

济南市自然资源和规划局

济南市自然资源和规划局

关于简化不动产抵押登记业务流程及启用 简版合同的通知

全市各不动产登记机构：

为深化放管服改革，进一步优化我市不动产登记营商环境，简化不动产抵押登记流程，方便当事人办理抵押登记业务，提高不动产抵押登记工作效率，现就贯彻落实《山东省自然资源厅 中国银行保险监督管理委员会山东监管局 山东省地方金融监督管理局关于认真做好便民利企服务合作的通知》（鲁自然资字[2019]70 号）精神，在前期市不动产登记中心与各金融机构签订合作协议、制定信息共享接口规范、成功试点运行不动产网上抵押业务的基础上，拟在全市各区县全面推行网上“不见面申请”抵押业务，将有关事项通知如下：

一、我局和人民银行济南分行营管部联合下发了《关于组织全市银行业金融机构集中接入济南市不动产登记网上抵押系统的通知》，依据本通知要求，凡通过人民银行济南

发行营管部专线接入我市不动产登记系统的银行均能在全市范围内通过不动产登记网上抵押系统的开展此业务。

二、根据省厅文件要求，在办理不动产抵押登记业务过程中，凡通过网上申请不动产抵押登记业务的银行，应使用简版合同（见附件），合同内容包括不动产单元号、自然及权利属性、抵押借款人信息、债权金额及债权期限等主要信息，涉及不动产的自然及权利属性信息均应通过网络接口在不动产登记系统中直接提取。

三、进一步优化流程，精简材料。

（一）简化抵押登记申请材料。不再收取《抵押物价值确认书》、《抵押物评估报告》等认定不动产价值的资料，不对抵押物的价值进行审查；通过信息共享及授权委托书留存备案的方式进一步简化营业执照、授权委托书，委托人身份证明等申请材料。

（二）优化抵押登记流程。抵押人在银行签订抵押合同时一并提交抵押登记申请材料，登记机构通过系统核验身份信息，完成受理后进行网上审核、登簿。启用不动产登记电子证明，登记机构审核登簿后推送电子证明至金融机构，贷款结清后，由银行在网上发起注销登记申请，注销电子证明。对于与不动产转移或变更登记同时发生抵押的，不动产转移或变更登记与抵押登记、不动产转移登记与预购商品房抵押转现房抵押登记可一并受理审核发证。

(三)为减少企业融资时间,避免企业借用“过桥资金”,不动产登记流程已实现“延期借贷”、“借新还旧”等贷款的审批与抵押权变更登记、注销登记、首次登记的无缝衔接,抵押变更、注销登记、首次登记可一并受理审核发证。

(四)助力银行执行住房限购金融政策和防控房屋抵押风险。通过网上抵押系统向银行提供相关查询服务,经授权提供购房借款人家庭执有房屋套数查询、房屋交易类合同查询、拟抵押物贷前权属查询及贷后权属异常变动信息查询,防范金融风险。

附件:1、《主债权及不动产抵押合同(不动产登记专用)》

2、《主债权及不动产最高额抵押合同(不动产登记专用)》

济南市自然资源和规划局

2019年9月28日



附件：

合同编号：_____

主债权及不动产抵押合同
(不动产登记专用)

抵押权人：_____（以下简称甲方）
证件类型：_____ 证件号码：_____
地 址：_____ 电 话：_____

抵 押 人：_____（以下简称乙方）
证件类型：_____ 证件号码：_____
地 址：_____ 电 话：_____

债 务 人：_____（以下简称丙方）
证件类型：_____ 证件号码：_____
地 址：_____ 电 话：_____

甲、乙、丙三方为向不动产登记机构申请设立☐抵押权登记☐预购商品房抵押权登记☐抵押权预告登记，经协商一致，订立本合同。

第一条 主债权及抵押担保详情

- 1、本合同项下的抵押物担保的主债权本金金额及币种：
（人民币）大写：_____（小写：_____）
- 2、债务履行期限：_____年 月 日至_____年 月 日
- 3、担保范围：_____
- 4、抵押物价值：_____

第二条 抵押物清单

☐抵押物 1

1、☐不动产权证书号：_____

或☐不动产预告登记证明号（预购商品房网签合同编号）：_____

2、不动产单元号：_____

3、抵押不动产坐落：_____

4、抵押不动产建筑面积：_____

5、备注：_____

☐抵押物 2

1、☐不动产权证书号：_____

或☐不动产预告登记证明号（预购商品房网签合同编号）：_____

2、不动产单元号：_____

3、抵押不动产坐落：_____

4、抵押不动产建筑面积：_____

5、备注：_____

☐抵押物 3

.....

