

天津市不动产登记规范

目 录

总则.....	1
1 制定目的和依据.....	1
2 适用范围.....	1
3 规范性引用文件.....	1
4 术语和定义.....	1
5 一般规定.....	2
5.1 总体要求.....	2
5.2 登记原则.....	3
5.3 不动产单元.....	4
5.4 不动产地籍调查.....	4
5.5 不动产登记簿.....	5
5.6 不动产权证书和不动产登记证明.....	5
5.7 登记的一般程序.....	6
5.8 登记申请材料的一般要求.....	7
5.9 代理.....	11
6 申请.....	13
6.1 单方申请.....	13
6.2 共有不动产的申请.....	13
6.3 建筑区划内属于业主共有不动产的申请.....	14
6.4 一并申请.....	14
6.5 申请方式.....	14
6.6 撤回申请.....	15
7 受理.....	15
7.1 查验登记范围.....	15
7.2 查验申请主体.....	15
7.3 查验申请材料.....	16
7.4 查验不动产登记簿.....	17
7.5 受理结果.....	17
8 审核.....	17
8.1 适用.....	17
8.2 申请材料审核.....	17
8.3 查阅不动产登记簿.....	18
8.4 查阅登记原始资料.....	19
8.5 实地查看.....	19
8.6 调查.....	19
8.7 公告.....	19
8.8 审核结果.....	20
9 登簿.....	20
10 核发不动产权证书或不动产登记证明.....	21
11 互联网+不动产登记.....	21

11.1 适用情形.....	21
11.2 基本要求.....	21
11.3 办理流程.....	22
12 其他业务规定.....	22
12.1 登记原因文件无效或登记被撤销.....	22
12.2 因人民法院、仲裁机构生效法律文书转移暂不具备登记受理条件的处理...	23
12.3 查封登记失效.....	23
12.4 轮候查封失效.....	23
12.5 异议登记失效.....	23
12.6 在建建筑物抵押权登记转建筑物抵押权登记.....	23
12.7 预购商品房抵押权预告登记转抵押权登记.....	23
12.8 预告登记权利人办理不动产转移登记.....	23
12.9 整理储备类国有建设用地使用权登记.....	23
13 不动产登记机构内部管理机制.....	24

分则..... 24

14 集体土地所有权登记.....	24
14.1 首次登记.....	24
14.2 变更登记.....	25
14.3 转移登记.....	26
14.4 注销登记.....	27
15 国有建设用地使用权登记.....	27
15.1 首次登记.....	27
15.2 变更登记.....	28
15.3 转移登记.....	30
15.4 注销登记.....	31
16 国有建设用地使用权及房屋所有权登记.....	32
16.1 首次登记.....	32
16.2 变更登记.....	34
16.3 转移登记.....	36
16.4 注销登记.....	38
17 宅基地使用权及房屋所有权登记.....	39
17.1 首次登记.....	39
17.2 变更登记.....	40
17.3 转移登记.....	41
17.4 注销登记.....	42
18 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记.....	43
18.1 首次登记.....	43
18.2 变更登记.....	45
18.3 转移登记.....	46
18.4 注销登记.....	47
19 土地承包经营权登记.....	48
19.1 首次登记.....	48
19.2 变更登记.....	49

19.3 转移登记.....	50
19.4 注销登记.....	51
20 土地经营权登记.....	52
20.1 首次登记.....	52
20.2 变更登记.....	53
20.3 转移登记.....	53
20.4 注销登记.....	55
21 国有农用地的使用权登记.....	56
21.1 首次登记.....	56
21.2 变更登记.....	56
21.3 转移登记.....	57
21.4 注销登记.....	58
22 林权登记.....	59
22.1 林地使用权/森林、林木使用权.....	59
22.2 林地使用权/林木所有权.....	62
22.3 林地承包经营权/林木所有权.....	66
22.4 林地经营权/林木所有权和林地经营权/林木使用权.....	70
23 海域使用权及建筑物、构筑物所有权登记.....	74
23.1 海域使用权首次登记.....	74
23.2 海域使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记.....	74
23.3 变更登记.....	75
23.4 转移登记.....	76
23.5 注销登记.....	77
23.6 无居民海岛登记.....	78
24 居住权.....	78
24.1 首次登记.....	78
24.2 变更登记.....	80
24.3 注销登记.....	81
25 地役权登记.....	82
25.1 首次登记.....	82
25.2 变更登记.....	83
25.3 转移登记.....	84
25.4 注销登记.....	84
26 抵押权登记.....	85
26.1 首次登记.....	85
26.2 变更登记.....	87
26.3 转移登记.....	88
26.4 注销登记.....	89
26.5 其他规定.....	90
27 预告登记.....	90
27.1 商品房预售登记.....	90
27.2 预告登记的设立.....	91
27.3 预告登记的变更.....	92
27.4 预告登记的转移.....	92

27.5 预告登记的注销.....	93
28 更正登记.....	94
28.1 依申请更正登记.....	94
28.2 依职权更正登记.....	95
28.3 其他规定.....	96
29 异议登记.....	96
29.1 异议登记的设立.....	96
29.2 异议登记的注销.....	97
29.3 其他规定.....	97
30 其他注销登记.....	97
30.1 适用.....	98
30.2 主体.....	98
30.3 登记材料.....	98
30.4 审查要点.....	98
31 查封登记.....	99
31.1 查封登记的设立.....	99
31.2 查封登记的注销.....	100
32 历史遗留问题.....	100
32.1 国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记历史遗留问题.....	101
32.2 预告登记权利人入住满两年房地登记问题.....	101
32.3 历史遗留房屋补办登记.....	102
32.4 历史遗留房屋已登记土地未登记问题.....	103
32.5 历史遗留房地登记信息不一致问题.....	104
33 登记资料查询.....	104

附则..... 105

34 附则.....	105
34.1 军队不动产登记的特殊规定.....	105
34.2 施行日期.....	105

附录..... 106

A.1 不动产登记簿.....	106
A.1.1 不动产登记簿使用和填写说明.....	136
A.2 不动产权证书和不动产登记证明.....	154
A.2.1 不动产权证书.....	154
A.2.2 不动产权证书（土地承包经营权）.....	163
A.2.3 不动产登记证明.....	171
A.3 不动产登记申请书.....	174
A.4 不动产登记审批表.....	178
A.5 通知书、告知书.....	181
A.5.1 不动产登记受理凭证.....	181
A.5.2 不动产登记不予受理告知书.....	182
A.5.3 不动产登记补充材料通知书.....	183

A. 5.4 不动产登记补充材料接收凭证.....	184
A. 5.5 不予登记告知书.....	185
A. 5.6 不予撤回登记申请通知书.....	186
A. 5.7 更正登记告知书.....	187
A. 5.8 更正登记通知书（利害关系人申请更正）.....	188
A. 5.9 不动产登记申请材料退回凭证.....	189
A. 5.10 更正登记通知书（依职权更正）.....	190
A. 5.11 协助执行告知书.....	191
A. 5.12 核准注销通知书.....	192
A. 6 公告文书.....	193
A. 6.1 不动产首次登记公告.....	193
A. 6.2 不动产更正登记公告.....	194
A. 6.3 不动产变更登记公告.....	195
A. 6.4 不动产权证书/登记证明作废公告.....	196
A. 6.5 不动产权证书/登记证明遗失（灭失）声明.....	197
A. 6.6 不动产注销登记公告.....	198
A. 6.7 不动产注销登记结果公告.....	199
A. 7 不动产实地查看记录表.....	200
A. 8 询问记录.....	201
A. 9 授权委托书.....	202
A. 10 承诺书.....	203
A. 10.1 监护人承诺书.....	203
A. 10.2 关于营业执照的承诺函.....	204
A. 11 亲属关系表.....	205
A. 12 继承（受遗赠）不动产登记具结书.....	207
A. 13 继承（受遗赠）不动产登记公告.....	208
A. 14 放弃继承权的声明.....	209
A. 15 遗产管理人资格确认书.....	210
A. 16 继承（受遗赠）不动产登记询问笔录.....	212
A. 17 不动产非公证继承登记承诺书.....	214
A. 17.1 不动产非公证继承登记承诺告知书.....	214
A. 17.2 不动产非公证继承登记承诺书.....	216
A. 18 宅基地户主变更确认表.....	217
A. 19 宅基地转让确认表.....	218
A. 20 抵押权人同意办理预售登记的证明.....	219
A. 21 关于预告登记权利人入住满二年办理房地登记的函.....	220
A. 21.1 关于预告登记权利人入住满二年办理房地登记的函（房地产市场部门）	220
A. 21.2 关于预告登记权利人入住满二年办理房地登记的函（土地利用部门）..	221

总则

1 制定目的和依据

为规范不动产登记行为，保护不动产权利人合法权益，方便群众申请登记，根据国务院《不动产登记暂行条例》（简称《暂行条例》）、《天津市不动产登记条例》（简称《条例》）、《不动产登记暂行条例实施细则》（简称《实施细则》）等，结合本市实际，制定本规范。

2 适用范围

本规范规定了不动产登记的一般规定、登记程序、互联网+不动产登记，以及各类不动产权利登记、其他登记等内容和要求。

3 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T 21010 土地利用现状分类

HY/T 123-2009 海域使用分类

GB/T 37346 不动产单元设定与代码编制规则

GB/T 35958-2018 农村土地承包经营权要素编码规则

GB/T 42547 地籍调查规程

GB 50174 数据中心设计规范

TD/T 1095—2024 不动产登记规程

C 0203 全国一体化在线政务服务平台 电子证照 不动产权证书

C 0204 全国一体化在线政务服务平台 电子证照 不动产登记证明

HY/T 124 海籍调查规范

4 术语和定义

下列术语和定义适用于本规范。

4.1 不动产

土地、海域以及房屋、林木等定着物。

4.2 不动产单元

权属界线封闭且具有独立使用价值的空间，由定着物单元和其所在宗地（宗海）单元共同组成，是不动产登记的基本单位。

4.3 宗地

土地权属界限封闭的地块或者空间。

4.4 宗海

权属界限封闭的用海单元。

4.5 房屋

独立成幢、权属界线封闭的空间，以及区分套、层、间等可独立使用、权属界线封闭、功能完整的空间。

4.6 不动产登记

不动产登记机构依法将不动产权利归属、内容和其他法定事项记载于不动产登记簿的行为。

4.7 不动产登记簿

由不动产登记机构依法制作和管理，用于记载不动产自然状况、权利状况以及其他依法应登记事项的特定簿册。

4.8 不动产登记机构

负责不动产权利设立、变更、转让和消灭登记工作的专门机构。

4.9 不动产登记经办机构

受不动产登记机构委托，具体办理不动产登记事务的专门机构。

4.10 电子材料

以电子、光学、磁或类似手段生成、发送、接收或储存的图像、文字、声音等信息材料。

5 一般规定

5.1 总体要求

5.1.1 不动产登记机构应加强信息互联互通，与不动产登记相关的材料或信息，能够通过信息共享获取的，不应要求申请人重复提交，获取的材料或信息不应用于不动产登记之外的其他目的。不动产登记机构应根据信息互通共享情况及时更新并公布申请材料目录，明确申请材料的获取方式。

5.1.2 不动产登记机构应加强部门协作，实行不动产登记、交易和缴税一窗受理、并行办理，压缩办理时间，降低办理成本。不动产登记机构应推进“互联网+不动产登记”，建立集成、统一的网上“一窗受理”平台，与交易、税收征管等系统无缝衔接，实现一次受理、自动分发、并行办理、依法衔接、一网通办。线上“一窗”和线下“一窗”应融合衔接，统一流程、统一标准、统一平台、一体服务。

5.1.3 不动产登记经办机构应严格执行《民法典》《暂行条例》《条例》以及《实施细则》的规定，将申请人申请登记所需材料目录在办公场所和门户网站公布。不动产登记经办机构不得随意扩大登记申请材料的种类和范围，法律、法规、《实施细则》以及本规范没有规定的材料，不得作为登记申请材料。

5.1.4 不动产登记经办机构应严格按照法律、法规要求，规范不动产登记申请、受理、审核、登簿、发证等环节，严禁随意拆分登记职责，确保不动产登记流程和登记职责的完整性。没有法律、法规以及《实施细则》依据而设置的前置条件，不动产登记经办机构不得将其纳入不动产登记的业务流程。

5.2 登记原则

5.2.1 依申请登记原则

不动产登记应依照当事人的申请进行，但下列情形除外：

- 1 依据人民法院、人民检察院、国家安全机关、监察机关、公安机关、税务机关等国家有权机关以及有关人民政府依法作出的嘱托文件直接办理登记的；
- 2 根据法律、法规或《实施细则》的规定依职权直接办理登记的。

5.2.2 一体登记原则

房屋等建筑物、构筑物所有权和森林、林木等定着物所有权或使用权登记应与其所附着土地、海域的权利一并登记，保持权利主体一致。

5.2.3 连续登记原则

未办理不动产首次登记的，不得办理不动产其他类型登记。但下列情形除外：

- 1 预购商品房预告登记、预购商品房抵押权预告登记；
- 2 在建建筑物抵押权登记；
- 3 预查封登记；
- 4 依据《条例》第五十九条第二款规定，经预告登记的商品房购房人入住二年后申请房屋所有权转移登记；
- 5 法律、法规规定的其他情形。

5.2.4 登记职责分工

天津市规划和自然资源局（简称市规划资源局）是本市不动产登记机构，负责全市不动产登记工作，但属于应由自然资源部受理的国务院确定的重点国有林区的林地和森林、林木登记和国务院批准的项目用海、用岛登记的除外。

天津市自然资源调查与登记中心、天津市不动产登记局中心城区分局、滨海新区分局以及各涉农区分局等不动产登记经办机构受市规划资源局委托具体办理不动产登记事务，登记业务分工如下：

- 1 天津市自然资源调查与登记中心负责受理全市范围内涉及国防军事、国家安全和保密单位的各类不动产登记（不包括军队开发建设商品房、房改购房转移登记），市人民政府所属直管公产房屋、市机关事务管理局的非住宅房地登记，不能分别办理的跨行政区域不动产登记以及市规划资源局确定的其他登记事务。
- 2 中心城区分局按辖区范围负责受理和平区、河东区、河西区、南开区、河北区、红桥区除本条第1、4项规定以外的各类不动产登记。
- 3 滨海新区分局负责受理滨海新区辖区范围内除本条第1项规定以外的各类不动产登记。
- 4 开发区、保税区、高新技术产业开发区管委会设立的不动产登记经办机构负责受理所辖区域内除本条第1、3项规定以外的各类不动产登记。
- 5 各涉农区分局分别负责受理辖区内除本条第1、4项规定以外的各类不动产登记。

- 6 市自然资源调查与登记中心在跨区域不动产登记办理完毕后，应将不动产登记簿记载的不动产权利人以及不动产坐落、界址、总面积、跨区域面积、用途、权利类型等登记结果告知不动产所跨区域的不动产登记经办机构。

5.3 不动产单元

5.3.1 不动产单元

不动产应以不动产单元为基本单位进行登记。

- 1 没有房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木定着物的，以土地、海域权属界线封闭的空间为不动产单元。
- 2 有房屋等建筑物以及森林、林木定着物的，以该房屋等建筑物以及森林、林木定着物与土地、海域权属界线封闭的空间为不动产单元。
- 3 有地下车库（车位）、商铺等具有独立使用价值的特定空间或码头、油库、隧道、桥梁、铁路等构筑物的，以该特定空间或构筑物与土地、海域权属界线封闭的空间为不动产单元。

5.3.2 不动产单元编码

不动产单元应按《不动产单元设定与代码编制规则》（GB/T 37346）的规定进行设定与编码。不动产登记机构负责本辖区范围内的不动产单元代码编制、变更与管理工作，确保不动产单元编码的唯一性。

5.4 不动产地籍调查

5.4.1 申请人申请不动产登记，需要进行不动产地籍调查的，应依据不动产地籍调查相关规定开展不动产地籍调查，提交地籍调查成果。地籍调查包括权属调查和不动产测绘，包含纸质成果和相应的电子数据。

- 1 申请人申请不动产首次登记前，应以宗地、宗海为基础，以不动产单元为基本单位，开展不动产地籍调查。其中，政府组织开展的集体土地所有权、宅基地使用权、集体建设用地使用权、土地承包经营权的首次登记所需的地籍调查成果，由人民政府有关部门组织获取。
- 2 申请人申请变更、转移等登记，因首次登记未进行过不动产地籍调查或原登记成果无解析坐标的，应委托不动产地籍调查机构进行不动产地籍调查，申请登记时提交地籍调查成果；原登记成果已有解析坐标的，只提交不动产测绘成果。涉及面积、界址范围变化的不动产变更登记，应补充开展地籍调查并提交地籍调查成果，其中在原登记范围内发生界址范围变化的，只提交不动产测绘成果。
- 3 申请人申请在建建筑物抵押的，只提交已测量到具体不动产单元的不动产测绘成果。
- 4 因测绘方法不同或坐标系转换等原因，造成不动产权属证明材料或不动产登记簿记载的面积与实际测量面积不一致，但原界址无变化且与相邻不动产无争议的，应按实际测量面积直接办理不动产登记。
- 5 对于前期行业管理中已经产生的调查成果，经不动产经办登记机构审核，符合不动产登记要求的，应继续沿用，不再重复调查；不符合不动产登记要求的，应开展补充调查。需要完成已登记房屋落幢落宗等相关工作补充开展地籍调查的，应由政府有关部门组织实施。
- 6 申请人委托第三方开展地籍调查时，不动产登记经办机构应根据需要依法及时提供相关资料，必要时指导做好指界等地籍调查工作。

5.4.2 自然资源主管部门应加强地籍调查成果管理工作，结合日常登记实时更新地籍调查数据库，确保不动产地籍调查数据的现势、有效和安全。

5.5 不动产登记簿

5.5.1 不动产登记簿介质

本市不动产登记簿采用电子介质，并具有唯一、确定的纸质转化形式。

不动产登记机构应配备专门的市级不动产登记电子存储设施，采取信息网络安全防护措施，保证电子数据安全并做好数据备份。

5.5.2 建立不动产登记簿

不动产登记簿由不动产登记机构建立。不动产登记簿应以宗地、宗海为单位编制，一宗地或一宗海范围内的全部不动产编入一个不动产登记簿。宗地或宗海权属界线发生变化的，应重新建簿，并实现与原不动产登记簿关联。

- 1 一个不动产单元有两个以上不动产权利或事项的，在不动产登记簿中分别按一个权利类型或事项设置一个登记簿页；
- 2 一个登记簿页按登簿时间的先后依次记载该权利或事项的相关内容。
- 3 在建立不动产登记簿时，不动产登记经办机构应按国家和我市有关要求对不动产登记信息系统数据进行清理、完善，确保不动产登记簿记载正确、规范。

5.5.3 更正不动产登记簿

不动产登记经办机构应依法对不动产登记簿进行记载、保存和重建，不得随意更改。有证据证明不动产登记簿记载的事项确实存在错误的，应依法进行更正登记。

5.5.4 管理和保存不动产登记簿

不动产登记簿由不动产登记机构统一管理，并永久保存。

不动产登记机构建立全市统一的不动产登记信息平台（以下简称“登记系统”）。不动产登记经办机构应在登记系统上办理不动产登记事务。不动产登记簿在核准登记后由登记系统自动生成。

5.6 不动产权证书和不动产登记证明

5.6.1 不动产权证书和不动产登记证明的格式

不动产权证书和不动产登记证明由自然资源部统一制定样式、统一监制、统一编号规则。市规划资源局统一负责全市不动产权证书和不动产登记证明的印制、发行、管理和质量监督工作。

不动产权证书和不动产登记证明应一证一号，更换证书和证明应更换号码。

不动产登记机构宜在不动产权证书上生成二维码，存储不动产登记信息。已有二维码能够在线查看下载证书附图的，证书可不粘贴附图。

不动产权证书和不动产登记证明可采用电子证照形式，电子证照应符合国家有关规定。

5.6.2 不动产权证书和不动产登记证明的换发、补发及作废

5.6.2.1 不动产权证书或不动产登记证明破损、污损、填制错误的，当事人可向不动产登记经办机构申请换发，并提交申请书、申请人身份证明、不动产权证书或不动产登记证明。符合换发条件的，不动产登记经办机构应收回原不动产权证书或不动产登记证明，并将有关

事项记载于不动产登记簿后，向申请人换发新的不动产权证书或不动产登记证明，并注明“换发”字样。

实施不动产统一登记前依法颁发的各类不动产权属证书、登记证明继续有效。现权利人申请换发不动产权证书、登记证明，对符合换发条件的，不动产登记经办机构应予以换发。

5.6.2.2 因不动产权证书或不动产登记证明遗失、灭失等原因，不动产权利人申请补发的，应提交申请书、申请人身份证明。不动产登记经办机构受理后，在不动产登记机构门户网站上刊发不动产权利人的遗失、灭失声明（参见附录 A.6.5），将有关事项记载于不动产登记簿，向申请人补发新的不动产权证书或不动产登记证明，并注明“补发”字样，原不动产权证书、证明作废，遗失、灭失声明应打印存档。

5.6.2.3 不动产存在预告登记、异议登记、查封登记、抵押权登记、地役权登记、土地经营权登记、居住权登记等的，不影响不动产权证书和不动产登记证明的换发或补发。

5.6.2.4 不动产权证书和不动产登记证明换发、补发及作废的，原证号废止。换发、补发的新不动产权证书或不动产登记证明应更换号码。

5.6.3 不动产权证书和不动产登记证明等的填写

不动产权证书和不动产登记证明应按不动产登记簿填写，并加盖市规划资源局不动产登记专用章。

不动产登记经办机构依法作出公告、登记受理凭证、告知书、通知书等各类不动产登记文书，应加盖市规划资源局不动产登记专用章。

印章可采用电子印章形式。

5.6.4 不动产权证书和不动产登记证明的管理

不动产登记经办机构应加强对不动产权证书和不动产登记证明的管理，建立不动产权证书和不动产登记证明管理台账，采取有效措施防止空白、作废的不动产权证书和不动产登记证明外流、遗失。

不动产登记机构应推动建立不动产电子证照数据库。

5.7 登记的一般程序

5.7.1 依申请登记程序

依申请的不动产登记应按下列程序进行：

- 1 申请；
- 2 受理；
- 3 审核；
- 4 登簿。

不动产登记经办机构完成登记后，应依据法律、法规规定向申请人发放不动产权证书或不动产登记证明。

5.7.2 依嘱托登记程序

依据人民法院、人民检察院、国家安全机关、监察机关、公安机关、税务机关等国家有权机关出具的相关嘱托文件，以及人民政府依法征收、收回不动产作出的嘱托文件办理不动

产登记的，按下列程序进行：

- 1 嘱托；
- 2 受理；
- 3 审核；
- 4 登簿。

不动产登记经办机构接收嘱托文件后，应审查嘱托机关送达人的工作证件，嘱托文件是否齐全，嘱托事项是否清晰、准确等。

不动产登记经办机构不对嘱托机关送达的嘱托文件进行实体审查。对嘱托事项存在异议的，应及时向嘱托机关提出书面审查建议（参见附录 A.5.11），并对嘱托登记事项依法进行处理。生效法律文书在明确不动产物权归属的同时，还要求当事人履行相关义务的，不影响不动产登记的办理。

人民法院等国家有权机关嘱托协助办理不动产转移登记的，宜纳入登记、税务“一窗办事”，不动产登记经办机构应查验相关完税结果材料是否齐全；未提供完税结果材料，但能够证明纳入税务机关追缴范围或经书面告知嘱托机关后仍被要求继续协助的，不动产登记经办机构不停止办理登记。

5.7.3 依职权登记程序

不动产登记经办机构根据法律、法规或《实施细则》的规定依职权办理不动产登记事项的，按下列程序进行：

- 1 启动；
- 2 审核；
- 3 登簿。

5.8 登记申请材料的一般要求

5.8.1 申请人提交申请材料应齐全，符合法定形式，并做出书面承诺，对申请材料的真实性、有效性负责。

5.8.2 申请材料应提供原件。因特殊情况不能提供原件的，可提交原出具机构、职权继受机构等确认与原件一致的复印件，或有关存档机构出具的证明材料。其中法人或非法人组织已吊销且不能提供身份证明原件的，可提交原出具机构或职权继受机构出具的有关登记信息证明作为营业执照的证明材料。

不动产登记经办机构留存复印件的，应经工作人员比对后加盖与原件相符的专用章。

5.8.3 金融机构、房地产开发企业等需一定期限内多次办理不动产登记业务，提交营业执照原件并承诺在一定期限内营业执照复印件与原件一致的，在承诺期限内可提交加盖公章的营业执照复印件（承诺函样式参见附录 A.10.2）。

5.8.4 纸质申请材料格式

5.8.4.1 纸质申请材料纸张和尺寸应符合下列规定：

- 1 采用韧性大、耐久性强、可长期保存的纸质介质；
- 2 幅面尺寸为国际标准 297mm×210mm（A4 纸），图件除外。

5.8.4.2 填写申请材料应使用黑色、蓝黑钢笔或签字笔，不得使用圆珠笔、铅笔。因申请人填写错误确需涂改的，需由申请人在涂改处签名、盖章或按指印确认。

5.8.4.3 申请材料所使用文字应符合下列规定：

- 1 申请材料应使用汉字文本；
- 2 少数民族文字文本的申请材料，应同时附汉字文本；
- 3 外文文本的申请材料应翻译成汉字译本，当事人应签名确认，并对汉字译本的真实性负责。

5.8.4.4 申请材料中的申请人（代理人）姓名或名称应符合下列规定：

- 1 申请人（代理人）应使用身份证明材料上的汉字姓名或名称。
- 2 申请人的姓名或名称为外文的，应使用汉字译名，可在申请书备注其身份证明记载的姓名或名称。

5.8.4.5 申请材料中涉及数量、日期、编号的，宜使用阿拉伯数字。涉及数量有计量单位的，应填写与计量单位口径一致的数值。

5.8.5 电子申请材料格式

电子申请材料应符合下列规定：

- 1 电子申请材料格式参照 5.8.4 的规定。电子证照等电子申请材料以及涉及的电子签名、电子印章等应符合《电子签名法》《国务院关于在线政务服务的若干规定》等规定；
- 2 不动产登记经办机构能够获取符合要求的电子申请材料的，不再收取相应纸质材料；
- 3 电子数据应完整保存，并具有唯一、确定的纸质转化形式。

