

潮州市自然资源局

潮自然资通〔2024〕69号

关于印发潮州市“抵押即交证”工作指引（试行）的通知

各县（区）自然资源（分）局、各科室，各局属事业单位：

不动产登记是服务经济社会发展、保障人民群众财产权利的重要制度，是营商环境的重要内容。根据自然资源部等四部门印发《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，将“抵押即交证”列入创新项目建设全生命周期登记服务，为有抵押融资需求的经营主体，提供可一并申请办理土地首次登记和抵押登记的服务，为各类型不动产办理抵押注销、设立和变更等事项提供无缝衔接的登记服务，增强企业的获得感和满意度。

经研究，制定《潮州市“抵押即交证”工作指引（试行）》，现印发给你们，请认真贯彻执行。



潮州市“抵押即交证”工作指引（试行）

为进一步提升不动产登记便利度，促进营商环境优化，按照自然资源部等四部门印发《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）文件“抵押即交证”的相关要求，制定本工作指引。

一、工作目标

创新延伸助企服务链，根据经营主体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，通过政银联动、流程优化等措施，打造“抵押即交证”的改革创新做法，满足项目建设不同阶段的抵押融资需求。

二、适用范围

1、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、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。

3、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。

三、办理模式

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：土地权利人在签订《国有建设用地出让合同》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，缴清出让价款和相关税费，取得建设用地规划许可证后，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：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”。

3、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：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

各种模式需提交的不动产登记申请材料具体如下：

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：不动产登记综合申请表、身份证明、《国有建设用地出让合同》、地籍调查成果材料、用地规划许可证、完税凭证、已缴清出让价款凭证、批文、红线图、主债权合同和抵押合同；

2、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：不动产登记综合申请表、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明细表；

3、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：不动产登记综合申请表、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。

五、办理时限

不动产登记业务合并办理的，办理时限按合并业务中时限最长的不动产登记类别确定。