

土地及房屋抵押权首次登记办理 操作指南

一、业务要求

申请材料:

1. 不动产登记申请书;

2. 申请人身份证明; 委托他人办理的, 还应当提交书面授权委托书及受托人身份证明; 自然人处分不动产, 委托代理人申请登记的, 授权委托书应经公证或者登记机构现场见证;

3. 不动产权属证书;

4. 抵押权设定的材料, 包括:

(1) 未办理抵押权预告登记的, 提交主债权合同(原件1份)和抵押合同[主债权合同中包含抵押条款的, 可以不提交单独的抵押合同书]; 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文件等必要材料和最高额抵押合同;

(2) 已办理抵押权预告登记的, 提交不动产登记证明;

(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) 在建建筑物抵押的, 提交建设工程规划许可证(包括附件);

登记程序:

申请-受理-审核(在建建筑物抵押需实地查看)-登簿

承诺时限:

1个工作日, 在建建筑物抵押3个工作日

上述承诺时限指一个不动产单元单一登记类型的办理时限, 且不含公告、公示和补正材料所需时间

收费标准及依据:

登记费：住宅 80 元/件，非住宅 550 元/件（财税〔2016〕79 号、发改价格规〔2016〕2559 号、财税〔2019〕45 号）；

相关税费按政策缴纳；如符合相关减免政策，按规定执行；如遇相关政策调整，按新政策执行。

二、操作方法及步骤

（一）、线上申请

登录安徽省政务服务（<https://www.ahzwfw.gov.cn/>）。



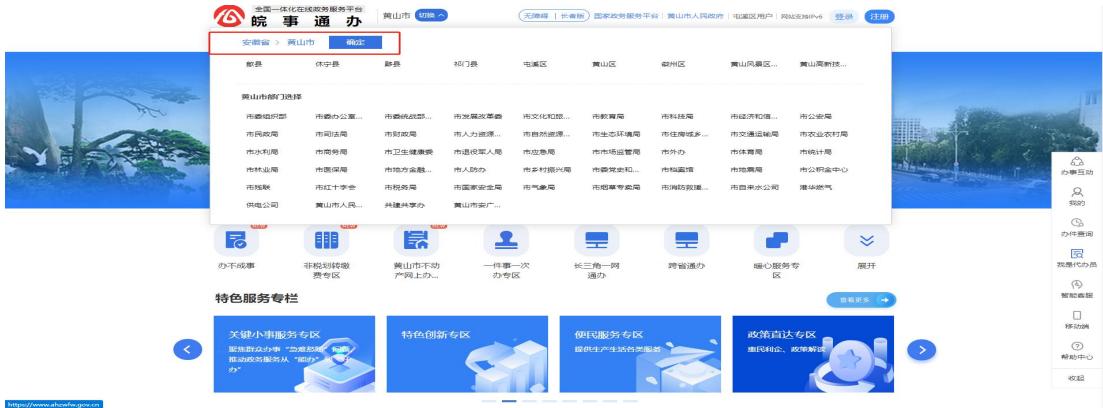
（二）、实人认证

选择登录方式，可使用个人用户登录或法人用户登录。



（三）、选择办理

（1）点击切换区域：安徽省-黄山市，点击确定。



The screenshot shows the Anhui Government Service Platform interface. At the top, it says "全国一体化在线政务服务平台" (National Integrated Online Government Service Platform) and "皖事通办" (Wan Shitong办). Below that, it shows "安徽省 > 黄山市" (Anhui Province > Huangshan City) and a red box highlights "切换区" (Switch Area). On the left, there's a sidebar for "黄山市部门选择" (Huangshan City Department Selection) with various government departments listed. On the right, there's a sidebar for "办事互动" (Service Interaction) with icons for "我的" (My), "办件查询" (Case Inquiry), "我是代办员" (I am a Proxy), "智能客服" (Smart Customer Service), "移动端" (Mobile End), and "预约中心" (Appointment Center). In the center, there are sections for "特色服务专栏" (Special Service Column) including "关键小事服务专区" (Key Small Matter Service Zone), "特色创新专区" (Special Innovation Zone), "便民服务专区" (Convenient Service Zone), and "政策直达专区" (Policy Direct Reach Zone).

(2) 选择黄山市不动产网上办事大厅。



This screenshot is similar to the previous one but shows the selection of "屯溪区" (Tongxi District) in the "切换区" (Switch Area). The main content area remains the same, featuring the "美好安徽 欢迎您" (Beautiful Anhui, Welcome You) banner, search bar, and various service sections like "特色服务专栏" (Special Service Column) and "便民服务专区" (Convenient Service Zone).

