

20.推行不动产抵押权变更登记

（中国（湖北）自由贸易试验区提供）

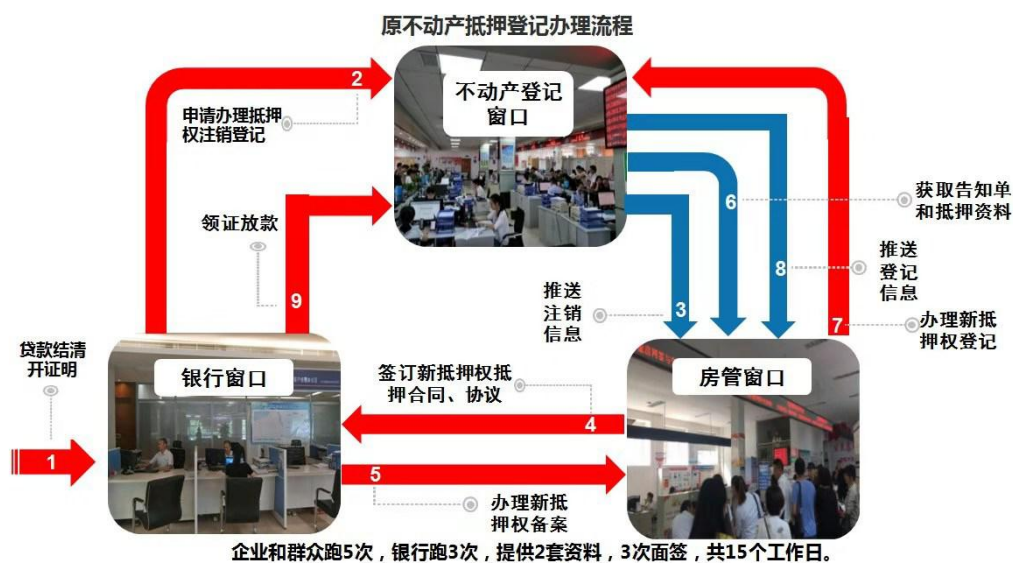
中国（湖北）自由贸易试验区襄阳片区（以下简称襄阳片区）积极推行不动产抵押权变更登记改革，取消注销抵押权环节，简化办事程序，搭建信息共享集成平台，推动流程集成，提升服务效能，保障了不动产权利人合法权益，方便了市场主体融资，促进了金融市场健康发展。

此项改革聚焦市场主体期盼，针对性和操作性强，得到各级政府部门和广大市场主体的广泛肯定。2017年，不动产统一登记制度改革被评为襄阳市“十大法治事件”之一；2018年4月，不动产抵押权变更登记由湖北省政府发文在湖北自贸试验区内推广。目前，该创新做法在襄阳片区先行先试后已在襄阳全市复制推广。

一、主要做法

（一）推动信息跑路，设立便民服务窗口。

襄阳市不动产登记机构联合各银行，把不动产抵押登记受理场所延伸到各银行网点，设立不动产抵押登记“便民服务窗口”。申请人在银行将不动产贷款和抵押登记资料一并提交，银行在放款审核过程中，代为收集整理抵押登记资料。通过“互联网+政务”信息化共享平台，不动产登记机构在网上受理审核；同时通过中间库向房管部门推送信息完成抵押权备案，实现抵押贷款和抵押登记一站式办结。



（二）简化续贷流程，取消注销抵押权环节。

已经抵押的房屋、土地等不动产到期后，需要续押贷款时，原有的办理流程为先由不动产登记机构办理抵押权注销登记，再由房管部门办理再抵押的备案，最后由不动产登记机构办理新的抵押登记，流程较为繁琐。实行不动产抵押权变更登记后，不动产登记机构根据抵押物变更范围、抵押金额变更、债务履行期限变更等情况，直接办理抵押权变更登记完成续贷，取消注销抵押权这一环节。债权人无需再提供还清贷款证明，仅提供抵押人与抵押权人相关变更内容的约定即可。

根据《物权法》第14条、《不动产登记暂行条例实施细则》第67条、第87条，《不动产登记操作规范（试行）》第14条等国家法律法规及部门管理规定，同一不动产上设立多个抵押权的，不动产登记机构应当按照受理时间的先后顺序依次办理登记。因抵押权顺位等，对其他抵押权人产生不利

影响的，还应当提交其他抵押权人的书面同意文件和身份证明文件。据此，在办理抵押权变更登记时，出现多个抵押权人的情形，抵押权顺位发生变化，可通过出具书面同意意见书的方式，确保优先受偿顺序不发生变化。



（三）部门协同推进，实现多方共赢。

2017年10月10日，襄阳市国土、人行、银监等部门联合发布《关于完善不动产抵押登记促进金融市场发展的通知》，就进一步完善不动产抵押登记制度达成共识，明确被担保的主债权种类及数额、担保范围、债务履行期限等发生变更的，均可申请办理抵押权变更登记。银行通过不动产抵押登记系统即可查询相关利害关系人不动产登记、抵押、查封等信息，实现了多方信息对称，降低银行风险。

