

江门市自然资源局

江自然资函〔2024〕881号

江门市自然资源局关于推行“抵押即交证” 服务模式的通知

各县（市、区）自然资源局、市不动产登记中心，各相关金融机构：

为深入贯彻党中央、国务院关于深化“放管服”改革、进一步优化营商环境的决策部署，落实《自然资源部 国务院国有资产监督管理委员会 国家税务总局国家金融监督管理总局关于进一步提升不动产登记便利度促进营商环境优化的通知》（自然资发〔2024〕9号）精神，进一步提升不动产登记便利度，优化营商环境，现就在全市推行“抵押即交证”服务模式有关事项通知如下：

一、工作内容

利用不动产单元代码“一码关联”，结合经营主体抵押融资需求和不动产不同物理形态，打通纯土地抵押、在建建筑物抵押和房地产抵押，将不动产首次登记、抵押权首次登记、抵押权注销登记等多项业务联办，满足项目建设不同阶段的抵押融资需求。

二、适用范围

（一）纯土地抵押。适用于土地交付时已完成地籍调查，缴

清土地出让价款和相关税费，用地单位一并提出“交地即交证”及“抵押即交证”的服务申请，且符合不动产登记条件及银行抵押贷款条件的新供地项目。拟申请国有建设用地使用权首次登记+国有建设用地使用权抵押权首次登记合并办理。

（二）纯土地抵押转为在建建筑物抵押。拟申请国有建设用地使用权抵押权注销登记+在建建筑物抵押权首次登记合并办理。

（三）纯土地抵押（或在建工程抵押）转为房地产抵押。拟申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记+国有建设用地使用权抵押权注销登记（或在建建筑物抵押权注销登记）+国有建设用地使用权及房屋所有权抵押权首次登记合并办理。

三、办理流程

（一）纯土地抵押。

1.申请办理。用地单位与属地自然资源主管部门签订《国有建设用地使用权出让合同》（或取得划拨决定书）后，提交不动产登记“交地即交证”相关申办材料（由不动产登记部门委托属地自然资源主管部门受理登记申请）。用地单位如有融资贷款需求的，一并凭已编制不动产单元代码的《国有建设用地使用权出让合同》（划拨决定书）向金融机构提出抵押贷款申请。

2.材料审核。

属地自然资源主管部门将已编制不动产单元代码的《国有建设用地使用权出让合同》（划拨决定书）及“交地即交证”等申报材料移送不动产登记部门。由不动产登记部门提前完成土地首次

登记的信息预审工作。

金融机构依据已编制不动产单元代码的《国有建设用地使用权出让合同》(划拨决定书)，利用不动产单元代码“一码关联”优势，以不动产单元代码代替不动产权证号填写贷款审批资料和抵押登记申请材料，提前完成贷前调查、授信审批，压缩审批时间。审批通过后，金融机构与用地单位在交地前共同向不动产登记部门提出“抵押即交证”申请，不动产登记部门审核抵押合同等抵押权首次登记信息。

3.缴纳税费。用地单位依照用地审批流程办理相关手续，缴清土地出让(划拨)价款、税款等相关费用。

4.核发证书。

在交地当天，不动产登记部门完成国有建设用地使用权首次登记登簿，接续完成国有建设用地使用权抵押权首次登记登簿，并同时交地确认书、不动产权证(不动产权电子证照)、抵押权不动产登记证明(不动产权电子证照)分别颁发给用地者和金融机构。

(二)纯土地抵押转为在建建筑物抵押、纯土地抵押(或在建工程抵押)转为房地产抵押。

抵押人和抵押权人共同申请，并提交不动产登记申请表、身份证明、不动产权证、主债权合同和抵押合同等申请材料，向不动产登记部门一并申请抵押权注销登记+抵押权首次登记，或国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记+抵押权注销登记+抵押权首次登记。不动产登记部门受理、审核登簿后，核发不动产

登记证明。

四、有关要求

（一）加强组织领导。“抵押即交证”是贯彻落实国务院深化“放管服”改革，优化营商环境的重要举措。各县（市、区）自然资源部门要高度重视，加强统筹部署，推动“抵押即交证”工作落到实处。

（二）加强协调联动。不动产登记部门与各县（市、区）自然资源部门要加强协调联动，推动“抵押即交证”与“交地即交证”工作衔接，并指导用地单位和金融机构做好“抵押即交证”资料准备和申请工作。

（三）加强宣传报道。各县（市、区）自然资源部门，要广泛开展对“抵押即交证”改革工作的宣传报道，加强对政策的解读和释疑，引导企业积极参与，并及时总结报送开展“抵押即交证”工作中的好经验、好做法，树立先进典型，加强宣传推广。

江门市自然资源局

2024年6月11日

公开方式：主动公开