(3) 选择登记服务区域（如：安徽省-黄山市-屯溪区）后，点击登记申请。



This screenshot shows the Huangshan Real Estate Registration Comprehensive Service Platform. It features a large image of a traditional Chinese town by a river. Below it, there are several service modules: "高频服务事项" (High-frequency service items) with icons for "国有建设用地使用权首次登记" (Initial registration of state-owned construction land use rights), "国有建设用地使用权转移登记" (Transfer registration of state-owned construction land use rights), "国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记" (Transfer registration of state-owned construction land use rights and house ownership rights), "预商品房预告登记" (Pre-registration of pre-sold commercial housing), and "土地及房屋抵押权首次登记" (Initial registration of land and building mortgage rights); "登记申请" (Registration application) with an orange icon; "可视化查询服务" (Visualized query service) with a blue icon; "办件进度查询" (Case progress inquiry) with a green icon; and "办证指南" (Permit application guide) with an orange icon. A sidebar on the right provides links to "用户中心" (User Center), "意见反馈" (Feedback), "智能客服" (Smart Customer Service), and "返回顶部" (Return to Top).

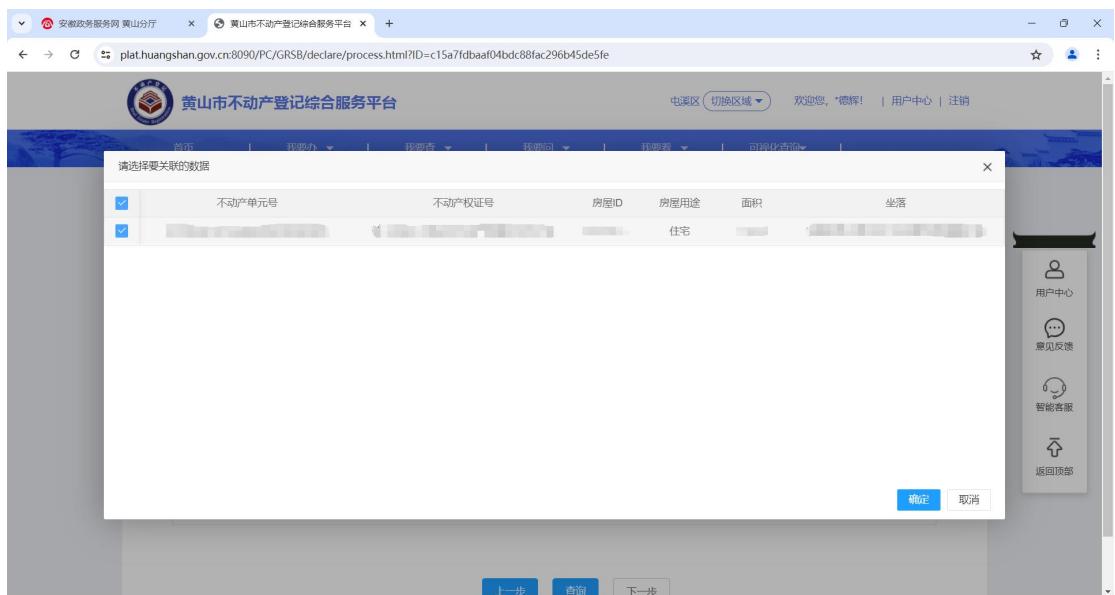
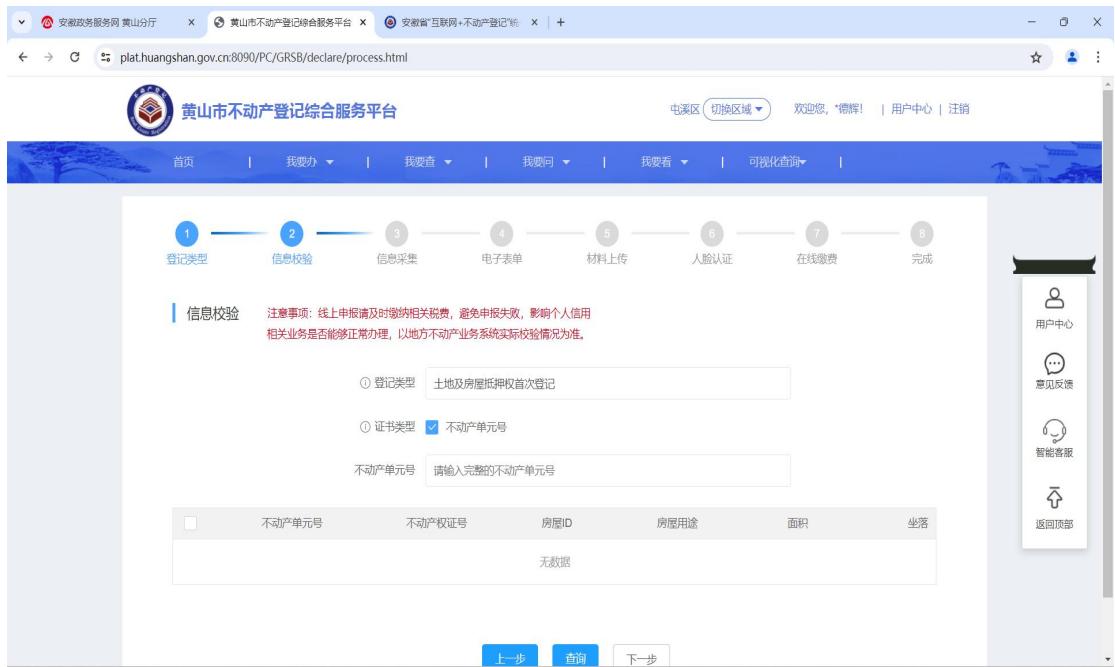
(4) 选择首次登记- 土地及房屋抵押权首次登记-在线办理。