二、实践效果

该项改革创新在切实缓解市场主体融资难题，增强社会“获得感”的同时，通过机制创新，落实无还本续贷等政策，增强了银行机构服务市场主体的能力和意愿，也达到了银监

部门坚持防范化解金融领域风险，提高金融资源配置效率，促进实体经济与金融良性循环的目的。

（一）降低融资成本，有效缓解中小微企业融资难融资贵问题。

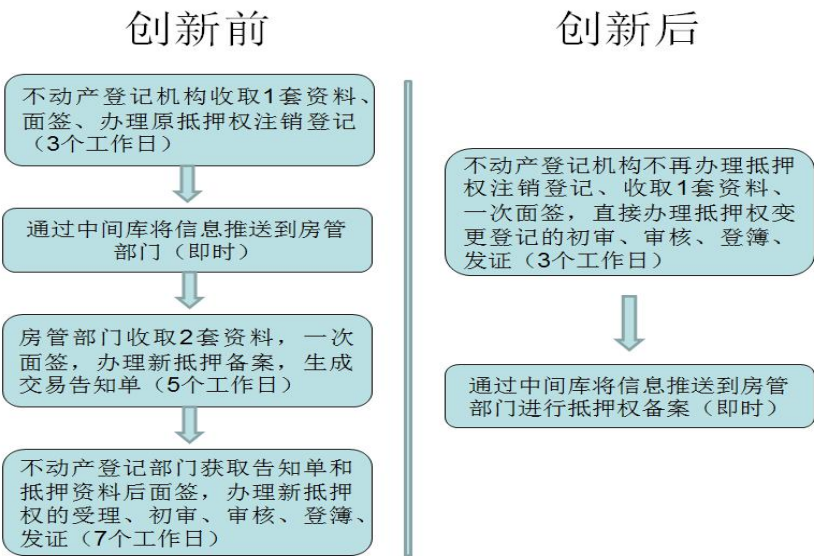
在原有续押贷款模式下，贷款到期后一般需市场主体筹措资金，甚至从民间融资借“过桥资金”，还清贷款后再重新签订贷款抵押合同，消耗高额财务成本。实行抵押变更登记后，企业不需要为还清原贷款筹措资金，更不用借高息“过桥资金”，大大降低企业的融资成本。该项试点经验已在襄阳全市推广，2017年4月至今办理不动产抵押权变更登记386笔，担保债权金额约60亿元。

如：某公司原土地抵押担保的1500万元债权即将到期，拟申请追加价值2460万的2幢新增房产做抵押担保，贷款总金额3960万元。按照原程序，企业必须先筹借1500万还清旧贷，办理注销登记后，再办理新的抵押权登记，银行才能放贷3960万元给企业，至少耗费10—20个工作日。实行不动产抵押变更登记后，企业原借贷的1500万元在不还清的情况下直接展期的同时，银行又追加授信额度2460万元，企业通过抵押权变更登记，办理债权额度为3960万元的不动产登记证明，企业在不清偿1500万元的同时获得2460万元的资金，以保障企业正常经营，仅用3小时就能办好抵押权变更登记，大大降低了企业融资成本。若此次不追加担保债权数额2460万元，而只是对原1500万元贷款的债务履行

期限进行调整，就只需办理 1500 万元债权展期的抵押权变更登记即可。

（二）提升社会获得感，缩短不动产抵押登记办理和企业融资时间。

从过去抵押（权）人需要跑银行、房管和不动产登记 3 个窗口，提供 3 次申请资料，进行 3 次面签，经过 9 道程序，至少 15 个工作日，压缩到只跑 1 次银行，提供 1 次资料，进行 1 次面签，办理时间减少到 3 个工作日，特殊情况当天办结。此外，不动产抵押登记系统延伸至银行窗口，实现贷款即来即办，缩短企业融资时间。



创新后，节省 12 个工作日

（三）实现续贷抵押无缝对接，降低限贷风险。

实行抵押变更登记后，因不需要办理抵押注销登记，抵押物不会处于“悬空”状态，避免了因其他经济纠纷可能带来的抵押物被查封限贷的风险。不仅有效降低了银行风险，保障了银行权益，也得到了市场主体的普遍欢迎。目前，襄阳

市已在工商银行、中国银行、邮蓄银行、农村商业银行、住房公积金管理中心等 5 家单位设立了便民服务窗口。

三、下一步工作思路

积极完善“线上线下”信息共享平台,推行网上自助申请、自动审核、自动登簿、自助缴费和自助发证打证等服务,实现不动产抵押登记从资料受理到发证的全流程“网上办证”和即时办证,进一步推动市场主体降本增效,增强社会“获得感”。