优化，实现“抵押即交证”关联登记业务的一并申请、一并受理和并联审核。加强与金融机构系统对接，实现数据实时共享和业务协同办理。

3、规范申办材料：制定针对“抵押即交证”的办事指南及申请材料清单，明确材料要求和标准，精简不必要的材

料，避免企业和群众重复提交。通过线上线下多种渠道向社会公开办事指引和材料清单，方便查询和下载。

4、加强质量检查：建立有效的质量监督机制，对融资贷款和抵押登记业务每一个环节进行全方位有效管控，定期开展专题质检工作，确保业务规范办理，准确登记。对发现的问题及时整改，对违规操作的严肃问责。

七、工作要求

1、加强组织领导：成立“抵押即交证”工作领导小组，由分管领导任组长，相关科室和单位负责人为成员，统筹推进工作落实。各成员单位要明确职责分工，密切配合，形成工作合力。

2、强化宣传培训：通过多种渠道广泛宣传“抵押即交证”工作的政策措施、办理流程和实际成效，提高社会知晓度和认可度。加强对不动产登记工作人员和金融机构业务人员的培训，使其熟悉业务流程和操作规程，提高服务水平。

3、做好风险防控：在推进“抵押即交证”工作过程中，要充分认识抵押登记过程中的潜在风险，严格执行相关法规，确保登记流程的规范性和准确性。加强风险识别与评估，建立风险预警机制，及时采取措施防范和化解风险，保障各方权益。