(四) 、信息校验

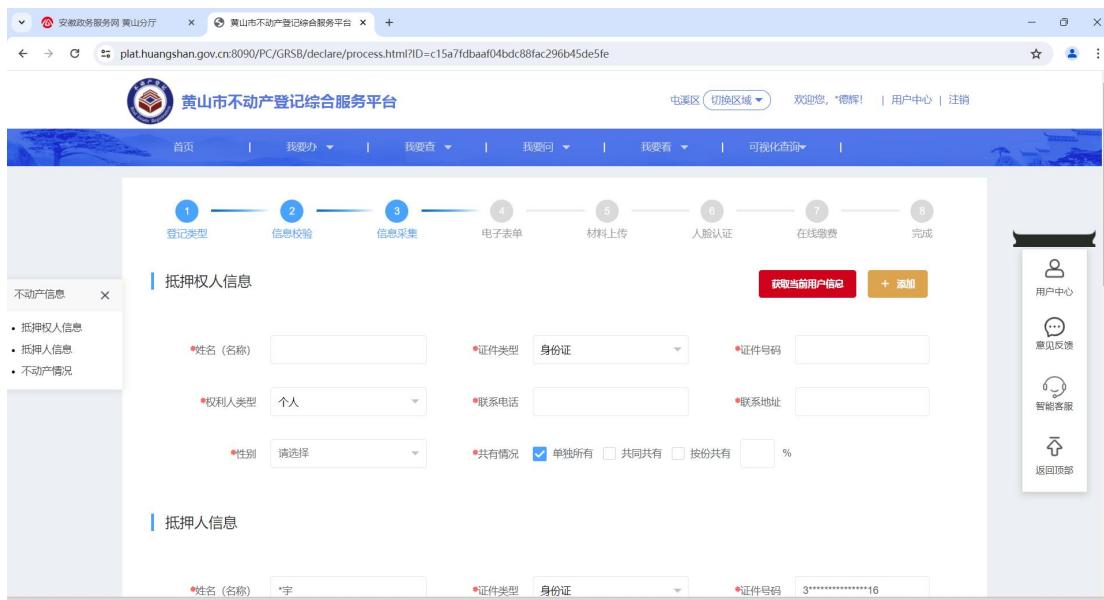
阅读办理须知后点击确认并继续，土地及房屋抵押权首次登记根据不动产单元号关联不动产信息，确定不动产信息无误后点击下一步。





