五类不动产登记业务网上办操作说明

本操作说明对预购商品房预告登记等五类不动产登记业务“网上办”操作程序具有可指导性。办理机构要依据相关法律法规规定，对申请材料进行合理审慎的审查，确保上传申请材料和生成的电子表单合法有效。

一、开发企业网上办理

开发企业和购房人通过不动产登记中心在开发企业布设的线上“从业端”在线申请，不动产登记中心接收在线申请，对符合登记条件的预购商品房预告登记、国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记、国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记在线办理。

(一)申请：对符合办理登记条件的，申请人可通过开发企业线上“从业端”完成在线申请，填写相关登记申请信息，双方签字、签章、拍照后，通过高拍仪或扫描仪将相关纸质申请材料转化为电子档案，提交上传至“从业端” 。

(二)受理：不动产登记中心根据线上“从业端”提交的电子档案查验申请材料，对于申请材料齐全且符合法定形式的，予以受理。

(三)审核登簿：不动产登记中心审核后，符合登记条件的，将登记事项记载于登记簿，并同时生成“不动产登记电子证照”向开发企业或申请人进行推送。

(四)证书发放：开发企业可依据不动产登记中心推送的“不动产登记电子证照”办理相关联登记业务，申请人到不动产登记大厅领取不动产权证书，也可通过邮政快递邮寄，

申请人选择到不动产登记大厅现场核验办理的，经不动产登记中心现场核验符合登记条件的，按“即办件”办理。

(五)缴费与资料归档：不动产登记中心与开发企业约定缴费和资料归档方式。

二、金融机构网上办理

与不动产登记中心签订金融机构不动产登记“从业端”合作协议，可依据协议约定，在“不动产抵押登记便民服务点”完成预购商品房抵押权预告登记、一般抵押登记在线申请，不动产登记中心接收在线申请后，对符合登记条件的在线办理。

(一)申请：对符合办理登记条件的，申请人可通过金融机构线上“从业端”完成在线申请，填写相关登记申请信息，双方签字、签章、拍照后，通过高拍仪或扫描仪将相关纸质申请材料转化为电子档案，提交上传至“从业端”。有条件的金融机构，可将主债权合同及抵押合同简化成结构化合同表进行提交，也可与现有不动产登记平台技术对接，运用电子签章、身份认证识别等现代化技术手段，实现电子抵押合同生成及推送。

金融机构提交抵押权消灭的证明材料，可单方申请注销登记。

(二)受理：不动产登记中心根据线上“从业端”提交的电子档案查验申请材料，对申请材料齐全且符合法定形式的，予以受理。

(三)审核登簿：经审核符合登记条件的，不动产登记中心将登记事项记载于登记簿，并同时生成“不动产登记电子证照”向金融机构推送，可作为金融机构放款依据。

(四)缴费与资料归档

不动产登记中心与金融机构约定缴费和资料归档方式。