5.8.6 不动产登记申请书

5.8.6.1 申请人申请不动产登记，应如实、准确填写不动产登记机构制定的不动产登记申请书。申请人为自然人的，申请人应在不动产登记申请书上签名或按指印；申请人为法人或非法人组织的，申请人应在不动产登记申请书上盖章。委托他人申请不动产登记的，代理人应在不动产登记申请书上签名，委托人无须再签名或盖章。

5.8.6.2 共有的不动产，申请人应在不动产登记申请书中注明共有性质。按份共有不动产的，应明确相应具体份额，共有份额宜采取分数或百分数表示。

5.8.6.3 申请不动产登记的，申请人或代理人应向不动产登记经办机构提供有效的联系方式。登记办理过程中，申请人或代理人的联系方式发生变动的，应书面告知不动产登记经办机构。

5.8.7 身份证明材料

5.8.7.1 申请人申请不动产登记，提交下列相应的身份证明材料：

- 1 境内自然人：提交居民身份证，未成年人提交居民身份证或户口簿；
- 2 香港、澳门特别行政区自然人：提交香港、澳门特别行政区永久性居民身份证或护照或中华人民共和国港澳居民居住证或来往内地通行证、港澳同胞回乡证；
- 3 台湾地区自然人：提交台湾居民来往大陆通行证或中华人民共和国台湾居民居住证；
- 4 华侨：提交中华人民共和国护照和国外长期居留身份证件；
- 5 外籍自然人：提交外国人永久居留身份证，或其国籍所在国护照；
- 6 境内法人或非法人组织：提交营业执照、事业单位法人证书、统一社会信用代码证，

或其他身份登记证明;

- 7 香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的法人或非法人组织:提交经公证、转递的注册文件,或其在境内设立分支机构或代表机构的注册文件;
- 8 境外法人或非法人组织:提交经领事认证的注册文件,或其在境内设立分支机构或代表机构的注册文件;属于《取消外国公文书认证要求的公约》成员的,可提交注册文件的附加证明书,中国声明不适用《取消外国公文书认证要求的公约》的除外。

5.8.7.2 已经登记的不动产,因其权利人的姓名或名称、身份证明类型或身份证明号码等内容发生变更的,申请人申请办理该不动产登记事项时,应提供能够证明其身份变更的材料。

权利人原为境内公民移居境外,或境外自然人因护照到期换发导致护照号码改变,无法提交能够证明其身份变更的材料,权利人姓名、出生日期、性别均没有变化的,可由权利人出具变更前后为同一人的声明,不动产登记经办机构应于核准登记前,在不动产登记机构门户网站及不动产所在地,对申请变更事宜进行公告(公告样式参见附录 A.6.3),公告期为15 个工作日。

5.8.8 法律文书

5.8.8.1 申请人提交的人民法院裁判文书、仲裁机构裁决书或调解书应为已生效的法律文书。提交一审人民法院裁判文书的,应同时提交人民法院出具的证明裁判文书已经生效的文件等相关材料,即时生效的裁定书、经双方当事人签收的调解书除外。

5.8.8.2 香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区形成的司法文书,应经境内不动产所在地中级人民法院裁定予以承认或执行。

5.8.8.3 外国司法文书应经境内不动产所在地中级人民法院按国际司法协助的方式裁定予以承认或执行。

5.8.8.4 需要协助执行的生效法律文书应由该法律文书作出机关的工作人员送达,送达时应提供工作证件,不能提供工作证件的可提供执行公务证明文件和身份证明材料。人民法院直接送达法律文书有困难的,可书面委托其他法院代为送达。

5.8.8.5 国外出具的公证文书,香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的公证文书按国家有关规定进行认证、签发附加证明书或转递。具体如下:

- 1 国外出具的文书,须经中国驻该国使、领馆认证或外交部委托的其他驻外机构办理领事认证;属于《取消外国公文书认证要求的公约》成员的,可提交附加证明书,中国声明不适用《取消外国公文书认证要求的公约》的除外;
- 2 在香港特别行政区申办公证文书须由我国司法部委托的“中国委托公证人(香港)”出具,并经中国法律服务(香港)有限公司加章转递;
- 3 在澳门特别行政区申办公证文书,可按以下方式办理:
 - 1) 由我国司法部委托的“中国委托公证人(澳门)”出具,并经中国法律服务(澳门)公司核验;
 - 2) 由中国法律服务(澳门)公司直接办理;
- 4 台湾地区公证机构出具的公证书,须经中国公证员协会或境内省级公证协会转寄。

5.8.9 继承、受遗赠的不动产登记

因继承、受遗赠取得不动产权利申请登记的,申请人提交继承权公证书、接受遗赠公证

书等公证材料或者确定继承权、遗赠事实的生效法律文书的，可直接作为权属来源材料，按本规范关于转移登记的相关规定办理登记。申请人不提交经公证的材料或生效的法律文书，可按照下列程序办理：

5.8.9.1 申请人提出申请，并提交下列材料：

- 1 所有继承人或受遗赠人的身份证明；
- 2 被继承人或遗赠人的死亡证明，包括医疗机构出具的死亡证明；公安机关出具的死亡证明或注明了死亡日期的注销户口证明；民政部门提供的死亡信息；人民法院宣告死亡的判决书；死亡公证书；其他能够证明被继承人或遗赠人死亡的材料等；
- 3 全部法定继承人与被继承人的亲属关系表（参见附录 A.11），以及能够证明法定继承人与被继承人亲属关系的材料，包括户口簿、婚姻关系材料、收养关系材料、出生医学证明，公安机关、村民委员会、居民委员会以及被继承人或继承人单位出具的证明材料、人事档案材料，其他能够证明相关亲属关系的材料等；
- 4 被继承人或遗赠人享有不动产权利的材料；被继承人或遗赠人生前与配偶有夫妻财产约定的，还应提交书面约定协议；
- 5 法定继承的，继承人之间就继承的不动产份额达成协议的，提交法定继承人关于被继承不动产的分配协议；
- 6 继承人放弃继承的，应在不动产登记经办机构办公场所，在不动产登记经办机构人员的见证下，签署放弃继承权的声明（参见附录 A.14），或提供放弃继承权声明的公证书；
- 7 被继承人或遗赠人生前有遗嘱或遗赠扶养协议的，提交遗嘱或遗赠扶养协议；
- 8 依法应纳税的，提交完税结果材料；
- 9 代位继承或转继承的，参照上述材料提供；
- 10 有遗产管理人的，提交遗产管理人资格确认材料（遗产管理人资格确认书样式参见附录 A.15）及身份证明。

法定继承、遗嘱继承的，受理登记前应由全部法定继承人共同到不动产所在地的不动产登记经办机构进行继承材料查验。有第一顺序继承人的，第二顺序继承人无须到场。提供放弃继承权公证书的，该继承人无须到场。

受遗赠的，受理登记前应由全部法定继承人和受遗赠人共同到不动产所在地的不动产登记经办机构查验确认申请材料。有第一顺序继承人的，第二顺序继承人无须到场。

涉及有证据证明存在失踪、久居国外等情形而失联的法定继承人，属于法定继承的，申请人出具该继承人无法联系的书面承诺，按均等份额保留失联法定继承人的份额办理登记；属于遗嘱继承的，申请人出具该继承人无法联系的书面承诺，按遗嘱内容办理登记。

5.8.9.2 不动产登记经办机构应根据上述申请材料，重点查验当事人的身份证明、当事人与被继承人的亲属关系、被继承人或遗赠人有无其他继承人、被继承人或遗赠人和已经死亡的继承人或受遗赠人的死亡事实、被继承人或遗赠人生前有无遗嘱或遗赠扶养协议、申请继承的不动产是否属于被继承人或者遗赠人个人所有等。

5.8.9.3 不动产登记经办机构可就继承人及受遗赠人是否齐全、是否愿意接受遗赠或放弃继承、就不动产分配协议或遗嘱的有效性、为最后一份遗嘱是否有异议、所提交的资料是否真实等内容对全部法定继承人、受遗赠人进行询问，做好记录（参见附录 A.16），由到

场的全部相关人员签名确认，并要求申请人签署继承（受遗赠）不动产登记具结书（参见附录 A.12）。

5.8.9.4 经查验或询问，符合本规范 7.5.1 规定的受理条件的，不动产登记经办机构应予以受理。

5.8.9.5 受理后，不动产登记经办机构应按本规范第 8 章的审核规则进行审核。认为需要进一步核实情况的，可向出具证明材料的单位、被继承人或继承人所在单位或居住地的村委会、居委会核实，相关单位和组织应配合。

5.8.9.6 对拟登记的不动产登记事项在不动产登记机构门户网站以及不动产所在地等指定场所进行公告（公告样式参见附录 A.13），公告期 15 个工作日。公告期满无异议或异议不成立的，将申请登记事项记载于不动产登记簿。

5.8.9.7 针对确实难以获取的死亡证明、亲属关系证明，不动产登记经办机构可由申请人书面承诺（参见附录 A.17）替代，但列入全国法院失信被执行人名单或诚信体系失信名单的申请人不适用。告知承诺的情形通常包括以下情形：

- 1 被继承人死亡时年满 80 周岁，无法提供被继承人父母死亡证明的；
- 2 申请人陈述被继承人父母已经去世，被继承人、继承人人事档案、户籍资料等材料均不存在记录被继承人父母死亡情况的，申请人无法提供被继承人父母死亡证明的；
- 3 不动产由多人共同申请继承，部分申请人提供的人事档案、户籍资料等材料不能直接证明其与被继承人的亲属关系，其他已能证明与被继承人有亲属关系的申请人一致同意证明该申请人与被继承人的亲属关系的；
- 4 在申请人提供的相关户籍资料、人事档案资料中确无明确记载存在其他继承人的；
- 5 被继承人、申请人的人事档案、户籍资料等记载信息与当前有效证件记载不完全一致（如名字同音混用、日期公历和农历混用、性别笔误等），且户籍管理部门确无记载，无法出具更名或曾用名证明等情况，但可以通过绝大部分申请材料相互印证形成证据链条的。

对上述告知承诺的事实，通过询问向到场的全部相关人员进行确认。

5.8.9.8 有遗产管理人的，遗产管理人应协助继承人或受遗赠人共同到不动产所在地的不动产登记经办机构进行材料查验。继承中可按遗嘱执行人担任、继承人推选担任、继承人共同担任、被继承人生前住所地的民政部门或村民委员会担任以及人民法院指定担任等方式确定遗产管理人。

按继承人推选担任、继承人共同担任确定遗产管理人的，遗产管理人提交其身份确认、遗产分割材料，参照上述申请人不提交经公证的材料或生效的法律文书程序办理继承登记。

遗嘱执行人担任遗产管理人的，经全部法定继承人确认遗嘱的有效性并为最后一份遗嘱后，提交其身份确认、被继承人或遗赠人的死亡证明、遗产分割材料、权利人身份证明等申请材料，可代为申请不动产继承、受遗赠的登记。

人民法院指定或被继承人生前住所地的民政部门、村民委员会担任遗产管理人的，遗产管理人提交其身份证明、遗产管理人身份确认材料、遗产管理人确认的遗产分割材料、权利人身份证明等申请材料，可代为申请不动产继承、受遗赠的登记。

5.8.9.9 不动产登记经办机构宜设专窗专岗办理。

5.9 代理

5.9.1 委托代为申请

申请人委托代理人申请不动产登记的，代理人提交申请人身份证明、授权委托书及代理人的身份证明。授权委托书中应载明代理人的姓名或名称、代理事项、权限和期间等，涉及转委托的授权委托书应载明代理人有权转委托，并由委托人签名、盖章或按指印。

- 1 自然人处分不动产的，可提交经公证的授权委托书。授权委托书未经公证的，应由不动产登记经办机构工作人员现场见证，但自然人委托代理人处分土地承包经营权和土地经营权的，提交的授权委托书可不进行公证或见证。
- 2 境外申请人处分不动产的，其授权委托书应经公证或认证。属于《取消外国公文书认证要求的公约》成员的，可提交附加证明书，中国声明不适用《取消外国公文书认证要求的公约》的除外。
- 3 委托代理人为两人或两人以上，代为处分不动产的，全部代理人应共同代为申请，但是当事人另有约定的除外。

委托书经公证、认证的，代理人可提交申请人身份证明复印件，不动产登记经办机构不再对身份证明原件与复印件一致性进行核对。

5.9.2 委托代理的见证

自然人处分不动产，委托代理人代为申请登记，其授权委托书未经公证的，不动产登记经办机构工作人员应按下列要求进行见证：

授权委托书的内容是否明确，授权委托书记载的事项是否与委托人意愿一致；

- 1 按 7.2.2 的要求核验双方当事人的身份证明；
- 2 由委托人在授权委托书上签名，委托人无书写能力的也可按指印；
- 3 不动产登记经办机构工作人员在授权委托书上签名见证。

本市辖区内的申请人，因年老、疾病、残疾等行动不便不能亲自到场进行见证的，可申请上门委托代理见证服务。不动产登记经办机构应安排两名工作人员上门服务。申请人居住地在不动产所在行政区以外的，不动产所在地经办机构可委托申请人居住地不动产登记经办机构上门见证。

不动产登记经办机构应留存已核验的身份证明、委托书及见证过程的影像资料，影像资料按照登记资料管理的要求保存，保存期限五年。

5.9.3 监护人代为申请

无民事行为能力人、限制民事行为能力人申请不动产登记的，应由其监护人代为申请。监护人应向不动产登记经办机构提交申请人身份证明、监护关系证明及监护人的身份证明，以及被监护人为无民事行为能力人、限制民事行为能力人的证明材料。处分被监护人不动产申请登记的，监护人还应出具为被监护人利益而处分不动产的书面保证（监护人承诺书样式参见附录 A.10.1）。

被监护人行为能力的有关证明文件，系指未成年人的身份证明、人民法院确认行为能力的生效法律文书等。

监护关系证明材料可为户口簿、监护关系公证书、结婚证、出生医学证明、收养关系材料，或民政部门、居民委员会、村民委员会或人民法院指定监护人的证明材料，或遗嘱指定监护、协议确定监护、意定监护的材料等。父母之外的监护人处分未成年人不动产的，有关监护关系材料可为人民法院指定监护的法律文书、监护人对被监护人享有监护权的公证材料或其他材料。

5.9.4 代为申请的其他情形

- 1 权利人为军队、武警部队的不动产，可由具体管理使用的部队代为申请不动产登记；
- 2 权利人为人民政府的直管公产房屋，由公房管理单位代为申请不动产登记。

6 申请

申请是指申请人根据不同的申请登记事项，向不动产登记经办机构提交登记申请材料办理不动产登记的行为。

6.1 单方申请

属于下列情形之一的，可由当事人单方申请：

- 1 尚未登记的不动产申请首次登记的；
- 2 继承、受遗赠取得不动产权利的；
- 3 人民法院、仲裁机构生效的法律文书或人民政府生效的决定等设立、变更、转让、消灭不动产权利的；
- 4 因法人或非法人组织合并、分立等原因申请不动产转移登记且原权利人已消灭的；
- 5 下列不涉及不动产权利归属的变更登记：
 - 1) 不动产权利人姓名或名称、身份证明类型或身份证明号码发生变更的；
 - 2) 不动产坐落、界址、用途、面积等状况发生变化的；
 - 3) 同一权利人分割或合并不动产的；
 - 4) 土地、海域使用权期限变更的；
- 6 不动产灭失、不动产权利消灭或权利人放弃不动产权利，权利人申请注销登记的；
- 7 按遗嘱设立居住权的；
- 8 异议登记；
- 9 更正登记；
- 10 预售人未按约定与预购人申请预购商品房预告登记，预购人申请预告登记的；
- 11 经预告登记的商品房首次登记后，购房人申请国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记的；
- 12 经预告登记的商品房购房人入住二年后，房地产开发企业未办理首次登记，购房人申请国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记的；
- 13 法律、法规规定的其他情形。

6.2 共有不动产的申请

共有不动产的登记，应由全体共有人共同申请,但共有人另有约定的除外。

属于下列情形之一的，可由部分共有人申请：

- 1 处分按份共有的不动产，可由占份额三分之二以上的按份共有人共同申请，但共有人另有约定的除外；
- 2 按份共有人转让、抵押其享有的不动产份额的，应由该按份共有人与受让人或抵押权人共同申请；
- 3 共有的不动产因共有人姓名或名称、身份证明类型或身份证明号码发生变化申请变更登记的，可由姓名或名称、身份证明类型或身份证明号码发生变化的权利人申请；
- 4 不动产的坐落、界址、面积等状况发生变化申请变更登记的，可由共有人中的一人或者多人申请；
- 5 因生效法律文书确定共有关系的，可由共有人中的一人或者多人申请；
- 6 因不动产灭失申请注销登记的，可由共有人中的一人或者多人申请；

7 不动产权证书或不动产登记证明换发、补发的，分别持证的可由持证人申请。

6.3 建筑区划内属于业主共有不动产的申请

建筑区划内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权，在办理土地使用权及房屋所有权首次登记时由登记申请人一并申请登记为业主共有。

6.4 一并申请

6.4.1 符合以下情形的，申请人可一并申请。申请人一并申请的，不动产登记经办机构应一并受理，就不同的登记事项依次分别记载于不动产登记簿的相应簿页：

- 1 预购商品房预告登记与预购商品房抵押权预告登记；
- 2 不动产变更登记导致抵押权变更的，不动产变更登记与抵押权变更登记；
- 3 不动产转移登记与抵押权首次登记或抵押权变更登记；
- 4 不动产变更、转移登记致使地役权、土地经营权变更、转移的，不动产变更登记、转移登记与地役权、土地经营权变更、转移登记；
- 5 不动产坐落位置等自然状况发生变化的，变更登记可与其他登记一并办理；
- 6 因流转取得的土地经营权，土地被依法征收或转为建设用地、土地灭失、土地承包经营权消灭的，土地承包经营权注销登记可与土地经营权注销登记一并办理；
- 7 因遗嘱设立居住权的，居住权的首次登记可与因继承、受遗赠不动产的转移登记一并办理；
- 8 围填海造地工程竣工后，海域使用权的注销登记可与国有土地使用权的首次登记一并办理；
- 9 本文件规定以及不动产登记经办机构认为可合并办理的其他情形。

6.4.2 已办理首次登记的不动产，因继承、受遗赠，或者人民法院、仲裁机构的生效法律文书取得该不动产但是尚未办理转移登记，又因继承、受遗赠，或者人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致不动产权利转移的，申请人一并申请转移登记，不动产登记机构应首先将之前转移登记的有关事项在不动产登记簿记载但不颁发证书，涉及纳税的，应查验相关完税结果材料是否齐全，再依法办理后续登记。

6.4.3 对未办理首次登记的不动产，具备首次登记条件的，不动产登记经办机构应按人民法院生效法律文书和协助执行通知书，一并依嘱托办理首次登记和转移登记或首次登记和查封登记；不具备首次登记条件的，不动产登记经办机构应向人民法院书面说明情况，不予办理登记，但办理预查封登记的除外。

6.4.4 对被继承人、遗赠人未办理首次登记或转移登记的不动产，因继承、受遗赠导致不动产权利转移的，继承人或受遗赠人在申请办理继承、受遗赠的不动产转移登记时，应一并申请相关首次登记或转移登记。

6.5 申请方式

申请不动产登记，申请人或代理人应到不动产登记经办机构现场或通过不动产登记网络服务渠道提交申请材料，并接受不动产登记经办机构工作人员的询问或在线填写询问记录，非公证继承、申请人无听写能力等特殊情形下留存视频、音频资料。具体要求如下：

- 1 现场申请登记的，不动产登记经办机构应留存当事人到场申请的照片；
- 2 申请人或其代理人到场申请登记或接受询问，需要借助手语翻译的，由其与具备手

语翻译能力的人共同到场，翻译人员应出具翻译内容真实的承诺，不动产登记经办机构应留存申请和询问过程的视频资料；

3 通过不动产登记网络服务渠道申请登记的，应符合第 11 章的有关规定。

6.6 撤回申请

6.6.1 适用

申请登记事项在记载于不动产登记簿之前，全体登记申请人可共同申请撤回登记申请；部分登记申请人申请撤回登记申请的，不动产登记经办机构不予受理。

合并受理的登记，先办理登记事项的申请人在申请的登记事项记载于不动产登记簿前单独申请撤回登记申请的，不动产登记经办机构在准予撤回的同时，对在后办理的登记事项应一并做出不予登记决定。

6.6.2 申请材料

申请人申请撤回登记申请，应向不动产登记经办机构提交下列材料：

- 1 不动产登记申请书（载明申请撤回登记）；
- 2 申请人身份证明；
- 3 原登记申请受理凭证，如受理凭证丢失，提交受理凭证丢失的具结书。

6.6.3 不动产登记经办机构应在收到撤回申请时查阅不动产登记簿，当事人申请撤回的登记事项已经在不动产登记簿记载的，不予撤回（参见附录 A.5.6）；未在不动产登记簿上记载的，应准予撤回。

不动产登记经办机构准予撤回登记申请的，申请人应及时取回原登记申请材料，取回材料的清单应由申请人签名确认（参见附录错误!未找到引用源。）。撤回登记申请的材料、取回材料的清单应一并归档保留。

7 受理

受理是指不动产登记经办机构依法查验申请主体、申请材料，询问登记事项、录入相关信息、出具受理结果等工作的过程。

7.1 查验登记范围

不动产登记经办机构应查验申请登记的不动产登记事项是否属于本不动产登记经办机构的管辖范围；不动产权利和其他法定事项是否属于法律、《暂行条例》《条例》《实施细则》规定的不动产权利和事项；申请登记的类型是否属于《暂行条例》《条例》《实施细则》规定的登记类型。

7.2 查验申请主体

7.2.1 不动产登记经办机构应查验申请人是否符合本规范规定的有关要求。

7.2.2 查验身份证明

申请人与其提交的身份证明指向的主体是否一致：

- 1 可通过部门共享信息、身份证识别器、人脸识别等方式查验身份信息是否真实；
- 2 护照、港澳居民居住证或来往内地通行证、台湾居民来往大陆通行证等其他身份证

明类型是否符合要求；

- 3 申请材料上的姓名或名称、印章是否与身份证明材料上的姓名或名称一致。

7.3 查验申请材料

7.3.1 查验申请材料是否齐全一致

不动产登记经办机构应查验当事人提交的申请材料是否齐全，身份证明材料及授权委托书与申请主体、权属来源等登记原因材料与申请登记的内容是否一致；不齐全或不一致的，应要求申请人进一步提交材料。

7.3.2 查验申请材料是否符合法定形式

7.3.2.1 不动产登记经办机构应查验申请人的其他申请材料规格是否符合本规范 5.8 的要求；有关材料是否由有权部门出具，是否在规定的有效期限内，签名和盖章是否符合规定。

7.3.2.2 不动产登记经办机构应查验不动产权证书或不动产登记证明是否真实、有效。对提交伪造、变造、无效的不动产权证书或不动产登记证明的，应依法予以收缴。属于伪造、变造的，不动产登记经办机构还应及时通知公安部门。

7.3.3 申请材料确认

申请人或代理人应采取下列方式对不动产登记申请书及有关申请材料进行确认：

- 1 自然人签名或按指印；无民事行为能力人或限制民事行为能力人由监护人签名或按指印；没有书写能力的，按指印确认；
- 2 法人或非法人组织加盖法人或非法人组织的印章。

7.3.4 申请材料的处理

对当事人提交的申请材料，不动产登记经办机构应核查原件并留存复印件，但属于下列情形的，原则上应留存原件：

- 1 申请书、承诺书、委托书、声明等当事人意思表示的文书；
- 2 地籍调查成果；
- 3 应收回作废的不动产权证书或不动产登记证明。

7.3.5 询问

7.3.5.1 询问内容

不动产登记经办机构工作人员应根据不同的申请登记事项询问申请人以下内容，并制作询问记录（参见附录 A.8）：

- 1 申请登记的事项是否是申请人的真实意思表示；
- 2 申请登记的不动产的共有情况；
- 3 存在异议登记的，申请人是否知悉存在异议登记的情况；
- 4 不动产登记经办机构需要询问的其他与登记有关的内容。

7.3.5.2 询问记录

7.3.5.2.1 询问记录应由被询问人签名或按指印确认。

7.3.5.2.2 因处分不动产申请登记且存在异议登记的，申请人应签署已知悉存在异议登记并自行承担风险的书面承诺；

7.3.5.2.3 申请材料符合告知承诺制范围的，由申请人出具相关事项书面承诺；

7.3.5.2.4 不动产登记经办机构应核对询问记录与申请人提交的申请登记材料、申请登记事项之间是否一致。

7.4 查验不动产登记簿

不动产登记经办机构工作人员应就申请登记事项与不动产登记簿记载的登记信息是否冲突进行查验。

7.5 受理结果

7.5.1 受理条件

经查验询问，符合下列条件的，应予以受理：

- 1 申请登记事项在本不动产登记经办机构的登记职责范围内；
- 2 申请人符合本规范规定的有关要求；
- 3 申请材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记的不动产权利与登记材料记载的不动产权利一致；
- 5 申请登记事项与不动产登记簿的记载不冲突；
- 6 申请内容与询问记录不冲突；
- 7 无正在办理的更正登记；
- 8 法律、法规、规章规定的其他条件。

7.5.2 受理凭证

不动产登记经办机构予以受理的，应即时制作受理凭证，申请人应签名确认领取受理凭证。受理凭证上应记载登记受理日期和登记办理时限，并统一编号。

7.5.3 不予受理

不符合 7.5.1 受理条件的，应当场向申请人出具不予受理告知书（参见附录 A.5.2），申请人提交的申请材料不齐全或不符合法定形式的，一次性告知需要补正的全部内容。不动产登记不予受理告知书一式二份，经申请人签名确认后，一份交申请人，一份由不动产登记经办机构留存，将申请材料复印留存后退回申请人。申请人拒不签名确认的，将有关情况注记于通知书，并由两名以上不动产登记经办机构工作人员签名确认。