(五)、信息录入

(1) 录入抵押权人、抵押人及代理人（若为企业）信息，有红色标注（*）的为必填项。



不动产信息
 • 抵押权人信息
 • 抵押人信息
 • 不动产情况

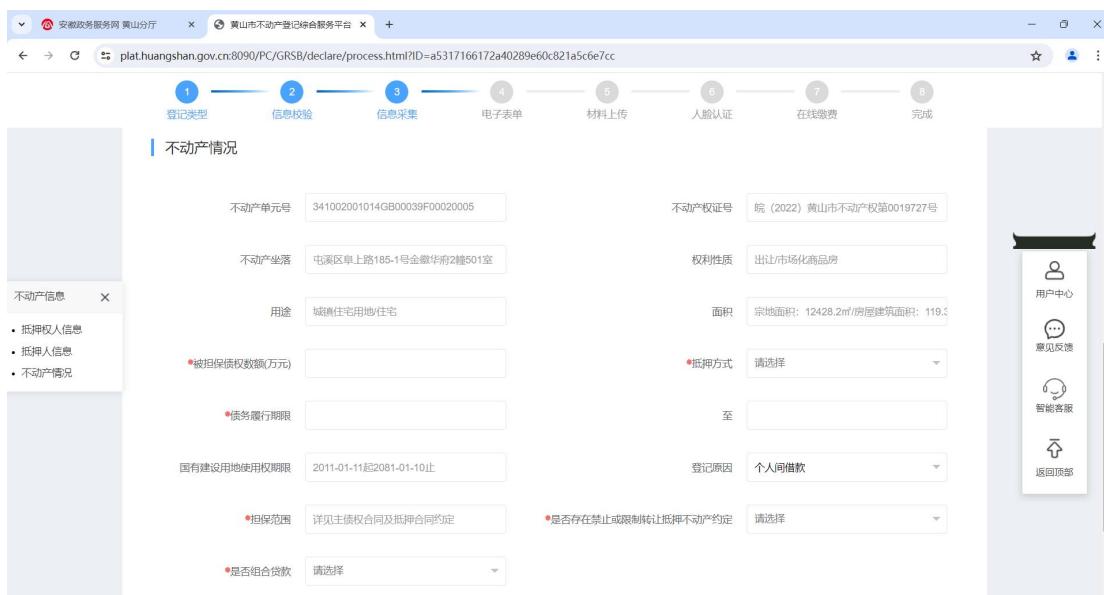
抵押权人信息

姓名 (名称) _____ 证件类型 身份证 证件号码 _____
权利人类型 个人 联系电话 _____ 联系地址 _____
性别 请选择 共有情况 单独所有 共同共有 按份共有 _____ %

抵押人信息

姓名 (名称) 宇 证件类型 身份证 证件号码 3*****16

(2) 录入不动产信息，被担保债权数额、抵押方式、债务履行期限担保范围是否存在禁止或限制转让抵押不动产约定、是否组合贷款(无则选择否；有则选择是，另需填写商业贷款和公积金贷款数额)等信息，有红色标注（*）的为必填项。



不动产信息
 • 抵押权人信息
 • 抵押人信息
 • 不动产情况

不动产情况

不动产单元号 341002001014GB00039F00020005 不动产权证号 皖 (2022) 黄山市不动产权第0019727号
不动产坐落 屯溪区阜上路185-1号金徽华府2幢501室 权利性质 出让/市场化商品房
用途 城镇住宅用地/住宅 面积 宗地面积: 12428.2m²/房屋建筑面积: 119.3m²
被担保债权数额(万元) _____ 抵押方式 请选择
债务履行期限 _____ 至 _____
国有建设用地使用权期限 2011-01-11起2081-01-10止 登记原因 人间借款
担保范围 详见主债权合同及抵押合同约定 是否存在禁止或限制转让抵押不动产约定 请选择
是否组合贷款 请选择

(3) 确认信息无误后，点击下一步。

用途: 城镇住宅用地住宅
面积: 宗地面积: 12428.2m²/房屋建筑面积: 119.
被担保债权数额(万元)
抵质押方式
债务履行期限
国有建设用地使用权期限
登记原因
担保范围
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定
是否组合贷款
商业贷款(万元)
公积金贷款(万元)

下一步

(六) 、电子表单

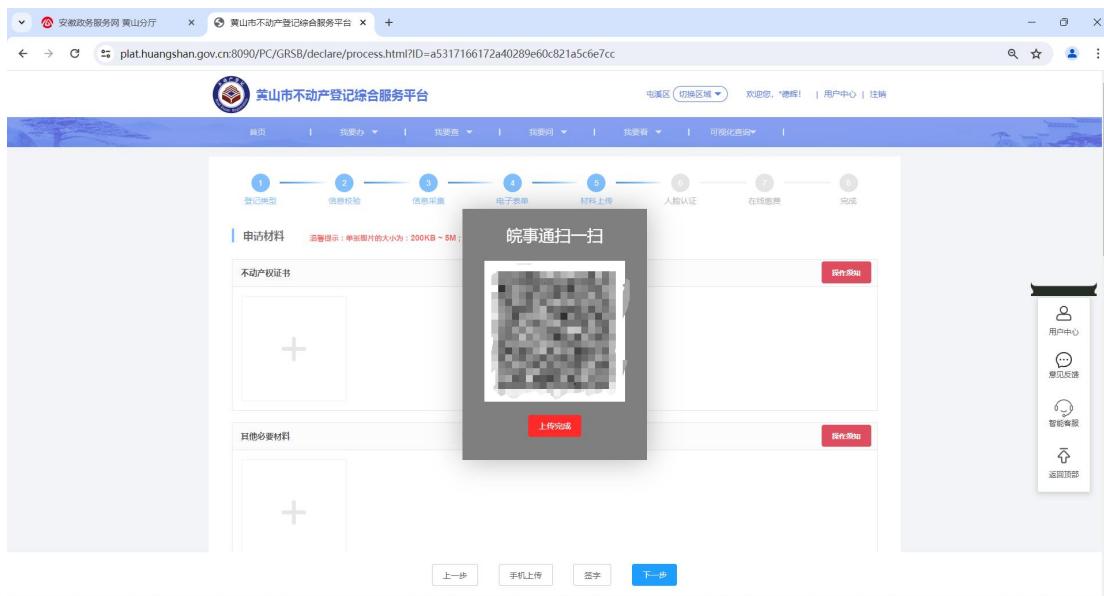
系统根据信息采集内容自动生成电子表单(包括申请书、承诺书、询问记录、借款抵押合同等)，核对信息无误后，点击下一步。

