

东莞市自然资源局文件

东自然资规〔2025〕5号

东莞市自然资源局关于印发《关于优化我市在建建筑物抵押权登记工作的指导意见》的通知

各镇人民政府（街道办事处），市各有关单位：

《关于优化我市在建建筑物抵押权登记工作的指导意见》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。



2025年12月31日

关于优化我市在建建筑物抵押权 登记工作的指导意见

为进一步贯彻国家、省关于支持实体经济高质量发展，持续优化营商环境的要求，更好地发挥在建工程抵押融资在企业融资和增资扩产的重要作用，根据《中华人民共和国民法典》《不动产登记暂行条例》《中华人民共和国城市房地产管理法》《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记规程》《城市房地产抵押管理办法》等相关规定，以及贯彻执行《东莞市新型产业用地（M0）管理办法（修订）》《东莞市“工改M1”项目工业生产用房产权分割及分割转让不动产登记实施细则（试行）的通知》，结合我市实际情况，现研究制定以下意见：

一、总体原则

（一）指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，按照市场化、法治化原则，精准支持各类市场项目的合理融资需求，激发市场主体活力，维护购房人合法权益，优化在建建筑物抵押登记工作，持续提升便民利企服务水平。

（二）基本原则

设立在建建筑物抵押权时，该建筑物占用范围内的建设用地使用权需一并抵押。

在建建筑物抵押权的设立，须遵循“房、地”抵押权顺位一致和“房、地”抵押权不重复为基本原则。

（三）适用范围

申请办理在建建筑物抵押登记，可以正在建造的、未办理相关工程竣工验收手续的在建建筑物作为抵押物。

（四）职能分工

为贯彻落实《关于建立东莞市房地产融资协调机制的通知》（东建房〔2024〕1号）要求，有序推进商品房类建设工程项目以“套”为单位申请办理在建工程抵押登记，确保全流程风险可控、监管闭环。国家金融监督管理总局东莞监管分局负责指导金融机构与房地产开发企业平等协商，按照市场化、法治化原则自主决策和实施，保障金融机构合法权益；指导金融机构加强贷款资金封闭管理，严防信贷资金被挪用于购地或其他投资。市不动产登记中心制定全市各类项目在建工程抵押登记流程，根据市住房城乡建设局推送的房地产项目楼盘表信息以及网签、备案、销售等实时数据办理登记，并将已办理在建工程抵押登记的商品房信息以“套”为单位推送给市住房城乡建设局，为房地产开发企业和金融机构做好在建工程等抵押提供支持。

二、优化在建建筑物抵押办事流程

（一）支持建设用地使用权抵押注销登记与在建建筑物抵押权首次登记同步办理

同一宗地内，先以建设用地使用权设立抵押权首次登记后再设立在建建筑物抵押权首次登记的，应先行注销建设用地使用权抵押权登记，再办理在建建筑物抵押权首次登记。经抵押权人同意，可采用“建设用地使用权抵押权注销登记+在建工程抵押首次登记”同时收件，分环节流程审批的方式办理。

（二）新增以“套”为单位办理在建建筑物抵押登记

已取得预售许可且未销售的市场化商品房类在建工程项目，新增以“套”为单位申请办理在建建筑物抵押登记业务。

（三）优化实地查看工作机制

市场化商品房类建设项目以及可分割销售 M0、M1 建设项目取得销售许可后申请在建建筑物抵押权登记的，由抵押双方提供地籍调查报告（预测报告），不动产登记机构根据地籍调查报告（预测报告）的数据建立楼盘表办理相关业务。

对于非市场化商品房类建设项目，采取不动产登记机构组织与申请人自我举证相结合的方式开展实地查看。具体如下：1. 抵押双方按实际情况填写《实地查看记录表》，摄制能佐证查看日期、施工现场及建设现状的建筑物照片，形成查看资料。2. 属地不动产登记机构对提交的查看资料进行审查核实，利用现有成果性数据，对查看资料的真实性、客观性进行审核，重点审查建设现状与填写情况是否一致、建设现状与工程规划批准情况是否相符等内容。若能清晰显示建筑物坐落及其建造完成情况。若满足

