

达州市自然资源和规划局文件

达市自然资规发〔2025〕19号

达州市自然资源和规划局 关于印发《达州市自然资源和规划局 “抵押即交证”工作实施方案（试行）》的通知

各县（市、区）自然资源部门，市不动产登记中心：

《达州市自然资源和规划局“抵押即交证”工作实施方案（试行）》已经局办公会审议通过，现印发你们，请遵照执行。

达州市自然资源和规划局

2025年2月11日



达州市自然资源和规划局 “抵押即交证”工作实施方案

(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）和四川省自然资源厅办公室《关于进一步加强不动产登记便民利民窗口建设的通知》（川自然资办函〔2024〕79号）文件中“抵押即交证”的相关要求，制定本工作方案。

一、工作目标

创新延伸助企服务链，利用不动产单元代码“一码关联”，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

（一）纯土地抵押形态。企业在签订《国有建设用地使用权出让合同》，足额按时缴清税费等相关费用，完成土地交付手续，有抵押融资需求的，采取与“交地即交证”模式相衔接方式，提前预审国有建设用地使用权抵押首次登记申请材料，合并办理国有建设用地使用权首次登记和抵押首次登记。

(二) 在建工程抵押形态。对已办理抵押登记的在建工程，并已经通过竣工验收的不动产，在申请办理国有土地使用权及房屋所有权不动产首次登记时，可同时申办将在建工程抵押转为现房抵押权登记，不动产登记部门同时受理，并提前预审抵押材料，将国有土地使用权及房屋所有权不动产首次登记和抵押登记合并办理。

(三) 一般房地产抵押形态。国有土地使用权上房屋已竣工，权利人申请国有土地使用权及房屋所有权首次登记，并同时申请房屋抵押登记的，可合并办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记和抵押登记。

三、办理流程

(一) 纯土地抵押形态

1. 申请办理。(1) 企业与属地自然资源主管部门签订《国有建设用地使用权出让合同》(或取得划拨决定书)后，提交不动产登记“抵押即交证”相关申办材料;(2) 不动产登记机构主动对接，做好登记前期工作;(3) 提出共同申请，不动产登记机构通过不动产单元代码“一码关联”获取《国有建设用地使用权出让合同》(划拨决定书)等相关材料，完成预受理工作。

2. 材料审核。属地自然资源主管部门将已编制不动产单元代码的《国有建设用地使用权出让合同》(划拨决定书)及“交地即交证”等申报材料推送不动产登记部门。由不动产登记部门提前完成土地首次登记的信息预审工作。金融机构依据已编制不动产单

元代码的《国有建设用地使用权出让合同》(划拨决定书),利用不动产单元代码“一码关联”优势,以不动产单元代码代替不动产权证号填写贷款审批资料和抵押登记申请材料,提前完成贷前调查、授信审批,压缩审批时间。审批通过后,金融机构与用地单位在交地前共同向不动产登记部门提出“抵押即交证”申请,不动产登记部门审核抵押合同等抵押权首次登记信息。

3. 核发证书。在交地当天,不动产登记部门完成国有建设用地使用权首次登记登簿,接续完成国有建设用地使用权抵押权首次登记登簿,并同时交地确认书、不动产权证(不动产权电子证照)、抵押权不动产登记证明(不动产权电子证照)分别颁发给用地者和金融机构。

(二) 在建工程形态、一般房地产抵押形态

1. 申请办理。企业完成房屋建设后符合登记条件的,可以会同银行业金融机构向不动产登记机构同步申请房屋等建(构)筑物首次登记和抵押权首次登记或在建工程抵押权转现房抵押权登记。

2. 材料审核。不动产登记机构提前完成房屋首次登记涉及的权籍工作以及完成预审抵押工作,一次性收取房屋首次登记及抵押权首次登记或在建工程抵押权转现房抵押权登记申请材料,按照合并办理流程完成受理、审核、登簿工作。

3. 核发证书。不动产登记机构完成房屋首次登记、抵押权登记或在建工程抵押权转现房抵押权登记后,向企业、银行业金融机构一并核发不动产权证书、证明(不动产登记电子证照)。

四、工作要求

(一)加强组织领导。“抵押即交证”是贯彻落实国务院深化“放管服”改革，优化营商环境的重要举措。各县（市、区）自然资源部门要高度重视，加强统筹部署，推动“抵押即交证”工作落到实处。

(二)加强协调联动。不动产登记部门与各县（市、区）自然资源部门要加强协调联动，推动“抵押即交证”与“交地即交证”工作衔接，并指导用地单位和金融机构做好“抵押即交证”资料准备和申请工作。

(三)加强宣传报道。各县（市、区）自然资源部门，要广泛开展对“抵押即交证”改革工作的宣传报道，加强对政策的解读和释疑，引导企业积极参与，并及时总结报送开展“抵押即交证”工作中的好经验、好做法，树立先进典型，加强宣传推广。