权利人信息				
姓名(名称)	*选择	共有情况	单独所有	
		证件种类	身份证	
		证件号码	3*****36	
		联系电话	157****3533	
联系地址		屯溪区		
代理人		证件种类		
		证件号码		

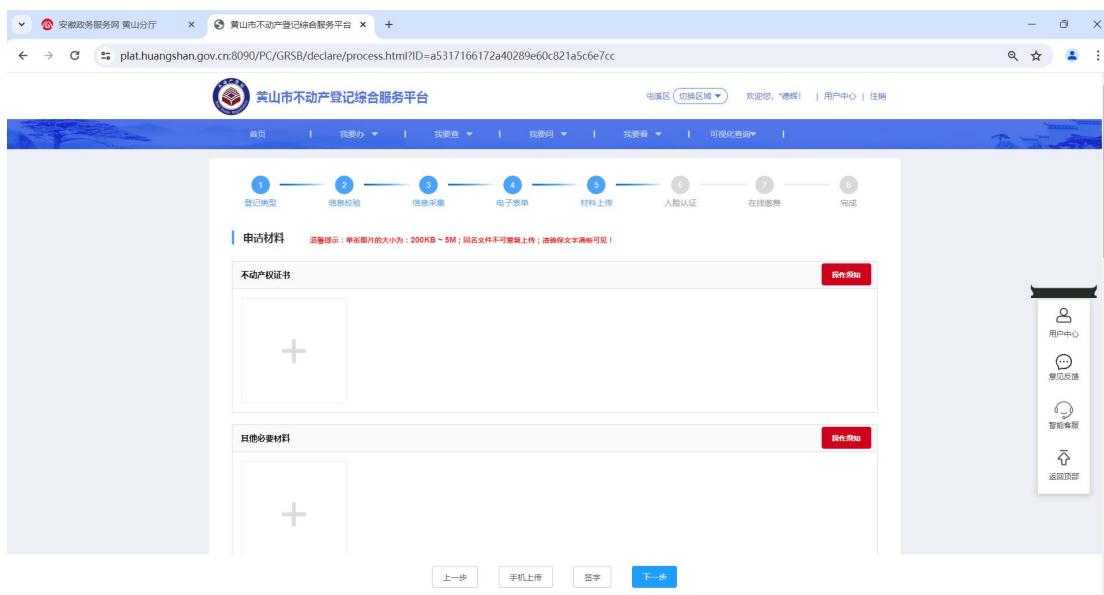
(七) 、材料上传

(1) 可通过皖事通手机 APP “扫一扫”功能扫描二维码上传材料照片或通过电脑上传上传材料照片。

