二十、组合登记

（一）个人贷款购买商品房

**1.预购商品房预告登记+抵押预告登记**

（1）适用情形：

适用于预购商品房的预告登记和抵押预告登记合并办理的情形。

（2）申请主体：

转让方、购买方、贷款方三方共同申请。

（3）申请材料和审查要点

| **申请材料** | **审查要点** | **备注** |
| --- | --- | --- |
| 1.不动产登记申请书 | 申请人或委托人签字 | 原件 |
| 2.申请人身份证明 | 身份证明与本人一致 | 校验原件 |
| 3.当事人关于预告登记的约定 | 约定是否真实有效且合法。 | 原件 |
| 4.商品房预售合同 | （1）核对合同是否签名、盖章、签约日期是否完整、准确；  （2）核对申请转移的事项与合同的内容是否一致；  （3）核对转让方是否与不动产登记簿记载的主体一致。 | 原件 |
| 5. 不动产登记证明以及抵押合同、主债权合同 | （1）核对合同是否签名（盖章），签约日期是否完整、正确。  （2）核对申请抵押的事项与合同的内容是否一致。 | 原件 |
| 6.预售人与预购人在商品房预售合同中对预告登记附有条件和期限的，预购人应当提交相应材料 | 相关材料是否真实有效且合法。 | 原件 |

（4）办理流程及时限：申请（申请、受理）、审核、发证（登簿、缴费、发证）；自受理登记申请之日起3个工作日内办结。