

黑龙江省自然资源厅 文件

中国银行保险监督管理委员会黑龙江监管局

黑自然资发〔2022〕140号

关于印发《关于进一步规范不动产登记 简化流程要件的若干意见》的通知

各市（地）县（市）及哈尔滨新区自然资源主管部门、各银保监分局，哈尔滨市不动产登记交易事务中心、佳木斯市不动产登记中心：

现将《关于进一步规范不动产登记简化流程要件的若干意见》印发你们，请结合本地实际认真抓好贯彻落实，持续提升不动产登记协同办理时效和便利度。



关于进一步规范不动产登记 简化流程要件的若干意见

为进一步贯彻落实《民法典》相关规定和《自然资源部关于做好不动产抵押权登记工作的通知》（自然资发〔2021〕54号）要求，结合我省各地开展不动产登记相关工作的经验做法，现提出以下意见。

一、进一步规范不动产抵押登记

（一）依法确定不动产抵押范围。学校、幼儿园、医疗机构、养老机构等为公益目的成立的非营利法人的教育设施、医疗卫生设施、养老设施和其他公益设施，以及法律、行政法规规定不得抵押的其他不动产，不得办理不动产抵押登记。登记部门应当详实审核“社会统一信用代码证”。

（二）明确记载抵押担保范围。当事人对一般抵押或者最高额抵押的主债权及其利息、违约金、损害赔偿金和实现抵押权费用等抵押担保范围有明确规定的，不动产登记机构应当根据申请在不动产登记簿“担保范围”栏记载，没有提出申请的，填写“/”。

（三）保障抵押不动产依法转让。

1. 《民法典》实施前，已经办理抵押登记的不动产，抵押期间申请不动产转移登记的，登记机构应当依抵押双方申请先行办理抵押权注销登记，但经抵押权人同意的转移登记除外。

2. 《民法典》实施后，办理抵押权首次登记或抵押权预告登

记的不动产，抵押期间申请不动产转移登记的，登记机构依据不动产登记簿“是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定”栏记载的约定办理。

具体政策依据、办理流程、申请要件及相关意见请参照省自然资源厅《关于进一步落实不动产抵押权登记工作的通知》（黑自然资函〔2021〕241号）执行。

二、妥善做好居住权不动产登记

各地登记机构要贯彻落实《民法典》对居住权的规定，按照自然资源部的相关要求，依法稳妥推进居住权不动产登记，审慎把握居住权登记要件、登记程序、登记客体和登记内容，切实保障群众对居住权登记的需要。

（一）居住权首次登记。以合同、遗嘱、人民法院或仲裁机构的生效法律文书以及法律法规规定的其他情形设立居住权的，根据当事人申请办理居住权首次登记，对符合居住权登记条件的，核发不动产登记证明。

（二）居住权变更登记。居住权人的姓名、身份证明类型或者号码发生变化的，居住权期限发生变化的，以及法律法规规定的其他情形导致居住权变更的，根据当事人申请办理居住权变更登记。

（三）居住权注销登记。居住权期限届满、设立居住权的不动产灭失或被征收、生效法律文书终止居住权等导致居住权消灭的，居住权人死亡或放弃居住权的，居住权期限未满但当事人约定注销居住权的，以及法律法规规定其他情形导致居住权灭失的，根据当事人申请办理居住权注销登记。

(四) 居住权查询和登记委托。查询居住权登记资料的,适用《不动产登记资料查询暂行办法》的规定;居住权登记委托他人办理的,适用《不动产登记操作规范(试行)》的规定。

三、完善不动产登记簿和规范申请表

(一) 对《国土资源部关于启用不动产登记簿样式(试行)的通知》(国土资发〔2015〕25号)规定的不动产登记簿样式进行修改:

1. 在“抵押权登记信息”页、“预告登记信息”页均增加“担保范围”、“是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定”栏目。

2. 将“抵押权登记信息”页的“最高债权数额”修改为“最高债权额”并独立为一个栏目,填写最高额抵押担保范围所应对的最高债权数额。

(二) 为配合相关登记工作,对申请表进行部分修改:

1. “权利类型”栏:增加“居住权”“土地经营权”“林地使用权”等权利类型。

2. “抵押权”栏:分设“被担保主债权数额”和“最高债权额”;增加“担保范围”字段,填写对主债权及其利息、违约金、损害赔偿金、保管担保财产和实现抵押权费用等抵押担保范围进行约定;增加“是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定”字段,选择是(含约定内容)或否。