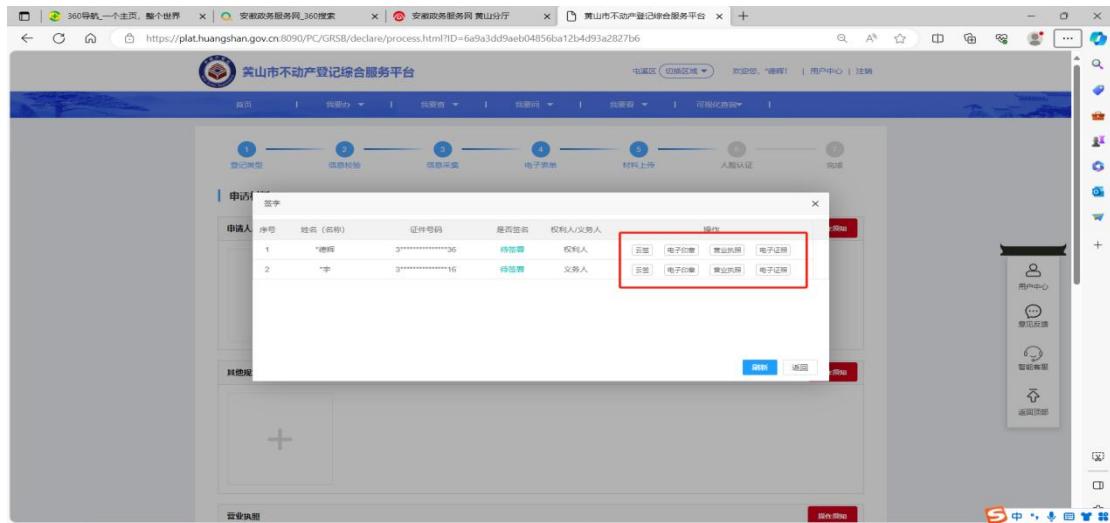
点击“手机上传”按钮进行手机扫码上传：



点击材料目录后“+”有序上传本地电脑文件：



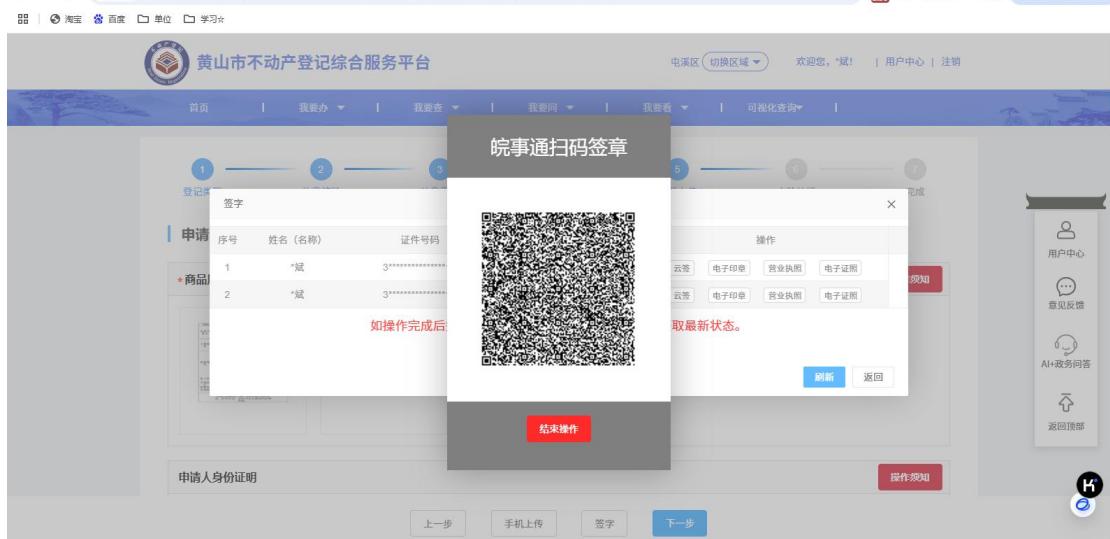
(2) 点击“签字”按钮，权利人、义务人点击“云签”，使用皖事通 APP “扫一扫”功能扫描二维码进行云签，对相关电子材料进行云签认证后，点击进入下一步。



