

(B类)

嵩明县自然资源局文件

嵩自然资发〔2023〕45号

关于对县政协第十届二次会议 第8号提案的答复

杨*籍委员：

你在县政协十届二次会议上提出的第8号“关于完善在建工程抵押进一步满足固定资产投资项目融资需求的建议”的提案，已交我局研究办理，现答复如下：

一、基本情况

嵩明县不动产登记中心自2016年6月30日成立以来，暂无抵押权人申请办理在建工程抵押，也缺乏在建工程抵押登记成功案例，同时因对在建工程抵押风险的防范，我县未成功办理过在建工程抵押登记工作。在建工程指正在建设尚未竣工投入使用的建设项目，包括房地产、企业厂房，以及市政基础设施的新建、改建、扩建等正在建设尚未投入使用的建设项目。目前，昆明市

主城区办理的在建工程抵押也仅限于房地产开发的正在建设尚未投入使用的建设项目。

二、意见建议办理情况

根据相关的法律法规，我局梳理了有关在建工程抵押的规范性文件、在建工程抵押登记的流程及要件资料。

（一）规范性文件。《民法典》、《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》、《不动产登记操作规范（试行）》、《昆明市在建工程抵押管理暂行办法》（昆政发〔2011〕79号）等法律法规中对在建工程抵押有相关规定。

（二）在建工程抵押登记流程。抵押人以其合法方式取得的土地使用权连同在建工程进行抵押，经具有合法资格的评估机构进行价值评估。抵押人与抵押权人签订书面抵押合同，并共同向属地不动产登记机构申请在建工程抵押登记。不动产登记对抵押登记情况向社会进行公告后，对于权属清楚、材料齐全的在建工程抵押申请，不动产登记机构将登记事项记载于登记簿，并颁发《不动产登记证明》。在建工程竣工验收后，法律、法规规定办理权属登记的，应当及时办理权属登记，并办理在建工程抵押权注销登记。

（三）在建工程抵押登记要件

1. 申请书；
2. 抵押人和抵押权人身份证明；
3. 主债权合同及抵押合同；

4. 《不动产权证书》（《国有土地使用权证》）；
5. 《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》；
6. 未预售承诺书；
7. 抵押当事人价值认定书（评估报告）；
8. 住建部门出具楼盘信息（抵押范围说明）；
9. 投资额证明。

三、下一步工作方向

下步我局将加强同银行等金融部门及其主管部门的沟通协调，同时学习借鉴已成功办理在建工程抵押登记地区的先进经验，探索方法，制定流程，实现成功办理在建工程抵押登记，为企业融资及建设提供便利。



（联系人及电话：杜垒成 67927221）

抄送：嵩明县政协委员会办公室、县政府办督查科

嵩明县自然资源局

2023年7月14日印