8 审核

8.1 适用

8.1.1 审核是指不动产登记经办机构受理申请人的申请后，根据申请登记事项，按有关法律、法规对申请登记事项及申请材料做进一步审查，并决定是否予以登记的过程。

8.1.2 不动产登记经办机构应进一步审核受理环节是否按本规范的要求对相关事项进行了查验、询问等。对在登记审核中发现需要进一步补充材料的，不动产登记经办机构应要求申请人在 10 个工作日内补全材料（不动产登记补充材料通知书样式参见附录 A.5.3），补全材料（不动产登记补充材料接收凭证样式参见附录 A.5.4）所需时间不计算在登记办理期限内。

8.2 申请材料审核

8.2.1 不动产登记经办机构应审查申请登记的事项与权属来源等登记原因材料以及其他有关材料所证明的内容是否一致。

8.2.2 涉及不动产首次登记或不动产界址、面积发生变化的变更登记，不动产登记经办机构应查验不动产界址、面积等地籍调查成果是否完备，权属是否清楚、界址是否清晰、面积是否符合要求。

8.2.3 不动产登记经办机构应对完税结果材料、生效法律文书等申请材料和申请事项内容一致性进行审核，实现信息共享的，可根据共享的信息核实。

8.2.4 不动产存在预告登记或查封登记，因权利人姓名或名称、身份证明类型及号码、不动产坐落等发生变化申请变更登记的，可办理。涉及其他情形申请变更登记的，预告登记权利人或查封机关须出具同意变更的书面证明。

8.2.5 不动产存在异议登记，涉及共有性质变化、配偶之间变更不动产登记权利人等变更登记，转移登记，预告登记，抵押权、地役权、土地经营权、居住权的首次登记、转移登记以及变更登记可能产生不利影响的，申请人须签署知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺。

8.2.6 不动产设有抵押权、地役权、土地经营权、居住权的，可办理变更登记，如涉及抵押权、地役权、土地经营权、居住权变化的，需要一并申请办理相关权利的变更或注销登记。

不动产设有抵押权、地役权、土地经营权、居住权或存在预告登记、异议登记、查封登记的，申请注销登记时，应按规定一并申请办理相关权利的注销登记。

不动产设有地役权、土地经营权、居住权的，办理转移登记或抵押权登记时，不动产登记经办机构工作人员应询问受让人或抵押权人已知悉存在地役权、土地经营权、居住权登记的情况，并制作询问记录。

8.2.7 抵押期间申请转移登记的，不动产登记簿记载存在禁止或限制转让抵押财产的约定的，应由受让人、抵押人和抵押权人共同申请；不动产登记簿记载不存在禁止或限制转让抵押财产的约定的，由受让人、抵押人共同申请，不动产登记经办机构在办理转移登记的同时，抵押登记事项继续记载于不动产登记簿；不动产登记簿未记载是否存在禁止或限制转让抵押财产的约定的，提交抵押权人同意转让的书面材料。

抵押期间，因继承、受遗赠或因人民法院、仲裁机构的生效法律文书等导致权属发生变化申请转移登记的，由受让人确认已知悉存在抵押权登记的情况后可直接办理，抵押登记事项继续记载于不动产登记簿。

8.2.8 抵押期间申请居住权首次登记的，参照本规范 8.2.7 规定办理。

8.3 查阅不动产登记簿

8.3.1 除尚未登记的不动产首次申请登记的，不动产登记经办机构应通过查阅不动产登记簿的记载信息，审核申请登记事项与不动产登记簿记载的内容是否一致。

- 1 申请人与不动产登记簿记载的权利人是否一致；
- 2 申请人申请登记的不动产与不动产登记簿的记载是否一致；
- 3 申请登记事项与不动产登记簿记载的内容是否一致；
- 4 不动产是否存在抵押权、地役权、土地经营权、居住权、异议登记、预告登记、查封登记以及正在办理的更正登记等情形。

8.3.2 不动产登记簿采用电子介质的，查阅不动产登记簿时以已形成的电子不动产登记簿为依据。

8.4 查阅登记原始资料

8.4.1 经查阅不动产登记簿，不动产登记经办机构认为需要查阅原始资料确认申请登记事项的，应查阅不动产登记原始资料，并决定是否予以办理。

8.5 实地查看

属于下列情形的，不动产登记经办机构可对申请登记的不动产进行实地查看。实地查看应由不少于 2 名工作人员参加，查看人员应对查看对象拍照，填写实地查看记录（参见附录 A.7）。现场照片及查看记录应存档：

- 1 在建建筑物抵押权登记，查看抵押的在建建筑物坐落及建造情况；
- 2 因不动产灭失的注销登记，查看不动产灭失情况；
- 3 不动产登记经办机构认为需要实地查看的其他情形。

8.6 调查

对可能存在权属争议，或可能涉及他人利害关系的登记申请，不动产登记经办机构可向申请人、利害关系人或有关单位进行调查。不动产登记经办机构进行调查时，申请人、被调查人应予以配合。

8.7 公告

8.7.1 不动产首次登记公告

8.7.1.1 除涉及国家秘密外，政府组织的集体土地所有权登记，以及宅基地使用权及房屋所有权，集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权，林权，土地承包经营权等不动产权利的首次登记，不动产登记经办机构应在记载于不动产登记簿前进行公告，但林权，土地承包经营权在承包方案、合同签订等已公告公示的除外。公告主要包括：申请人的姓名或名称；不动产坐落、面积、用途、权利类型等；提出异议的期限、方式和受理机构；需要公告的其他事项。

8.7.1.2 不动产首次登记公告（参见附录 A.6.1）由不动产登记经办机构在不动产登记机构门户网站以及不动产所在地等指定场所进行，公告期不少于 15 个工作日；公告所需时间不计算在登记办理期限内。

8.7.2 依职权登记公告

不动产登记经办机构依职权办理登记的，应在记载于不动产登记簿前在不动产登记机构门户网站以及不动产所在地等指定场所进行公告，公告期不少于 15 个工作日。

8.7.3 历史遗留问题公告

按《条例》第七十六条、第七十七条规定，补办 2002 年 12 月 31 日前房屋所有权登记的，以及 2005 年 12 月 31 日前已登记房屋占用范围内土地登记的，不动产登记经办机构受理后应将有关情况在本市主要报纸上进行公告，公告期 3 个月。

8.7.4 公告期满无异议的，不动产登记经办机构应将登记事项记载于不动产登记簿。公告期间，当事人对公告有异议的，应在提出异议的期限内以书面方式到不动产登记经办机构的办公场所提出异议，并提供相关材料，不动产登记经办机构应按下列程序处理：

- 1 根据现有材料异议不成立的，不动产登记经办机构应将登记事项及时记载于不动产登记簿。
- 2 异议人有明确的权利主张，提供了相应的证据材料，不动产登记经办机构应不予登记。

8.7.5 不动产权证书或不动产登记证明作废公告

因不动产灭失、不动产权利消灭、司法处置等情形无法收回不动产权证书或不动产登记证明的，在登记完成后，不动产登记经办机构应在不动产登记机构门户网站上公告作废（不动产权证书/登记证明作废公告样式参见附录 A.6.4）。

不动产登记经办机构在办理不动产转移、变更、更正、注销等登记时，可根据实际情况，不再收取已核发的不动产权证书或不动产登记证明。登记完成后，同时在不动产登记机构门户网站上公告作废。

8.8 审核结果

8.8.1 经审核，符合登记条件的，不动产登记经办机构应予以登记。有下列情形之一的，不动产登记经办机构不予登记并书面通知申请人（不予登记告知书样式参见附录 A.5.5）：

- 1 申请人未按不动产登记经办机构要求进一步补充材料的；
- 2 申请人、委托代理人身份证明材料以及授权委托书与申请主体不一致的；
- 3 申请登记的不动产不符合不动产单元设定条件的；
- 4 申请登记的事项与权属来源材料或登记材料不一致的；
- 5 申请登记的事项与不动产登记簿的记载存在冲突的；
- 6 不动产首次登记前存在尚未解决的权属争议的；
- 7 申请登记的不动产权利超过规定期限的；
- 8 不动产被依法查封期间，权利人处分该不动产申请登记的；
- 9 未经预告登记权利人书面同意，当事人处分该不动产申请登记的；
- 10 法律、法规规定的其他情形或不符合本规范规定的其他审查要求。

8.8.2 不动产登记经办机构决定不予登记的，不动产登记经办机构应制作不予登记告知书、退回登记申请材料清单，由申请人签名确认后，将登记申请材料退还申请人。申请人拒不签名确认的，将有关情况注记于告知书，并由两名以上不动产登记经办机构工作人员签名确认，即视为送达。不动产登记经办机构应留存申请材料复印件、退回登记申请材料清单、相关告知书的签收文件。

申请人应自不予登记告知书送达之日起 30 个工作日内取回申请材料。在取回申请材料期限内，不动产登记经办机构应妥善保管该申请材料；逾期不取回的，不动产登记经办机构不负保管义务。

9 登簿

经审核符合登记条件的，应将申请登记事项记载于不动产登记簿。记载于登记簿的时点应以登簿人员将登记事项在不动产登记簿上记载完毕之时为准。

10 核发不动产权证书或不动产登记证明

登记事项记载于不动产登记簿后，不动产登记经办机构应根据不动产登记簿，如实、准确填写并核发不动产权证书或不动产登记证明，申请人选择只领取电子不动产权证书或不动产登记证明的，可不颁发纸质不动产权证书或不动产登记证明。属于本规范 10.1 条规定情形的除外。

- 1 集体土地所有权，房屋等建筑物、构筑物所有权，森林、林木所有权，土地承包经营权，土地经营权，建设用地使用权，宅基地使用权，海域使用权，国有农用地的使用权等不动产权利登记，核发不动产权证书；
- 2 抵押权、地役权、居住权等不动产权利登记和预告登记、异议登记，核发不动产登记证明。

10.1 属于以下情形的，登记事项只记载于不动产登记簿，不核发不动产权证书或不动产登记证明：

- 1 建筑区划内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房等及其占用范围内的建设用地使用权；
- 2 查封登记、注销登记；
- 3 国有土地使用权及房屋所有权首次登记无法提供新建住宅配套非经营性公建接管协议的，上述房屋只登记不发证。

10.2 不动产登记宜按一个不动产单元核发一本不动产权证书。土地承包经营权（耕地、水域、滩涂）以户为单位，对一个农村承包经营户（承包方）名下家庭承包的所有地块归集后核发一本不动产权证书。共有的不动产，不动产登记经办机构可向全体共有人分别发放不动产权证书；也可向全体共有人合并发放一本不动产权证书，由全体共有人约定的持证人领取。共有不动产权证书应注明共有情况。

10.2.1 不动产登记经办机构发放不动产权证书或不动产登记证明时，领证人提交身份证明和受理凭证；代理领证的提交权利人身份证明、代理人身份证明、受理凭证和委托书；如受理凭证丢失，还需要提交受理凭证丢失、证书已领的具结书。

10.2.2 发放不动产权证书或不动产登记证明后，不动产登记经办机构应按规定将登记资料归档。不动产登记经办机构按规定作出的通知书、告知书等文书（受理凭证除外），应一式两份，一份经当事人签收后交当事人，一份由不动产登记经办机构留存归档。

10.3 不动产登记收费

办理不动产登记，按规定向申请人收取登记费和证书工本费。

11 互联网+不动产登记

11.1 适用情形

申请人可通过不动产登记一网通移动端、PC 端、专网专区线上申请办理不动产登记业务。

11.2 基本要求

申请人在线申请不动产登记的，应通过我市统一身份认证平台进行实名注册。涉及处分的申请事项，需通过人脸识别等方式强化身份核验和意愿核实。

“互联网+不动产登记”其他要求应符合本规范的相关规定。

申请开通专网专区业务应具备符合国家网络安全等级保护三级及以上安全要求的网络环境、专职网络安全运维人员，签订合作协议，成为合作机构。

通过线上办理的不动产登记业务，符合受理条件的，应按规定时限办结。

申请人在线申请不动产登记资料查询的，参照在线申请不动产登记的有关规定办理。

11.3 办理流程

11.3.1 申请

申请人在线申请办理各类登记业务需按本规范相关要求提交申请材料。

申请人使用合法有效的电子签名或电子印章在线填写的申请书、委托书、询问记录、合同、承诺书等形成的电子材料，通过信息共享获取的电子证照、电子数据以及通过电子方式送达的法律文书等经当事人进行确认后，可作为不动产登记电子申请材料，不再提交相应纸质材料。申请人无法提供电子申请材料，将真实有效的纸质材料拍照或扫描后在线提交并确认与原件一致的，可作为不动产登记申请材料。

通过专网专区申请办理抵押登记业务的，主债权合同、抵押合同以《主债权合同和抵押合同（简版）》形式提交。

11.3.2 受理

不动产登记经办机构可利用相关部门集成共享信息，依法依规对申请登记的事项进行查验，作出是否受理登记申请的决定，并通过互联网及时告知申请人受理结果。不符合受理条件的，一次性注明原因后退回申请人。

11.3.3 审核登簿

经审核符合登记条件的，将申请登记事项记载于不动产登记簿。

经审核不符合登记条件的，将不予登记决定通过互联网及时反馈申请人。

登记完成后，原电子介质不动产权证书和不动产登记证明失效，原纸质介质不动产权证书和不动产登记证明在门户网站上公告作废，不再收回。

11.3.4 发证

在线办理登记业务的，核发电子不动产权证书和电子不动产登记证明。需要纸质证书的，申请人可填写邮寄信息，通过证书邮寄方式寄送给权利人。

11.3.5 资料归集

使用电子材料办理不动产登记的，不再归集纸质资料。

12 其他业务规定

12.1 登记原因文件无效或登记被撤销

12.1.1 人民法院、仲裁机构的生效法律文书撤销登记原因文件或认定登记原因文件无效的，不动产权利人或利害关系人可凭生效法律文书申请更正登记，除已办理涉及不动产权利处分的登记、预告登记、查封登记外，不动产登记经办机构予以更正。

12.1.2 行政复议或行政诉讼中撤销不动产登记行为的,除已办理涉及不动产权利处分的登记、预告登记、查封登记外,不动产登记经办机构直接依据生效判决书、决定书更正登记簿上的错误记载。

12.2 因人民法院、仲裁机构生效法律文书转移暂不具备登记受理条件的处理

不动产权利依据人民法院、仲裁机构的生效法律文书等发生转移,因权利人未提供完税结果材料等原因暂不符合转移登记办理条件的,不动产登记经办机构应先行将生效法律文书导致不动产权利转移的内容注记于不动产登记簿。待具备登记办理条件后依法办理登记,相关注记失效。

注记期间,不动产登记簿记载的权利人申请相关权利的首次、转移、变更、更正等登记的,不予受理。

12.3 查封登记失效

不动产查封期限届满,查封机关未续封的,查封登记失效,应通过登记系统及时提醒工作人员。工作人员审查后将查封登记标记为失效状态。

12.4 轮候查封失效

查封的不动产被依法全部或部分处理的,涉及处理部分的不动产上的轮候查封失效。在办理查封登记注销时,应通过登记系统及时提醒工作人员。工作人员审查后将涉及处理部分的不动产全部轮候查封登记标记为失效状态。

12.5 异议登记失效

申请人在异议登记之日起十五日内未向不动产登记经办机构提交诉讼受理等相关凭证的,异议登记失效,应通过登记系统及时提醒工作人员。工作人员审查后将异议登记标记为失效状态。

12.6 在建建筑物抵押权登记转建筑物抵押权登记

已办理在建建筑物抵押权登记的,在办理建筑物所有权首次登记时一并将在建建筑物抵押登记转为建筑物抵押权登记。当事人在办理在建建筑物抵押权登记时在申请书备注栏标注“已知晓办理建筑物所有权首次登记时,在建建筑物抵押权登记自动转为建筑物抵押权登记,抵押面积以实测面积为准”。

12.7 预购商品房抵押权预告登记转抵押权登记

已办理预购商品房抵押权预告登记的,在办理商品房转移登记时一并将预购商品房抵押权预告登记转为抵押权登记。

12.8 预告登记权利人办理不动产转移登记

已办理预告登记的,在不动产转移登记业务登簿的同时,登记系统自动将数据库中预告登记的权属状态置为“历史”,并在不动产登记簿原预告登记簿页的附记上记载“因不动产转移登记,预告登记失效”。

12.9 整理储备类国有建设用地使用权登记

储备土地不再办理国有建设用地使用权首次登记,不得办理不动产抵押登记。

已登记的整理储备类国有建设用地,土地储备机构应在供应前申请国有建设用地使用权

注销登记。

13 不动产登记机构内部管理机制

不动产登记经办机构应建立与不动产登记风险相适宜的内部管理机制。

13.1 不动产登记经办机构应依据登记程序和管理需要合理设置登记岗位,加强对不动产登记人员的考核培训、人才培养,确保承担登记受理、审核、登簿等工作的人员具备与岗位相适应的专业知识和业务能力。

13.2 不动产登记经办机构宜建立不动产登记风险管理制度,设置登记质量管理岗位负责登记质量检查、监督和登记风险评估、控制工作。

13.3 不动产登记经办机构应建立不动产登记会审制度,会审管辖范围内的不动产登记重大疑难事项。

13.4 不动产登记经办机构应加强不动产登记场所建设。

13.5 不动产登记机构宜根据相关业务规则,通过信息化手段对相互冲突的业务进行限制或提醒,以降低登记风险。

13.6 我市建立不动产登记责任保险制度,不动产登记机构可根据实际情况投保不动产登记责任险。

分则

14 集体土地所有权登记

14.1 首次登记

14.1.1 适用

尚未登记的集体土地所有权,权利人可申请集体土地所有权首次登记。

14.1.2 申请主体

集体土地所有权首次登记,依照下列规定提出申请:

- 1 土地属于村农民集体所有的,由村集体经济组织代为申请,没有集体经济组织的,由村民委员会代为申请;
- 2 土地分别属于村内两个以上农民集体所有的,由村内各集体经济组织代为申请,没有集体经济组织的,由村民小组代为申请;
- 3 土地属于乡镇农民集体所有的,由乡镇集体经济组织代为申请。

14.1.3 申请材料

申请集体土地所有权首次登记,提交的材料包括:

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 土地权属来源材料，包括：
 - 1) 权属界线协议书、调解书、人民政府处理土地权属争议的生效决定或人民法院、仲裁机构的生效法律文书；
 - 2) 实施 1962 年《农村人民公社工作条例修正草案》（六十条）时确定为集体所有的证明材料；
 - 3) “四固定”时的土地清册；
 - 4) 土地改革时颁发的土地所有证；
 - 5) 历史沿用，土地权属来源证明材料不齐全的，提供乡镇人民政府确定土地权属的文件；
- 4 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果；
- 5 法律、法规规定的其他材料。

14.1.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 14.1.2 的要求，申请登记的权利人与土地来源文件记载的主体一致；
- 2 申请材料齐全并符合法定形式；
- 3 申请登记事项与权属来源材料一致；
- 4 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 5 已按本规范 8.7 规定进行公告，公告无异议，或异议不成立；
- 6 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

14.2 变更登记

14.2.1 适用

已经登记的集体土地所有权，因下列情形发生变更的，当事人可申请变更登记：

- 1 农民集体名称发生变化的；
- 2 土地坐落、面积、界址等状况发生变化的；
- 3 法律、法规规定的其他情形。

因集体土地所有权面积、界址变化引起集体建设用地使用权等用益物权发生相应变化的，应按相关规定一并申请办理变更或注销登记。

14.2.2 申请主体

集体土地所有权变更登记，按本规范 14.1.2 的规定，由相关集体经济组织、村民委员会或村民小组代为申请。

14.2.3 申请材料

申请集体土地所有权变更登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书；

- 4 集体土地所有权人名称或土地坐落变更的，提交名称或坐落发生变更的材料；
- 5 土地面积、界址范围等状况发生变化的，提交导致土地面积、界址范围等发生变化的材料；
- 6 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果。

14.2.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 14.1.2 的要求，且与不动产登记簿记载的农民集体一致；
- 2 申请变更登记的集体土地所有权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载的变更内容一致；
- 5 地籍调查成果齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 6 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

14.3 转移登记

14.3.1 适用

已经登记的集体土地所有权，因下列情形导致权属发生转移的，当事人可申请转移登记：

- 1 农民集体之间互换土地的；
- 2 土地调整的；
- 3 法律、法规规定的其他情形。

14.3.2 申请主体

集体土地所有权转移登记，按本规范 14.1.2 的规定，由转让方和受让方所在的集体经济组织、村民委员会或村民小组代为申请。

14.3.3 申请材料

申请集体土地所有权转移登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书；
- 4 集体土地所有权转移的材料，除提交本集体经济组织三分之二以上成员或三分之二以上村民代表同意的材料外，还提交：
 - 1) 农民集体互换土地的，提交互换土地的协议和区人民政府批准文件；
 - 2) 集体土地调整的，提交土地调整文件和区人民政府批准文件；
- 5 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果；
- 6 有异议登记的，提交受让方签署的知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺。

14.3.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 14.1.2 的要求，转让方与不动产登记簿记载的农民集体一致，受让方为农民集体；
- 2 申请事项属于因农民集体之间互换土地、土地调整等法定情形；

- 3 申请转移登记的集体土地所有权在不动产登记簿记载范围内；
- 4 申请材料齐全并符合法定形式；
- 5 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 6 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 7 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

14.4 注销登记

14.4.1 适用

已经登记的集体土地所有权，有下列情形之一的，当事人可申请注销登记：

- 1 不动产灭失的；
- 2 集体土地被依法征收的；
- 3 法律、法规规定的其他情形。

14.4.2 申请主体

集体土地所有权注销登记，按本规范 14.1.2 的规定，由相关集体经济组织、村民委员会或村民小组代为申请。

14.4.3 申请材料

申请集体土地所有权注销登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书；
- 4 不动产灭失的，提交相应材料；
- 5 集体土地被依法征收的，提交有批准权的人民政府的征收批准文件。

14.4.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 14.1.2 的要求，且与不动产登记簿记载的农民集体一致；
- 2 申请注销登记的集体土地所有权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请登记材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 5 土地灭失的，按规定实地查看确已灭失；
- 6 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向申请人出具核准注销通知书。

15 国有建设用地使用权登记

15.1 首次登记

15.1.1 适用

依法取得国有建设用地使用权，可申请国有建设用地使用权首次登记。

15.1.2 申请主体

国有建设用地使用权首次登记应由土地权属来源材料记载的国有建设用地使用权人申请。

15.1.3 申请材料

申请国有建设用地使用权首次登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 土地权属来源材料，包括：
 - 1) 以出让方式取得的，提交国有建设用地使用权出让合同、缴纳土地出让价款的凭证等相关材料；
 - 2) 以划拨方式取得的，提交国有建设用地划拨决定书或历史上相关用地批准文件等；
 - 3) 以租赁方式取得的，提交国有建设用地使用权租赁合同和土地租金缴纳凭证等相关材料；
 - 4) 以作价出资或入股方式取得的，提交国有建设用地使用权作价出资或者入股批准文件和其他相关材料；
 - 5) 以授权经营方式取得的，提交国有建设用地使用权授权经营批准文件和其他相关材料；
- 4 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果；
- 5 依法应纳税的，提交完税结果材料；
- 6 法律、法规规定的其他材料。

15.1.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 15.1.2 的要求；
- 2 不动产登记申请书、权属来源材料等记载的主体一致；
- 3 申请材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与权属来源材料一致，其中登记的土地用途、宗地面积应与权属来源证明文件载明的土地用途、用地面积一致（因坐标转换产生的误差除外）；
- 5 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 6 土地价款及相关税费已按规定缴纳完毕；
- 7 国有建设用地使用权被预查封，权利人与被执行人一致的，不影响办理国有建设用地使用权首次登记；
- 8 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

土地使用期限起始、终止日期按下列规定记载：土地出让合同中明确起始日期的以合同约定为准；土地出让合同中约定以土地交付日期为起始日期的，按照交付土地确认书签订日期为起始日；土地出让合同中约定以核发土地使用证之日起算等未明确起始日期的，应以申请土地登记的登记日为起始日。终止日期的计算如住宅用地 70 年，若从 2000 年 2 月 1 日起算，则终止日期应为 2070 年 1 月 31 日。

15.2 变更登记

15.2.1 适用

已经登记的国有建设用地使用权，因下列情形发生变更的，当事人可申请变更登记：

- 1 权利人姓名或名称、身份证明类型或身份证明号码发生变化的；
- 2 土地坐落、界址、用途、面积等状况发生变化的；
- 3 同一权利人分割或合并土地的；
- 4 国有建设用地使用权的权利期限、权利性质等状况发生变化的；
- 5 共同共有转为按份共有或按份共有转为共同共有的；
- 6 配偶之间不动产登记权利人变更的；
- 7 法律、法规规定的其他情形。

15.2.2 申请主体

国有建设用地使用权变更登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

配偶之间不动产登记权利人变更的，由不动产登记簿记载的权利人和其配偶申请。

共有不动产按本规范 6.2 规定申请。

15.2.3 申请材料

申请国有建设用地使用权变更登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书；
- 4 国有建设用地使用权变更材料，包括：
 - 1) 权利人姓名或名称、身份证明类型或身份证明号码发生变化的，提交能够证明其身份变更的材料，具体包括：①机关、事业单位提交编委等有批准权主管部门的批准文件；②企业提交市场监管部门出具的企业名称变更证明材料；③社团提交民政部门出具的名称变更证明；④自然人提交公安部门等有权部门出具的姓名变更证明；
涉及国有企业改制的，原以划拨方式取得的土地如继续保留划拨还应提交有批准权的人民政府或主管部门的批准文件；改制后以有偿方式使用土地的，还应提交土地有偿使用合同、土地价款缴纳凭证等；
 - 2) 不动产坐落发生变化的，提交证实坐落发生变更的文件；
 - 3) 因地界调整导致土地面积、界址范围变更的，提交土地有偿使用合同补充协议或有关批准文件，因自然灾害导致部分土地灭失的，提交证明土地灭失的材料；
 - 4) 土地用途发生变化的，提交自然资源主管部门出具的批准文件，以出让等有偿方式取得国有建设用地使用权的，提交土地有偿使用合同补充协议，依法需要补交土地价款的，还应提交土地价款缴纳凭证；
 - 5) 同一权利人分割或合并土地的，提交自然资源主管部门同意分割或合并的批准文件或土地有偿使用合同补充协议；
 - 6) 国有建设用地使用权的权利期限发生变化的，提交自然资源主管部门出具的批准文件或土地有偿使用合同补充协议，依法需要补交土地价款的，还应提交土地价款缴纳凭证；
 - 7) 土地权利性质发生变化的，提交土地使用权有偿使用合同或授权经营、作价出资入股等处置文件；依法需要补交土地价款的，还应提交缴纳土地价款的凭证；

