在建建筑物抵押权登记办事指南

--2025年6月重新修订

### 一、在建建筑物抵押权首次登记

### **（一）适用**

以正在建造的建筑物设定抵押的，当事人可申请在建建筑物抵押权首次登记。

**（二）设立依据**

《中华人民共和国民法典》

《中华人民共和国城市房地产管理法》

《中华人民共和国土地管理法》

《不动产登记暂行条例》

《不动产登记暂行条例实施细则》

《城市房地产抵押管理办法》《不动产登记规程》

《广东省不动产登记操作指南（试行）》等

**（三）申请主体**

抵押权首次登记应当由抵押人和抵押权人双方共同申请。

**（四）申请材料**

1.不动产登记申请表（原件）；

2.抵押合同及其主债权合同（原件）：属一般抵押登记的，提供债权合同（主合同）和抵押合同。属最高额抵押登记的，提供最高额抵押合同，最高额抵押权设立前已发生的债权纳入最高额抵押担保范围的，还应提交抵押当事人同意将已发生的主债权合同和纳入最高额抵押权担保范围的书面文件；

3.不动产权权属证书（《土地使用权证》或《不动产权证》）（查验原件，留存复印件，可通过系统共享核验的，免于提交）；

4.建设工程规划、施工材料（含《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》及报建图纸（规划报建图纸，经住建部门备案），由登记机构查验原件并留存复印件；可通过系统共享核验的，免于提交）；

5.身份证明文件：申请人的营业执照（或统一社会信用代码证；可通过系统共享核验的，免于提交）、受托人身份证（查验原件，留存复印件）、授权委托书（原件）、法人代表证明书（原件）、法人代表身份证（复印件）等；

6.非市场化商品房类在建建筑物提交在建建筑物抵押权登记实地查看表及现场查看照片、市场化商品房类在建建筑物提交地籍调查报告（预测报告）；

7.在建建筑物落宗落幢示意图（不动产登记机构出具）；

\*如提交申请资料不符合法定要求，应根据登记机构要求补正。

**（五）办理时限**

法定时限：30个工作日；承诺时限：1个工作日

**（六）收费标准及依据**

1.不动产登记费

依据《财政部 国家发展改革委关于不动产登记收费有关政策问题的通知》（财税〔2016〕79号）、《国家发展改革委 财政部关于不动产登记收费标准等有关问题的通知》（发改价格规〔2016〕2559号）、《广东省发展改革委 广东省财政厅关于免征部分涉企行政事业性收费的通知》（粤发改价格〔2016〕180号）、《自然资源部办公厅关于转发减免部分不动产登记收费有关政策的通知》（自然资办函〔2019〕964号）、《关于减免养老和医疗机构行政事业性收费有关问题的通知》（财税〔2014〕77号）规定，①不动产登记费住宅类80元/件（含车库、车位、储藏室）；②不动产登记费非住宅类550元/件；③不动产权属证书工本费10元/本。