登记条件，由两名不动产登记工作人员签字并加盖属地不动产登记机构印章予以确认，并作为登记资料保存。3.查看资料存在异常的，不动产登记机构应要求抵押双方补充相关举证材料。若抵押双方拒绝补充，则由属地不动产登记机构工作人员按规定开展实地查看并摄制照片，经抵押双方签章确认后用于办理抵押登记。4.市不动产登记中心负责全市在建建筑物抵押登记的业务监督和质量抽查工作。

（四）明确抵押范围及抵押面积

在建建筑物的抵押范围及抵押面积须在《建设工程规划许可证》的批准建设规模内，在实际办理抵押登记时，允许抵押双方在不超过已建范围内确定抵押范围，具体约定以抵押合同及抵押物清单为准。抵押面积按抵押范围（抵押层数）占批准建设总层数的比例计算确定。

市场化商品房类建设项目以“套”为单位申请在建建筑物抵押权首次登记的，应提供以“套”为单位的预测面积明细表，且单户抵押范围和抵押面积应与预测面积明细表一致。非市场化商品房类在建建筑物办理抵押登记，以宗地作为基本登记单位，宗地权属界限内的全部在建楼幢应一并抵押。宗地及宗地界限内的部分在建建筑物办理抵押权首次登记后，如宗地内新增建筑物，新增部分不再纳入原抵押权的抵押物范围内。

三、在建建筑物抵押权登记办理要求

(一)市场化商品房类建设工程项目办理在建建筑物抵押权登记

1.适用范围

市场化商品房类建设工程项目，是指住宅、商业用房、办公用房等由具有经营资格的房地产开发企业依法开发建设，房屋产权可按商品房相关规定进行分割销售（分割转让）的房地产开发项目。

2.登记方式及要求

（1）抵押权首次登记

市场化商品房类在建工程项目可以“整体”、“幢”或“套”为单位办理在建建筑物抵押权首次登记。具体情形及办理方式如下：

情形一，同一宗地界限内，在办理销售（预售）许可等相关分割销售审批手续之前，在建建筑物抵押权登记可采用整体办理或分幢办理的方式申请抵押权登记业务。

以宗地为基本单位的，整个建设项目作为一整体办理同一个抵押权首次登记。

以规划批准建设的在建楼幢及其建设用地使用权分摊面积为基本单位的，可分幢办理抵押权首次登记。单一在建楼幢办理抵押权首次、变更、转移、注销登记后，不影响同一宗地内其他在建楼幢抵押登记业务的办理，宗地内各在建楼幢的抵押权人须

保持一致。分幢办理在建建筑物抵押登记后，抵押权的效力仅限于该在建楼幢及其建设用地使用权分摊面积，不影响同一宗地内其他在建楼幢正常办理销售（预售）许可等分割销售审批手续。

情形二，已取得预售许可且未销售的市场化商品房，在抵押权人一致的情况下，可采用按“套”为单位的方式申请办理在建建筑物抵押权首次登记。

(2) 抵押权变更登记

市场化商品房类在建工程项目以“整体”、“幢”或“套”为单位办理在建建筑物抵押权首次登记后，在抵押权的存续期间，如抵押双方因变更担保债权金额（或最高债权额）、债务履行期限（或债权确定期间）等符合《不动产登记规程》抵押权变更情形的或同一宗地内减少抵押楼幢的，可采用抵押权变更登记的方式办理业务。

若抵押权人主体发生变化，应将原设立的抵押权注销后重新办理抵押权首次登记。市场化商品房类在建工程项目以“套”为单位办理抵押权变更登记的，不影响同一宗地内其他在建建筑物按套办理抵押登记业务。

(3) 抵押权转移登记

已经登记的抵押权，因主债权转让导致抵押权转让的，或最高额抵押权担保的债权确定前，债权人转让部分债权且当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的，当事人可申请抵

押权转移登记。

抵押权转移登记应由不动产登记簿记载的抵押权人和债权受让人共同申请，并提交申请材料。

（4）抵押权注销登记

以“整体”或“幢”为单位办理在建建筑物抵押权首次登记后，开发企业因办理商品房销售（预售）许可或其他合法原因需对部分在建建筑物进行抵押权注销登记的，可对共同担保中对应楼幢办理抵押权注销登记。