- 8) 共同共有转为按份共有或按份共有转为共同共有的, 提交共有性质变更合同书或生效法律文书;
- 9) 配偶之间不动产登记权利人变更的, 提交婚姻关系证明文件、配偶之间变更不动产登记权利人的协议;
- 5 依法应纳税的, 提交完税结果材料;
- 6 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果;
- 7 存在本规范 8.2 规定情形的, 按要求提交相关材料;
- 8 法律、法规规定的其他材料。

15.2.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点:

- 1 申请人符合本规范 15.2.2 的要求;
- 2 申请变更登记的国有建设用地使用权在不动产登记簿记载范围内;
- 3 申请材料齐全并符合法定形式;
- 4 申请登记事项与变更登记材料记载的变更事实一致;
- 5 地籍调查成果资料齐全, 申请材料记载的内容与地籍调查成果一致;
- 6 土地价款及相关税费已按规定缴纳完毕;
- 7 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的, 将登记事项记载于不动产登记簿, 向权利人核发不动产权证书。

15.3 转移登记

15.3.1 适用

已经登记的国有建设用地使用权, 因下列情形导致权属发生转移的, 当事人可申请转移登记:

- 1 转让、互换或赠与的;
- 2 继承或受遗赠的;
- 3 作价出资或入股的;
- 4 法人或非法人组织合并、分立导致权属发生转移的;
- 5 共有人增加或减少以及共有份额变化的;
- 6 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书或人民政府生效的决定等导致不动产权利发生转移的;
- 7 法律、法规规定的其他情形。

15.3.2 申请主体

国有建设用地使用权转移登记应由双方共同申请, 符合本规范 6.1 条第 2、3、4 项规定情形的, 可由单方申请。

15.3.3 申请材料

申请国有建设用地使用权转移登记, 提交的材料包括:

- 1 不动产登记申请书;
- 2 申请人身份证明;
- 3 不动产权证书;
- 4 国有建设用地使用权转移的材料, 包括:

- 1) 买卖的，提交买卖合同；拍卖的，提交拍卖人出具的成交证明等有关材料或拍卖裁定书；互换的，提交互换合同；赠与的，提交赠与合同；
- 2) 继承或受遗赠的，按本规范 5.8.9 规定提交材料；
- 3) 作价出资或入股的，提交作价出资或入股协议；
- 4) 法人或非法人组织合并、分立导致权属发生转移的，提交法人或非法人组织合并、分立的材料；
- 5) 共有人增加或减少的，提交共有人增加或减少的协议；共有份额变化的，提交份额转移协议；
- 6) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书等导致权属发生变化的，提交人民法院、仲裁机构的生效法律文书等材料；
- 5 国有建设用地使用权转让的，应按规定提交有批准权的人民政府或主管部门的批准文件；
- 6 依法需要补交土地价款、缴纳税费的，提交土地价款缴纳、税费缴纳凭证；
- 7 租赁方式取得国有建设用地使用权转让的，提交土地租金缴纳凭证；
- 8 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果；
- 9 有异议登记的，提交受让方签署的知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺；有抵押权的按本规范 8.2.7 规定提交相关材料；
- 10 法律、法规规定的其他材料。

15.3.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 15.3.2 的要求，转让人是不动产登记簿记载的权利人，受让人为有关证明文件中载明的受让人，已经办理预告登记的，受让人为不动产登记簿记载的预告登记权利人；
- 2 申请转移登记的国有建设用地使用权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 5 土地价款及相关税费已按规定缴纳完毕；
- 6 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 7 无查封登记记载；
- 8 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

15.4 注销登记

15.4.1 适用

已经登记的国有建设用地使用权，有下列情形之一的，当事人可申请办理注销登记：

- 1 不动产灭失的；
- 2 权利人放弃国有建设用地使用权的；
- 3 依法没收、收回国有建设用地使用权的；
- 4 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书致使国有建设用地使用权消灭的；
- 5 法律、法规规定的其他情形。

15.4.2 申请主体

国有建设用地使用权注销登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。
共有的不动产灭失申请注销登记的，可由共有人中的一人或者多人申请。

15.4.3 申请材料

申请国有建设用地使用权注销登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书；
- 4 国有建设用地使用权消灭的材料，包括：
 - 1) 不动产灭失的，提交灭失的材料；
 - 2) 权利人放弃国有建设用地使用权的，提交权利人放弃国有建设用地使用权的书面材料；
 - 3) 依法没收国有建设用地使用权的，提交有权机关出具的生效决定书；收回国有建设用地使用权的，提交人民政府出具的生效决定书或收回协议书；
 - 4) 因人民法院或仲裁机构生效法律文书导致权利消灭的，提交人民法院或仲裁机构生效法律文书；
- 5 法律、法规规定的其他材料。

15.4.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 15.4.2 的要求；
 - 2 申请注销登记的国有建设用地使用权在不动产登记簿记载范围内；
 - 3 申请材料齐全并符合法定形式；
 - 4 申请登记事项与申请材料记载一致；
 - 5 土地灭失的，按规定实地查看确已灭失；
 - 6 本规范第 8 章要求的其他审查事项。
- 符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向申请人出具核准注销通知书。

16 国有建设用地使用权及房屋所有权登记

16.1 首次登记

16.1.1 适用

依法利用国有建设用地建造房屋的，可申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记。

具有独立使用价值的特定空间以及码头、油库等其他建筑物、构筑物所有权的登记，参照办理。

16.1.2 申请主体

国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记应由不动产登记簿或土地权属来源材料记载的国有建设用地使用权人申请。

16.1.3 申请材料

申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书或土地权属来源材料；
- 4 建设工程规划许可证及附件、附图，建设工程规划验收合格证等建设工程符合规划的材料；
- 5 天津市建筑安装工程和市政基础设施工程竣工验收备案通知书，或经建设、勘察、设计、施工、监理等单位联合签署的竣工验收备案表，或天津市建设工程质量证书等竣工验收材料；已提交联合验收合格的材料，不再提交建设工程规划验收合格证和上述竣工验收材料；
涉及电力、水务、交通等行业，可依据相关行业管理规定提交相应的竣工验收材料；
按相关规定无需办理规划验收或竣工验收的，可不提交；
- 6 地名证明文件；
- 7 建筑区划内建筑物区分所有的，提交确认属于全体业主共有的物业服务用房、其他公共场所、公用设施等情形的相关证明材料或有相关约定条款的合同；
- 8 按规定应由市或区人民政府所有的直管公产非住宅房屋，提交相关接管协议或公用公房管理部门出具的认定文件；按规定应由机关事务管理部门所有的党政机关办公用房，提交机关事务管理部门出具的认定文件或接管协议；
- 9 属于规划保留的房屋，原权利人放弃权利并已办理注销登记，在土地供应后，应按新建房屋办理首次登记，可提交规划部门批准房屋予以保留的证明文件，不再提交符合规划和竣工验收的相关文件；规划部门批准保留的证明中注明地名未改变的，不再提交地名证明文件；
- 10 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果；
- 11 依法需要缴纳土地价款、纳税的，提交缴纳土地价款的凭证、完税结果材料；
- 12 法律、法规规定的其他材料。

16.1.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 16.1.2 的要求，不动产登记申请书、权属来源材料等记载的主体一致；
- 2 申请材料齐全并符合法定形式；
- 3 房屋坐落、规划用途、幢数、层数与建设工程规划许可证、地名证明文件、地籍调查成果相符；规划保留的房屋地名未改变的，应与原地名证明文件相符；
- 4 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 5 查封或预查封国有建设用地使用权或房屋所有权的，不影响办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记；
- 6 建筑区划内属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施在土地登记簿页上一并记载为“××小区属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施为全体业主共有”，申请材料明确的物业服务用房、避难层、设备层或设备间等属于全体业主共有的不动产，依申请记载为“××全体业主共有”；
- 7 教育、社区医疗卫生、文化体育、社区服务（含菜市场）、行政管理和市政公用等新建住宅配套非经营性公建，按我市直管公产房屋管理相关规定应确定为直管公产非住宅的，由市或区直管公产房屋管理单位凭房屋接管协议与房地产开发企业一并申请登记，新建住宅配套非经营性公建的权利人按接管协议登记为市或区人民政府；申请登记时无法提供接管协议的，只登记不发证，不得抵押、转让；在不动产登记

簿附记栏注记“配套非经营性公建”；

8 属于商品房等共用宗项目有关宗地问题的处理：

- 1) 对于统一供地、按规划分期建设的商品房等共用宗项目，不动产登记经办机构应在不动产权证书的“面积”栏填写宗地面积，并在附记栏注记“按规划全部建成后土地共用”；按规划全部建成的，在附记栏注记“土地共用”；
- 2) 对于历史遗留共用宗项目，没有明确拨地界限的用地，其中有院墙的，以院墙或院墙与建筑墙封闭围合的边界以内土地为一宗地计算用地面积，没有院墙的，以单位建筑出土实墙 1.5 米以内划界为一宗地计算用地面积；
- 3) 对于已经进行土地分摊的，待权利人办理转移、变更登记时按本条（1）规定填写宗地面积，并在附记栏注记“土地共用”。

9 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

商品房项目完成首次登记后，不动产登记经办机构应于五个工作日内在不动产登记机构门户网站上公示登记情况。

16.2 变更登记

16.2.1 适用

已经登记的国有建设用地使用权及房屋所有权，因下列情形发生变更的，当事人可申请变更登记：

- 1 权利人姓名或名称、身份证明类型或身份证明号码发生变化的；
- 2 不动产坐落、界址、用途、面积等状况发生变化的；
- 3 因改建致使房屋状况变化的；
- 4 同一权利人名下的不动产分割或合并的；
- 5 国有建设用地使用权的权利期限发生变化的；
- 6 土地权利性质、房屋性质发生变化的；
- 7 共同共有转为按份共有或按份共有转为共同共有的；
- 8 配偶之间不动产登记权利人变更，具体包括权利人为配偶一方，增加另一方为共有人的；房地权利人为配偶双方，变更为其中一方所有的；房地权利人为配偶一方，变更为另一方所有的；
- 9 法律、法规规定的其他情形。

16.2.2 申请主体

国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

配偶之间变更不动产登记权利人的，由不动产登记簿记载的权利人和其配偶申请。

共有不动产按本规范 6.2 规定申请。

16.2.3 申请材料

申请国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书；
- 4 国有建设用地使用权及房屋所有权变更的材料，包括：

- 1) 权利人姓名或名称、身份证明类型或身份证明号码发生变化的,提交能够证明其身份变更的材料,具体包括:①机关、事业单位提交编委等有批准权主管部门的批准文件;②企业提交市场监管部门出具的企业名称变更材料;③社团提交民政部门出具的名称变更证明;④自然人提交公安部门等有权部门出具的变更证明。
涉及国有企业改制的,原以划拨方式取得的土地如继续保留划拨还应提交有批准权的人民政府或主管部门的批准文件;改制后以有偿方式使用土地的,还应提交土地有偿使用合同、土地价款缴纳凭证等;
- 2) 不动产坐落发生变化的,提交证实坐落发生变更的文件;
- 3) 土地或房屋面积、界址范围发生变化的,需提交:①收回部分土地使用权引起面积、界址变化的,提交人民政府出具的生效决定书;②因自然灾害导致部分房屋灭失的,提交部分房屋灭失的材料;③其他面积、界址变更情形的,提交有权机关出具的批准文件;
依法需要办理土地有偿使用手续的,还应提交土地有偿使用合同和土地价款缴纳凭证;
- 4) 土地用途发生变化的,提交与自然资源主管部门签订的土地有偿使用合同补充协议或划拨决定书等用地批准文件,依法需要补交土地价款的,还应提交土地价款缴纳凭证;房屋用途发生变化的,提交有权机关出具的证明房屋用途发生变更的文件;
- 5) 房屋改建的,提交建设工程符合规划和建筑工程竣工验收合格的相关材料;
- 6) 同一权利人分割或合并不动产的,提交自然资源主管部门同意分割或合并的文件或补充合同等材料;
- 7) 国有建设用地使用权的权利期限发生变化的,提交自然资源主管部门出具的批准文件或土地有偿使用合同补充协议,依法需要补交土地出让价款的,还应提交土地价款缴纳凭证;
- 8) 土地权利性质发生变化的,提交土地有偿使用合同或授权经营、作价出资入股等处置文件;依法需要补交土地价款的,还应提交土地价款缴纳凭证;房屋性质发生变化的,提交有权机关出具的证明房屋性质发生变更的文件;
- 9) 共同共有转为按份共有或按份共有转为共同共有的,提交共有性质变更协议书或生效法律文书;
- 10) 配偶之间不动产登记权利人变更的,提交婚姻关系证明文件、配偶之间变更不动产登记权利人的协议;
- 5 依法应纳税的,提交完税结果材料;
- 6 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果;
- 7 存在本规范 8.2 规定情形的,按要求提交相关材料;
- 8 法律、法规规定的其他材料。

16.2.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点:

- 1 申请人符合本规范 16.2.2 的要求;
- 2 申请变更登记的国有建设用地使用权及房屋所有权在不动产登记簿记载范围内;
- 3 申请材料齐全并符合法定形式;
- 4 申请登记事项与申请材料记载的变更内容一致;
- 5 地籍调查成果资料齐全,申请材料记载的内容与地籍调查成果一致;

- 6 共用宗地上的房屋无土地信息的，不动产登记经办机构应按有关规定进行土地补登补测，如确因土地权属来源文件不齐、土地查封等原因无法进行土地补登的，可先行为申请人办理房屋变更登记；
 - 7 本规范第 8 章要求的其他审查事项。
- 符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

16.3 转移登记

16.3.1 适用

已经登记的国有建设用地使用权及房屋所有权，因下列情形导致权属发生转移的，当事人可申请转移登记：

- 1 买卖、互换、赠与、拍卖的；
- 2 继承或受遗赠的；
- 3 离婚析产的；
- 4 作价出资或入股的；
- 5 法人或非法人组织合并、分立等导致权属发生转移的；
- 6 共有人增加或减少以及共有份额变化的；
- 7 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书等导致国有建设用地使用权及房屋所有权发生转移的；
- 8 法律、法规规定的其他情形。

国有建设用地使用权转移的，其范围内的房屋所有权一并转移；房屋所有权转移的，其占用范围内的国有建设用地使用权一并转移。

16.3.2 申请主体

国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记应由当事人双方共同申请。符合本规范 6.1 第 2、3、4、11、12 项规定情形的，可单方申请。

16.3.3 申请材料

申请国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书；
- 4 国有建设用地使用权及房屋所有权转移的材料，包括：
 - 1) 新建商品房买卖的，提交商品房买卖合同；属本规范 6.1 第 11、12 项情形单方申请登记的需提交不动产预告登记证明、购房交款凭证，不再提交商品房买卖合同和完税结果材料；
 - 2) 存量房屋买卖的，提交房产买卖协议；购买拍卖的房屋，提交拍卖人出具的成交证明等有关材料或拍卖裁定书；
 - 3) 房改售房的，提交公有住房买卖协议书；出售单位产公有住房的，还应提交公有住房出售批准书；
 - 4) 房屋还迁安置的，提交房屋还迁协议或证明文件；
 - 5) 房屋互换的，提交互换协议；
 - 6) 房屋赠与的，提交赠与合同；
 - 7) 因继承或受遗赠取得的，按本规范 5.8.9 的规定提交材料；

- 8) 离婚析产的, 提交离婚证、离婚财产分割协议或生效的法律文书;
 - 9) 以房抵债的, 提交以房抵债的协议或证明文件;
 - 10) 接管房屋的, 提交相关接管协议或公用公房管理部门、机关事务管理部门出具的认定文件;
 - 11) 国有房产授权经营的, 提交授权经营的批准文件;
 - 12) 房地产调拨、划拨的, 提交调拨、划拨的批准文件或其他证明文件;
 - 13) 作价出资或入股的, 提交作价出资、入股协议或证明文件;
 - 14) 法人或非法人组织合并、分立导致权属发生转移的, 提交法人或非法人组织合并、分立的材料;
 - 15) 共有人增加或减少的, 提交共有人增加或减少的协议或证明文件; 共有份额变化的, 提交份额转移协议或证明文件;
 - 16) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书等导致权属发生变化的, 提交人民法院、仲裁机构的生效法律文书等材料;
- 5 已办理预告登记的, 提交不动产预告登记证明, 不再提交不动产转让合同或相关协议; 共有的预购商品房存在预查封, 办理预告登记时未确定共有情况的, 商品房转移登记时提交查封机关同意共有份额确定的书面材料;
 - 6 划拨国有建设用地使用权及房屋所有权转移, 维持划拨的, 提交有批准权的人民政府或主管部门的批准文件; 按规定应补办土地有偿使用手续的, 还应提交土地有偿使用合同;
 - 7 部分房屋已办理首次登记, 部分房屋未实施建设的, 提交土地使用权转让审核意见通知书或土地有偿使用补充合同;
 - 8 依法应纳税的, 提交完税结果材料; 依法需要补交土地价款的, 提交土地价款缴纳凭证;
 - 9 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果;
 - 10 有异议登记的, 提交受让方签署的知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺; 有抵押权的按本规范 8.2.7 规定提交相关材料。
 - 11 法律、法规规定的其他材料。

16.3.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点:

- 1 申请人符合本规范 16.3.2 的要求, 转让人是不动产登记簿记载的权利人, 受让人为有关证明文件中载明的受让人, 已经办理预告登记的, 受让人为不动产登记簿记载的预告登记权利人;
- 2 申请转移登记的国有建设用地使用权及房屋所有权在不动产登记簿记载范围内;
- 3 申请材料齐全并符合法定形式;
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致;
- 5 同一宗地分割转让的, 办理转移登记前应先办理分割变更登记;
- 6 地籍调查成果资料齐全, 申请材料记载的内容与地籍调查成果一致;
- 7 无查封登记记载;
- 8 购房人购买的商品房被预查封的, 不影响办理国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记;
- 9 共用宗地的住宅无土地信息的, 不动产登记经办机构应按有关规定进行土地补登补测; 办理转移登记时, 申请人应按本市有关规定补缴土地出让金; 如确因土地权属来源文件不齐、土地查封等原因无法进行土地补登的, 可先行办理房屋转移登记;

10 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

16.4 注销登记

16.4.1 适用

已经登记的国有建设用地使用权及房屋所有权，有下列情形之一的，当事人可申请办理注销登记：

- 1 不动产灭失的；
- 2 权利人放弃不动产权利的；
- 3 依法被没收、征收、收回导致不动产权利消灭的；
- 4 人民法院、仲裁机构仲裁机构的生效法律文书致使不动产权利消灭的；
- 5 法律、法规规定的其他情形。

16.4.2 申请主体

国有建设用地使用权及房屋所有权注销登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

共有的不动产灭失申请注销登记的，可由共有人中的一人或者多人申请。

16.4.3 申请材料

申请国有建设用地使用权及房屋所有权注销登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书；
- 4 国有建设用地使用权及房屋所有权消灭的材料，包括：
 - 1) 不动产灭失的，提交灭失的材料；
 - 2) 权利人放弃国有建设用地使用权及房屋所有权的，提交权利人放弃权利的书面材料；
 - 3) 依法没收、征收、收回不动产的，提交人民政府或有权机关出具的生效决定书；
 - 4) 因人民法院或仲裁机构生效法律文书导致不动产权利消灭的，提交人民法院或仲裁机构生效法律文书。
- 5 法律、法规规定的其他材料。

16.4.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 16.4.2 的要求；
- 2 申请注销登记的国有建设用地使用权及房屋所有权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 5 不动产灭失的，按规定实地查看确已灭失；
- 6 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向申请人出具核准注销通知书。属于权利人自行拆除房屋等情形，继续享有土地权利的，核发记载国有建设用地使用权的不动产权证书。

不动产登记经办机构在办理国有建设用地使用权及房屋所有权注销登记时，可按有关规定根据申请人提交的房、地两证等文件，办理注销登记手续，登记系统中没有土地信息的，可直接办理国有建设用地使用权及房屋所有权注销登记，不再补录土地信息，并在审核意见中记载上述情况。

17 宅基地使用权及房屋所有权登记

17.1 首次登记

17.1.1 适用

申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记的情形包括：

- 1 依法取得宅基地使用权，可单独申请宅基地使用权登记；
- 2 依法利用宅基地建造住房及其附属设施的，可申请宅基地使用权及房屋所有权登记。

17.1.2 申请主体

宅基地使用权及房屋所有权首次登记，可由用地批准文件记载的户主申请；

17.1.3 申请材料

17.1.3.1 宅基地使用权首次登记申请材料

申请宅基地使用权首次登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 批准用地的文件等权属来源材料；
- 4 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果；
- 5 法律、法规规定的其他材料。

17.1.3.2 宅基地使用权及房屋所有权首次登记申请材料

申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书或批准用地的文件等土地权属来源材料；
- 4 乡村建设规划许可证、农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表等房屋符合规划或建设的相关材料；
- 5 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果；
- 6 建筑区划内建筑物区分所有的，提交确认属于全体业主共有的物业服务用房、其他公共场所、公用设施等情形的相关证明材料或有相关约定条款的合同；
- 7 法律、法规规定的其他材料。

17.1.4 审查要点

17.1.4.1 宅基地使用权首次登记审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 17.1.2 的要求，不动产登记申请书、权属来源材料等记载的主体一致；

- 2 申请材料齐全并符合法定形式，有合法权属来源材料；
- 3 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 4 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 5 已按本规范 8.7 规定进行公告，公告无异议，或异议不成立；
- 6 土地所有权人享有地役权或负担地役权的，不影响办理宅基地使用权首次登记，该宅基地使用权人继续享有或负担已设立的地役权；
- 7 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

17.1.4.2 宅基地使用权及房屋所有权首次登记审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 17.1.2 的要求，不动产登记申请书、权属来源材料等记载的主体一致，宅基地已登记的，申请人为不动产登记簿记载的宅基地使用权人；
- 2 申请材料齐全并符合法定形式，有合法权属来源材料；
- 3 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 4 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 5 已按本规范 8.7 规定进行公告，公告无异议，或异议不成立；
- 6 土地所有权人享有地役权或负担地役权的，不影响办理宅基地使用权首次登记，该宅基地使用权人继续享有或负担已设立的地役权；
- 7 建筑区划内属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施在土地登记簿页上一并记载为“××小区属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施为全体业主共有”，申请材料明确的物业服务用房、避难层、设备层或设备间等属于全体业主共有的不动产，依申请记载为“××全体业主共有”；
- 8 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

17.2 变更登记

17.2.1 适用

已经登记的宅基地使用权及房屋所有权，因下列情形发生变更的，当事人可申请变更登记：

- 1 权利人姓名、身份证明类型或身份证明号码发生变化的；
- 2 不动产坐落、面积、界址等状况发生变化的；
- 3 因改建致使房屋状况变化的；
- 4 户主发生变化的；
- 5 法律、法规规定的其他情形。

17.2.2 申请主体

宅基地使用权及房屋所有权变更登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。户主发生变化的，可由乡镇人民政府确认的新户主申请。

17.2.3 申请材料

申请宅基地使用权及房屋所有权变更登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；

- 2 申请人身份证明;
- 3 不动产权证书;
- 4 宅基地使用权及房屋所有权变更的材料:
 - 1) 权利人姓名、身份证明类型或身份证明号码发生变化的,提交能够证明其身份变更的材料;
 - 2) 不动产坐落发生变化的,提交证实坐落发生变更的文件;
 - 3) 宅基地或房屋面积、界址范围等发生变化的,提交有批准权的人民政府或自然资源主管部门的批准文件;
 - 4) 房屋改建的,提交乡村建设规划许可证、农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表等房屋符合规划或建设的相关材料;
 - 5) 户主发生变化的,提交乡镇人民政府出具的证明材料(宅基地户主变更确认表样式参见附录 A.18);
- 5 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果;
- 6 法律、法规规定的其他材料。

17.2.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点:

- 1 申请人符合本规范 17.2.2 的要求;
- 2 申请变更登记的宅基地使用权及房屋所有权在不动产登记簿记载范围内;
- 3 申请材料齐全并符合法定形式;
- 4 申请登记事项与申请材料记载的变更内容一致;
- 5 地籍调查成果资料齐全,申请材料记载的内容与地籍调查成果一致;
- 6 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的,将登记事项记载于不动产登记簿,向权利人核发不动产权证书。

17.3 转移登记

17.3.1 适用

已经登记的宅基地使用权及房屋所有权,因下列情形导致权属发生转移的,当事人可申请转移登记:

- 1 依法继承房屋的;
- 2 因分户等原因分家析产的;
- 3 集体经济组织内部出卖、互换、赠与房屋的;
- 4 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书等导致权属发生转移的;
- 5 法律、法规规定的其他情形。

17.3.2 申请主体

宅基地使用权及房屋所有权转移登记应由双方共同申请。符合本规范 6.1 第 2、3 项规定情形的,可单方申请。

17.3.3 申请材料

申请宅基地使用权及房屋所有权转移登记,提交的材料包括:

- 1 不动产登记申请书;
- 2 申请人身份证明;

- 3 不动产权证书;
- 4 宅基地使用权及房屋所有权转移的材料, 包括:
 - 1) 依法继承房屋的, 按本规范 5.8.9 的规定提交材料;
 - 2) 分家析产的, 提交分家析产的协议或材料以及乡镇人民政府确认的受让方为本集体经济组织成员且符合宅基地申请条件的材料(宅基地转让确认表样式参见附录 A.19);
 - 3) 集体经济组织内部出卖、互换、赠与房屋的, 提交相关协议书以及乡镇人民政府确认的受让方为本集体经济组织成员且符合宅基地申请条件的材料;
 - 4) 因人民法院或仲裁机构生效法律文书导致权属发生转移的, 提交人民法院或仲裁机构生效法律文书;
- 5 依法应纳税的, 提交完税结果材料;
- 6 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果;
- 7 有异议登记的, 提交受让方签署的知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺;
- 8 法律、法规规定的其他材料。

