（二）个人贷款购买二手房

**1.新建商品房转移登记+抵押首次登记**

（1）适用情形：

个人从开发商购买商品房并向银行、公积金申请贷款。

（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：

| **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.不动产权属证书 | 受让方已取得房屋所有权证、未取得国有土地使用证，申请办理的：受让方提交房屋所有权证、原土地使用权人提交国有土地使用证 | （1）核对申请人登记簿记载的主体内容与不动产权属证书记载的是否一致；  （2）核对不动产权是否属于法律、行政法规禁止登记的情形，是否被抵押、查封、限制登记；  （3）核对国有建设用地使用权人与房屋所有权人是否一致。 | 原件 |
| 受让方未取得房屋所有权证和国有土地使用证，申请办理的：转让方提交不动产权证书或房屋所有权证、国有土地使用证和不动产登记证明（他项权证） |
| 4.国有建设用地使用权及房屋所有权转移的材料 | 商品房（预）销售合同（已办理预告登记的，提供不动产登记证明） | （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.土地收益金或出让金缴纳凭证 | 划拨土地上的各类政策性住房上市交易的提交 |  | 原件 |
| 6.经抵押权人同意的书面证明文件 | 房屋存在抵押权的提交 |  | 原件 |
| 7.相关税费缴纳凭证 | 契税缴纳凭证 |  | 原件 |
| 8.主债权合同和抵押合同 | （1）最高额抵押的，提交一定期间内将要连续发生债权的合同或者其他登记原因等必要材料；  （2）主债权合同中包含抵押条款的，可以不提交单独的抵押合同；最高额抵押的，应当提交最高额抵押合同； |  | 原件 |
| 9.已存在债权的合同以及当事人同意将该债权纳入最高额抵押权担保范围的书面材料 | 同意将最高额抵押权设立前已经存在的债权转入最高额抵押担保的债权范围的应当提交 |  | 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。