2.计费方式：

①申请人以一个不动产单元提出一项不动产权利的登记申请，并完成一个登记类型的为一件。

②申请人以同一宗土地上多个抵押物办理一笔贷款，申请办理抵押权登记的，按一件收费；非同宗土地上多个抵押物办理一笔贷款，申请办理抵押权登记的，按多件收费。

③不动产登记机构依法核发不动产登记证明，不得收取登记证明工本费。

3.收费优惠减免

小微企业（含个体工商户）申请不动产登记的，免收不动产登记费。

**（七）办理机构**

不动产所在镇街不动产登记机构（互联网查询：东莞市不动产登记中心公众信息网）。

**（八）办理时间**

星期一至星期五，上午8:30-12:00，下午14:00-17:30（法定节假日除外）

**（九）领证方式**

1.权利人自行领证；2.权利人在申请环节委托代理人领证；3.选择物流方式领证。

**（十）业务监督、咨询方式**

电话：0769-12345，互联网查询：东莞市不动产登记中心公众信息网。

**（十一）业务办理流程**

申

请

受

理

缴

费

审

核

登

薄

缮

证

发

证

**（十二）注意事项**

在建建筑物抵押权首次登记的受理条件、审查事项、查验要点、审核要点等详见《广东省不动产登记操作指南（试行）》等上级规定，如有冲突，市不动产登记中心另行修订印发。

### 二、在建建筑物抵押权变更登记

### **（一）适用**

已经登记的在建建筑物抵押权，因下列情形发生变更的，当事人可以申请抵押权变更登记：

1.抵押人、抵押权人的姓名或者名称变更的；

2.被担保的主债权种类或者数额发生变化的；

3.抵押权顺位发生变更的；

4.债务履行期限发生变化的；

5.担保范围发生变化的；

6.最高债权额发生变化的；

7.最高额抵押权债权确定的期间发生变化的；

8.法律、行政法规规定的其他情形。

**（二）设立依据**

《中华人民共和国民法典》

《中华人民共和国城市房地产管理法》

《中华人民共和国土地管理法》

《不动产登记暂行条例》

《不动产登记暂行条例实施细则》

《城市房地产抵押管理办法》

《不动产登记规程》

《广东省不动产登记操作指南（试行）》等

**（三）申请主体**

一般由抵押人和抵押权人共同申请。

因抵押人或者抵押权人姓名、名称发生变化的，由发生变化的当事人单方申请；不动产坐落、名称发生变化的，可由抵押人单方申请。

**（四）申请材料**

1.不动产登记申请表（原件）；

2.抵押权发生变更的证明文件（原件）：（1）抵押人、抵押权人的姓名或名称变更的，提供能够证实其身份变更的证明材料，（2）担保范围、债务履行期限、最高债权额、债权确定期间、被担保债权种类或者数额等发生变更的，抵押人与抵押权人约定相关变更内容的书面协议（含变更后的主债权合同和抵押合同），（3）同一宗地在建建筑物楼幢数变更的（可分割销售项目），抵押人与抵押权人变更抵押权的书面协议（含变更后的主债权合同、抵押合同以及抵押物明细清单），（4）在建建筑物坐落、名称发生变更的，提供有关部门出具的文件，（5）法律、法规规定其他变更情形的，提供相应的证明材料；

3.不动产权权属证书（《土地使用权证》或《不动产权证》）（查验原件，留存复印件，可通过系统共享核验的，免于提交）和不动产登记证明（原他项权证）；

4.建设工程规划、施工材料（含《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》及报建图纸（规划报建图纸，经住建部门备案），由登记机构查验原件并留存复印件；可通过系统共享核验的，免于提交）；

5.身份证明文件：申请人的营业执照（或统一社会信用代码证；可通过系统共享核验的，免于提交）、受托人身份证（查验原件，留存复印件）、授权委托书（原件）、法人代表证明书（原件）、法人代表身份证（复印件）等；

6.非市场化商品房类在建建筑物提交在建建筑物抵押权登记实地查看表及现场查看照片、市场化商品房类在建建筑物提交地籍调查报告（预测报告）；

7.在建建筑物落宗落幢示意图（不动产登记机构出具）；

\*如提交申请资料不符合法定要求，应根据登记机构要求补正。

**（五）办理时限**

法定时限：30个工作日；承诺时限：1个工作日

**（六）收费标准及依据**

依据《财政部 国家发展改革委关于减免部分行政事业性收费有关政策的通知》（财税〔2019〕45号）的规定，申请办理变更登记的免收不动产登记费。

**（七）办理机构**

不动产所在镇街不动产登记机构（互联网查询：东莞市不动产登记中心公众信息网）。

**（八）办理时间**

星期一至星期五，上午8:30-12:00，下午14:00-17:30（法定节假日除外）

**（九）领证方式**

1）权利人自行领证；2）权利人在申请环节委托代理人领证；3）选择物流方式领证。

**（十）业务监督、咨询方式**

电话：0769-12345，互联网查询：东莞市不动产登记中心公众信息网。

**（十一）业务办理流程**

申

请

受

理

缴

费

审

核

登

薄

缮

证

发

证

**（十二）注意事项**

在建建筑物抵押权变更登记的受理条件、审查事项、查验要点、审核要点等详见《广东省不动产登记操作指南（试行）》等上级规定，如有冲突，市不动产登记中心另行修订印发。

### 三、在建建筑物抵押权转移登记

### **（一）适用**

### 因主债权转让导致在建建筑物抵押权转让的，当事人可以申请抵押权转移登记。

最高额抵押权担保的债权确定前，债权人转让部分债权的，除当事人另有约定外，不得办理最高额抵押权转移登记。债权人转让部分债权，当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的，应当分别申请下列登记：

