十六、预告登记

（一）预告设立登记

**1.预购商品房**

（1）适用情形：因商品房不动产预售的、以预购商品房设定抵押权的，当事人可以按照约定申请不动产预告登记。

（2）申请主体：双方共同申请。预购商品房的预售人和预购人订立的商品房买卖合同未按照约定申请预告登记时，预购人可以单方申请预告登记。

（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.  其他材料 | 预购人单方申请的，提交预购人可以单方申请预告登记的约定 | 申请材料是否真实有效 | 原件 |
| 预购商品房的，提交商品房预售合同。 | （1）申请预购商品房抵押预告登记的，是否已经办理预购商品房预告登记；  （2）申请人与申请材料记载的主体是否一致；  （3）申请登记的内容与登记原因文件或者权属来源材料是否一致；  （4）不动产被查封的，不予办理；  （5）买卖房屋或者其他不动产物权的协议中包括预告登记的约定或者对预告登记附有条件和期限的约定，可以不单独提交相应材料。 | 原件 |
| 以预购商品房等不动产设定抵押权的，提交不动产登记证明以及不动产抵押合同、主债权合同 |
| 预售人与预购人对预告登记附有条件和期限的，预购人应当提交相应材料 |

（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。