

福州市房屋登记中心文件

榕房登交〔2015〕414号

关于进一步规范和创新房屋抵押登记 服务发展的通知

各金融机构、小额贷款公司、典当公司、担保公司：

为服务福州新区发展和海西现代金融中心建设，优化我市金融服务软环境，根据《物权法》《担保法》《房屋登记办法》和《房地产登记技术规程》等有关规定，结合我中心工作实际，采取六项改革措施，进一步规范抵押登记，实现提速增效。现将有关事项通知如下：

一、加强与司法部门合作，优化人民法院拍卖涉押房产的抵押权 注销流程

法院在生效法律文书或协助执行通知书里明确被司法拍卖房屋的原产权证、他项权证作废，且协助执行通知书上明确房屋登记机构协助办理抵押注销的，受让人无须先经登报公告权属证书作废，可直

接凭生效法律文书或协助执行通知书申请办理抵押注销登记，登记机构记载于登记簿后，通过登记机构门户网站公告原权属证书、他项权证作废。

二、简化收件要件，取消非金融机构抵押登记相关合同应先经公证的前置条件

对个人与个人之间、个人与企业之间债权债务关系以及企业间融资租赁、企业间购销行为（含销售代理）四种情况申请抵押登记的，不再强制要求主合同和抵押合同先办理公证，是否公证由合同当事人自主决定；为避免合同当事人因信息不对称产生风险，保障当事人合法权益，登记机构对四种情况申请抵押登记的，完善登记询问内容，并提供建议使用的合同指导文本等（合同指导文本见附件 1）供申请人选择使用。

三、服务金融创新，开展非融资反担保抵押登记

对个人与个人之间借贷关系或小额贷款公司、典当行等向个人、企业发放贷款，由非融资性担保公司、保险公司为借款提供合同履约担保，并由借款人或第三人提供房产抵押给非融资性担保公司、保险公司作为反担保的，可申请办理抵押登记。具体如下：

1. 抵押双方应共同到场申请，并对申请材料真实性、有效性负责；
2. 申请人提交的主合同应包含以下合同：

（1）借款人与小额贷款公司、典当行等贷款人之间签订的债权债务合同；

（2）借款人委托非融资性担保公司、保险公司等提供保证担保的委托担保合同（协议）；

(3) 非融资性担保公司、保险公司等保证人，与小额贷款公司、典当行等贷款人签订的保证合同（具有保证性质的条款或保函）；

以上三份合同共同构成反担保抵押的主合同。

3. 企业申请的反担保抵押登记办理时限为 2 个工作日，个人申请的反担保抵押登记办理时限为 5 个工作日。

四、服务企业发展，进一步规范企业厂区房屋抵押登记

1. 对企业厂区因历史原因造成《房屋所有权证》上附图与《国有土地使用证》上实测建筑物附图外围边界不一致的，在经企业和抵押权人（银行）共同书面说明，抵押权人已对抵押物现状进行现场勘查，抵押人同意实现抵押权时厂区所有土地和所有建筑物一并处置，抵押双方共同承诺在实现抵押权时自行承担相关法律责任后，予以办理抵押登记。

2. 企业厂区房屋登记发证后，由于城市道路规划变更（尚未实施）导致土地证红线范围变动、造成企业合法审批厂房超出土地证红线范围的，在经企业和抵押权人（银行）共同书面说明，抵押权人已对抵押物现状进行现场勘查，已知晓土地证宗地图与产权证附图不一致的情况，本次抵押物不含超出土地证红线外范围的部分，抵押双方共同承诺在实现抵押权时自行承担相关法律责任后，予以办理抵押登记。

五、明确授权行为，统一规范授权委托书内容

金融机构、相关企业委托经办人办理抵押登记（含抵押注销登记）相关业务的，应出具授权委托书，授权委托书中应明确受托人身份、委托办理事项、抵押标的物的座落（授权委托书格式见附件 2）；如使用介绍信的，介绍信正文应当具备上述内容。

六、服务金融发展，配合完善不良金融债权的处置工作

为提高银行业金融机构的不良金融债权处置效率，降低金融不良率，服务金融发展，对于多宗房屋共同设定抵押、为同一金融债权提供抵押担保的，抵押权人与部分抵押人协商达成一致，由各抵押人在各自担保范围内偿还部分贷款并申请办理部分房产抵押注销登记的，予以办理，无须债务人或其他抵押人同意。抵押注销不收取登记费。

七、其他

本通知自 2016 年 1 月 1 日起施行，我中心现有规定与本通知不一致的，按本通知执行，此前已受理未办结的，可参照办理。

各县（市）房屋登记机构可结合本地实际情况参照执行。

特此通知

附件：1. 抵押贷款合同（供参考样式）

2. 抵押登记授权委托书

福州市房屋登记中心

2015 年 12 月 28 日

抄送：中心各处室，存档（1）。

福州市房屋登记中心办公室

2015 年 12 月 28 日印发

录入：王

校对：曾

抵押借款合同

(供参考样式)

抵押人: 身份证号: (以下简称甲方)

抵押权人(贷款人): 身份证号: (以下简称乙方)

借款人: 身份证号: (以下简称丙方)

兹有借款人_____向抵押权人(贷款人)_____借款, 以抵押人_____的房产作抵押, 经甲乙丙三方充分协商, 达成以下抵押借款合同协议。

1. 乙方同意出借现金人民币_____万元给丙方, 月利率为_____% , 债务履行期限自_____年____月____日起至_____年____月____日止。

2. 甲方自愿以有权处分的房产座落在_____, 房产证号: _____, 建筑面积: _____平方米, 作为抵押物为本借款提供担保。

3. 上述抵押物房产价值经三方当事人确认为人民币_____万元整, 由此出现的后果由抵押人与抵押权人双方共负, 与登记机构无关。

4. 抵押物在抵押期内由甲方保管并负责保齐、保全, 所需费用由甲方承担。

5. 需要约定的其他事项: _____

抵押人:

抵押权人(贷款人):

借款人:

签订日期: 年 月 日

授权委托书

委托人:

法定代表人:

单位详细地址:

邮编:

受委托代理人:

身份证号码:

工作单位:

单位详细地址:

联系电话:

邮编:

兹委托上列受委托代理人自即日起向福州市房屋登记中心申请办理座落为_____的房产
(抵押、抵押注销、领取他项权证等)有关手续,受委托人提交办理所需的相关权利证明,签署的一切文件,委托人均予以认可,委托期限至____年__月__日止。

委托人:

受委托代理人:

日期:

日期:

受委托代理人身份证复印件

受委托代理人身份证
正面复印件

(委托人盖章)

受委托代理人身份证
反面复印件

新華書店發行