申请人
序号 姓名(名称) 证件号码 是否签名 权利人/义务人
1 *姓名 3*****36 签名章 权利人
2 *姓名 3*****16 签名章 义务人

操作
云签 电子印章 营业执照 电子证照
云签 电子印章 营业执照 电子证照

操作
完成
操作须知
取最新状态
刷新 返回
结束操作
操作须知
上一步 手机上传 签字 下一步



皖事通扫码签章
操作
云签 电子印章 营业执照 电子证照
云签 电子印章 营业执照 电子证照

操作须知
取最新状态
刷新 返回
结束操作
操作须知
上一步 手机上传 签字 下一步



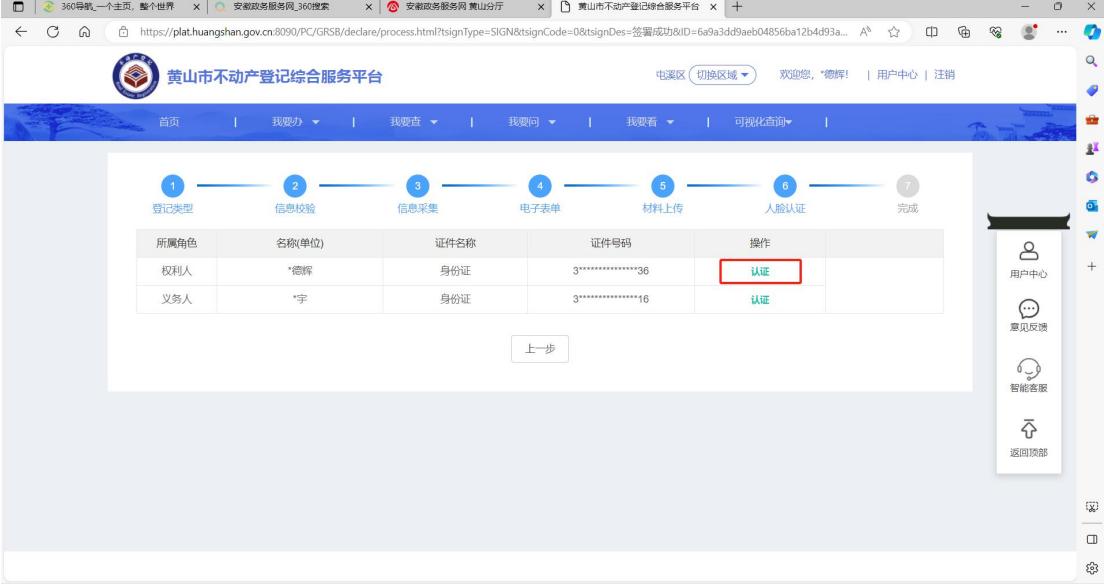
我的签章
添加手绘签章
提交签署
后撤签署

不动产坐落	屯溪区齐云大道100号新试验品房1#
不动产单元号	1 2
不动产权证号	地(2099)黄山区不动产权第4999999号
担保范围	
是否在在建或限制	

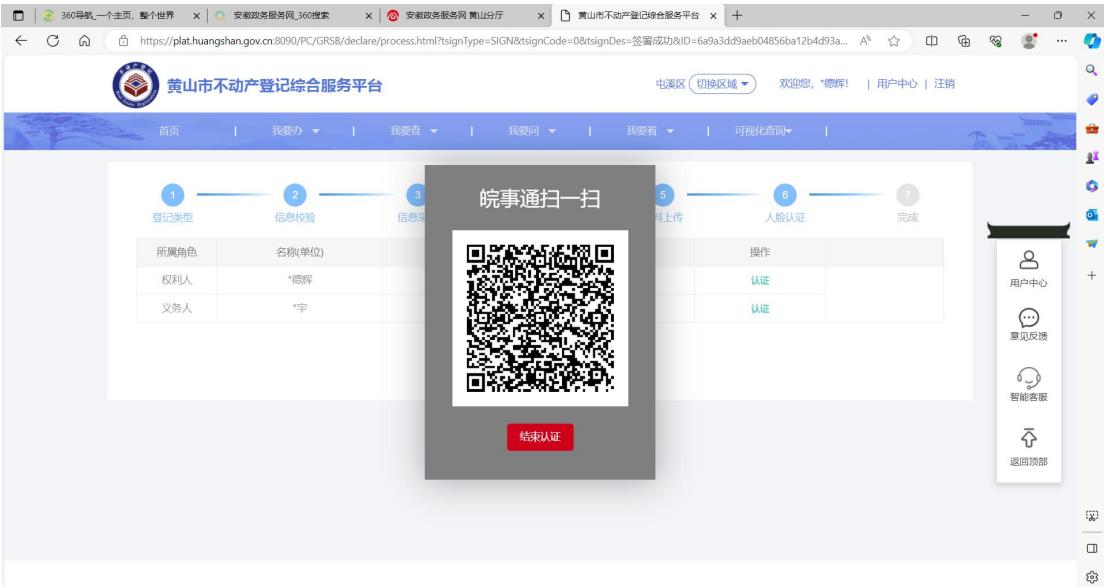
(八)、身份认证

点击双方对应的“认证”按钮，使用皖事通 APP “扫一扫”功能

扫描二维码进行人脸识别（若为企业则为代理人认证），人脸识别成功之后点击结束认证。



The screenshot shows the 'Huangshan Real Estate Registration Comprehensive Service Platform'. The process flow is numbered 1 to 7: 1. Registration Type, 2. Information Verification, 3. Information Collection, 4. Electronic Form, 5. Material Upload, 6. Face Recognition, and 7. Completion. Step 6 is currently active, showing a table with two rows: 'Right Holder' and 'Beneficiary'. The 'Operation' column for the right holder has a red box around the 'Verification' button. The 'Operation' column for the beneficiary also has a 'Verification' button. Below the table is a 'Next Step' button.