17.3.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点:

- 1 申请人符合本规范 17.3.2 的要求, 转让方为不动产登记簿记载的权利人, 受让方为本集体经济组织成员且符合宅基地申请条件, 但因继承房屋以及人民法院或仲裁机构生效法律文书或人民政府的生效决定导致宅基地使用权及房屋所有权发生转移的除外;
- 2 申请转移登记的宅基地使用权及房屋所有权在不动产登记簿记载范围内;
- 3 申请材料齐全并符合法定形式;
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致;
- 5 地籍调查成果资料齐全, 申请材料记载的内容与地籍调查成果一致;
- 6 无查封登记记载;
- 7 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的, 将登记事项记载于不动产登记簿, 向权利人核发不动产权证书。

17.4 注销登记

17.4.1 适用

已经登记的宅基地使用权及房屋所有权, 有下列情形之一的, 当事人可申请注销登记:

- 1 不动产灭失的;
- 2 权利人放弃宅基地使用权及房屋所有权的;
- 3 依法没收、征收、收回宅基地使用权及房屋所有权的;
- 4 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致宅基地使用权及房屋所有权消灭的;
- 5 法律、法规规定的其他情形。

17.4.2 申请主体

宅基地使用权及房屋所有权注销登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

共有的不动产灭失申请注销登记的, 可由共有人中的一人或者多人申请。

17.4.3 申请材料

申请宅基地使用权及房屋所有权注销登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书；
- 4 宅基地使用权及房屋所有权消灭的材料，包括：
 - 1) 不动产灭失的，提交灭失的材料；
 - 2) 权利人放弃宅基地使用权及房屋所有权的，提交权利人放弃权利的书面材料；
 - 3) 依法没收、征收、收回宅基地使用权或房屋所有权的，提交人民政府或有权机关出具的生效决定书；
 - 4) 因人民法院或仲裁机构生效法律文书导致权利消灭的，提交人民法院或仲裁机构生效法律文书。
- 5 法律、法规规定的其他材料。

17.4.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 17.4.2 的要求；
- 2 申请注销的宅基地使用权及房屋所有权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 5 不动产灭失的，按规定实地查看确已灭失；
- 6 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向申请人出具核准注销通知书。

18 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记

18.1 首次登记

18.1.1 适用

申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记的情形包括：

- 1 依法取得的集体建设用地使用权，可单独申请集体建设用地使用权登记；
- 2 依法使用集体建设用地用于工业、商业等经营性用途，或建设公共设施、从事公益事业等的，可申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记。

18.1.2 申请主体

集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记，应由出让、出租等合同或用地批准文件记载的集体建设用地使用人申请。

18.1.3 申请材料

18.1.3.1 集体建设用地使用权首次登记申请材料

申请集体建设用地使用权首次登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 有批准权的人民政府或主管部门批准用地的文件、集体经营性建设用地出让或出租

- 合同等土地权属来源材料；
- 4 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果；
 - 5 依法应缴纳土地价款、纳税的，提交土地价款缴纳凭证、完税结果材料。

18.1.3.2 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记申请材料

申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书或有批准权的人民政府或主管部门批准用地的文件、集体经营性建设用地出让或出租合同等土地权属来源材料；
- 4 乡村建设规划许可证和规划核实意见等建设工程符合规划的材料，按相关规定无需办理规划验收的，可不提交；
- 5 建设项目竣工验收意见等建设工程已竣工的材料，按相关规定无需办理竣工验收的，可不提交；
- 6 地名证明文件；
- 7 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果；
- 8 建筑区划内建筑物区分所有的，提交确认属于全体业主共有的物业服务用房、其他公共场所、公用设施等情形的相关证明材料或有相关约定条款的合同；
- 9 依法应缴纳土地价款、纳税的，提交土地价款缴纳凭证、完税结果材料。

18.1.4 审查要点

18.1.4.1 集体建设用地使用权首次登记审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 18.1.2 的要求，不动产登记申请书、权属来源材料等记载的主体一致；
- 2 集体土地所有权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 5 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 6 已按本规范 8.7 规定进行公告，公告无异议，或异议不成立；
- 7 土地所有权人享有地役权或负担地役权的，不影响办理集体建设用地使用权首次登记，该集体建设用地使用权人继续享有或负担已设立的地役权；
- 8 土地价款及相关税费已按规定缴纳完毕；
- 9 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

18.1.4.2 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 18.1.2 的要求，不动产登记申请书、权属来源材料等记载的主体一致，集体建设用地使用权已登记的，申请人为不动产登记簿记载的集体建设用地使用权人；
- 2 集体土地所有权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请材料齐全并符合法定形式；

- 4 申请登记事项与申请材料记载一致;
 - 5 地籍调查成果资料齐全, 申请材料记载的内容与地籍调查成果一致;
 - 6 集体建设用地使用权被查封, 申请人与被执行人一致的, 不影响集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记;
 - 7 建筑区划内属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施在土地登记簿页上一并记载为“××小区属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施为全体业主共有”, 申请材料明确的物业服务用房、避难层、设备层或设备间等属于全体业主共有的不动产, 依申请记载为“××全体业主共有”;
 - 8 已按本规范 8.7 规定进行公告, 公告无异议, 或异议不成立;
 - 9 土地所有权人享有地役权或负担地役权的, 不影响办理集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记, 该集体建设用地使用权人继续享有或负担已设立的地役权;
 - 10 土地价款及相关税费已按规定缴纳完毕;
 - 11 本规范第 8 章要求的其他审查事项。
- 符合登记条件的, 将登记事项记载于不动产登记簿, 向权利人核发不动产权证书。

18.2 变更登记

18.2.1 适用

已经登记的集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权, 因下列情形发生变更的, 当事人可申请变更登记:

- 1 权利人姓名或名称、身份证明类型或身份证明号码发生变化的;
- 2 不动产坐落、面积、界址、用途、权利期限等状况发生变化的;
- 3 同一权利人名下的集体建设用地或建筑物、构筑物分割或合并的;
- 4 土地权利性质、房屋性质发生变化的;
- 5 共同共有转为按份共有或按份共有转为共同共有的;
- 6 法律、法规规定的其他情形。

18.2.2 申请主体

集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权变更登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

共有不动产按本规范 6.2 规定申请。

18.2.3 申请材料

申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权变更登记, 提交的材料包括:

- 1 不动产登记申请书;
- 2 申请人身份证明;
- 3 不动产权证书;
- 4 权利人姓名或名称、身份证明类型或身份证明号码发生变化的, 提交能够证明其身份变更的材料;
- 5 不动产坐落发生变化的, 提交证实坐落发生变更的文件;
- 6 集体建设用地或房屋面积、界址范围等发生变化的, 提交导致不动产面积、界址范围等发生变化的材料;
- 7 集体经营性建设用地用途或权利期限变更的, 提交合法有效的协议; 房屋用途发生

- 变化的，提交有权机关出具的证明房屋用途发生变化的文件；
- 8 同一权利人分割或合并建设用地或建筑物、构筑物的，提交自然资源主管部门同意分割或合并的批准文件；
 - 9 土地权利性质发生变化的，提交土地出让、出租合同；依法需要补交土地价款的，还应提交土地价款缴纳凭证；房屋性质发生变化的，提交有权机关出具的证明房屋性质发生变化的文件；
 - 10 共有性质变更的，提交共有性质变更协议书或生效法律文书；
 - 11 存在本规范 8.2 规定情形的，按要求提交相关材料；
 - 12 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果；
 - 13 依法应纳税的，提交完税结果材料。

18.2.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 18.2.2 的要求；
- 2 申请变更登记的集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请登记材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载的变更内容一致；
- 5 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 6 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

18.3 转移登记

18.3.1 适用

已经登记的集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权，因下列情形导致权属发生转移的，当事人可申请转移登记：

- 1 集体经营性建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权转让、互换、出资、赠与等导致权属发生转移的；
- 2 继承或受遗赠的；
- 3 因企业合并、分立、破产、兼并等情形，导致建筑物、构筑物所有权发生转移的；
- 4 共有人增加或减少以及共有份额变化的；
- 5 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书等导致权属转移的；
- 6 法律、法规规定的其他情形。

18.3.2 申请主体

集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权转移登记应由双方共同申请。符合本规范 6.1 第 2、3、4 款规定情形的，可单方申请。

18.3.3 申请材料

集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权转移登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书；

- 4 集体经营性建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权转让的，提交转让合同；互换的，提交互换协议；出资的，提交出资协议；赠与的，提交赠与合同；
- 5 继承、受遗赠的，按本规范 5.8.9 的规定提交材料；
- 6 因企业合并、分立、兼并、破产等情形导致权属发生转移的，提交企业合并、分立、兼并、破产等材料 and 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权转移材料，需要批准的提交有关批准文件；
- 7 共有人增加或减少的，提交共有人增加或减少的协议；共有份额变化的，提交份额转移协议；
- 8 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致权属转移的，提交人民法院、仲裁机构的生效法律文书；
- 9 属本规范 18.3.1 第 3、4 项情形的，还应提交集体经济组织出具的受让人属于该集体经济组织成员或为该集体经济组织出资成立的证明文件；
- 10 已办理预告登记的，提交不动产预告登记证明，不再提交不动产转让合同或相关协议；
- 11 依法需要补交土地价款、纳税的，提交土地价款缴纳凭证、完税结果材料；
- 12 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果；
- 13 有异议登记的，提交受让方签署的知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺；有抵押权的按本规范 8.2.7 规定提交相关材料。

18.3.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 18.3.2 的要求，转让人是不动产登记簿记载的权利人，受让人为有关证明文件中载明的受让人，已经办理预告登记的，受让人为不动产登记簿记载的预告登记权利人；
- 2 申请转移登记的集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 5 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 6 无查封登记记载；
- 7 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

18.4 注销登记

18.4.1 适用

已经登记的集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权，有下列情形之一的，当事人可申请注销登记：

- 1 不动产灭失的；
- 2 权利人放弃集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权的；
- 3 依法没收、征收、收回集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权的；
- 4 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书等致使集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权消灭的；
- 5 法律、法规规定的其他情形。

18.4.2 申请主体

集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权注销登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

共有的不动产灭失申请注销登记的，可由共有人中的一人或者多人申请。

18.4.3 申请材料

申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权注销登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书；
- 4 不动产灭失的，提交证明不动产灭失的材料；
- 5 权利人放弃集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权的，提交权利人放弃权利的书面材料；
- 6 依法没收、征收、收回集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权的，提交人民政府或有权机关出具的生效决定书；
- 7 因人民法院或仲裁机构生效法律文书等导致集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权消灭的，提交人民法院或仲裁机构生效法律文书等材料。

18.4.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 18.4.2 的要求；
- 2 申请注销登记的集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请登记材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 5 不动产灭失的，按规定实地查看确已灭失；
- 6 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向申请人出具核准注销通知书。

19 土地承包经营权登记

19.1 首次登记

19.1.1 适用

依法以家庭承包方式承包农民集体所有或国家所有依法由农民集体使用的耕地、草地、水域、滩涂等土地从事种植业、畜牧业、渔业等农业生产的，可申请土地承包经营权首次登记。

19.1.2 申请主体

以家庭承包方式取得的土地承包经营权的首次登记，应由发包方申请。

19.1.3 申请材料

申请土地承包经营权首次登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 土地承包经营权合同（土地承包合同）；
- 4 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果。

19.1.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 19.1.2 的要求；
- 2 申请材料齐全并符合法定形式；
- 3 申请人、承包方与土地权属来源材料记载的主体一致；
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 5 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 6 土地所有权人享有地役权或负担地役权的，不影响办理土地承包经营权首次登记，该土地承包经营权人继续享有或负担已设立的地役权；
- 7 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

19.2 变更登记

19.2.1 适用

已经登记的土地承包经营权，因下列情形发生变更的，当事人可申请变更登记：

- 1 承包方代表姓名或身份证号码、家庭成员情况发生变化，或发包方名称发生变化的；
- 2 承包土地的坐落、地块名称、界址、面积等状况发生变化的；
- 3 承包期限届满，承包方按有关规定继续承包的；
- 4 同一权利人分割或合并承包土地的；
- 5 法律、法规规定的其他情形。

19.2.2 申请主体

土地承包经营权变更登记应由不动产登记簿上记载的权利人申请。

19.2.3 申请材料

申请土地承包经营权变更登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书；
- 4 承包方代表姓名或身份证号码、家庭成员情况发生变化，或发包方名称发生变化的，提交能够证明发生变化的材料；承包方代表姓名或身份证号码发生变化，或发包方名称发生变化的，还应提交变更后的土地承包经营权合同（土地承包合同）；
- 5 承包土地坐落、地块名称、界址、面积等发生变化的，提交变更后的土地承包经营权合同（土地承包合同）；
- 6 承包期限届满后延包的，提交延包后的土地承包经营权合同（土地承包合同）；
- 7 同一权利人分割或合并承包土地的，提交变更后的土地承包经营权合同（土地承包合同）；
- 8 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果。

19.2.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 19.2.2 的要求；
- 2 申请变更登记的土地承包经营权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载的变更内容一致；
- 5 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 6 本规范第 8 章要求的其他审查事项；

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。对于延包中因土地承包合同期限变化直接顺延的，由发包方统一组织承包方申请变更登记，不动产登记机构依据延包合同在不动产登记簿上做相应变更，在原农村土地承包经营权证书上标注记载，加盖不动产登记专用章。家庭成员情况发生变化的，不动产登记机构在不动产登记簿和不动产权证书上“承包方家庭成员情况”的“备注”栏中说明。

19.3 转移登记

19.3.1 适用

已经登记的土地承包经营权，因下列情形导致权属发生转移的，当事人可申请转移登记：

- 1 集体经济组织内部互换、转让；
- 2 因家庭关系、婚姻关系等变化导致权属发生转移的；
- 3 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致权属发生转移的；
- 4 法律、法规规定的其他情形。

19.3.2 申请主体

土地承包经营权转移登记应由双方共同申请。符合本规范 6.1 规定情形的，可单方申请。

19.3.3 申请材料

申请土地承包经营权转移登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书；
- 4 互换的，提交互换协议，以及变更后的土地承包经营权合同（土地承包合同）；
- 5 转让的，提交转让协议，以及受让方同发包方新签订的土地承包经营权合同（土地承包合同）；
- 6 因家庭关系、婚姻关系等变化导致权属发生转移的，提交能够证明家庭关系、婚姻关系等发生变化的材料以及变更后的土地承包经营权合同（土地承包合同）；
- 7 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致权属发生转移的，提交人民法院、仲裁机构的生效法律文书；
- 8 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果；
- 9 有异议登记的，提交受让方签署的知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺。

19.3.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 19.3.2 的要求；

- 2 申请转移登记的土地承包经营权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请登记材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 5 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 6 无查封登记记载；
- 7 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

19.4 注销登记

19.4.1 适用

已经登记的土地承包经营权，有下列情形的，当事人可申请注销登记：

- 1 不动产灭失的；
- 2 承包经营的土地被依法征收或转为建设用地的；
- 3 发包方依法收回或承包方依法、自愿交回的；
- 4 承包方放弃土地承包经营权的；
- 5 农村土地承包经营户（承包方）消亡的；
- 6 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致权利消灭的；
- 7 法律、法规规定的其他情形。

19.4.2 申请主体

土地承包经营权注销登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

承包经营的土地灭失、农村承包经营户（承包方）消亡、承包经营的土地被依法征收、人民法院或仲裁机构的生效法律文书导致权利消灭的，可由发包方申请。

19.4.3 申请材料

申请土地承包经营权注销登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书；
- 4 不动产灭失的，提交相应材料；
- 5 承包经营的土地被依法征收的，提交有批准权的人民政府土地征收批准文件；承包经营的土地被依法转为建设用地的，提交证明土地被依法转为建设用地的材料；
- 6 发包方依法收回或承包方依法、自愿交回的，提交相关材料；
- 7 承包方放弃土地承包经营权的，提交承包方放弃土地承包经营权的书面材料；
- 8 农村土地承包经营户（承包方）消亡的，提交农村承包经营户（承包方）消亡的材料；
- 9 因人民法院或仲裁机构生效法律文书等导致土地承包经营权消灭的，提交人民法院或仲裁机构生效法律文书。

19.4.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 19.4.2 的要求；
- 2 申请注销登记的土地承包经营权在不动产登记簿记载范围内；

- 3 申请登记材料齐全并符合法定形式;
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致;
- 5 不动产灭失的,按规定实地查看确已灭失;
- 6 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的,将登记事项记载于不动产登记簿,向申请人出具核准注销通知书。

20 土地经营权登记

20.1 首次登记

20.1.1 适用

申请土地经营权首次登记的情形包括:

- 1 已经办理土地承包经营权首次登记,承包方依法采取出租(转包)、入股或其他方式向他人流转土地经营权且土地经营权流转期限为五年以上的;
- 2 不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地,通过招标、拍卖、公开协商等方式承包的。

20.1.2 申请主体

土地经营权首次登记,依照下列规定提出申请:

- 1 已经办理土地承包经营权首次登记,承包方依法采取出租(转包)、入股或其他方式向他人流转土地经营权的,应由土地经营权流转双方共同申请。
- 2 不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地,通过招标、拍卖、公开协商等方式承包的,应由承包方申请。

20.1.3 申请材料

申请土地经营权首次登记,提交的材料包括:

- 1 不动产登记申请书;
- 2 申请人身份证明;
- 3 权属来源材料,包括:
 - 1) 采取出租(转包)、入股或其他方式向他人流转土地经营权,提交不动产权证书和土地经营权流转合同;
 - 2) 不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地,通过招标、拍卖、公开协商等方式承包的,提交土地承包合同;
- 4 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果。

20.1.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点:

- 1 申请人符合本规范 20.1.2 的要求且与土地承包合同或土地经营权流转合同等权属来源材料记载的主体一致,流转土地经营权的,申请人一方是不动产登记簿记载的土地承包经营权人;
- 2 流转土地经营权的,申请登记的土地承包经营权在不动产登记簿记载范围内;
- 3 申请登记材料齐全并符合法定形式;
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致;
- 5 流转的土地经营权期限未超过土地承包经营权的剩余期限且在五年以上;

- 6 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
 - 7 本规范第 8 章要求的其他审查事项。
- 符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

20.2 变更登记

20.2.1 适用

已经登记的土地经营权，因下列情形发生变更的，当事人可申请变更登记：

- 1 权利人姓名或名称、身份证明类型或身份证明号码等事项发生变化的；
- 2 土地坐落、面积、界址、用途等发生变化的；
- 3 同一权利人分割或合并土地的；
- 4 土地经营权期限变更的；
- 5 法律、法规规定的其他情形。

20.2.2 申请主体

土地经营权变更登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

20.2.3 申请材料

申请土地经营权变更登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书；
- 4 权利人姓名或名称、身份证明类型或身份证明号码发生变化的，提交能够证明其身份变更的材料以及变更后的土地经营权合同；
- 5 土地坐落、面积、界址范围发生变化的，或同一权利人分割或合并土地的，提交变更后的土地经营权合同；
- 6 土地用途发生变化的，提交能够证明用途发生变化的材料以及变更后的土地经营权合同；
- 7 土地经营权期限发生变化的，提交能够证明流转期限发生变化的协议以及变更后的土地经营权合同；
- 8 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果。

20.2.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 20.2.2 的要求；
- 2 申请变更登记的土地经营权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载的变更内容一致；
- 5 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 6 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

20.3 转移登记

20.3.1 适用

已经登记的土地经营权，因下列情形导致权属发生转移的，当事人可申请转移登记：

- 1 依法采取出租（转包）、入股或其他方式向他人流转土地经营权后，受让方再流转土地经营权的；
- 2 不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地取得土地经营权后，依法采取出租、入股或其他方式流转土地经营权的；
- 3 不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地取得土地经营权，承包期内承包人死亡，其继承人继续承包的；
- 4 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致权属发生转移的；
- 5 法律、法规规定的其他情形。

20.3.2 申请主体

土地经营权转移登记应由双方共同申请。符合本规范 6.1 规定情形的，可单方申请。

20.3.3 申请材料

申请土地经营权转移登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书；
- 4 依法采取出租（转包）、入股或其他方式向他人流转土地经营权后，受让方再流转土地经营权的，提交承包方书面同意的材料和流转协议；在耕地、水域、滩涂上流转设立土地经营权的，还应提交本集体经济组织备案的材料；
- 5 不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地取得土地经营权后，依法采取出租、入股或其他方式流转土地经营权的，提交相关流转协议；
- 6 因继承取得的，提交能够证明继承人继续依法承包的材料；
- 7 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致权属发生转移的，提交人民法院、仲裁机构的生效法律文书；
- 8 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果；
- 9 有异议登记的，提交受让方签署的知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺；有抵押权的按本规范 8.2.7 规定提交相关材料。

20.3.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 20.3.2 的要求，转让人是不动产登记簿记载的权利人，受让人为有关证明文件中载明的受让人；
- 2 申请转移登记的土地经营权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请登记材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 5 流转的土地经营权期限未超过原土地经营权的剩余期限；
- 6 通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地取得土地经营权，承包期内承包人死亡，其继承人继续承包的，在承包期内且依法取得土地经营权；
- 7 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；

- 8 无查封登记记载;
 - 9 本规范第 8 章要求的其他审查事项。
- 符合登记条件的,将登记事项记载于不动产登记簿,向权利人核发不动产权证书。

20.4 注销登记

20.4.1 适用

已经登记的土地经营权,有下列情形的,当事人可申请注销登记:

- 1 不动产灭失的;
- 2 土地经营权期限届满的;
- 3 土地被依法征收或转为建设用地的;
- 4 依法解除土地经营权流转合同或发包方依法终止土地经营权流转合同的;
- 5 土地经营权人放弃土地经营权的;
- 6 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致权利消灭的;
- 7 法律、法规规定的其他情形。

20.4.2 申请主体

土地经营权注销登记应由不动产登记簿记载的土地经营权人申请。

不动产灭失的、土地经营权期限届满的,可由发包方或土地承包经营权人申请注销。

土地被依法征收、人民法院或仲裁机构的生效法律文书导致权利消灭的,可由承包方申请。

20.4.3 申请材料

申请土地经营权注销登记,提交的材料包括:

- 1 不动产登记申请书;
- 2 申请人身份证明;
- 3 不动产权证书;
- 4 不动产灭失的,提交相应材料;
- 5 土地被依法征收的,提交有批准权的人民政府土地征收批准文件;土地被依法转为建设用地的,提交土地被依法转为建设用地的材料;
- 6 依法解除土地经营权流转合同或发包方依法终止土地经营权流转合同的,提交能够证明合同依法解除或依法终止的材料;
- 7 土地经营权人放弃土地经营权的,提交土地经营权人放弃土地经营权的书面材料;
- 8 因人民法院或仲裁机构生效法律文书等导致土地承包经营权消灭的,提交人民法院或仲裁机构生效法律文书。

20.4.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点:

- 1 申请人符合本规范 20.4.2 的要求;
- 2 申请注销登记的土地经营权在不动产登记簿记载范围内;
- 3 申请登记材料齐全并符合法定形式;
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致;
- 5 不动产灭失的,按规定实地查看确已灭失;
- 6 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向申请人出具核准注销通知书。

21 国有农用地的使用权登记

21.1 首次登记

21.1.1 适用

以承包经营以外的合法方式使用国有农用地的国有农场、草场，以及国家所有的水域、滩涂等农用地进行农业生产的，可申请国有农用地的使用权首次登记。

使用国有农场、草场的国有未利用地的，可申请国有农用地的使用权首次登记。

21.1.2 申请主体

申请国有农用地的使用权首次登记的，由用地批准文件等权属来源材料记载的土地使用人申请。

21.1.3 申请材料

申请国有农用地的使用权首次登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 县级以上人民政府或有关部门关于组建国有农场、草场等批准使用土地、水域、滩涂等的批准文件等权属来源材料；
- 4 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果；
- 5 法律、法规规定的其他材料。

21.1.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 21.1.2 的要求；
- 2 申请登记材料齐全并符合法定形式，权属来源材料能够证明依法取得国有农用地的使用权；
- 3 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 4 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 5 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

21.2 变更登记

21.2.1 适用

已经登记的国有农用地的使用权，因下列情形发生变更的，当事人可申请变更登记：

- 1 权利人姓名或名称、身份证明类型或身份证明号码等事项发生变化的；
- 2 土地坐落、面积、界址、用途等状况发生变化的；
- 3 权利性质、权利期限发生变化的；
- 4 法律、法规规定的其他情形。

21.2.2 申请主体

国有农用地的使用权变更登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

21.2.3 申请材料

申请国有农用地的使用权变更登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书；
- 4 权利人姓名或名称、身份证明类型或身份证明号码发生变化的，提交能够证明其变更的材料；
- 5 土地坐落、面积、界址、用途发生变化的，提交有批准权的人民政府或主管部门的批准文件；
- 6 土地权利性质、权利期限等发生变化的，提交有批准权的人民政府或主管部门的批准文件，包括国有农用地的使用权有偿使用合同、租赁合同、作价出资（入股）或授权经营批准文件等；
- 7 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果。

21.2.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 21.2.2 的要求；
- 2 申请变更登记的国有农用地的使用权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请登记材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载的变更内容一致；
- 5 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 6 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

21.3 转移登记

21.3.1 适用

已经登记的国有农用地的使用权，因下列情形导致权属发生转移的，当事人可申请转移登记：

- 1 互换、调整等导致权属转移的；
- 2 法人或非法人组织合并、分立导致权属转移的；
- 3 人民法院、仲裁机构生效法律文书导致权属转移的；
- 4 法律、法规规定的其他情形。

21.3.2 申请主体

国有农用地的使用权转移登记应由双方共同申请。符合本规范 6.1 规定情形的，可单方申请。

21.3.3 申请材料

申请国有农用地的使用权转移登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；

- 3 不动产权证书;
- 4 互换的, 提交互换合同以及有批准权的人民政府或主管部门的批准文件;
- 5 调整的, 提交有批准权的人民政府或主管部门的批准文件;
- 6 法人或非法人组织合并、分立等导致权属发生转移的, 提交法人或非法人组织合并、分立的材料;
- 7 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书等导致权属发生转移的, 提交人民法院、仲裁机构的生效法律文书等材料;
- 8 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果;
- 9 有异议登记的, 提交受让方签署的知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺。

