
房产抵押等各类抵押办理的流程 及关键风险防控点

时间：2022年6月 主讲人：陈曦

分类

- (一) 房产抵押**
- (二) 知识产权质押**
- (三) 动产质押**
- (四) 机动车质押**
- (五) 商标质押**

(一) 房产抵押

1、最高额抵押

2、一般抵押

(一) 知识点

【特征】

1. 最高额抵押是限额抵押；
2. 最高额抵押是为将来发生的债权提供担保；
3. 最高额抵押所担保的最高债权额是确定的，但实际发生额不确定（实际发生的债权 $\geq$ 最高债权额；实际发生的债权 $<$ 最高债权额）；
4. 最高额抵押是对一定期间内连续发生的债权做担保；

(一) 知识点

与一般抵押权的区别：

1. 一般抵押权中，抵押权完全从属于主债权，随主债权的设立、转移和消灭而设立、转移和消灭。最高额抵押权则不同。
2. 最高额抵押权除适用《物权法》关于最高额抵押权的规定外，适用《物权法》关于一般抵押权的规定。

1. 申请登记需提交的手续

当事人应当持不动产权属证书、最高额抵押合同与一定期间内将要连续发生的债权的合同或者其他登记原因材料等必要材料，申请最高额抵押权首次登记。

3. 他项权证应当记载的事项

最高额抵押权人、抵押人、最高债权额和债权确定期限。需要备注的事项，可在“附记”中备注。

北京地区不动产登记部门简版最高额抵押合同

合同编号: _____

主债权及不动产最高额抵押合同

(不动产登记专用)

抵押人: _____ (以下简称甲方)

证件类型: _____ 证件号码: _____

地址: _____

电话: _____

抵押权人: _____ (以下简称乙方)

证件类型: _____ 证件号码: _____

地址: _____

电话: _____

甲、乙双方为向不动产登记机构申请设立最高额抵押权登记, 经协商一致, 订立本合同。

第一条 主债权详情

1、最高债权金额及币种: _____

2、债权确定的期间: _____

第二条 抵押详情

1、不动产所有权证号: _____

2、抵押不动产坐落: _____

3、抵押不动产建筑面积: _____

4、被担保最高债权金额: _____

5、担保范围: 合同项下的借款本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金以及抵押权人为实现债权而发生的相关费用(包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、律师费、执行费、评估费、拍卖费等)。

6、债务人: _____

7、是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定: ☐是 ☐否

8、备注: _____

第三条 特别约定

1、甲、乙双方共同确认: 本合同仅为甲、乙双方向不动产登记机构申请办理最高额抵押权登记之用的主债权及抵押合同。除双方另有约定外, 不作他用。

2、甲、乙双方共同承诺: 本合同填写的内容真实、准确。如有虚假, 双方自行解决争议并愿意承担申报不实的法律责任。

3、本合同未尽事宜由甲、乙双方另行约定。

第四条 其他

1、本合同与甲、乙双方及相关当事人签订的相关合同具有同等法律效力。如其他相关合同与本合同存在冲突、矛盾的, 以本合同为准。

2、本合同经甲、乙双方签字(盖章)后生效。

3、本合同一式____份, 甲方____份, 乙方____份, 不动产登记机构存档一份。

甲方(签字或公章):

代理人:

年 月 日

乙方(签字或公章):

代理人:

年 月 日

最高额抵押 “不动产登记证明”

不动产登记证明	
根据《中华人民共和国物权法》等法律法规、为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。 中华人民共和国自然资源部监制 编号NQ	
不动产登记证明第 号	
证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	
义务人	
坐落	
不动产单元号	
其他	产权证书号: 号 抵押方式: 最高额抵押 最高债权数额: 万元 债权确定期间: 起 止
附记	

一般抵押 “不动产登记证明”

不动产登记证明	
根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。 自然资源部不动产登记中心（章） 不动产登记专用章 (6) 1204015011871 中华人民共和国国土资源部监制 编号NQ [REDACTED]	
[REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED] 不动产证明第 [REDACTED] 号	
证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	[REDACTED]
义务人	[REDACTED]
坐落	[REDACTED]
不动产单元号	[REDACTED]
其他	产权证书号: [REDACTED] 抵押方式: 一般抵押 担保债权数额: [REDACTED] 万元 债权起止时间: [REDACTED] 起 [REDACTED] 止
附记	

(二) 常见问题 常见问题

问题1:

最高额抵押期间，发放第一笔贷款后，该抵押物办理了顺位抵押登记，若再放款，优先受偿权是否排在了顺位抵押之后？

答：不会排在顺位抵押之后。最高额抵押在于判断最高额抵押设立先后的时间以首次登记的时间为依据。债权确定期间产生的债权均属于最高额抵押担保的范围内，即便部分债权发生在顺位抵押之后，优先受偿的顺序也排在顺位抵押之前。

二、抵押登记

问题2:

综合授信合同与最高额抵押合同约定的债权确定期间不一致的，办理登记时以哪个为准？

答：如果已办理登记，发现两份合同约定的不一致，依照《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》第61条：“抵押物登记记载的内容与抵押合同约定的内容不一致的，以登记记载的内容为准。”以他项权证登记的债权确定期间为准。

二、抵押登记

问题3

**他项权证上面抵押登记日期到了之后，需要重新办理抵押吗？不动产登记中心
是自动解押，还是双方到场申请解压？**

答：无论一般抵押还是最高额抵押的他项权证均不再强制要求登记“抵押登记日期”，一般抵押他项权证只需登记“债权起止时间”，最高额抵押他项权证只需登记“债权确定期间”。他项权证显示的“债权起止时间”和“债权确定期间”只是计算抵押权存续期间的依据，而不是到期自动解压。

解压的情形有以下几种：1. 双方协议一致，共同申请解压；2. 抵押权消灭，双方均可单独申请解压；3. 法院强制解压。不动产登记部门不会主动解压。