

福州市不动产登记和交易中心文件

榕不动产抵〔2016〕49号

关于加强经营性房地产项目土地使用权和 在建工程抵押衔接工作的通知

各商业银行、房地产开发企业：

为贯彻落实市政府办公厅《关于印发福州市进一步促进房地产市场平稳健康发展若干意见的通知》（榕政办〔2016〕180号）精神，进一步推进不动产统一登记工作，促进房地产市场平稳健康发展，根据《物权法》《不动产登记暂行条例》及《不动产登记暂行条例实施细则》等相关规定，现对我市经营性房地产项目办理国有土地使用权和在建工程抵押登记的，涉及衔接工作相关事项通知如下：

一、以出让方式取得国有土地使用权，已经按照出让合同约定支付全部土地使用权出让金，并取得国有土地使用权证书或不动产权证书的，可以申请国有土地使用权抵押登记；以划拨、授权经营方式取得国有土地使用权的，申请国有土地使用权抵押登记时，应当同时提

供国土部门同意国有划拨土地使用权抵押的批准文件。

二、以出让方式取得国有土地使用权，已经按照出让合同约定支付全部国有土地使用权出让金，并取得国有土地使用权证书或不动产权证书且已开工建设的，在办理楼盘表备案后，可以国有土地使用权及正在建造的建筑物申请办理在建工程抵押登记，并提交如下材料：

1. 福州市不动产登记和房屋交易申请表
2. 申请人的身份证明（有效的营业执照）
3. 不动产权证书或国有土地使用证原件及复印件
4. 建筑工程施工许可证（副本和附件）原件及复印件
5. 建设工程规划许可证（副本和附件）原件及复印件
6. 规划总平图原件及复印件
7. 国有土地使用权出让合同原件及复印件
8. 经有关部门确认的拆迁安置或定向回购等不可售范围的证明材料（土地出让合同有约定拆迁安置房建设或定向回购条款的应提供）
9. 申请范围各幢房屋工程进度表（含工程形象已达总层数 1/3（含地下部分）的照片及说明）
10. 主债权合同（借款合同）
11. 抵押合同

三、已经设定国有土地使用权或在建工程抵押的经营性房地产项目，符合预售许可条件拟申请预售许可的，应当先办理国有土地使用权或在建工程抵押注销登记或分批解押手续，国有土地使用权或在建工程分批解押应当以幢为单位。

四、其他注意事项

1. 办理在建工程抵押登记的基本单元为“幢”，“福州市不动产登记和房屋交易申请表”中的抵押物范围按“***项目*号楼及相应土地”规范填写，抵押双方在确认抵押物价值时应扣除幢内不可售部分。

2. 本通知印发之日起，已办理商品房预售许可证的楼幢，不予受理在建工程抵押登记；本通知印发之前，已办理预售许可、同时已设立国有土地使用权或在建工程抵押登记的，可继续办理在建工程抵押设立或变更登记，但不再受理已办理预售许可的楼幢新增作为抵押物的变更登记。

专此

福州市不动产登记和交易中心

2016年10月17日



福州市不动产登记和交易中心办公室

2016年10月17日印发

录入: 王

校对: 欧阳