（1）当事人约定原抵押权人与受让人共同享有最高额抵押权的，应当申请最高额抵押权转移登记和最高额抵押权变更登记；

（2）当事人约定受让人享有一般抵押权、原抵押权人就扣减已转移的债权数额后继续享有最高额抵押权的，应当一并申请一般抵押权转移登记和最高额抵押权变更登记；

（3）当事人约定原抵押权人不再享有最高额抵押权的，应当一并申请最高额抵押权确定登记和一般抵押权转移登记。

**（二）设立依据**

《中华人民共和国民法典》

《中华人民共和国城市房地产管理法》

《中华人民共和国土地管理法》

《不动产登记暂行条例》

《不动产登记暂行条例实施细则》

《城市房地产抵押管理办法》《不动产登记规程》

《广东省不动产登记操作指南（试行）》等

**（三）申请主体**

抵押权转移登记应当由不动产登记簿记载的抵押权人和主债权受让人共同申请。

**（四）申请材料**

1.不动产登记申请表（原件）；

2.抵押权发生转移的证明文件（原件）：（1）申请一般抵押权转移登记的，应当提交被担保主债权的的转让协议，（2）申请最高额抵押权转移登记的，应当提交部分债权转移的材料、当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的材料，（3）债权人已经通知债务人的书面确认材料，（4）因主债权和抵押权的转移，新的抵押权双方重新签订的主债权合同、抵押合同以及抵押物明细清单；

3.不动产权权属证书（《土地使用权证》或《不动产权证》）（查验原件，留存复印件）和不动产登记证明（原他项权证）；

4.建设工程规划、施工材料（含《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》及报建图纸（规划报建图纸，经住建部门备案），由登记机构查验原件并留存复印件；可通过系统共享核验的，免于提交）；

5.身份证明文件：申请人的营业执照（或统一社会信用代码证；可通过系统共享核验的，免于提交）、受托人身份证（查验原件，留存复印件）、授权委托书（原件）、法人代表证明书（原件）、法人代表身份证（复印件）等；

6. 非市场化商品房类在建建筑物提交在建建筑物抵押权登记实地查看表及现场查看照片、市场化商品房类在建建筑物提交地籍调查报告（预测报告）；

7.在建建筑物落宗落幢示意图（不动产登记机构出具）；

\*如提交申请资料不符合法定要求，应根据登记机构要求补正。

**（五）办理时限**

法定时限：30个工作日；承诺时限：1个工作日

**（六）收费标准及依据**

1.不动产登记费

依据《财政部 国家发展改革委关于不动产登记收费有关政策问题的通知》（财税〔2016〕79号）、《国家发展改革委 财政部关于不动产登记收费标准等有关问题的通知》（发改价格规〔2016〕2559号）、《广东省发展改革委 广东省财政厅关于免征部分涉企行政事业性收费的通知》（粤发改价格〔2016〕180号）、《自然资源部办公厅关于转发减免部分不动产登记收费有关政策的通知》（自然资办函〔2019〕964号）、《关于减免养老和医疗机构行政事业性收费有关问题的通知》（财税〔2014〕77号）规定，①不动产登记费住宅类80元/件（含车库、车位、储藏室）；②不动产登记费非住宅类550元/件；③不动产权属证书工本费10元/本。