21.3.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点:

- 1 申请人符合本规范 21.3.2 的要求, 转让人是不动产登记簿记载的权利人, 受让人为有关证明文件中载明的受让人;
- 2 申请转移登记的国有农用地的使用权在不动产登记簿记载范围内;
- 3 申请登记材料齐全并符合法定形式;
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致;
- 5 地籍调查成果资料齐全, 申请材料记载的内容与地籍调查成果一致;
- 6 无查封登记记载;
- 7 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的, 将登记事项记载于不动产登记簿, 向权利人核发不动产权证书。

21.4 注销登记

21.4.1 适用

已经登记的国有农用地的使用权, 有下列情形之一的, 当事人可申请注销登记:

- 1 不动产灭失的;
- 2 国有农用地的使用权被依法收回或转为建设用地的;
- 3 权利人放弃不动产权利的;
- 4 人民法院、仲裁机构生效法律文书导致权利消灭的;
- 5 法律、法规规定的其他情形。

21.4.2 申请主体

国有农用地的使用权注销登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

21.4.3 申请材料

申请国有农用地的使用权注销登记, 提交的材料包括:

- 1 不动产登记申请书;
- 2 申请人身份证明;
- 3 不动产权证书;
- 4 不动产灭失的, 提交相应材料;
- 5 国有农用地的使用权被依法收回或转为建设用地的, 提交人民政府的土地收回决定或证明土地被依法转为建设用地的材料;
- 6 权利人放弃不动产权利的, 提交权利人放弃不动产权利的书面材料;

- 7 人民法院、仲裁机构生效法律文书导致权利消灭的，提交人民法院、仲裁机构的生效法律文书。

21.4.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 21.4.2 的要求；
- 2 申请注销登记的国有农用地的使用权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请登记材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 5 不动产灭失的，按规定实地查看确已灭失；
- 6 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向申请人出具核准注销通知书。

22 林权登记

22.1 林地使用权/森林、林木使用权

22.1.1 首次登记

22.1.1.1 适用

依法使用国家所有的林地和林地上的森林、林木的，可申请林地使用权/森林、林木使用权首次登记。

22.1.1.2 申请主体

林地使用权/森林、林木使用权首次登记应由依法取得国有林地和林地上的森林、林木使用权的国有林业采育场、国有林场等国有林业经营者申请。

22.1.1.3 申请材料

申请林地使用权/森林、林木使用权首次登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 有批准权的人民政府或林业主管部门批准使用林地、森林、林木的批准文件或其他权属来源材料；
- 4 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果。

22.1.1.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 22.1.1.2 的要求，不动产登记申请书、批准文件或权属来源材料等记载的主体一致；
- 2 申请登记材料齐全并符合法定形式；
- 3 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 4 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 5 已按本规范 8.7 规定进行公告，公告无异议，或异议不成立；
- 6 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

22.1.2 变更登记

22.1.2.1 适用

已经登记的林地使用权/森林、林木使用权，因下列情形发生变更的，当事人可申请变更登记：

- 1 权利人姓名或名称、身份证明类型或身份证明号码发生变化的；
- 2 不动产坐落、名称、面积、界址、权利期限等状况发生变化的，以及林地用途部分发生变化的；
- 3 森林类别等发生变化的；
- 4 同一权利人分割或合并不动产的；
- 5 法律、法规规定的其他情形。

22.1.2.2 申请主体

林地使用权/森林、林木使用权变更登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

22.1.2.3 申请材料

申请林地使用权/森林、林木使用权变更登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书；
- 4 权利人姓名或名称、身份证明类型或身份证明号码发生变化的，提交能够证明其身份变更的材料；
- 5 林地坐落、名称发生变化的，提交能够证明坐落、名称变更的材料；
- 6 林地面积、界址发生变化的，按本规范 5.4.1 规定提交变更后的地籍调查成果，涉及国有单位经营区界线变化的，还应提交有批准权的人民政府或主管部门的批准文件；
- 7 权利期限发生变化的，提交有批准权的人民政府或主管部门的批准文件；
- 8 林地用途部分发生变化的，提交导致林地用途发生变化的材料；
- 9 森林类别发生变化的，提交林业主管部门审批同意变化的文件；
- 10 同一权利人分割或合并不动产的，提交有权机关出具的相关批准文件并按本规范 5.4.1 规定提交变更后的地籍调查成果。

22.1.2.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 22.1.2.2 的要求；
- 2 申请变更登记的林地使用权/森林、林木使用权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请登记材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载的变更内容一致；
- 5 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 6 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

22.1.3 转移登记

22.1.3.1 适用

已经登记的林地使用权/森林、林木使用权，因下列情形导致权属发生转移的，当事人可申请转移登记：

- 1 转让、互换、作价出资或调整等导致权属转移的；
- 2 法人或非法人组织合并、分立导致权属转移的；
- 3 人民法院、仲裁机构生效法律文书导致权属转移的；
- 4 法律、法规规定的其他情形。

22.1.3.2 申请主体

林地使用权/森林、林木使用权转移登记应由双方共同申请。符合 6.1 规定情形的，可单方申请。

22.1.3.3 申请材料

林地使用权/森林、林木使用权转移登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书；
- 4 林地使用权/森林、林木使用权转让、互换、作价出资或调整的，提交转让、互换、作价出资或调整协议及有批准权的人民政府或主管部门的批准文件；
- 5 法人或非法人组织合并、分立等导致权属发生转移的，提交法人或非法人组织合并、分立的材料；
- 6 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书等导致权属发生转移的，提交人民法院、仲裁机构的生效法律文书等材料；
- 7 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果；
- 8 有异议登记的，提交受让方签署的知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺。

22.1.3.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 22.1.3.2 的要求，转让人是不动产登记簿记载的权利人，受让人为有关证明文件中载明的受让人；
- 2 申请转移登记的林地使用权/森林、林木使用权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请登记材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料的记载一致；
- 5 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 6 无查封登记记载；
- 7 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

22.1.4 注销登记

22.1.4.1 适用

已经登记的林地使用权/森林、林木使用权，有下列情形的，当事人可申请注销登记：

- 1 不动产灭失的；
- 2 权利人放弃林地使用权/森林、林木使用权的；

- 3 林地全部被依法转为建设用地等非林地的；
- 4 林地被依法收回的；
- 5 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书等导致林地使用权/森林、林木使用权消灭的；
- 6 法律、法规规定的其他情形。

22.1.4.2 申请主体

林地使用权/森林、林木使用权注销登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

22.1.4.3 申请材料

申请林地使用权/森林、林木使用权注销登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书；
- 4 不动产灭失的，提交证明灭失的材料；
- 5 权利人放弃林地使用权/森林、林木使用权的，提交权利人放弃权利的书面材料；
- 6 林地全部被依法转为建设用地等非林地的，提交证明林地全部被依法转为建设用地等非林地的材料；
- 7 林地被依法收回的，提交有批准权人民政府的批准文件；
- 8 因人民法院或仲裁机构生效法律文书等导致林地使用权/森林、林木使用权消灭的，提交人民法院或仲裁机构生效法律文书等材料。

22.1.4.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 22.1.4.2 的要求；
- 2 申请注销登记的林地使用权/森林、林木使用权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请登记材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 5 不动产灭失的，按规定实地查看确已灭失；
- 6 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向申请人出具核准注销通知书。

22.2 林地使用权/林木所有权

22.2.1 首次登记

22.2.1.1 适用

依法在自留山等种植林木的，可申请林地使用权/林木所有权首次登记。

22.2.1.2 申请主体

林地使用权/林木所有权首次登记应由依法取得自留山使用权的农村本集体经济组织成员申请。

22.2.1.3 申请材料

申请林地使用权/林木所有权首次登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；

- 2 申请人身份证明;
- 3 享有自留山的使用权等权属来源材料;
- 4 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果。

22.2.1.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点:

- 1 申请人符合本规范 22.2.1.2 的要求,与权属来源材料记载的主体一致,且为本集体经济组织成员;
- 2 申请登记材料齐全并符合法定形式;
- 3 申请登记事项与申请材料记载一致;
- 4 地籍调查成果资料齐全,申请材料记载的内容与地籍调查成果一致;
- 5 已按本规范 8.7 规定进行公告,公告无异议,或异议不成立;
- 6 土地所有权人享有地役权或负担地役权的,不影响办理林地使用权/林木所有权首次登记,该林地使用权/林木所有权人继续享有或负担已设立的地役权;
- 7 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的,将登记事项记载于不动产登记簿,向权利人核发不动产权证书。

22.2.2 变更登记

22.2.2.1 适用

已经登记的林地使用权/林木所有权,因下列情形发生变更的,当事人可申请变更登记:

- 1 权利人姓名、身份证明类型或身份证明号码发生变化的;
- 2 不动产坐落、名称、界址、面积等状况发生变化的;
- 3 林地用途部分发生变化的;
- 4 森林类别等发生变化的;
- 5 同一权利人分割、合并不动产的;
- 6 法律、法规规定的其他情形。

22.2.2.2 申请主体

林地使用权/林木所有权变更登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

22.2.2.3 申请材料

申请林地使用权/林木所有权变更登记,提交的材料包括:

- 1 不动产登记申请书;
- 2 申请人身份证明;
- 3 不动产权证书;
- 4 权利人姓名、身份证明类型或身份证明号码发生变化的,提交能够证明其身份变更的材料;
- 5 不动产坐落、名称发生变化的,提交能够证明林地坐落、名称变更的材料;
- 6 不动产面积、界址范围发生变化的,按本规范 5.4.1 规定提交变更后的地籍调查成果;
- 7 林地用途部分发生变化的,提交导致林地用途发生变化的材料;
- 8 森林类别发生变化的,提交林业主管部门审批同意变化的文件;
- 9 同一权利人分割或合并不动产的,按本规范 5.4.1 规定提交变更后的地籍调查成果;
- 10 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果。

22.2.2.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 22.2.2.2 的要求；
- 2 申请变更登记的林地使用权/林木所有权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请登记材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载的变更内容一致；
- 5 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 6 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

22.2.3 转移登记

22.2.3.1 适用

已经登记的林地使用权/林木所有权，因下列情形导致权属发生转移的，当事人可申请转移登记：

- 1 互换的；
- 2 因家庭关系或婚姻关系变化等原因导致权属转移的；
- 3 联户自留山分户的；
- 4 依法继承的；
- 5 人民法院、仲裁机构生效法律文书导致权属转移的；
- 6 法律、法规规定的其他情形。

22.2.3.2 申请主体

林地使用权/林木所有权转移登记应由双方共同申请。符合 6.1 规定情形的，可单方申请。

22.2.3.3 申请材料

申请林地使用权/林木所有权转移登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书；
- 4 互换的，提交互换协议；
- 5 因家庭关系或婚姻关系变化等原因导致权属转移的，提交家庭或婚姻关系变化的材料及不动产分割或合并协议；
- 6 联户自留山分户的，提交联户分户协议书；
- 7 依法继承的，按本规范 5.8.9 的规定提交材料；
- 8 人民法院、仲裁机构生效法律文书导致权属转移的，提交生效法律文书；
- 9 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果；
- 10 有异议登记的，提交受让方签署的知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺。

22.2.3.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 22.2.3.2 的要求，转让人为不动产登记簿记载的权利人，受让人为有关证明文件中载明的受让人；
- 2 申请转移登记的林地使用权/林木所有权在不动产登记簿记载范围内；

- 3 申请登记材料齐全并符合法定形式;
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致;
- 5 地籍调查成果资料齐全, 申请材料记载的内容与地籍调查成果一致;
- 6 无查封登记记载;
- 7 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的, 将登记事项记载于不动产登记簿, 向权利人核发不动产权证书。

22.2.4 注销登记

22.2.4.1 适用

已经登记的林地使用权/林木所有权, 有下列情形之一的, 当事人可申请注销登记:

- 1 不动产灭失的;
- 2 林地全部被依法转为建设用地等非林地的;
- 3 权利人放弃不动产权利或依法、自愿交回的;
- 4 不动产被依法征收、收回的;
- 5 享有林地使用权/林木所有权的权利人死亡且无继承人的;
- 6 人民法院、仲裁机构生效法律文书导致林地使用权/林木所有权消灭的;
- 7 法律、法规规定的其他情形。

22.2.4.2 申请主体

林地使用权/林木所有权注销登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。享有林地使用权/林木所有权的权利人死亡且无继承人的, 应由该农村集体经济组织或村民小组申请。

22.2.4.3 申请材料

申请林地使用权/林木所有权注销登记, 提交的材料包括:

- 1 不动产登记申请书;
- 2 申请人身份证明;
- 3 不动产权证书;
- 4 不动产灭失的, 提交证明灭失的材料;
- 5 林地全部被依法转为建设用地等非林地的, 提交证明林地全部被依法转为建设用地等非林地的材料;
- 6 权利人放弃不动产权利的, 提交权利人放弃不动产权利的书面材料;
- 7 不动产被依法征收、收回的, 提交县级以上人民政府生效的土地征收、收回决定书;
- 8 权利人死亡且无继承人的, 提交权利人死亡且无继承人的相关材料;
- 9 人民法院或仲裁机构生效法律文书导致不动产权利消灭的, 提交人民法院或仲裁机构的生效法律文书。

22.2.4.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点:

- 1 申请人符合本规范 22.2.4.2 的要求;
- 2 申请注销登记的林地使用权/林木所有权在不动产登记簿记载范围内;
- 3 申请登记材料齐全并符合法定形式;
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致;
- 5 不动产灭失的, 按规定实地查看确已灭失;

6 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向申请人出具核准注销通知书。

22.3 林地承包经营权/林木所有权

22.3.1 首次登记

22.3.1.1 适用

依法以家庭承包方式承包农民集体所有或国家所有依法由农民集体使用的林地从事林业生产的，可申请林地承包经营权/林木所有权首次登记。

22.3.1.2 申请主体

林地承包经营权/林木所有权首次登记应由发包方申请。

22.3.1.3 申请材料

申请林地承包经营权/林木所有权首次登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人和承包方身份证明；
- 3 集体林地承包合同等权属来源材料；
- 4 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果。

22.3.1.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 22.3.1.2 的要求且申请人、承包方与集体林地承包合同等权属来源材料记载的主体一致；
- 2 申请登记材料齐全并符合法定形式；
- 3 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 4 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 5 已按本规范 8.7 规定进行公告，公告无异议，或异议不成立；
- 6 土地所有权人享有地役权或负担地役权的，不影响办理林地承包经营权/林木所有权首次登记，该林地承包经营权/林木所有权人继续享有或负担已设立的地役权；
- 7 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

22.3.2 变更登记

22.3.2.1 适用

已经登记的林地承包经营权/林木所有权，因下列情形发生变更的，当事人可申请变更登记：

- 1 权利人姓名、身份证明类型或身份证明号码发生变化的；
- 2 承包农户的家庭成员发生变化的；
- 3 不动产的坐落、名称、面积、界址等状况发生变化的，以及林地用途部分发生变化的；
- 4 承包期限发生变化的；
- 5 承包期限届满，林地承包经营权人按有关规定继续承包的；

- 6 森林类别发生变化的；
- 7 同一权利人分割或合并不动产的；
- 8 在已登记的无林地上更新造林的；
- 9 法律、法规规定的其他情形。

22.3.2.2 申请主体

林地承包经营权/林木所有权变更登记应由不动产登记簿上记载的权利人申请。

22.3.2.3 申请材料

申请林地承包经营权/林木所有权变更登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书；
- 4 权利人姓名、身份证明类型或身份证明号码发生变化的，提交能够证明其身份变更的材料以及变更后的林地承包经营权合同；
- 5 家庭成员发生变化的，提交能够证明家庭成员发生变化的材料以及变更后的林地承包经营权合同；
- 6 不动产的坐落、名称等发生变化的，提交能够证明坐落、名称变更的材料以及变更后的林地承包经营权合同；
- 7 林地面积、界址范围发生变化的，提交能够证明林地面积、界址范围发生变更的材料，以及变更后的林地承包经营权合同；
- 8 林地用途部分发生变化的，提交导致林地用途发生变化的材料以及变更后的林地承包经营权合同；
- 9 承包期限发生变化的，提交调整后的林地承包经营权合同；
- 10 承包期限届满后继续承包的，提交发包方与承包方重新签订的林地承包经营权合同；
- 11 森林类别发生变化的，提交林业主管部门审批同意变化的文件以及变更后的林地承包经营权合同；
- 12 同一权利人分割或合并不动产的，提交变更后的林地承包经营权合同；
- 13 在已登记的无林地上更新造林申请变更登记的，提供能够证明更新造林的材料以及变更后的林地承包经营权合同；
- 14 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果。

22.3.2.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 22.3.2.2 的要求；
- 2 申请变更登记的林地承包经营权/林木所有权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请登记材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载的变更内容一致；
- 5 承包期限变更的，符合法律和国家政策的规定；
- 6 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 7 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

22.3.3 转移登记

22.3.3.1 适用

已经登记的林地承包经营权/林木所有权，因下列情形导致权属发生转移的，当事人可申请转移登记：

- 1 转让；
- 2 互换；
- 3 因家庭关系或婚姻关系变化等原因导致权属发生转移的；
- 4 因联户承包分户导致不动产分割的；
- 5 依法继承的；
- 6 人民法院、仲裁机构生效法律文书导致权属发生转移的；
- 7 法律、法规规定的其他情形。

22.3.3.2 申请主体

林地承包经营权/林木所有权转移登记应由农户等相关协议的双方共同申请。符合本规范 6.1 规定情形的，可单方申请。

22.3.3.3 申请材料

林地承包经营权/林木所有权转移登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书；
- 4 转让的，提交转让合同以及变更后的林地承包经营权合同；
- 5 互换的，提交互换协议以及变更后的林地承包经营权合同；
- 6 因家庭关系或婚姻关系变化等原因导致权属转移的，提交家庭或婚姻关系变化的材料及不动产分割或合并协议以及变更后的林地承包经营权合同；
- 7 联户承包拆宗分户的，提交重新签订的林地承包经营权合同以及分户经营协议书；
- 8 继承人依法继续承包的，按本规范 5.8.9 的规定提交材料，并提交承包地的家庭户消亡的证明材料；
- 9 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书等导致权属发生转移的，提交人民法院、仲裁机构的生效法律文书等材料；
- 10 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果；
- 11 有异议登记的，提交受让方签署的知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺。

22.3.3.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 22.3.3.2 的要求，转让人为不动产登记簿记载的权利人，受让人为有关证明文件中载明的受让人；
- 2 转让的，受让方属于本集体经济组织农户，并经发包方同意；互换的，双方当事人属于同一集体经济组织成员；
- 3 申请转移登记的林地承包经营权/林木所有权在不动产登记簿记载范围内；
- 4 申请登记材料齐全并符合法定形式；
- 5 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 6 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 7 无查封登记记载；

8 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

22.3.4 注销登记

22.3.4.1 适用

已经登记的林地承包经营权/林木所有权，有下列情形之一的，当事人可申请注销登记：

- 1 不动产灭失的；
- 2 承包林地全部被依法转为建设用地等非林地的；
- 3 发包方依法收回和承包方依法、自愿交回的；
- 4 承包的林地被依法征收的；
- 5 权利人放弃不动产权利的；
- 6 林地承包经营户消亡且无继承人的；
- 7 承包经营期限届满，未继续承包的；
- 8 人民法院、仲裁机构生效法律文书导致林地承包经营权/林木所有权消灭的；
- 9 法律、法规规定的其他情形。

22.3.4.2 申请主体

林地承包经营权/林木所有权注销登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。发包方依法收回、林地承包经营户消亡且无继承人的，可由发包方申请。

22.3.4.3 申请材料

申请林地承包经营权/林木所有权注销登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书；
- 4 不动产灭失的，提交证明灭失的材料；
- 5 承包林地全部被依法转为建设用地等非林地的，提交证明林地全部被依法转为建设用地等非林地的材料；
- 6 发包方依法收回和承包方依法、自愿交回的，提交相关材料；
- 7 承包的林地被依法征收的，提交县级以上人民政府生效的土地征收批准文件；
- 8 权利人放弃不动产权利的，提交权利人放弃不动产权利的书面材料；
- 9 林地承包经营户消亡且无继承人的，提交林地承包经营户消亡且无继承人的相关材料；
- 10 因人民法院或仲裁机构生效法律文书等导致林地承包经营权/林木所有权消灭的，提交人民法院或仲裁机构生效法律文书等材料。

22.3.4.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 22.3.4.2 的要求；
- 2 申请注销登记的林地承包经营权/林木所有权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请登记材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 5 不动产灭失的，按规定实地查看确已灭失；

6 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向申请人出具核准注销通知书。

22.4 林地经营权/林木所有权和林地经营权/林木使用权

22.4.1 首次登记

22.4.1.1 适用

申请林地经营权/林木所有权或林地经营权/林木使用权首次登记的情形包括：

- 1 采用招标、拍卖、公开协商等家庭承包以外的方式承包荒山荒地荒滩荒沟等农村土地营造林木的，可申请林地经营权/林木所有权首次登记；
- 2 未实行承包经营的集体林地以及林地上的林木，由农村集体成立的经济组织统一经营的，可申请林地经营权/林木所有权首次登记；
- 3 通过家庭承包方式取得林地承包经营权后，依法流转林地经营权期限五年以上的，可申请林地经营权/林木所有权或林地经营权/林木使用权首次登记。

22.4.1.2 申请主体

林地经营权/林木所有权或林地经营权/林木使用权首次登记，依照下列规定提出申请：

- 1 以家庭承包以外的其他方式承包的，应由承包方申请；
- 2 由农村集体成立的经济组织统一经营的，应由乡镇林场、农民林业专业合作社等农村集体成立的经济组织申请；
- 3 以家庭承包方式承包的林地承包经营权人依法流转林地经营权的，应由流转双方共同申请。

22.4.1.3 申请材料

申请林地经营权/林木所有权或林地经营权/林木使用权首次登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 权属来源材料，包括：
 - 1) 通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地营造林木的，提交集体林地承包合同；
 - 2) 由农村集体成立的经济组织统一经营的，提交相关协议；
 - 3) 依法流转林地经营权的，提交不动产权证书和集体林权流转合同。
- 4 通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地的和由农村集体成立的经济组织统一经营的，按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果。

22.4.1.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 22.4.1.2 的要求，且与集体林地承包合同或集体林权流转合同等权属来源材料记载的主体一致；
- 2 通过家庭承包方式取得的林地承包经营权，依法流转经营权的，林地承包经营权在不动产登记簿记载范围内，流转部分宗地设立林地经营权的，已办理林地承包经营权变更登记；
- 3 申请登记材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致；

- 5 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 6 流转的林地经营权期限未超过林地承包经营权的剩余期限且在五年以上；
- 7 已按本规范 8.7 规定进行公告，公告无异议，或异议不成立；
- 8 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

22.4.2 变更登记

22.4.2.1 适用

已经登记的林地经营权/林木所有权或林地经营权/林木使用权，因下列情形发生变更的，当事人可申请变更登记：

- 1 权利人的姓名或名称、身份证明类型或身份证明号码等事项发生变化的；
- 2 不动产的坐落、名称、面积、界址发生变化的；
- 3 林地用途部分发生变化的；
- 4 经营权期限变更的；
- 5 森林类别等发生变化的；
- 6 同一权利人分割或合并不动产的；
- 7 法律、法规规定的其他情形。

22.4.2.2 申请主体

林地经营权/林木所有权或林地经营权/林木使用权变更登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

22.4.2.3 申请材料

申请林地经营权/林木所有权或林地经营权/林木使用权变更登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书；
- 4 权利人姓名或名称、身份证明类型或身份证明号码发生变化的，提交能够证明其身份变更的材料以及变更后的林地经营权合同；
- 5 不动产坐落、名称发生变化的，提交能够证明林地坐落、名称变更的材料以及变更后的林地经营权合同；
- 6 不动产面积、界址范围发生变化的，提交证明发生变化的材料以及变更后的林地经营权合同；
- 7 林地用途部分发生变化的，提交导致林地用途发生变化的材料以及变更后的林地经营权合同；
- 8 林地经营权期限变化的，提交经营权期限发生变化的协议以及变更后的林地经营权合同；
- 9 森林类别发生变化的，提交林业主管部门审批同意变化的文件以及变更后的林地经营权合同；
- 10 同一权利人分割或合并不动产的，提交变更后的林地经营权合同；
- 11 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果。

22.4.2.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 22.4.2.2 的要求；
- 2 申请变更登记的林地经营权/林木所有权或林地经营权/林木使用权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请登记材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载的变更内容一致；
- 5 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 6 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

22.4.3 转移登记

22.4.3.1 适用

已经登记的林地经营权/林木所有权或林地经营权/林木使用权，因下列情形导致权属发生转移的，当事人可申请转移登记：

- 1 出租（转包）、入股或其他方式流转的；
- 2 继承取得的；
- 3 因法人或非法人组织合并、分立等导致权属发生转移的；
- 4 人民法院、仲裁机构生效法律文书导致权属转移的；
- 5 共有人的共有份额发生变化的；
- 6 法律、法规规定的其他情形。

22.4.3.2 申请主体

林地经营权/林木所有权或林地经营权/林木使用权转移登记应由双方共同申请。符合本规范 6.1 规定情形的，可单方申请。

22.4.3.3 申请材料

林地经营权/林木所有权或林地经营权/林木使用权转移登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书；
- 4 出租（转包）、入股或其他方式流转的，提交集体林权流转合同，家庭承包方式承包林地的经营权再次流转的，还需提交承包方同意的材料；
- 5 因继承取得的，按本规范 5.8.9 的规定提交材料；
- 6 因法人或非法人组织合并、分立等导致权属发生转移的，提交法人或非法人组织合并、分立的材料；
- 7 因人民法院或仲裁机构的生效法律文书等导致权属发生转移的，提交人民法院或仲裁机构的生效法律文书等材料；
- 8 共有份额发生变化的，提交共有份额发生变化的材料；
- 9 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果；
- 10 有异议登记的，提交受让方签署的知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺；有抵押权的按本规范 8.2.7 规定提交相关材料。

22.4.3.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 22.4.3.2 的要求，转让人是不动产登记簿记载的权利人，受让人是有关证明文件中载明的受让人；
- 2 申请转移登记的林地经营权/林木所有权或林地经营权/林木使用权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请登记材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 5 流转的林地经营权期限未超过原林地经营权的剩余期限；
- 6 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 7 无查封登记记载；
- 8 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