第三条 特别约定

1、甲、乙、丙三方共同确认：本合同仅为甲、乙、丙三方向不动产登记机构申请办理☐抵押权登记☐预购商品房抵押权登记☐抵押权预告登记之用的主债权及抵押合同。除三方另有约定外，不作他用。

2、甲、乙、丙三方共同承诺：本合同仅作为办理抵押登记时提交不动产登记机构存档的合同文本，本合同填写的内容真实、准确，相关要素与甲方与丙方，甲方与乙方另行签署的借款、担保合同一致，如有冲突，各方愿意承担相关法律责任。

3、本合同经甲、乙、丙三方签字（盖章）后生效。

甲方（签字或公章）：

乙方（签字或公章）：

丙方（签字或公章）：

年 月 日

年 月 日

年 月 日

2、□处由甲、乙、丙三方勾选确认。

4、同一抵押人名下多个抵押物共同担保的，根据实际情况分别填写每个抵押物信息。

合同编号：_____

主债权及不动产最高额抵押合同 (不动产登记专用)

抵押权人：_____（以下简称甲方）

证件类型：_____ 证件号码：_____

地 址：_____ 电 话：_____

抵 押 人：_____（以下简称乙方）

证件类型：_____ 证件号码：_____

地 址：_____ 电 话：_____

债 务 人：_____（以下简称丙方）

证件类型：_____ 证件号码：_____

地 址：_____ 电 话：_____

甲、乙、丙三方为向不动产登记机构申请设立最高额抵押权登记，经协商一致，订立本合同。

第一条 主债权及抵押担保详情

1、本合同项下的抵押物担保的最高主债权金额及币种：

（人民币）大写：_____（小写：_____）

2、债权确定期间：_____年 月 日至_____年 月 日

3、担保范围：_____

4、抵押物价值：_____

第二条 抵押物清单

☐抵押物 1

1、☐不动产权证书号：_____

或☐不动产预告登记证明号（预购商品房网签合同编号）：_____

2、不动产单元号：_____

3、抵押不动产坐落：_____

4、抵押不动产建筑面积：_____

5、备注：_____

☐抵押物 2

1、☐不动产权证书号：_____

或☐不动产预告登记证明号（预购商品房网签合同编号）：_____

2、不动产单元号：_____

3、抵押不动产坐落：_____

4、抵押不动产建筑面积：_____

5、备注：_____

☐抵押物 3

.....

第三条 特别约定

1、甲、乙、丙三方共同确认：本合同仅为甲、乙、丙三方向不动产登记机构申请办理最高额抵押权登记之用的主债权及抵押合同。除三方另有约定外，不作他用。

2、甲、乙、丙三方共同承诺：本合同仅作为办理抵押登记时提交不动产登记机构存档的合同文本，本合同填写的内容真实、准确，相关要素与甲方与丙方，甲方与乙方另行签署的借款、担保合同一致，如有冲突，各方愿意承担相关法律责任。

3、本合同经甲、乙、丙三方签字（盖章）后生效。

甲方（签字或公章）：

乙方（签字或公章）：

丙方（签字或公章）：

代理人：

代理人：

代理人：

年 月 日

年 月 日

年 月 日

说明：1、该示范文本仅供办理不动产抵押登记参考使用，合同内容应根据抵押权人、抵押人、债务人间相关合同如实填写。

2、□处由甲、乙、丙三方勾选确认。

3、债务履行期限填写起止日期。

4、同一抵押人名下多个抵押物共同担保的，根据实际情况分别填写每个抵押物信息。