

济南市自然资源和规划局文件

济自然规划发〔2021〕7号

济南市自然资源和规划局 关于调整抵押不动产转移登记流程的通知

市不动产登记中心，各区县（含功能区）自然资源主管部门，各相关单位：

为贯彻落实《民法典》，将不动产登记工作与《民法典》相关条款有效衔接，现将我市不动产抵押登记及抵押财产转移登记业务进行调整。具体要求如下：

一、落实抵押不动产转移登记工作

严格落实《民法典》第四百零六条【抵押财产的处分】规定：抵押期间，抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的，按照其约定。抵押财产转让的，抵押权不受影响。

抵押财产转让的业务范围包括：因买卖、赠与、继承及婚姻

关系析产等所有合法形式转移不动产产权而申请的登记。

市不动产登记中心对办理抵押登记的业务流程、合同文本、登记系统记载信息进行相应调整。抵押人转让抵押财产的,应当及时通知抵押权人。抵押权人能够证明抵押财产转让可能损害抵押权的,可以请求抵押人将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有,不足部分由债务人清偿。

二、完善不动产抵押登记业务

自本通知下发之日起,登记机构在办理抵押登记时,应询问抵押双方有无禁止或限制转让不动产的约定,有约定的应在抵押合同中注明,录入业务信息并记载于登记系统中。没有约定的,抵押期间,抵押人可以转让抵押财产,登记机构应为其办理转移登记。

银行通过线上模式申请办理抵押登记时,有约定的应在合同中注明,并将合同相关内容数字化,同时在业务信息中录入约定内容。登记机构审核后将约定内容记载于登记系统中。如业务信息中未录入的,将视为抵押双方对抵押财产转让没有约定。

三、抵押不动产的转移登记办理流程

已办理抵押登记的不动产在办理转移登记时,如抵押合同的签订日期在本通知下发之日前,应征求抵押权人的同意,未经抵押权人同意,不得办理抵押不动产的转移登记。

本通知下发之日后签订抵押合同的,按下列流程办理:

（一）不存在相关约定的登记流程

办理不动产抵押登记时抵押双方对转让不动产没有禁止或限制约定的，抵押人转让抵押财产，抵押人（转让人）和受让人共同到不动产登记窗口申请办理转移登记。受让人需知晓并同意该不动产存在抵押，并在不动产转移登记申请表中签署知晓声明。

登记机构为双方办理不动产转移登记，原不动产抵押登记业务保持不变。

如不动产涉及多次抵押的，历次抵押均未约定的，抵押人和受让人方可申请办理抵押财产转移登记。

（二）存在相关约定的登记流程

抵押登记时，合同中存在禁止或限制转让不动产约定的，转让不动产应由抵押人（转让人）、受让人和抵押权人三方同时到不动产登记窗口申请。根据三方当事人的申请，登记机构可以一并办理不动产转移登记和抵押变更登记。

办理抵押变更登记时，受让人需同意继续抵押该不动产，并在抵押变更登记申请表中签署意见，受让人变为抵押人。其中涉及多次抵押的，按历次抵押时约定内容执行，所有涉及到的抵押权人均需到场申请。

四、其他事项

市不动产登记中心将本通知传达至签约金融机构，做好政策指导和业务沟通。

请各单位部门尽快调整不动产抵押登记流程，并落实抵押不

动产转移登记相关工作。

- 附件：1. 主债权及不动产抵押合同（不动产抵押登记简版合同）
2. 主债权及不动产最高额抵押合同（不动产最高额抵押登记简版合同）

济南市自然资源和规划局

2021年1月19日

（此件主动公开）

抄送：各银行业金融机构。

济南市自然资源和规划局办公室

2021年1月19日印发

附件 1

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 抵押不动产转移约定

第二条中所涉及的不动产在抵押期间，甲、乙、丙三方（有/无）禁止或限制转让上述不动产的约定：

抵押期间，未经甲方同意，乙方不得转让上述不动产。

抵押期间，乙方转让不动产的，应会同甲方一并办理抵押权变更。

第四条 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）：

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。

附件 2

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 抵押不动产转移约定

第二条中所涉及的不动产在抵押期间，甲、乙、丙三方（有/无）禁止或限制转让上述不动产的约定：

抵押期间，未经甲方同意，乙方不得转让上述不动产。

抵押期间，乙方转让不动产的，应会同甲方一并办理抵押权变更。

第四条 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。