22.4.4 注销登记

22.4.4.1 适用

已经登记的林地经营权/林木所有权或林地经营权/林木使用权，有下列情形之一的，当事人可申请注销登记：

- 1 不动产灭失的；
- 2 林地经营权期限届满的；
- 3 林地被依法征收的；
- 4 林地全部被依法转为建设用地等非林地的；
- 5 依法解除经营权流转合同的；
- 6 林地经营权人放弃林地经营权的；
- 7 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书等导致权利消灭的；
- 8 法律、法规规定的其他情形。

22.4.4.2 申请主体

林地经营权/林木所有权或林地经营权/林木使用权注销登记应由不动产登记簿记载的林地经营权权利人申请。符合本规范 6.1 规定情形的，可单方申请。

22.4.4.3 申请材料

申请林地经营权/林木所有权或林地经营权/林木使用权注销登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书；
- 4 不动产灭失的，提交证明灭失的材料；
- 5 林地被依法征收的，提交人民政府生效土地征收批准文件；
- 6 林地全部被依法转为建设用地等非林地的，提交证明林地全部被依法转为建设用地等非林地的材料；
- 7 依法解除经营权流转合同的，提交证明合同依法解除的材料；
- 8 权利人放弃不动产权利的，提交权利人放弃不动产权利的书面材料；
- 9 因人民法院或仲裁机构生效法律文书等导致林地经营权/林木所有权和林地经营权/林木使用权消灭的，提交人民法院、仲裁机构的生效法律文书等材料。

22.4.4.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 22.4.4.2 的要求；
- 2 申请注销登记的林地经营权/林木所有权或林地经营权/林木使用权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请登记材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 5 不动产灭失的，按规定实地查看确已灭失；
- 6 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向申请人出具核准注销通知书。

23 海域使用权及建筑物、构筑物所有权登记

23.1 海域使用权首次登记

23.1.1 适用

依法取得海域使用权，可单独申请海域使用权登记。

23.1.2 申请主体

海域使用权首次登记应由海域权属来源材料记载的海域使用权人申请。

23.1.3 申请材料

申请海域使用权首次登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 项目用海批准文件或海域使用权出让合同；
- 4 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果；
- 5 海域使用金缴纳或减免凭证。

23.1.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 23.1.2 的要求；
- 2 不动产登记申请书、权属来源材料等记载的主体一致；
- 3 申请材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记的项目名称、用海面积、用海类型、用海方式、用海期限等与批复文件或出让合同一致；
- 5 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 6 海域使用金已按规定缴纳或提交减免凭证；
- 7 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

23.2 海域使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记

23.2.1 适用

依法使用海域，在海域上建造建筑物、构筑物的，可申请海域使用权及建筑物、构筑物所有权登记。

23.2.2 申请主体

海域使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记的申请人应为不动产登记簿或海域权属来源材料记载的海域使用权人。

23.2.3 申请材料

申请海域使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书或不动产权属来源材料；
- 4 建筑物、构筑物符合规划的材料；
- 5 建筑物、构筑物已经竣工的材料；
- 6 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果；
- 7 依法需要缴纳海域使用金的，提交海域使用金缴纳或减免凭证。

23.2.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 23.2.2 的要求且与建筑物、构筑物符合规划材料和竣工材料等记载的权利主体一致，海域使用权已登记的，申请人为不动产登记簿记载的海域使用权人；
- 2 申请材料齐全并符合法定形式；
- 3 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 4 海域使用金已按规定缴纳或提交减免凭证；
- 5 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

23.3 变更登记

23.3.1 适用

已经登记的海域使用权及建筑物、构筑物所有权，因下列情形发生变更的，当事人可以申请变更登记：

- 1 权利人姓名或名称、身份证明类型或身份证明号码发生变化的；
- 2 海域坐落发生变化的；
- 3 改变海域使用位置、面积、期限或用途的；
- 4 海域使用权续期的；
- 5 共同共有转为按份共有或按份共有转为共同共有的；
- 6 法律、法规规定的其他情形。

23.3.2 申请主体

海域使用权及建筑物、构筑物所有权变更登记的申请人应为不动产登记簿记载的权利人。

共有不动产按本规范 6.2 规定申请。

23.3.3 申请材料

申请海域使用权以及建筑物、构筑物所有权变更登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书；
- 4 海域使用权以及建筑物、构筑物所有权变更的材料，包括：
 - 1) 权利人姓名或名称、身份证明类型或身份证明号码发生变化的，提交能够证明其身份变更的材料，具体包括：①机关、事业单位提交编委等有批准权主管部门的批准文件；②企业提交市场监管部门出具名称变更材料；③社团提交民政部门出具名称变更证明；④自然人提交公安部门等有权部门出具的变更证明；
 - 2) 海域坐落发生变化的，应提交有关坐落发生变化的材料；
 - 3) 海域或建筑物、构筑物面积、界址、用途发生变化的，提交有批准权的人民政府或主管部门的批准文件、海域使用权出让合同补充协议；依法需要补交海域使用金的，还应提交相关的缴纳凭证；填海造地后范围发生变化的，还应提交竣工验收合格文件；
 - 4) 海域使用期限发生变化或续期的，提交有批准权的人民政府或主管部门的批准文件或海域使用权出让合同补充协议，依法需要补交海域使用金的，还应提交相关的缴纳凭证；
 - 5) 共同共有转为按份共有或按份共有转为共同共有的，提交共有性质变更协议书或生效法律文书；
- 5 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果；
- 6 存在本规范 8.2 规定情形的，按要求提交相关材料。

23.3.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 23.3.2 的规定；
- 2 申请变更登记的海域使用权及建筑物、构筑物所有权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与变更登记文件记载的变更事实一致；
- 5 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 6 依法应缴纳海域使用金的，已按规定缴纳相应价款；
- 7 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

23.4 转移登记

23.4.1 适用

已经登记的海域使用权及建筑物、构筑物所有权，因下列情形导致权属发生转移的，当事人可以申请转移登记：

- 1 买卖、赠与的；
- 2 继承或受遗赠的；
- 3 法人或非法人组织合并、分立或与他人合资、合作经营、作价出资（入股）的；
- 4 人民法院、仲裁机构生效法律文书导致权属转移的；

5 法律、法规规定的其他情形。

23.4.2 申请主体

海域使用权及建筑物、构筑物所有权转移登记应由双方共同申请。属本规范 6.1 条第 2、3、4 项规定情形的，可单方申请。

23.4.3 申请材料

海域使用权以及建筑物、构筑物所有权转移登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书；
- 4 海域使用权以及建筑物、构筑物所有权转移的材料，包括：
 - 1) 买卖、赠与的，提交相关协议；
 - 2) 继承、受遗赠的，按本规范 5.8.9 的规定提交材料；
 - 3) 法人或非法人组织合并、分立或与他人合资、合作经营，导致权属发生转移的，提交法人或非法人组织合并、分立的材料以及不动产权属转移的材料；
 - 4) 作价出资（入股）的，提交作价出资（入股）协议；
 - 5) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书等导致权属发生变化的，提交人民法院、仲裁机构的生效法律文书等材料；
- 5 经批准取得的海域使用权转让的，提交原批准用海的海洋主管部门批准转让的文件；
- 6 依法需要补交海域使用金、缴纳税费的，应提交缴纳海域使用金的凭证、税费缴纳凭证；
- 7 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果；
- 8 有异议登记的，应提交受让方签署的知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺；有抵押权的按本规范 8.2.7 规定提交相关材料。

23.4.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 23.4.2 的要求，转让人是不动产登记簿记载的权利人，受让人是有关证明文件中载明的受让人，已经办理预告登记的，受让人为不动产登记簿记载的预告登记权利人；
- 2 申请转移登记的海域使用权及建筑物、构筑物所有权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 5 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 6 已缴纳海域使用金和有关税费；
- 7 无查封登记记载；
- 8 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

23.5 注销登记

23.5.1 适用

已经登记的海域使用权及建筑物、构筑物所有权，有下列情形之一的，当事人可以申请

办理注销登记：

- 1 不动产灭失的；
- 2 权利人放弃海域使用权以及建筑物、构筑物所有权的；
- 3 依法收回海域使用权的；
- 4 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书等致使海域使用权以及建筑物、构筑物所有权消灭的；
- 5 海域使用权期限届满未续期或者申请续期未获批准；
- 6 法律、法规规定的其他情形。

23.5.2 申请主体

海域使用权及建筑物、构筑物所有权注销登记的申请人应为不动产登记簿记载的权利人。

共有的不动产灭失申请注销登记的，可由共有人中的一人或者多人申请。

23.5.3 申请材料

申请海域使用权以及建筑物、构筑物所有权注销登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书；
- 4 海域使用权以及建筑物、构筑物所有权消灭的材料，包括：
 - 1) 不动产灭失的，提交证明灭失的材料；
 - 2) 权利人放弃海域使用权以及建筑物、构筑物所有权的，提交权利人放弃权利的书面材料；
 - 3) 人民政府依法收回海域使用权的，提交人民政府作出的收回决定；
 - 4) 因人民法院或仲裁机构生效法律文书等导致海域使用权以及建筑物、构筑物所有权消灭的，提交人民法院或仲裁机构生效法律文书等材料。

23.5.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 23.5.2 的要求；
- 2 申请注销登记的海域使用权及建筑物、构筑物所有权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 5 不动产灭失的，按规定实地查看确已灭失；
- 6 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向申请人出具核准注销通知书。

23.6 无居民海岛登记

申请无居民海岛登记的，参照海域使用权及建筑物、构筑物所有权登记的有关规定办理。

24 居住权

24.1 首次登记

24.1.1 适用

有下列情形之一的，当事人可申请居住权首次登记：

- 1 以合同约定设立居住权的；
- 2 以遗嘱设立居住权的；
- 3 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书设立居住权的。

24.1.2 申请主体

申请设立居住权的居住权人应为自然人。

以合同约定设立居住权的，由居住权合同的双方当事人共同申请，其中一方为不动产登记簿记载的全部房屋所有权人。

以遗嘱设立居住权，能够与继承、受遗赠转移登记一并办理的，应一并办理，由遗嘱设立的居住权人与继承人、受遗赠人共同申请；不能一并办理且先于继承、受遗赠转移登记的，由遗嘱设立的居住权人单方申请；因继承、受遗赠已办理转移登记的，由遗嘱设立的居住权人和现不动产登记簿记载的全部房屋所有权人共同申请；有遗产管理人的，遗产管理人应到场协助办理。

因人民法院、仲裁机构的生效法律文书设立居住权的，由生效法律文书确定的享有居住权的当事人单方申请。

24.1.3 申请材料

申请居住权首次登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
 - 2 申请人身份证明；
 - 3 不动产权证书；
 - 4 设立居住权的材料：
 - 1) 以合同约定设立居住权的，提交居住权合同或有居住权约定条款的其他协议；
 - 2) 以遗嘱设立居住权的，提交生效遗嘱和遗嘱人的死亡证明；遗产管理人协助办理的，还需提交遗产管理人资格确认材料及身份证明；
 - 3) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书设立居住权的，提交人民法院、仲裁机构生效的法律文书；
 - 5 以宅基地上的住宅设立居住权的，提交集体经济组织出具的居住权人为本集体经济组织成员的证明材料，居住权人为房屋权利人法定继承人的除外；
 - 6 有预告登记的，提交预告登记权利人同意设立居住权的书面材料；
 - 7 有异议登记的，提交居住权人签署的知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺；
 - 8 法律、法规规定的其他材料。
- 已办理继承、受遗赠转移登记的，不再提交不动产权证书和遗嘱人的死亡证明。

24.1.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 24.1.2 的要求；
- 2 农村宅基地上的住宅设立居住权的，居住权人应为本集体经济组织成员，但房屋权利人的法定继承人除外；
- 3 申请登记的相关不动产权利在不动产登记簿记载范围内；
- 4 申请材料齐全并符合法定形式；

- 5 申请登记事项与申请材料记载一致;
 - 6 申请设立居住权的房屋用途应为住宅;
 - 7 已设立居住权的不动产单元不得重复设立居住权;
 - 8 因继承、受遗赠已办理转移登记的, 未再办理处分登记;
 - 9 无查封登记记载;
 - 10 以遗嘱设立居住权的, 应按本规范 5.8.9 相关规定, 由全部继承人到场对遗嘱的真实、有效性等进行书面确认;
 - 11 本规范第 8 章要求的其他审查事项。
- 符合登记条件的, 将登记事项记载于不动产登记簿, 向居住权人核发不动产登记证明。

24.2 变更登记

24.2.1 适用

已经登记的居住权, 因下列情形发生变更的, 当事人可申请变更登记:

- 1 居住权人的姓名、身份证明类型或身份证明号码等发生变化的;
- 2 因居住权合同中居住权期限、居住条件和要求等发生变化的;
- 3 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致居住权变更的;
- 4 居住权变更的其他情形。

24.2.2 申请主体

居住权人的姓名、身份证明类型或身份证明号码等发生变化的, 由居住权人单方申请。

因居住权合同中居住权期限、居住条件和要求等发生变化的, 由居住权人和房屋所有权人共同申请, 多个居住权人共同享有居住权的, 全体居住权人应共同申请;

因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致居住权变更的, 可由居住权人、房屋所有权人或相关不动产权利人单方申请。

24.2.3 申请材料

申请居住权变更登记, 提交的材料包括:

- 1 不动产登记申请书;
- 2 申请人身份证明;
- 3 不动产登记证明;
- 4 居住权变更的材料:
 - 1) 居住权人姓名、身份证明类型或身份证明号码发生变化的, 提交能够证明其身份信息发生变化的材料;
 - 2) 因居住权合同中居住权期限、居住条件和要求等发生变化的, 提交居住权变更协议或能够证明发生变化的证明材料; 其中申请变更登记对抵押权人、预告登记权利人产生不利影响的, 还应提交抵押权人、预告登记权利人同意变更的书面材料; 有异议登记的, 提交居住权人签署的知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺;
 - 3) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致居住权变更的, 提交生效的法律文书。

24.2.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点:

- 1 申请人符合本规范 24.2.2 的要求；
 - 2 申请变更登记的居住权在不动产登记簿记载范围内；
 - 3 申请材料齐全并符合法定形式；
 - 4 申请登记事项与申请材料记载的变更内容一致；
 - 5 本规范第 8 章要求的其他审查事项。
- 符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向居住权人核发不动产登记证明。

24.3 注销登记

24.3.1 适用

已经登记的居住权，有下列情形之一的，当事人可申请居住权注销登记：

- 1 居住权人死亡的；
- 2 居住权期限届满的；
- 3 居住权人放弃居住权的；
- 4 居住权合同解除的；
- 5 居住权人与房屋权利人归于同一人的；
- 6 因设立居住权的不动产灭失或者被征收导致居住权消灭的。
- 7 人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致居住权消灭的；
- 8 居住权消灭的其他情形。

24.3.2 申请主体

因设立居住权的不动产灭失或者被征收导致居住权消灭的、居住权期限届满的或人民法院、仲裁机构的生效法律文书等导致居住权消灭的，由居住权人或房屋所有权人单方申请。

居住权人死亡的，由房屋所有权人单方申请。

居住权人放弃居住权的，由居住权人单方申请。

解除居住权合同的，由解除居住权合同的当事人双方共同申请。

居住权人与房屋权利人归于同一人的，由居住权人在申请办理转移登记的同时一并申请。

24.3.3 申请材料

申请居住权注销登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产登记证明；
- 4 居住权消灭的材料：
 - 1) 不动产灭失的，提交不动产灭失有关材料；
 - 2) 居住权人死亡的，提交居住权人死亡证明；
 - 3) 居住权人放弃居住权的，提交居住权人放弃居住权的材料；
 - 4) 居住权合同解除的，提交居住权合同解除的材料；
 - 5) 人民法院、仲裁机构生效法律文书或因征收等导致居住权消灭的，提交人民法院、仲裁机构的生效法律文书或者人民政府的征收决定等材料。

24.3.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 24.3.2 的要求；
- 2 申请注销登记的居住权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 5 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向申请人出具核准注销通知书。

25 地役权登记

25.1 首次登记

25.1.1 适用

按约定设定地役权利用他人不动产，有下列情形之一的，当事人可申请地役权首次登记：

- 1 因用水、排水、通行利用他人不动产的；
- 2 因铺设电线、电缆、水管、输油管线、暖气和燃气管线等利用他人不动产的；
- 3 因架设铁塔、基站、广告牌、充电桩等利用他人不动产的；
- 4 因采光、通风、保持视野等限制他人不动产利用的；
- 5 因设置桥梁、地铁出入口、风井等利用他人不动产的；
- 6 其他为提高自己不动产效益，按约定利用他人不动产的情形。

地役权设立后，办理首次登记前发生变更、转移的，当事人应就已经变更或转移的地役权，申请首次登记。

25.1.2 申请主体

地役权首次登记应由地役权合同中载明的需役地权利人和供役地权利人共同申请。

25.1.3 申请材料

申请地役权首次登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 需役地和供役地的不动产权证书；
- 4 地役权合同；
- 5 地役权设立后，办理首次登记前发生变更、转移的，还应提交相关材料；
- 6 供役地上已设立土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权等权利，提交用益物权人同意设立地役权的书面材料；
- 7 有预告登记的，提交预告登记权利人同意设立地役权的书面材料；
- 8 有异议登记的，提交需役地权利人签署的知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺。

25.1.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 25.1.2 的要求且均为不动产登记簿记载的权利人，不动产登记申请书、不动产权证书、地役权合同等材料记载的主体一致；
- 2 申请登记的相关不动产权利在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致；

- 5 为利用他人不动产而设定地役权；
- 6 当事人约定的利用方式不属于其他物权的内容，属于其他物权内容的，应申请办理相应物权的登记；
- 7 地役权的期限不超过土地使用权等用益物权的剩余期限；
- 8 供役地无查封登记记载；
- 9 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项分别记载于需役地和供役地不动产登记簿，向地役权人核发不动产登记证明。

25.2 变更登记

25.2.1 适用

已经登记的地役权，因下列情形发生变更的，当事人应申请变更登记：

- 1 需役地或供役地权利人姓名或名称、身份证明类型或身份证明号码发生变化的；
- 2 需役地或供役地自然状况发生变化；
- 3 供役地发生转移导致地役权义务人发生变化的；
- 4 地役权内容变更的；
- 5 共同共有转为按份共有或按份共有转为共同共有的；
- 6 法律、法规规定的其他情形。

25.2.2 申请主体

地役权变更登记的申请人应为需役地权利人和供役地权利人。

需役地或供役地权利人姓名或名称、身份证明类型或身份证明号码发生变化或共有人的姓名或名称发生变化的，可由发生变化的权利人申请。

25.2.3 申请材料

申请地役权变更登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产登记证明；
- 4 需役地、供役地不动产权证书；
- 5 因地役权人姓名或名称变更申请地役权变更登记的，申请人可不提交供役地不动产权证书；
- 6 地役权变更的材料，包括：
 - 1) 权利人姓名或名称、身份证明类型或身份证明号码发生变化的，提交能够证明其身份变更的材料；
 - 2) 需役地或供役地的面积发生变化的，提交相关协议；
 - 3) 共同共有转为按份共有或按份共有转为共同共有的，提交共有性质变更协议；
 - 4) 地役权内容发生变化的，提交地役权内容变更的协议；
- 7 因地役权内容变更申请变更登记，对抵押权人、居住权人、预告登记权利人或其他地役权人产生不利影响的，还应提交抵押权人、居住权人、预告登记权利人或其他地役权人同意变更的书面材料，有异议登记的，提交申请人签署的知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺。

25.2.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 25.2.2 的规定且为不动产登记簿记载的权利人；
- 2 申请变更登记的地役权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载的变更内容一致；
- 5 地役权期限变更的，变更后期限不超过土地使用权等用益物权的剩余期限；
- 6 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项分别记载于需役地和供役地的不动产登记簿，向地役权人核发不动产登记证明。

25.3 转移登记

25.3.1 适用

已经登记的地役权不得单独转让。因土地承包经营权、建设用地使用权等转让发生转移的，当事人应一并申请地役权转移登记。

25.3.2 申请主体

地役权转移登记应由双方共同申请，符合本规范 6.1 规定情形的，可单方申请。

25.3.3 申请材料

地役权转移登记与不动产转移登记合并办理，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产登记证明；
- 4 地役权转移合同。

25.3.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 25.3.2 的要求，且一方为不动产登记簿记载的地役权人；
- 2 申请转移登记的地役权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 5 地役权不得单独转让；
- 6 按本规范第 8 章的要求的其他审查事项。

符合登记条件的，在土地承包经营权、建设用地使用权等转移登记核准登簿时一并将地役权转移登记事项分别记载于需役地和供役地不动产登记簿，并向地役权人核发不动产登记证明。

25.4 注销登记

25.4.1 适用

已经登记的地役权，有下列情形之一的，当事人可申请地役权注销登记：

- 1 供役地或需役地权利消灭的；
- 2 地役权期限届满的；
- 3 地役权人放弃地役权的；

- 4 地役权合同解除的；
- 5 供役地、需役地权利归于同一人的；
- 6 人民法院、仲裁机构的生效法律文书等导致地役权消灭的；
- 7 地役权消灭的其他情形。

25.4.2 申请主体

供役地或需役地权利消灭、地役权期限届满或因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致地役权消灭的，可由需役地权利人或供役地权利人单方申请；

地役权人放弃地役权的，由地役权人单方申请；

供役地、需役地权利归于同一人的，由不动产权利人在申请办理转移登记的同时一并申请。

解除地役权合同的，由解除地役权合同的当事人双方共同申请。

25.4.3 申请材料

申请地役权注销登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产登记证明；
- 4 地役权消灭的材料，包括：
 - 1) 供役地或需役地权利消灭的，提交供役地或需役地权利消灭的材料；
 - 2) 地役权人放弃地役权的，提交地役权人放弃地役权的材料；
 - 3) 地役权合同解除的，提交地役权合同解除的材料；
 - 4) 人民法院、仲裁机构生效法律文书等导致地役权消灭的，提交人民法院、仲裁机构的生效法律文书等材料。

25.4.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 25.4.2 的要求；
- 2 申请注销登记的地役权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 5 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项分别记载于需役地和供役地不动产登记簿，向申请人出具核准注销通知书。

26 抵押权登记

26.1 首次登记

26.1.1 适用

为保障债权人的债权实现，依法设立不动产抵押权的，当事人可申请不动产抵押权首次登记：

- 1 为担保债务的履行，债务人或第三人不转移不动产的占有，将该不动产抵押给债权人的，当事人可申请一般抵押权首次登记；

- 2 为担保债务的履行，债务人或第三人对一定期间内将要连续发生的债权以不动产提供担保的，当事人可申请最高额抵押权首次登记；
- 3 以正在建造的建筑物设定抵押的，当事人可申请在建建筑物抵押权首次登记。
- 4 以建设用地使用权、海域使用权抵押的，该土地、海域上的建筑物、构筑物一并抵押；以建筑物、构筑物抵押的，该建筑物、构筑物占用范围内的建设用地使用权、海域使用权一并抵押。建设用地上已经建造建筑物、构筑物但未办理房地一体首次登记或不具备办理在建建筑物抵押登记条件的，当事人可以以建设用地使用权进行抵押；已取得商品房销售许可的项目，以建设用地使用权抵押的，办理抵押登记时须明确已办理商品房销售许可的房屋占用范围内的土地使用权不在抵押范围内。

26.1.2 抵押财产范围

权利人以有权处分的下列财产进行抵押的，可申请办理不动产抵押权登记：

- 1 建筑物、构筑物等定着物；
- 2 建设用地使用权；
- 3 通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以抵押，但法律、行政法规另有规定或土地所有权人、土地使用权人签订的书面合同另有约定的除外；
- 4 乡镇、村企业的集体建设用地使用权不得单独抵押，以乡镇、村企业的厂房等建筑物抵押的，其占用范围内的集体建设用地使用权一并抵押；
- 5 海域使用权；
- 6 土地经营权；
- 7 正在建造的建筑物；
- 8 法律、行政法规未禁止抵押的其他不动产。

26.1.3 不得办理抵押权登记的财产范围

对于法律禁止抵押的下列财产，不动产登记经办机构不得办理不动产抵押权登记：

- 1 土地所有权；
- 2 宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权，但是法律规定可抵押的除外；
- 3 学校、幼儿园、医疗机构、养老机构等以公益为目的成立的非营利法人的教育设施、医疗卫生设施、养老设施和其他社会公益设施；
- 4 所有权、使用权不明或有争议的不动产；
- 5 依法被查封的不动产；
- 6 划拨取得的无地上物的国有建设用地使用权；
- 7 法律、行政法规规定不得抵押的其他不动产。

26.1.4 申请主体

抵押权首次登记应由抵押人和抵押权人共同申请。

26.1.5 申请材料

申请抵押权首次登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书；
- 4 主债权合同和抵押合同。主债权合同中包含抵押条款的，可不提交单独的抵押合同；最高额抵押合同中明确了一定期间内将要连续发生债权等内容的，可不提交单独的

- 主债权合同书；
- 5 主债权合同和抵押合同可由双方确认的体现出债权债务关系以及抵押条款的申请材料代替；
 - 6 属于下列情形的还应提交以下材料：
 - 1) 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，提交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；
 - 2) 在建建筑物抵押的，提交建设工程规划许可证及附件、附图，以及地名证明文件并按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果；
 - 3) 以划拨土地使用权及其地上物抵押的，提交抵押权实现时优先缴纳出让金的确认材料；
 - 7 通过流转取得的土地经营权抵押的，提交承包方同意的书面材料；通过流转取得的耕地、水域、滩涂上的土地经营权抵押的，还应提交发包方备案材料；
 - 8 有异议登记的，提交抵押权人签署的知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺。

