附件

商品住房交易与不动产登记衔接流程

| 节点 | 开发企业 | 金融机构 | 住建部门 | 资规部门 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 预售前 | 1. 申请房屋面积预测；
2. 向登记机构提供预告登记地籍调查资料；
3. 会同金融机构申请在建建筑物按套抵押登记；
4. 申领商品房预售许可证；
 | 1. 会同开发企业申请在建建筑物按套抵押登记；
2. 已办理土地整体抵押的，在申请预售许可前申请办理在建建筑物按套抵押手续；
 | 1. 完成预测面积报告备案，推送预测楼盘表数据至不动产登记系统；
 | 1. 为不动产单元编制唯一代码后，推送至房产测绘备案部门，实现备案合同、楼盘数据、不动产登记信息“一码关联”；
2. 完成地籍调查后，按套予以办理抵押登记；
 |
| 预售阶段 | 1. 会同金融机构按套申请注销已售房屋的抵押权登记；
2. 办理预售商品房网签合同备案；
3. 通过合同备案系统同步申请不动产转移预告登记；
 | 1. 会同开发企业按套申请注销已售房屋的抵押权登记；
2. 在办理商品房按揭贷款审批时，通过“线上苏小登”平台同步申请不动产抵押预告登记。
 | 1. 将办理不动产首次登记证明作为商品房交付条件之一，载入商品房预售合同示范文本；
2. 对注销抵押后的商品房合同办理备案手续；
 | 1. 根据申请按套注销抵押登记；
2. 根据申请同步办理不动产转移预告登记和不动产抵押预告登记。
3. 不动产预告登记和抵押预告登记登簿后，通过“线上苏小登”平台发放电子登记证明，供购房人及金融机构下载。
 |
| 交房阶段 | 1. 通过“线上苏小登”平台办理商品房首次登记；
2. 在“线上苏小登”平台申请办理“预转本”登记，抵押权预告登记同时转为抵押权首次登记。
 |  | 1. 完成实测面积报告备案，推送楼盘表数据至不动产登记系统，推送的预测和实测楼盘表数据应保持对应关系。
 | 1. 完成楼盘首次登记后，通过“线上苏小登”平台发放电子登记证明。
 |