梅州市“抵押即交证”工作指引

（试行）

梅州市自然资源局

2024年6月

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 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）“抵押即交证”相关要求，制定本工作指引。

**一、工作内容**

“抵押即发证”服务新举措包括两方面工作内容：一是“交地即发证、发证即抵押”，有抵押融资需求的经营主体，可一并申请办理土地首次登记和土地抵押登记；二是“合并办理关联抵押登记”，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，合并办理抵押权注销、新抵押权设立、抵押权变更等，满足项目建设不同阶段的抵押融资需求。

**二、适用范围**

（一）纯土地的“抵押即发证”

拟申请国有建设用地使用权首次登记与国有建设用地使用权抵押权首次登记的。

（二）纯土地抵押转为在建建筑物抵押的“抵押即发证”

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的。

（三）纯土地抵押（或在建工程抵押）转为房地产抵押的“抵押即发证”

拟申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记与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的。

**三、工作流程**

**（一）服务申请**

有“抵押即发证”服务需求的权利人，可向各县（市、区）不动产登记中心窗口提出申请，根据申请人融资需求和不动产不同物理形态，不动产登记中心工作人员指导权利人准备相关业务登记申请材料。权利人应同步向支持该类业务的银行提交相关抵押贷款申请，由银行提前预审并办理抵押贷款相关流程和手续。

**（二）地籍调查前置入库**

申请人委托地籍调查机构出具地籍调查成果并提交至登记机构进行预审，登记机构及时完成预审查并将地籍调查成果入库，同步组织不动产登记审核人员对相关组合登记业务申请材料进行预审，预审核存在问题的，及时告知补正。

**（三）合并业务办理**

权利人和经办银行双方共同到不动产登记机构窗口提交土地使用权首次登记和抵押登记，或合并办理的关联抵押登记申请材料，不动产登记机构一并受理、并联审核后，就不同的登记事项依次分别记载于不动产登记簿并发放纸质或电子证书。

1. **其他事项**

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。