

不动产预转现（银行）登记线上办理指引

为认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，进一步提高不动产登记便利度，促进营商环境优化，加快实现不动产登记全业务类型网上可办、网上好办、提升高频事项业务“全程网办”，根据《自然资源部 国务院国有资产监督管理委员会 国家税务总局 国家金融监督管理总局关于进一步提升不动产登记便利度促进营商环境优化的通知》（自然资发〔2024〕9号）文件精神，推进不动产登记延伸服务网点，实现预购商品房预转现及预购商品房抵押权预转现（以下简称不动产预转现（银行））登记网上办、即时办，特制定以下线上办理指引。

一、申请材料收取及标准要求

不动产登记中心委托银行设定专窗指定专人（以下简称受托人）按照不动产登记办理相关要求，向申请办理不动产预转现（银行）登记业务的申请人收取相关登记材料，完成不动产预转现（银行）登记申请书填写、询问笔录的签字和鉴证等工作。（详见附件1）

二、业务发起及操作流程

受托人完成不动产预转现（银行）登记所需材料收取核查后，通过浙江政务服务网选择丽水市一搜索“不动产智治”界面进行

信息申报，上传收取的材料，并将办件推送至税务部门完成税收申报，待税务部门完成税收申报审核，系统产生待缴税信息后，申请人自行或委托银行专窗人员通过不动产智治在线缴税完成税费缴纳，受托人再将办件提交至不动产登记中心。不动产登记中心工作人员线上接件受理，获取完税信息，并按规定完成登记办件，核发电子不动产权证书与不动产登记证明。（详见附件 2）

三、登记办理流程及证书寄送

不动产登记中心线上受理不动产预转现（银行）登记申请并获取完税信息及相关登记材料后，经审查符合登记条件的，应在 1 个工作日内办理完成登记工作，并向申请人和银行核发电子不动产权证书与不动产登记证明。申请人选择纸质证书的，由受托人在申请时将邮寄信息在系统内录入并填写快递办件交接清单（详见附件 3），由不动产登记中心负责通过快递寄出，并以短信方式通知申请人；经审查不符合受理条件或需补充材料的，应及时填写退件理由或告知应补充的材料；银行补充材料后重新提交申请审核。

四、资料传递及费用缴纳要求

银行在不动产预转现（银行）登记业务办理完成后，按约定派人在 7 个工作日内将不动产预转现（银行）登记业务纸质资料送达不动产登记中心，按网点、时间、登记类型排序提供交接清

单（详见附件4），同步缴清抵押登记的登记费。

- 附件：
1. 不动产预转现（银行）登记业务办理规则
 2. 不动产预转现（银行）登记业务流程图
 3. 不动产预转现（银行）登记业务快递办件交接单
 4. 不动产预转现（银行）登记业务档案交接清单

附件 1

不动产预转现（银行）登记业务办理规则

一、申请材料要求

（一）申请材料格式

1. 申请材料应当提供原件，留存复印件的（指法定身份证件等），应经银行专窗工作人员比对后，由银行专窗工作人员加盖与原件相符章并签字确认。留存的复印件应清晰完整，不得随意缩小、放大、拼接等。

2. 填写申请材料应使用黑色钢笔或签字笔，不得使用圆珠笔、铅笔。因申请人填写错误确需涂改的，需由申请人在涂改处签字（自然人）或盖公章（法人或其他组织）确认。

3. 申请人（代理人）应使用法定身份证件上的汉字姓名或名称。

4. 申请材料中涉及货币数额单位宜使用人民币。

（二）不动产登记申请书

1. 申请人为自然人的，在不动产登记申请书上签字；申请人为法人或其他组织的，在不动产登记申请书上由法定代表人签字加盖公章，委托代理人申请的，代理人同时在申请书代理人栏上签字。

2. 共有的不动产，申请人应当在不动产登记申请书中注明共有性质。按份共有不动产的，应明确相应具体份额，共有份额宜采取分数或百分数表示。

3. 申请不动产登记的，申请人或者其代理人应当向不动产登记机构提供有效的联系方式。

（三）法定身份证件材料

不动产登记申请人包括境内自然人及境内法人或其他组织，提交下列相应的法定身份证件：

1. 境内自然人：提交居民身份证。

2. 境内法人或其他组织：法人社会信用代码证，营业执照，或者组织机构代码证，或者其他法定身份证件。

（四）代理申请材料

不动产登记申请人系自然人的，应由具备完全民事行为能力及听写能力的本人申请。申请人为法人或其他组织的，可委托代理人申请登记，并向银行提交申请人法定身份证件、授权委托书及代理人的法定身份证件。授权委托书中应当载明代理人姓名、代理事项、权限和期间，并由委托人盖公章。

