

不动产登记程序一般包括：（一）申请；（二）受理；（三）审核；（四）核准；（五）记载于不动产登记簿并公示；（六）缮证；（七）发证；（八）立卷归档。

新建商品房屋竣工验收合格后申请首次登记的，申请人应当是不动产登记簿记载的该房屋范围内的建设用地使用权人。

申请人应当向登记中心提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）不动产权证书（原件）；
- （四）建设工程规划许可证及其附件附图，包括建筑工程项目表、建筑工程总平面图等（原件）；
- （五）竣工验收证明，包括建设工程竣工验收备案证明、建设工程竣工规划验收合格证、建设用地核验合格证明（原件）；
- （六）记载房屋状况的地籍图（原件）；
- （七）不动产权属调查报告（房屋）（原件）；
- （八）房屋所在地公安部出具的编制门牌号批复（复印件）。



属新建住宅的，还应提交住宅交付使用许可证（原件）和建设单位住宅维修基金交款凭证（原件）。

房地产开发企业申请登记的，还应提交经市或者区房屋管理部门备案的载明建设单位保留自有的房地产和用于销售的商品房的销售方案，区房屋管理部门出具的业主共有的房地产的具体用途、坐落位

置等的证明文件；属公益性公共服务设施的部分，还应提交区房屋管理部门出具的公益性公共服务设施的具体用途、坐落位置、权利归属等的证明文件。

属新建动迁安置房的，建设单位还应提交与市或区房屋、规土管理部门签订的动迁安置房建设项目协议书。

属结建民防工程的，还应当提交民防建设工程竣工验收备案证明（原件）。

抵押权人可以申请换领不动产抵押权登记证明，换领的不动产抵押权登记证明中应当注记原抵押权预告登记的登记日、不动产登记证明号。房屋建设工程已设立抵押权的，房屋所有权首次登记审核完毕后，登记中心应当在不动产登记簿上将房屋建设工程抵押登记改为不动产抵押权登记，抵押物范围应当扣除已经办理预告登记的预购商品房、房屋所有权首次登记时已明确的业主共有房地产以及不属于房地产开发企业所有的作为公益性公共服务设施的房地产。