以“套”为单位办理抵押权首次登记后，可以“套”为单位办理抵押权注销登记。

3.特殊在建建筑物的抵押登记方式

（1）公用配套设施

依法应属于全体业主共有的公用配套设施（如地下车库、业主会所、体育休闲设施、物业管理用房等），不可单独作为抵押物办理抵押登记，但本宗地内全部配套设施建筑可作为一个不可分割的整体与可分割销售部分的在建楼幢一并抵押。如涉及地下室、地下车库的，抵押物范围不包括属于人防工程的部分，但根据工程规划批准文件和相关报建图纸无法划分可销售车库与不可销售车库（人防工程）的，整个地下室在建工程项目不得纳入抵押物范围。

（2）开发企业（建设用地使用权人）的自持物业

开发企业根据建设用地使用权出让合同的约定按一定比例的计容面积和年限自持的物业，在办理在建建筑物抵押登记时，开发主体自持的所有工业生产用房需一并抵押、共同担保，依法属全体业主共有的其他公共场所、公用设施和物业服务用房等除外。登记后，抵押双方需继续严格执行土地出让合同的约定和有关监督部门（以不动产权证附记记载为准）的要求。

（3）配建物业

根据建设用地使用权出让合同的约定，开发企业须为政府（或村、社区集体等）配建一定比例物业的，应当先由开发企业与属地镇人民政府（街道办事处）或经市、镇两级政府指定的接收单位（下称“接收方”），明确划分配建范围（界限），以不动产权证附记为准。在办理抵押登记时，已明确在配建范围（界限）内的建筑物不得纳入抵押物范围。暂时无法根据现有条件对配建范围（界限）进行划分的，须由接收方向抵押人（开发企业）出具意见，抵押权双方凭意见书申请办理抵押权登记。

（二）普通工业类建设工程项目在建建筑物抵押权登记

1.适用范围

普通工业类建设工程项目，是指建设用地使用权批准用途为普通工业用地上的建设工程项目，以及在《土地使用权出让合同》的约定及其土地规划使用条件下，不允许对土地及其地上建筑物进行分割销售的工业项目。

2. 登记方式及要求

普通工业类建设工程项目，应按宗地为基本单位办理，不允许分幢抵押。宗地及其界限内所有经批准建设的在建建筑物作为一个不可分割的抵押物整体，共同担保主债权，一并抵押、一并注销。

若普通工业类项目的宗地界限内出现已确权登记的不动产与尚未竣工验收的在建建筑物并存的情形，应按有关规定办理不动产（房地一体）抵押权登记，不再办理在建建筑物抵押权登记。

（三）新型产业类建设工程项目在建建筑物抵押权登记

1. 适用范围

新型产业类建设工程项目，是指建设用地使用权批准用途为新型产业用地（M0）上的建设工程项目。根据土地使用条件以及工程规划许可条件进行划分，分为不可分割转让的新型产业项目（以下称“不可分割 M0”）和可分割转让的新型产业项目（以下称“可分割 M0”）。

2. 登记方式及要求

（1）不可分割 M0 建设项目

以不可分割 M0 建设项目办理在建工程抵押的，参照普通工业类建设项目的登记要求进行办理。

（2）可分割 M0 建设项目

以可分割 M0 建设项目办理在建工程抵押的，参照市场化商

品房类建设项目的登记要求进行办理，项目内公用配套设施、开发企业自持物业、无偿配建等特殊在建建筑物抵押的，参照市场化商品房类建设项目的登记要求进行办理。

（四）其他产业类建设项目的在建建筑物抵押权登记

经市政府及相关行政主管部门批准建设的产业转型升级基地项目、科技企业孵化器项目、重大项目等其他特殊产业类建设项目，城市更新改造项目中的“工改工”项目（含工改M1、工改M0等），按有关规定可按照新型产业用地（M0）政策进行管理的，其在建建筑物抵押登记参照新型产业类建设项目的登记要求进行办理。

以流转出让方式取得的集体建设用地使用权，其在建建筑物办理抵押登记参照国有出让建设用地使用权的登记要求进行办理。

四、附则

本《指导意见》自印发之日起执行，有效期至2030年12月31日。此前有关规定与本指导意见不一致的，以本意见为准。未尽事宜，另行研究制定相关补充规定。

附件：1.在建建筑物抵押权登记办事指南

2.在建建筑物登记实地查看表

3.在建建筑物抵押权登记落宗落幢示意图样式

- 4.政府（接收单位）同意抵押的意见（参考样式）
- 5.东莞市不动产登记申请表（填表样式）

公开方式：主动公开