文件

南通市住房和城乡建设局

南通市自然资源和规划局

通住建房〔2025〕8号

关于做好主城区商品住房交易

与不动产登记相关衔接工作的通知

各金融机构、房地产开发企业，各有关部门和单位：

为进一步优化营商环境，提升办事效率，协同防范交易和登记风险，维护购房人合法权益，现就做好主城区（指崇川区、南通经济技术开发区、苏锡通科技产业园区，下同）范围内新建商品住房交易与不动产登记衔接有关工作通知如下：

一、建立交易、登记信息“一码关联”

（一）开发企业申请在建建筑物抵押登记前向房产测绘备案部门提交测绘成果。

（二）房产测绘备案部门完成测绘成果备案后，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。

（三）不动产登记机构（以下简称“登记机构”）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”。

二、按套办理在建建筑物抵押

（四）金融机构及开发企业应按套申请办理建设用地使用权及在建建筑物抵押登记，登记机构出具的电子不动产登记证明附记中载明在建建筑物抵押的具体面积、占用范围内的建设用地使用权一并抵押。项目已经办理了整体抵押的，在申请预售许可前应会同金融机构申请办理在建建筑物按套抵押手续。

（五）登记机构完成地籍调查后，按套予以办理抵押登记。

三、按套注销预售商品房抵押

（六）开发企业在申请预售商品房合同网签备案前，对房屋（含占用范围内土地使用权）存在抵押的预售商品房，应会同金融机构注销所售房屋的抵押权登记，网签合同备案部门对注销抵押后的商品房合同予以办理备案手续。

（七）金融机构在办理本开发项目最后一套住宅的抵押权注销登记时，应向登记机构一并提交关于该项目贷款已结清、所有抵押物（含占用范围内土地使用权）上的抵押权已注销的情况说明。

四、全面推行“网签即预告”

（八）开发企业在销售前应向登记机构提交落宗相关材料，在申请预售商品房网签合同备案时，应根据购房人申请收集登记所需材料，通过合同备案系统将备案结果、相关材料实时推送至不动产登记系统，同步办理不动产转移预告登记手续。

五、全面实施“抵押即预告”

（九）金融机构在办理商品房购房贷款审批时，同步收集抵押预告登记所需材料，通过“线上苏小登”平台将抵押预告登记所需材料推送至不动产登记系统，同步办理不动产抵押预告登记。

（十）对预售商品房未办理预告登记和抵押预告登记的业务，金融机构不得发放贷款。

六、全面开展“交房即发证”

（十一）住建部门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。

（十二）开发企业通过“线上苏小登”平台，申请办理商品房首次登记，登记机构完成楼盘首次登记后发放电子登记证明。

七、确保“预转本”有效衔接

（十三）住建部门、登记机构应在商品房备案合同（表）、预告登记证明载明“具备申请不动产登记条件时视为开发企业与购房人共同申请”等条款。

（十四）在具备登记条件时，购房人、开发企业应及时在“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。住建部门、登记机构、金融机构应及时做好系统升级改造，确保备案、抵押、登记、放款各环节顺畅衔接。

八、加快推进信息化建设

（十五）各部门应加快推进居民身份证、企业营业执照、户口簿、婚姻证明等电子证照代替实体证照，进一步精简企业群众办事材料。不动产预告登记和抵押预告登记登簿后，不动产登记系统自动推送电子不动产登记证明至“线上苏小登”平台，供购房人及金融机构下载。

（十六）各有关部门和单位要加强协同配合，建立协同推进机制，实现信息传递流转顺畅，实现“无纸化”办理，优化线上服务能力。积极推广线上办理渠道，加大对相关线上平台的宣传力度，引导群众通过线上方式办理商品房合同备案与预告登记业务，提升业务网办比例。

本通知自2025年4月1日起施行，主城区首次领取预售许可证的商品住房项目按本通知规定执行。

附件：商品住房交易与不动产登记衔接流程

南通市住房和城乡建设局 南通市自然资源和规划局

2025年1月14日

南通市住房和城乡建设局办公室 2025年1月14日印发

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。
 |