2.计费方式：

①申请人以一个不动产单元提出一项不动产权利的登记申请，并完成一个登记类型的为一件。

②申请人以同一宗土地上多个抵押物办理一笔贷款，申请办理抵押权登记的，按一件收费；非同宗土地上多个抵押物办理一笔贷款，申请办理抵押权登记的，按多件收费。

③不动产登记机构依法核发不动产登记证明，不得收取登记证明工本费。

3.收费优惠减免

小微企业（含个体工商户）申请不动产登记的，免收不动产登记费。

**（七）办理机构**

不动产所在镇街不动产登记机构（互联网查询：东莞市不动产登记中心公众信息网）。

**（八）办理时间**

星期一至星期五，上午8:30-12:00，下午14:00-17:30（法定节假日除外）

**（九）领证方式**

1）权利人自行领证；2）权利人在申请环节委托代理人领证；3）选择物流方式领证。

**（十）业务监督、咨询方式**

电话：0769-12345，互联网查询：东莞市不动产登记中心公众信息网。

**（十一）业务办理流程**

申

请

受

理

缴

费

审

核

登

薄

缮

证

发

证

**（十二）注意事项**

在建建筑物抵押权转移登记的受理条件、审查事项、查验要点、审核要点等详见《广东省不动产登记操作指南（试行）》等上级规定，如有冲突，市不动产登记中心另行修订印发。

### 四、在建建筑物抵押权注销登记

### **（一）适用**

已经登记的抵押权，发生下列情形之一的，当事人可以申请抵押权注销登记：

1.主债权消灭的；

2.抵押权已经实现的；

3.抵押权人放弃抵押权的；

4.因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书致使抵押权消灭的；

5.法律、行政法规规定抵押权消灭的其他情形。

**（二）设立依据**

《中华人民共和国民法典》

《中华人民共和国城市房地产管理法》

《中华人民共和国土地管理法》

《不动产登记暂行条例》

《不动产登记暂行条例实施细则》

《城市房地产抵押管理办法》

《不动产登记规程》

《广东省不动产登记操作指南（试行）》等

**（三）申请主体**

1.不动产登记簿记载的抵押权人与抵押人可以共同申请抵押权的注销登记。

2.债权消灭或抵押权人放弃抵押权的，抵押权人可以单方申请抵押权的注销登记。

3.人民法院、仲裁委员会生效法律文书确认抵押权消灭的，抵押人等当事人可以单方申请抵押权的注销登记。

**（四）申请材料**

1.不动产登记申请表（原件）；

2.不动产权权属证书（《土地使用权证》或《不动产权证》）（查验原件，留存复印件）和不动产登记证明（原他项权证）；抵押权双方共同申请注销登记的，提交不动产权证和不动产登记证明；抵押人等当事人须单方申请注销登记的，提交证实抵押权已消灭的人民法院、仲裁委员会作出的生效法律文书，以生效法律文书申请注销登记的，可免于提交不动产登记证明；

3.身份证明文件：申请人的营业执照（或统一社会信用代码证；可通过系统共享核验的，免于提交）、受托人身份证（查验原件，留存复印件）、授权委托书（原件）、法人代表证明书（原件）、法人代表身份证（复印件）等；

4.抵押权消灭的证明材料（如贷款结清证明、生效法律文书等）；如为同一宗地上部分在建楼幢注销抵押权登记的或以“套”为单位注销在建建筑物抵押权的，须提交经抵押权双方签章确认的《部分在建楼幢注销抵押权声明书》及注销清单（列明所需注销的在建楼幢的工程项目名称；以“套”为单位申办的，列明所需注销的在建楼幢的房号、套数）；

5.《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》（由登记机构查验原件并留存复印件；可通过系统共享核验的，免于提交）；

（查验原件，留存复印件）；

\*如提交申请资料不符合法定要求，应根据登记机构要求补正。

**（五）办理时限**

法定时限：30个工作日；承诺时限：1个工作日

**（六）收费标准及依据**

依据《财政部 国家发展改革委关于不动产登记收费有关政策问题的通知》（财税〔2016〕79号）、《国家发展改革委 财政部关于不动产登记收费标准等有关问题的通知》（发改价格规〔2016〕2559号）规定，申请办理注销登记的免收不动产登记费。

**（七）办理机构**

不动产所在镇街不动产登记机构（互联网查询：东莞市不动产登记中心公众信息网）。

**（八）办理时间**

星期一至星期五，上午8:30-12:00，下午14:00-17:30（法定节假日除外）

**（九）领证方式**

无

**（十）业务监督、咨询方式**

电话：0769-12345，互联网查询：东莞市不动产登记中心公众信息网。

**（十一）业务办理流程**

申

请

受

理

审

核

登

薄

**（十二）注意事项**

在建建筑物抵押权注销登记的受理条件、审查事项、查验要点、审核要点等详见《广东省不动产登记操作指南（试行）》等上级规定，如有冲突，市不动产登记中心另行修订印发。