二、银行专窗收件要求

（一）查验申请主体

查验核对申请人是否本人到场申请登记，若法人或其他组织

委托办理不动产登记的，是否为代理人本人到场申请登记，代理人是否在授权的有效期限和授权范围内提出申请登记。

1. 通过身份证件识别、人脸识别、可信身份认证等设备查验自然人身份证件是否真实、申请人（代理人）是否与身份证件相符。

2. 通过政务共享数据平台或政务官网查验法人或其他组织的法定身份证件是否真实。

3. 法人或其他组织的申请材料上的名称、印章是否与法定身份证件材料上的名称、印章一致。

（二）审查申请材料

1. 核对申请人提交的登记申请材料是否真实、有效、完整，各申请材料之间的逻辑是否正确，是否符合法律、法规等规定；

2. 确保现场填写的申请表、询问记录等申请材料由申请人本人或代理人签名确认，银行专岗人员不得代替申请人（代理人）签名确认；询问记录由银行专岗人员完成询问并核查无误后在询问人一栏上签署姓名、日期，字迹应当清晰可辨认；

（三）收件资料

1. 不动产登记申请表；

2. 居民身份证，法人社会信用代码证等申请人法定身份证件（核对原件）；

3. 商品房预/销售合同原件;
4. 商品房预/销售发票原件;
5. 申请人及其家庭成员 (包括配偶、未成年子女) 的户籍关系凭证 (核对原件);
6. 询问记录 (现场填写);
7. 银行还需提供以下材料:
 - (1) 不动产登记申请书;
 - (2) 抵押权人法人社会信用代码证、法人代表身份证件、受托人身份证件 (核对原件);
 - (3) 借款抵押合同补充协议或《不动产抵押登记信息确认表》
 - (4) 委托材料
 - (5) 不动产登记证明 (电子或纸质)

特殊情形:

- (1) 原不动产权证书原件 (适用于开发建设单位首次登记时领取了纸质不动产权证书或房屋所有权证书和国有土地使用权证书的);
- (2) 商品房预告登记证明原件 (适用于预购商品房时已办理预告登记的);

三、个性审查

1. 查看商品房合同封面或合同内容, 是否存在人才房等特殊情形。

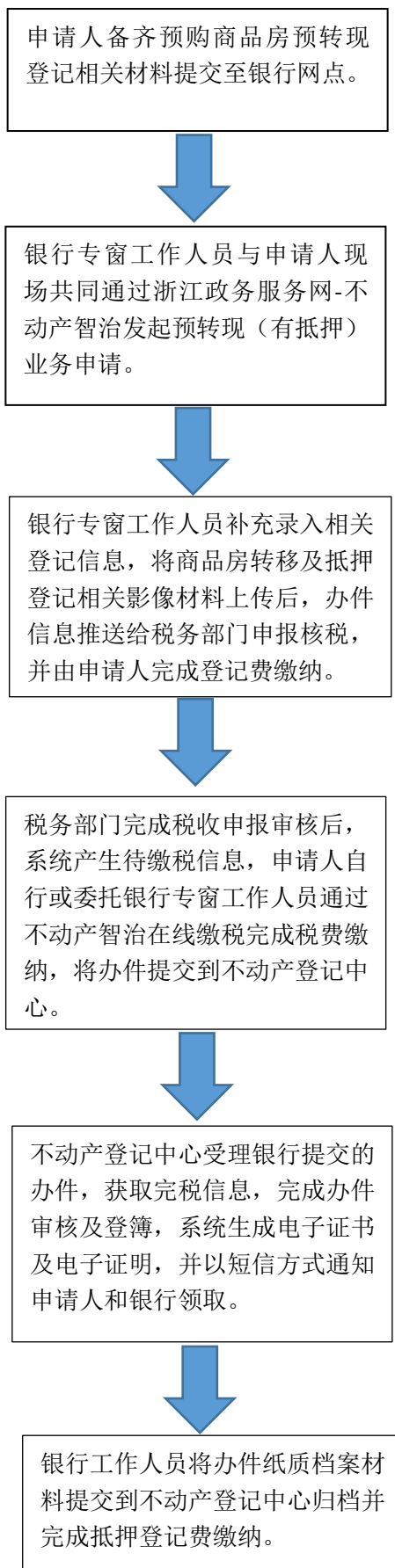
2. 新建商品房买入按照登记、缴税一件事办理, 申请人及其家庭成员的户籍关系凭证用于申请人申报享受税率优惠情形, 若申请人不符合税率优惠情形或不申报享受税率优惠的, 签订承诺书后可不提供。户籍关系凭证收取夫妻结婚证(核人核原件), 涉及未成年子女的, 收取同一户籍的户口簿或出生证明(核对原件)。

四、出具收件凭证

银行专窗工作人员经初步审查该申请符合收件条件的, 即时制作 1 式 2 份收件凭证, 1 份留存随卷宗传递, 1 份交予申请人(代理人)作为申请材料递交的凭据。收件凭证上打印的收件资料应与收取的申请材料一致, 凭证上记载的日期为收件日期。

附件 2

不动产预转现（银行）登记业务流程图



附件 3

预转现（银行）登记业务快递办件交接单

序号	权利人、身份证号	收件人	邮寄地址	业务编号
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

交件人：

交接时间：

附件 4

不动产预转现（银行）登记业务档案交接清单				
序号	受理编号	产权人	不动产坐落	备注
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
交件人：接收人：接收日期： 年 月 日				

在 7 个工作日内提交清单及纸质材料，同时并缴纳不动产抵押登记费。