3. “申请理由及内容”增加“居住权”栏:其中“登记原因”栏填写居住权取得方式,“居住条件和要求”栏填写当事人约定的条件和要求,“居住权期限”栏填写当事人约定的具体期限。

4. 各地可根据当地工作实际,酌情增加表单其他内容。

四、进一步简化抵押登记申请要件

(一) 在大力推进不动产抵押权登记业务网上办理的基础上,进一步简化线上、线下办理流程和要件,各地应当推行使用《主债权合同及抵押合同信息表》,集中体现原《抵押合同》《借款合同》等主从合同中的相关信息,达到简化要件的目的。各地要积极与各类金融机构进行沟通,采取联合发文、集中培训等方式,贯彻相关要求。

(二) 不动产登记过程中,由金融机构通过“一网通办平台”传递经抵押权人、抵押人、借款人签字的《主债权合同及抵押合同信息表》,原《抵押合同》《借款合同》(或最高额抵押合同)可由金融机构保管。对个人之间借贷,提供合同示范文本。

(三) 在抵押放贷服务中推广使用电子签名、电子印章、电子合同、电子证书证明,符合条件条件的电子签名与手写签名、盖章,电子印章与实物印章具有同等法律效力,电子证照以及经电子签名或加盖电子印章的电子材料合法有效,可直接作为电子档案存档。

(四) 银行业金融机构应当与抵押人共同填写申请书等材料,按照申请不动产抵押登记的有关要求,收集并核对抵押物不动产证书证明,抵押人身份证明、不动产登记申请书等材料,形成电子件,通过“一网通办平台”推送至各不动产登记机构,不动产登记机构依据电子件进行审核登簿。银行业金融机构采集的不动产登记原始资料(包括不动产登记申请书、询问笔录、申请人身份证明、不动产证书证明、登记原因文件等申请材料),银行业金融机构应当按照法律、行政法规的规定进行归档管理。

五、更新不动产权证书和不动产登记证明

更改相关法律依据，将电子和纸质不动产权证书、不动产登记证明中的“《中华人民共和国物权法》”修改为“《中华人民共和国民法典》”。

- 附件：1. 不动产登记申请书（样表，部分修改）
2. 主债权合同及抵押合同信息表

不动产登记申请书

单位：平方米、万元

申请登记事由	抵押权			
申请证书板式		申请分别持证		
申 请 人 情 况	登 记 申 请 人			
	抵押权人姓名(名称)			
	身份证件种类	营业执照	证件号	
	通讯地址			邮编
	法定代表人或负责人			联系电话
	代理人姓名			联系电话
	代理机构名称			短信告知联系电话
	登 记 申 请 人			
	抵押人姓名(名称)			
	身份证件种类		证件号	
	通讯地址			邮编
	法定代表人或负责人			联系电话
	代理人姓名			联系电话
	代理机构名称			
不 动 产 情 况	坐 落			
	不动产单元号		不动产类型	
	房屋建筑面积		房屋用途	
	原不动产权证书号			建成年份
	构筑物类型		房屋总层数	是否有电梯
	原土地证号			宗地面积
	使用权类型		分摊面积	
	宗地用途		用地面积	
抵 押 情 况	被担保债权数额 (最高债权数额)			债务履行期限 (债权确定期间)
	担保范围			
<p>本申请人对填写的上述内容及提交的申请材料的真实性负责。如有不实，申请人愿承担法律责任。</p> <p> 申请人(签章)： _____ 申请人(签章)： _____ 代理人(签章)： _____ 代理人(签章)： _____ 年 月 日 年 月 日 </p>				
备注：是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定 <input type="radio"/> 是 <input type="radio"/> 否				

主债权合同及抵押合同信息表

单位：平方米、万元

主债权合同/抵押合同编号：

合同当事人	抵押权人			
	证件种类		证件号	
	抵押人			
	证件种类		证件号	
	借款人			
	证件种类		证件号	
债权情况	合同债权金额		担保范围	
	担保方式		债务履行期限 (债权确定期间)	
抵押物情况	不动产坐落			
	不动产权证号			
	土地/房屋抵押面积			
	抵押物价值		被担保主债权数额	
	最高债权额		是否存在禁止或限制转 让抵押不动产的约定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
附记				

合同当事人依法确认上述内容与主债权合同及抵押合同内容一致，并对其真实性负责。如有不实，合同当事人愿承担法律责任。

抵押权人签章：
(出借人)：

抵押人签章：

借款人签章：

年 月 日

注：本表由抵押权人向不动产登记部门推送，与主债权合同及抵押合同具有同等法律效力。