

武汉市不动产登记办事指南 (土地经营权抵押登记事项)

土地经营权抵押贷款办证 (抵押权首次登记)

一、申请方式

抵押人和抵押权人共同申请。

二、申请材料

1. 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书（原件）；

2. 抵押权的材料（原件），包括：

1) 主债权合同。最高额抵押的，提交一定期间内将要连续发生债权的合同或者其他登记原因材料等必要材料；

2) 抵押合同。主债权合同中包含抵押条款的，可不提交单独的抵押合同书。最高额抵押的，提交最高额抵押合同；

3) 同意将最高额抵押权设立前已经存在的债权转入最高额抵押担保的债权范围的，提交已存在债权的合同以及当事人同意将该债权纳入最高额抵押权担保范围的书面材料；

4) 通过流转取得的土地经营权抵押的，提交承包方同意的书面材料；通过流转取得的耕地、水域、滩涂上的土地经营权抵押的，还应提交发包方备案材料；

5) 抵押预告登记转抵押权首次登记的，还应提交不动产登记证明。

以下材料根据实际需要提供：

*委托他人办理的，还需提供授权委托书代理人身份证明（原件），身份信息能够通过系统共享获取的，无需提供复印件。

三、承诺时限

自受理之日起 4 个工作日办结。

四、登记收费

免收登记费（财税[2019]45 号）。

五、监督电话

027-82862106

六、温馨提示

申请人身份证明包括：

1. 境内自然人：提交有效期内的居民身份证，身份证遗失的，应提交临时居民身份证。未成年人提交居民身份证或者户口簿；

2. 境内法人或者非法人组织：提交营业执照，或者统一社会信用代码证、事业单位法人证书，或者其他身份登记证明。

3. 抵押权人为金融机构，提交《金融机构法人许可证》或者《金融机构营业许可证》，按照不动产登记规定办理银行主体资格集中备案的，不再重复提交相关身份证明材料。

土地经营权办证+抵押贷款办证

（首次登记+抵押预告登记）

一、适用范围

土地经营权已设定抵押权，且取得《土地经营权抵押登记证明》的，因贷款逾期或临期申请办理土地经营权抵押权登记的，可以一并申请土地经营权首次登记及抵押预告登记。

二、抵押预告登记

（一）申请方式

抵押权人和抵押人共同申请。

（二）申请材料

1. 不动产登记申请书，申请人身份证明（核实原件，信息通过系统共享获取，无需提供复印件），《产权流转交易鉴证书》《土地经营权抵押登记证明》（原件）；

2. 土地经营权抵押预告的材料（原件），包括：

1）主债权合同。最高额抵押的，提交一定期间内将要连续发生债权的合同或者其他登记原因材料等必要材料；

2）抵押合同。主债权合同中包含抵押条款的，可不提交单独的抵押合同书。最高额抵押的，提交最高额抵押合同；

3）同意将最高额抵押权设立前已经存在的债权转入最高额抵押担保的债权范围的，提交已存在债权的合同以及当事人同意将该债权纳入最高额抵押权担保范围的书面材料；

4) 通过流转取得的土地经营权抵押的，提交承包方同意的书面材料；通过流转取得的耕地、水域、滩涂上的土地经营权抵押的，还应提交发包方备案材料。

以下材料根据实际需要提供：

*委托他人办理的，还需提供授权委托书代理人身份证明（原件），身份信息能够通过系统共享获取的，无需提供复印件。

（三）承诺时限

自受理之日起 4 个工作日办结。

（四）登记收费

免收登记费（财税[2019]45 号）。

三、土地经营权首次登记

（一）申请方式

1. 已经办理土地承包经营权首次登记的，承包方依法采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转土地经营权且土地经营权流转期限为五年以上的，土地经营权流转双方可以共同申请；

2. 不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，通过招标、拍卖、公开协商等方式承包的，承包方可以单方申请。

3. 承包方用承包地的土地经营权进行抵押的，可以将土地经营权登记和抵押权登记一并申请。

（二）申请材料

1. 不动产登记申请书，申请人身份证明（核实原件，信息通过系统共享获取，无需提供复印件）；

2. 权属来源材料，包括：

1) 采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转土地经营权，提交不动产权证书和土地经营权流转合同（原件）；

2) 不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，通过招标、拍卖、公开协商等方式承包的，提交土地承包合同（原件）。

3. 地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查结果（原件）。

以下材料根据实际需要提供：

*委托他人办理的，还需提供授权委托书代理人身份证明（原件），身份信息能够通过系统共享获取的，无需提供复印件。

（三）承诺时限

自受理之日起 4 个工作日办结。

（四）登记收费

免收登记费（财税[2019]45 号）。

四、监督电话

027-82862106

五、温馨提示

申请人身份证明包括：

1. 境内自然人：提交有效期内的居民身份证，身份证遗失的，应提交临时居民身份证。未成年人提交居民身份证或者户口簿；

2. 境内法人或者非法人组织：提交营业执照，或者统一社会信用代码证、事业单位法人证书，或者其他身份登记证明。

3. 抵押权人为金融机构，提交《金融机构法人许可证》或者《金融机构营业许可证》，按照不动产登记规定办理银行主体资格集中备案的，不再重复提交相关身份证明材料。