The screenshot shows the 'Huangshan Real Estate Registration Comprehensive Service Platform'. The process flow is numbered 1 to 7: 1. Registration Type, 2. Information Verification, 3. Information Collection, 4. Material Upload, 5. Face Recognition, and 7. Completion. Step 3 is currently active, showing a large central area labeled 'Scan QR Code' with a QR code. Below the QR code is a 'Finish Verification' button.

（九）、提交申请

（1）提交不动产登记预审。

首页 | 我要办 | 我要查 | 我要问 | 我要看 | 可视化查询 |

用户中心

我的申请

我的见证委托

序号	申请编号(业务号)	权利人(买方)	义务人(卖方)	业务类型	申请时间	办件进度
1	3410022024032800...	*	*	土地及房屋...	2024-03-28 10:20:48	等待预审

< 1 > 到第 1 页 确定 共 1 条 10 条/页

(2) 预审通过后，点击继续办件，可使用云闪付 APP 扫码进行在线缴费。

首页 | 我要办 | 我要查 | 我要问 | 我要看 | 可视化查询 |

用户中心

我的申请

我的见证委托

序号	申请编号(业务号)	权利人(买方)	义务人(卖方)	业务类型	申请时间	办件进度
1	3410022024032900...	*借		土地及房屋权属证书补换证登记	2024-03-29 10:29:31	预审通过

1 登记类型 2 信息校验 3 信息采集 4 电子表单 5 材料上传 6 人脸认证 7 在线缴费 8 完成

不动产登记在线缴费确认单

坐落：屯溪区中都大道100号测试自然幢1单元106号

登记费明细(单位：元)

收费项目名称	应收金额

支付

申报日期：2024/3/29

根据省财政厅统一部署，即日起，本单位办理上述业务时将正式启用财政电子票据，原有纸质财政票据将不再提供。缴款成功后，您可登录“安徽省财政电子票据公共服务平台”(<http://czpj.ahzfw.gov.cn/>)，输入20位缴款识别码，自行下载财政电子票据，财政电子票据为单位财政收支和会计核算合法原始凭证，请按相关规定使用。

(3) 缴费完成后，提交登记申请。系统自动反馈本笔业务申请

成功状态，请妥善保存申请编号。



(4) 打印不动产登记受理凭证：在“我的申请”选中该笔业务，点击“受理凭证”按钮打印受理凭证。



(5) 如您需要邮递不动产权证书服务，请选择“邮寄信息”，添加您的准确地址和联系方式，缮证后，我们将第一时间为您提供派递。



申请编号: [] 申请日期: [] 至 [] 权利人: []
预审状态: 请选择 搜索
继续办件 查看 作废 受理凭证 邮寄信息 好差评 电子税票 获取非税电子票据

序号	申请编号(业务号)	权利人(买方)	义务人(卖方)	业务类型	申请时间	办件进度
1	3410022024032900...	*情		土地及房屋权属证书补换证登记	2024-03-29 10:29:31	不动产已受理

(6) 打印非税电子票据: 在不动产工作人员完成受理后, “我的申请” 选中该笔业务, 点击“获取非税电子票据”按钮打印非税电子票据。



申请编号: [] 申请日期: [] 至 [] 权利人: []
预审状态: 请选择 搜索
继续办件 查看 作废 受理凭证 邮寄信息 好差评 电子税票 获取非税电子票据

序号	申请编号(业务号)	权利人(买方)	义务人(卖方)	业务类型	申请时间	办件进度
1	3410022023061301...			用地使用权及房屋所有权转移登记	2023-06-13 16:48:05	编辑中
2	3410022023060500...			用地使用权及房屋所有权转移登记	2023-06-05 10:40:58	编辑中

(7) 如果您中途退出系统, 由于之前已录入的申请信息仍将保留在系统内, 您只需进入“用户中心”, 点击“我的申请”可查看办件进度在“编辑中”的业务, 选中后点击“继续办件”即可继续操作。



申请编号: [] 申请日期: [] 至 [] 权利人: []
预审状态: 请选择 搜索
继续办件 查看 作废 受理凭证 邮寄信息 好差评 电子税票 获取非税电子票据

序号	申请编号(业务号)	权利人(买方)	义务人(卖方)	业务类型	申请时间	办件进度
1	3410022024032900...	*情		土地及房屋权属证书补换证登记	2024-03-29 10:29:31	不动产已受理