**《关于规范不动产顺位抵押工作的若干意见》**

（征求意见稿）

为持续提升我县金融业服务实体经济质效，有效防范和化解中小微企业抵押融资风险，进一步规范、完善不动产抵押登记制度，缓解中小微企业“融资难、融资贵”问题，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）的相关规定，现就我县不动产顺位抵押工作提出如下意见：

**一、推进不动产顺位抵押工作**

（一）我县范围内的不动产（包括无地上定着物的土地使用权、在建工程、已办理按揭抵押贷款且取得不动产权证）设定抵押权后，该不动产价值大于所担保债权的余额部分均可以再次抵押。

（二）不动产顺位抵押应当遵循依法、平等、自愿和诚实信用原则。同一不动产向两个以上债权人抵押的，抵押权顺位以抵押登记先后为序，依法登记的不动产顺位抵押权受法律保护。

**二、不动产顺位抵押权人范围**

（三）不动产顺位抵押权人是指可以为接受不动产作为债务人履行债务担保（反担保）的住房公积金管理中心、金融机构、小额贷款公司、农村资金互助会、融资性担保公司、典当行等。

**三、破除不动产顺位抵押权登记障碍**

（四）抵押权人应当支持抵押人利用抵押物剩余价值向其他抵押权人实行顺位抵押，顺位抵押无需先位顺序抵押权人同意。不动产登记机构可根据抵押人和不动产顺位抵押权人的申请直接办理不动产顺位抵押登记。

（五）留存抵押人不动产权利证书的抵押权人，在抵押人办理顺位抵押登记时，要积极配合办理不动产权利证书原件的临时出库手续。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，需向不动产登记机构提供不动产权利证书复印件。

（六）不动产登记机构开展不动产顺位抵押登记业务时，应按照“最多跑一次”改革的要求，完善不动产顺位抵押业务流程，简化手续、缩短时限、优化服务。

**四、不动产顺位抵押其他事项**

（七）不动产顺位抵押的抵押物价值可以由抵押当事人以市场价值为基础协商确定，也可以由抵押当事人委托具有评估资质的中介机构进行评估确定。抵押物价值由抵押当事人协商确定的，风险由抵押当事人自行承担，不动产登记机构凭作价协议及其他要件办理登记手续。

（八）抵押人办理不动产顺位抵押权登记时，抵押双方需在风险自担承诺材料上明确以下内容：

1、不得侵犯原有先位顺序抵押权人的所有权益；

2、对先位顺序已抵押的事实已了解清楚；

3、已告知先位顺序抵押权人本次将办理的不动产顺位抵押相关事宜；

4、对于原有先位顺序抵押权人以抵押贷款展期方式进行续贷的，直接办理不动产抵押期限的变更登记，维持原有抵押顺位不变；

5、对于抵押人在注销相应原有先位顺序抵押的当天内申请办理新的抵押登记业务，且新办抵押基于原贷款人、额度未超过原抵押贷款的，维持原有抵押顺位不变。

（九）不动产顺位抵押权登记按照不动产抵押权登记的相关程序进行。

（十）申请不动产顺位抵押权登记的，应当提交以下材料：

1.登记申请书；

2.申请人的身份证明；

3.不动产权利证书（原件或复印件） ；

4.抵押合同；

5.主债权合同；

6.抵押双方当事人风险自担承诺材料；

7.其他必要材料。

**五、规范管理防范金融风险**

（十一）县资规局、县金融中心、县人行、县银保监管组要加强对不动产顺位抵押工作的业务指导、协调和督查，确保不动产顺位抵押工作顺利推进。

（十二）县内各抵押权人要严格按照本意见要求，依法支持抵押人进行不动产顺位抵押。

（十三）不动产登记机构要做好登记服务、登记数据统计分析等相关工作。

**六、附则**

（十四）原涉及不动产顺位抵押的规定与本意见不一致的，以本意见为准。

（十五）本意见自XX年XX月XX日之日起正式实施。