**《关于规范不动产顺位抵押工作的若干意见（送审稿）》修订说明**

**一、政策起草背景：**

一直以来，我县中小微企业普遍存在资产规模小、可抵押物少等现象。尤其是在中小微企业通过不动产抵押方式向金融机构融资的过程中，普遍存在企业与金融机构签订的是《最高额融资合同》和《最高额抵押合同》，但金融机构实际授信标准仅为抵押物最高额融资的50%—70%，企业抵押物价值未被充分利用。同时，金融机构在抵押合同中均会约定“不得办理顺位抵押”、“办理顺位抵押需经原抵押权人书面同意”等限制性条款。为进一步规范、完善不动产抵押登记制度，提升我县金融业服务实体经济质效，根据《中华人民共和国物权法》、《不动产登记暂行条例实施细则》、《温州市人民政府办公室关于规范房地产顺位抵押工作的若干意见》（温政办〔2013〕81号）等文件规定，由县金融工作服务中心牵头，县法院、县资规局、县改革办、县人行、县银保监管组、县邮储银行、联众小贷公司等单位参与在2019年赴台州、平湖等地实地调研不动产顺位抵押工作，并经后期多次讨论研究后，我县于2019年11月11日正式出台了《关于规范不动产顺位抵押工作的若干意见（试行）》（平政办〔2019〕133号）（以下简称“《意见》”），有效期至2021年12月11日。《意见》试行两年以来，共开展不动产顺位抵押业务1026宗，抵押金额达90.59亿元（其中，企业267宗，抵押金额83.76亿元；个人759宗，抵押金额6.83亿元）。共有22家银行机构、10家小贷公司、4家融资担保公司、3家融资租赁公司、2家典当行、1家保险机构开展了不动产顺位抵押业务（其中县内银行机构9家<农行、农商、工行、建行、温州、浙商、民生、稠州、浦发村镇>，小贷公司4家，融资担保公司2家）。同时，《意见》试行两年期间因不动产顺位抵押而导致的风险“零发生”。《意见》积极推动了金融机构和地方金融组织开展不动产顺位抵押工作，为提高我县中小微企业抵押物的可利用价值总量，有效破解“融资难、融资贵”问题，助推我县经济高质量发展做出了贡献。

**二、修订过程**

县金融工作服务中心于2022年12月20日向18家银行机构发出了《不动产顺位抵押工作开展情况调查》，就不动产顺位抵押工作开展情况、政策完善建议、工作落实困难及是否发生过二抵风险、顺位抵押前后是否相同等5个方面进行了前期排摸，并于2022年1月13日分别向县法院、县资规局、县人行、县银保监管组、县公积金管理中心、县工行、县农商行、联众小贷公司等共计30家单位（职能部门5家、银行机构18家、地方金融组织5家、2家企业）发出了《意见（征求意见稿稿）》，广泛征求了各单位的意见。在反馈意见中,县法院、县资规局、县人行、县农行、浙商银行等25家单位反馈为无意见，县银保监管组、县公积金管理中心、县工行等5家单位提出部分条款修改建议。县金融工作服务中心根据各单位的反馈意见，与县资规局（不动产登记中心）进行了讨论，同时结合试行两年来的实际经验，一致认为原《关于规范不动产顺位抵押工作的若干意见（试行）》在出台时已充分借鉴台州、平湖等地区的先进经验和成功做法，并充分考虑到了各方面的潜在风险因素，同时有2年试行的“零风险”经历，故政策具体条款暂不需要修订，仅将原已到期的《意见（试行）》给予重新发文。

**三、《意见》的主要政策突破**

《意见》充分考虑了不动产顺位抵押的实操性，与《温州市人民政府办公室关于规范房地产顺位抵押工作的若干意见》对比，实现了以下四个方面的突破：

1、扩大了不动产顺位抵押权人范围，第（三）款将住房公积金管理中心、农村资金互助会纳入的同时，也未对顺位抵押权人的区域进行限定（针对我县范围内的不动产，全国的顺位抵押权人都可在平阳办理顺位抵押业务）；

2、取消顺位抵押业务的前端原抵押权人许可流程，第（四）款明确顺位抵押无需先位顺序抵押权人同意，使业务实操性加强。（《温州市人民政府办公室关于规范房地产顺位抵押工作的若干意见》需要抵押权人、抵押人和顺位抵押权人三方签订顺位抵押协议，实操性不强）

3、简化顺位抵押登记的办事流程，第（五）款明确对不动产权利证书临时出库确实存在困难的，抵押人在办理顺位抵押登记时，可向不动产登记机构提供不动产权利证书复印件，不再因无法得到原抵押权人的配合而导致无法办理顺位抵押登记，加强实操性；（《温州市人民政府办公室关于规范房地产顺位抵押工作的若干意见》需要提交银行保管产权证的书面证明，原贷款行配合度不高，实操性不强）

4、用书面承诺方式保障先位顺序抵押权人的权益。由顺位抵押双方当事人出具自担承诺保障先位抵押权人顺位不变的几种情况。（《温州市人民政府办公室关于规范房地产顺位抵押工作的若干意见》规定为原抵押权人、抵押人、顺位抵押权人三方协议，实操性不强）

**四、参考文件**

1、《温州市人民政府办公室关于规范房地产顺位抵押工作的若干意见》（温政办〔2013〕81号）；

2、《中华人民共和国物权法》；

3、《不动产登记暂行条例实施细则》。