26.1.6 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 26.1.4 的要求，抵押人为不动产登记簿记载的权利人，在建建筑物抵押的，抵押人还应是建设工程规划许可证载明的建设单位，抵押权人为主合同 and 抵押合同记载的债权人和抵押权人；
- 2 申请登记的相关不动产权利在不动产登记簿记载范围内，申请在建建筑物抵押权登记的，在建建筑物占用范围内的土地使用权在不动产登记簿记载范围内，已取得商品房销售许可的在建建筑物应已办理预售登记；
- 3 申请材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致，主债权合同、抵押合同上记载的抵押人、抵押权人、被担保主债权的数额、债务履行期限、担保范围、抵押不动产明确；最高额抵押权登记的，最高债权额、债权确定期间明确；
- 5 在建建筑物抵押的，不动产坐落、规划用途等与建设工程规划许可证、地名证明文件、地籍调查成果记载相符；地籍调查成果已入地籍库，抵押建筑面积已测量到具体不动产单元；
- 6 以商品房在建建筑物抵押的，抵押财产不能为已签订商品房销售合同的房屋及占用范围内的土地使用权；
- 7 抵押财产不属于法律、行政法规禁止抵押的不动产；
- 8 无查封登记、无他人预告登记记载；
- 9 属于在建建筑物抵押的，已按规定进行实地查看；
- 10 同一不动产上设有多个抵押权的，应按受理时间的先后顺序依次办理登记，当事人另有约定的除外；
- 11 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向抵押权人核发不动产登记证明。

26.2 变更登记

26.2.1 适用

已经登记的抵押权，因下列情形发生变更的，当事人可申请抵押权变更登记：

- 1 抵押人、抵押权人姓名或名称、身份证明类型或身份证明号码发生变化的；
- 2 不动产发生转移导致抵押人发生变化的；
- 3 不动产坐落发生变化的；
- 4 被担保的主债权数额、债务履行期限、担保范围等发生变化的；
- 5 最高债权额或债权确定期间发生变化的；
- 6 最高额抵押担保的债权确定的；
- 7 禁止或限制转让抵押不动产的约定发生变化的；
- 8 法律、法规规定的其他情形。

26.2.2 申请主体

抵押权变更登记，应由抵押人和抵押权人共同申请。

因抵押人或抵押权人姓名或名称、身份证明类型或身份证明号码发生变化的，可由发生变化的当事人单方申请；不动产坐落发生变化的可由抵押人单方申请。

不动产发生转移导致抵押人发生变化的，可由抵押人或者抵押权人单方申请。

26.2.3 申请材料

申请抵押权变更登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产登记证明，抵押人单方申请的除外；
- 4 抵押权变更的材料，包括：
 - 1) 抵押权人或抵押人姓名或名称、身份证明类型或身份证明号码变更的，提交能够证明其身份变更的材料；
 - 2) 担保范围、被担保债权数额、债务履行期限、最高债权额、债权确定期间等发生变化的，提交抵押人与抵押权人约定相关变更内容的协议；
 - 3) 最高额抵押担保的债权确定的，提交最高额抵押权担保的债权已确定的材料；
 - 4) 禁止或限制转让抵押不动产的约定发生变化的，提交变更的材料；
- 5 因被担保债权数额、最高债权额、担保范围、债务履行期限等发生变更，对地役权人、居住权人、预告登记权利人或其他抵押权人产生不利影响的，还应提交地役权人、居住权人、预告登记权利人或其他抵押权人的书面同意文件，有异议登记的，提交申请人签署的知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺。

26.2.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 26.2.2 的要求；
 - 2 申请变更登记的抵押权在不动产登记簿记载范围内；
 - 3 申请材料齐全并符合法定形式；
 - 4 申请登记事项与申请材料记载的变更内容一致；
 - 5 本规范第 8 章要求的其他审查事项。
- 符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向抵押权人核发不动产登记证明。

26.3 转移登记

26.3.1 适用

因主债权转让导致抵押权转让的，当事人可申请抵押权转移登记。

最高额抵押权担保的债权确定前，债权人转让部分债权的，除当事人另有约定外，不得办理最高额抵押权转移登记。债权人转让部分债权，当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的，应分别申请下列登记：

- 1 当事人约定原抵押权人与受让人共同享有最高额抵押权的，应申请最高额抵押权转移登记；
- 2 当事人约定受让人享有一般抵押权、原抵押权人就扣减已转移的债权数额后继续享有最高额抵押权的，应一并申请扣减后的最高额抵押权变更登记、最高额抵押担保的部分债权确定变更登记和一般抵押权转移登记；
- 3 当事人约定原抵押权人不再享有最高额抵押权的，应一并申请最高额抵押权确定的变更登记和一般抵押权转移登记。

26.3.2 申请主体

抵押权转移登记应由抵押权人和债权受让人共同申请。符合 6.1 规定情形的，可单方申请。

26.3.3 申请材料

申请抵押权转移登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产登记证明；
- 4 抵押权转移的材料，包括：
 - 1) 申请一般抵押权转移登记的，还应提交被担保主债权的转让协议；
 - 2) 申请最高额抵押权转移登记的，还应提交部分债权转移的材料、当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的材料；
- 5 有异议登记的，提交受让方签署的知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺；
- 6 原债权人已经通知债务人的材料。

26.3.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 26.3.2 的要求；
- 2 申请转移登记的抵押权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 5 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向抵押权人核发不动产登记证明。

26.4 注销登记

26.4.1 适用

已经登记的抵押权，发生下列情形之一的，当事人可申请抵押权注销登记：

- 1 抵押的不动产权利消灭的；
- 2 主债权消灭的；
- 3 抵押权已经实现的；

- 4 抵押权人放弃抵押权的；
- 5 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书致使抵押权消灭的；
- 6 法律、法规规定抵押权消灭的其他情形。

26.4.2 申请主体

抵押权人与抵押人可共同申请抵押权的注销登记。

抵押权人可单方申请抵押权的注销登记。

人民法院、仲裁机构生效法律文书确认抵押权消灭的，抵押人可单方申请抵押权的注销登记。

26.4.3 申请材料

申请抵押权注销登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产登记证明；
- 4 抵押权消灭的材料或抵押权人放弃抵押权的材料；
- 5 人民法院、仲裁机构生效法律文书确认抵押权消灭的，提交相关法律文书；
- 6 法律、法规规定的其他材料。

26.4.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 26.4.2 的要求；
- 2 申请注销登记的抵押权在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 5 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向申请人出具核准注销通知书。

26.5 其他规定

属于在建建筑物及其占用范围内的土地使用权抵押的，在不动产登记簿和不动产登记证明的“附记”栏注记“××在建建筑物及其占用范围内的土地使用权抵押”；属于在建建筑物连同整宗土地使用权抵押的，在不动产登记簿和不动产登记证明的“附记”栏注记“××在建建筑物连同整宗土地使用权抵押”；土地使用权抵押但不包括部分建筑物占用范围内的土地使用权的，在不动产登记簿和不动产登记证明的“附记”栏据实记载。

27 预告登记

27.1 商品房预售登记

房地产开发企业销售期房，在申请办理商品房销售许可的同时申请办理预售登记，不动产登记经办机构将相关事项记载于不动产登记簿。国有建设用地使用权已设定抵押权登记的，提交抵押权人书面同意办理预售登记的材料（抵押权人同意办理预售登记的证明样式参见附录 A.20）。

规划属于业主专有部分的露台、庭院等，房地产开发企业申请预售登记时需在申请书中

明确“按照规划设置的住宅室外专有××，属于业主专有部分”，不动产登记经办机构审查后在不动产登记簿记载。

27.2 预告登记的设立

27.2.1 适用

有下列情形之一的，当事人可按约定申请不动产预告登记：

- 1 预购商品房等不动产的；
- 2 以预购商品房等不动产设定抵押权的；
- 3 不动产买卖、抵押的；
- 4 签订其他不动产权利的协议的；
- 5 法律、法规规定的其他情形。

27.2.2 申请主体

预告登记的申请人应为买卖房屋或其他不动产权利协议的双方当事人。

预购商品房的预售人和预购人订立商品房买卖合同后，预售人未按合同约定与预购人申请预告登记时，预购人可单方申请预告登记。

27.2.3 申请材料

申请预告登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 属于下列情形的，还应提交下列材料：
 - 1) 预购商品房的，提交商品房买卖合同以及完税结果材料；
 - 2) 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；
 - 3) 不动产转让的，提交不动产权证书、不动产转让合同；
 - 4) 不动产抵押的，提交不动产权证书、不动产抵押合同和主债权合同；
 - 5) 签订其他不动产权利的协议的，提交不动产权证书及相关协议；
- 4 预购人单方申请的，还应提交约定办理预告登记的材料；
- 5 有异议登记的，应提交当事人签署的知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺；因不动产转让等申请预告登记，有抵押权的按本规范 8.2.7 规定提交相关材料。

27.2.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 27.2.2 的要求；
- 2 申请预购商品房预告登记的，已办理预售登记；申请预购商品房抵押权预告登记的，已办理预购商品房预告登记；不动产转移、抵押等申请预告登记的，不动产权利在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 5 无查封登记记载；无他人预告登记记载，但办理抵押权预告登记的除外；
- 6 不动产抵押或以预购商品房抵押申请预告登记的，无法律、法规规定的不得抵押情形；

- 7 申请预告登记的商品房已经办理在建建筑物或建设用地使用权抵押登记的，抵押权已注销；
- 8 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向预告登记权利人核发不动产登记证明。

27.3 预告登记的变更

27.3.1 适用

有下列情形之一的，当事人可申请预告登记的变更：

- 1 当事人姓名或名称、身份证明类型或身份证明号码等发生变更的；
- 2 不动产坐落变更的；
- 3 其他涉及不动产登记簿记载内容变化的。

27.3.2 申请主体

预告登记的变更可由不动产登记簿记载的当事人单方申请。

抵押权预告登记合同约定内容变更的，应由抵押人和抵押权预告登记权利人共同申请。

27.3.3 申请材料

申请预告登记的变更，申请人提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产登记证明；
- 4 预告登记内容发生变更的材料，包括：
 - 1) 当事人姓名或名称、身份证明类型或身份证明号码发生变化的，提交公安部门等有权部门出具的姓名变更证明等能够证实其身份变更的材料；
 - 2) 不动产坐落发生变化的，提交证实坐落发生变更的文件；
 - 3) 其他涉及不动产登记簿记载内容变化的，提交证明内容变更的材料；
- 5 抵押权预告登记合同约定内容变更，对地役权人、居住权人或其他抵押权预告登记权利人产生不利影响的，还应提交地役权人、居住权人或其他抵押权预告登记权利人的书面同意文件；
- 6 存在本规范 8.2 规定情形的，按要求提交相关材料。

27.3.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 27.3.2 的要求；
- 2 申请变更登记的预告登记事项在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载的变更内容一致；
- 5 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载不动产登记簿，向预告登记权利人核发不动产登记证明。

27.4 预告登记的转移

27.4.1 适用

有下列情形之一的，当事人可申请预告登记的转移：

- 1 因继承、受遗赠导致不动产预告登记转移的；
- 2 因主债权转移导致预购商品房抵押权预告登记转移的；
- 3 因主债权转移导致不动产抵押权预告登记转移的；
- 4 因人民法院、仲裁机构生效法律文书导致不动产预告登记转移的；
- 5 法律、法规规定的其他情形。

27.4.2 申请主体

预告登记的转移，由不动产登记簿记载的预告登记权利人和该预告登记转移的受让人共同申请。因继承、受遗赠、人民法院、仲裁机构生效法律文书导致不动产预告登记转移的可单方申请。

27.4.3 申请材料

申请预告登记的转移，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产登记证明；
- 4 按不同情形，提交下列材料：
 - 1) 继承、受遗赠的，按本规范 5.8.9 的规定提交材料；
 - 2) 主债权转让的合同和已经通知债务人的材料；
 - 3) 人民法院、仲裁机构生效的法律文书；
- 5 有异议登记的，提交受让方签署的知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺。

27.4.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 27.4.2 的要求；
- 2 申请转移登记的预告登记事项在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 5 无查封登记记载，但抵押权转移的除外；
- 6 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向预告登记权利人核发不动产登记证明。

27.5 预告登记的注销

27.5.1 适用

有下列情形之一的，当事人可申请注销预告登记：

- 1 不动产物权的协议被认定无效、被撤销、被解除等导致债权消灭的；
- 2 预告登记的权利人放弃预告登记的；
- 3 法律、法规规定的其他情形。

27.5.2 申请主体

申请人为不动产登记簿记载的预告登记权利人或生效法律文书记载的当事人。

预告当事人协议注销预告登记的，申请人应为买卖房屋或其他不动产物权的协议的双方当事人。

27.5.3 申请材料

申请注销预告登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产登记证明；
- 4 债权消灭或权利人放弃预告登记的材料。

27.5.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 27.5.2 的要求；
- 2 申请注销登记的预告登记事项在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 5 无预查封登记记载，但申请注销抵押权预告登记的除外；
- 6 申请注销预购商品房预告登记的，无预购商品房抵押权预告登记记载；
- 7 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，向申请人出具核准注销通知书。

28 更正登记

28.1 依申请更正登记

28.1.1 适用

权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载事项有错误的，可申请更正登记。

28.1.2 申请主体

依申请更正登记的申请人应为不动产权利人或利害关系人。利害关系人应与申请更正的不不动产登记簿记载的事项存在利害关系。

28.1.3 办理程序

权利人申请更正，经审核不动产登记簿记载确有错误的，将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书或不动产登记证明。

利害关系人申请更正且权利人同意更正的，经审核不动产登记簿记载确有错误，将登记事项记载于不动产登记簿，并书面通知权利人（更正登记告知书样式参见附录 A.5.7）。

利害关系人申请更正，未提交权利人同意更正的书面材料的，不动产登记经办机构受理更正登记后，经审核不动产登记簿记载确有错误的，应将需要更正的内容书面通知权利人（更正登记通知书样式参见附录 A.5.8）。权利人可自收到通知之日起 30 日内向不动产登记经办机构提出异议。逾期不提出异议或异议不成立的，不动产登记经办机构将更正事项记载于不动产登记簿，并书面通知权利人。

28.1.4 申请材料

申请更正登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 证实不动产登记簿记载事项确有错误的材料，但不动产登记经办机构书面通知相关权利人申请更正登记的除外；
- 4 申请人为权利人的，提交不动产权证书或不动产登记证明；
- 5 申请人为利害关系人的，提交证明与不动产登记簿记载的事项存在利害关系材料，权利人同意更正的，提交权利人同意更正的书面材料。

28.1.5 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 28.1.2 的要求，利害关系人申请更正的，利害关系材料能够证明申请人与申请更正的事项有利害关系；
- 2 申请更正的登记事项在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请更正事项与申请材料记载一致；
- 5 错误登记后未办理涉及不动产权利处分的登记、预告登记或查封登记，但因权利人姓名或名称、身份证明类型及号码、不动产坐落等错误以及预告登记权利人、查封机关同意更正的除外；
- 6 涉及房、地用途更正登记的，对申请人提交的证实不动产登记簿记载事项错误的材料，应由不动产登记经办机构向规划、土地主管部门核实，核实时间不超过 30 日，核实时间不计算在办理时限范围内；
- 7 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

28.2 依职权更正登记

28.2.1 适用

不动产登记经办机构发现不动产登记簿记载的内容有错误的，可依职权办理更正登记。

28.2.2 办理程序

不动产登记经办机构发现不动产登记簿记载的内容有错误的，不动产登记经办机构应书面通知当事人（更正登记通知书样式参见附录 A.5.9）申请办理更正登记。不动产权利人可自收到通知之日起 30 个工作日内向不动产登记经办机构申请更正登记。逾期不申请的，不动产登记经办机构应在不动产登记机构门户网站及不动产所在地等指定场所公告（参见附录 A.6.2）15 个工作日，公告期满无异议或异议不成立的，将更正事项记载于不动产登记簿，并书面通知不动产权利人。

28.2.3 登记材料

不动产登记经办机构依职权更正登记应具备下列材料：

- 1 证实不动产登记簿记载事项错误的材料；
- 2 通知权利人在规定期限内申请更正的材料和送达凭证；
- 3 门户网站及不动产所在地等指定场所公告 15 个工作日的材料。

28.2.4 审查要点

不动产登记经办机构启动更正登记程序后，应该按以下要点进行审核：

- 1 查阅不动产登记资料，审查登记材料能证实不动产登记簿记载错误；
- 2 错误登记后未办理涉及不动产权利处分的登记、预告登记或查封登记，但因权利人姓名或名称、身份证明类型及号码、不动产坐落等错误办理更正登记的除外；
- 3 不动产登记经办机构已书面通知相关权利人在规定期限内申请更正登记，书面通知的送达对象、期限等符合规定；
- 4 更正登记事项已按本规范 8.7.2 规定进行公告，公告无异议，或异议不成立；
- 5 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

28.3 其他规定

依人民法院等有权机关嘱托办理更正登记，符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿。

不动产登记经办机构受理更正登记申请、接受嘱托或依职权启动更正登记程序后，应中止办理正在审核中的该不动产共有性质变化、配偶之间变更不动产登记权利人等变更登记，转移登记，预告登记以及抵押权、地役权、土地经营权、居住权登记，并书面通知申请人。同时暂不受理新的相关登记申请。

29 异议登记

29.1 异议登记的设立

29.1.1 适用

利害关系人认为不动产登记簿记载的事项有错误，权利人不同意更正的，利害关系人可申请异议登记。

29.1.2 申请主体

异议登记申请人应为不动产权利的利害关系人。

29.1.3 申请材料

申请异议登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 证实申请人与登记的不动产权利有利害关系材料；
- 4 证实不动产登记簿记载的事项错误的材料。

29.1.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人为不动产权利的利害关系人，利害关系材料能够证明申请人与不动产权利有利害关系，被申请异议的权利人是不动产登记簿记载的权利人；
- 2 申请异议的不动产权利或登记事项在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请材料齐全并符合法定形式；
- 4 同一申请人未就同一异议事项提出过异议登记申请；

- 5 不动产设有抵押权、地役权、居住权或存在预告登记、查封登记的，不影响办理该不动产的异议登记；
- 6 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，不动产登记经办机构应即时将异议申请人姓名或名称、异议事项、异议依据记载于不动产登记簿，向申请人核发不动产登记证明。不动产登记经办机构应在不动产登记证明附记栏记载“申请人自异议登记之日起十五日内未向不动产登记经办机构提交诉讼受理等相关凭证的，异议登记失效”。

29.1.5 异议登记申请人自异议登记之日起十五日内，提交人民法院受理通知书、仲裁机构受理通知书等提起诉讼、申请仲裁的证明材料的，不动产登记经办机构应将相关事项记载于不动产登记簿并换发不动产登记证明，异议登记继续有效。

29.2 异议登记的注销

29.2.1 适用

异议登记期间，异议登记申请人或不动产权利人可申请注销异议登记；

29.2.2 申请主体

异议登记后，异议登记申请人可申请注销异议登记；
不动产权利人可持人民法院或仲裁机构生效的法律文书申请注销异议登记。

29.2.3 申请材料

申请注销异议登记提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 异议登记申请人申请注销登记的，提交不动产登记证明；
- 4 不动产权利人申请注销登记的，提交人民法院或仲裁机构生效的法律文书。

29.2.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人符合本规范 29.2.2 的要求；
- 2 申请注销的异议登记在不动产登记簿记载范围内；
- 3 申请材料齐全并符合法定形式；
- 4 申请登记事项与申请材料记载一致；
- 5 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，不动产登记经办机构应即时将登记事项记载于不动产登记簿，向申请人出具核准注销通知书。

29.3 其他规定

异议登记期间，不动产登记簿上记载的权利人以及第三人因处分权利申请登记的，不动产登记经办机构应告知申请人该权利已经存在异议登记的有关事项。申请人申请继续办理的，应予以办理，但申请人应提交知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺。

30 其他注销登记

30.1 适用

有下列情形之一的，不动产登记经办机构可依嘱托或依职权办理注销登记：

- 1 不动产被依法没收、征收或收回的（依嘱托登记）；
- 2 因人民法院、仲裁机构生效的法律文书导致不动产权利消灭的（依嘱托登记）；
- 3 不动产灭失当事人未申请办理注销登记的（依职权）；
- 4 2022年1月1日《天津市土地管理条例》修订实施前土地被依法收购整理储备、房屋被依法拆迁导致不动产权利消灭的；
- 5 法律、法规规定的其他情形。

30.2 主体

- 1 属于本规范 30.1 条第 1、2 项的，嘱托主体为做出没收、征收、收回决定或相关法律文书的有权机关；
- 2 属于本规范 30.1 条第 3 项的，由不动产登记经办机构依职权办理；
- 3 属于本规范 30.1 条第 4 项的，为土地储备机构或历史遗留拆迁项目的拆迁人。

30.3 登记材料

办理注销登记应具备下列材料：

- 1 属于本规范 30.1 条第 1 项的，提交嘱托文件，送达文件的工作人员的工作证件，无工作证件的提交身份证件和执行公务的证明文件，不动产被依法没收、征收或收回的决定或生效法律文书；设有用益物权、担保物权、预告登记、异议登记、查封登记等的，一并依嘱托办理相关注销登记；
- 2 属于本规范 30.1 条第 2 项的，提交嘱托文件，送达文件的工作人员的工作证件，无工作证件的提交身份证件和执行公务的证明文件，人民法院、仲裁机构的生效法律文书；设有用益物权、担保物权、预告登记、异议登记、查封登记等的，一并依嘱托办理相关注销登记；
- 3 属于本规范 30.1 条第 3 项的，不动产登记经办机构根据有关部门提供的不动产灭失证明文件或不动产登记经办机构现场查看记录，核查相关档案后，确已灭失的，依职权办理注销登记；
- 4 属于本规范 30.1 条第 4 项的，提交下列材料：
 - 1) 不动产登记申请书；
 - 2) 申请人身份证明；
 - 3) 不动产权证书；
 - 4) 有关不动产权利消灭的证明文件：①依法收购整理储备土地的为土地整理储备计划、依法完成收购整理及补偿的书面承诺以及与原权利人签订的收购整理协议；②历史遗留的拆迁项目为拆迁许可证、拆迁单位完成拆迁及补偿的书面承诺以及与原权利人签订的拆迁补偿协议。

30.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 符合本规范 30.2 的规定；
- 2 办理注销登记的不动产权利在不动产登记簿记载范围内；
- 3 有关材料齐全并符合法定形式；
- 4 注销登记事项与有关材料记载一致；

- 5 属于本规范 30.1 条第 3 项的，按规定实地查看确已灭失；
- 6 属于本规范 30.1 条第 3、4 项的，已按规定进行公告（不动产注销登记公告样式参见附录 A.6.6），公告无异议，或异议不成立；
- 7 属于本规范 30.1 条第 4 项的，无抵押权、地役权、居住权、预告登记、查封登记记载；
- 8 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将登记事项记载于不动产登记簿，并将注销登记结果进行公告（不动产注销登记结果公告样式参见附录 A.6.7）。

31 查封登记

31.1 查封登记的设立

31.1.1 适用

不动产登记经办机构依据国家有权机关的嘱托依法办理查封登记的，适用查封登记。

31.1.2 查封主体

嘱托查封的主体应为人民法院、人民检察院、国家安全、监察、公安、税务等国家有权机关。

31.1.3 查封材料

办理查封登记，提交的材料包括：

- 1 人民法院、人民检察院、国家安全、监察、公安、税务等国家有权机关送达查封文件的工作人员的工作证件，无工作证件的提交身份证件和执行公务的证明文件。委托其他有权机关送达的，提交委托送达函；
- 2 提交采取查封措施的生效法律文书和协助查封的嘱托文件。

31.1.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 嘱托人为人民法院、人民检察院、国家安全、监察、公安、税务等国家有权机关；委托送达的，委托送达函已加盖委托机关公章，注明委托事项、受委托机关等；
- 2 嘱托材料齐全并符合法定形式；
- 3 嘱托文件所述查封事项清晰，被查封的不动产坐落、不动产单元号或不动产权证书号、权利人、身份证号、查封起止日期明确，且与不动产登记簿记载一致；
- 4 预查封房地产开发企业房屋的，已办理商品房销售许可证且尚未出售；预查封购房人购买的商品房，购房人已办理商品房买卖合同备案手续或预购商品房预告登记，或者房地产开发企业已办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记；
- 5 预查封尚未办理登记的国有建设用地使用权，土地受让人已全部缴纳土地使用权出让金，或者自然资源主管部门已确认可以分割的部分土地使用权已缴纳土地使用权出让金；预查封完成后将预查封情况函告自然资源主管部门；
- 6 查封已办理商品房销售许可项目土地使用权的，不动产登记经办机构应书面告知查封机关该项目销售情况，建议查封机关查封未售房产或在嘱托文件中明确已销售房屋是否在查封范围内。
- 7 不动产登记经办机构不对查封机关的查封文件进行实体审查，查封文件载明的不动

产权利人、范围和内容等不明确的，或与不动产登记簿记载不一致的，不动产登记经办机构可向嘱托机关提出书面审查建议，并对嘱托查封事项依法进行处理；

8 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，不动产登记经办机构应将查封登记事项即时记载于不动产登记簿。

预查封的登记结果应通过数据共享的方式发送至相关部门。

31.1.5 其他规定

两个或两个以上嘱托机关查封同一不动产的，不动产登记经办机构应为先送达查封通知书的嘱托机关办理查封登记，对后送达的嘱托机关办理轮候查封登记。轮候查封登记的顺序按嘱托机关嘱托文书依法送达不动产登记经办机构的时间先后进行排列。

不动产在预查封期间登记在被执行人名下的，预查封登记自动转为查封登记，预查封转为正式查封后，查封期限从预查封之日起计算。

31.2 查封登记的注销

31.2.1 适用

查封期间，查封机关解除查封的，不动产登记经办机构应根据嘱托文件办理注销查封登记。

31.2.2 登记材料

办理注销查封登记，提交的材料包括：

- 1 人民法院、人民检察院、国家安全、监察、公安、税务等国家有权机关送达解除查封文件的工作人员的工作证件，无工作证件的提交身份证件和执行公务的证明文件；委托其他有权机关送达的，提交委托送达函；
- 2 人民法院解除查封的，提交解除查封或预查封的协助执行通知书；原嘱托人民法院委托其他人民法院执行的，还要提交委托执行函；
- 3 国家安全、监察、公安、税务等国家有权机关解除查封的，提交协助解除查封通知书；
- 4 人民检察院解除查封的，提交解除查封函。

31.2.3 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 嘱托人为原嘱托查封的人民法院、人民检察院、国家安全、监察、公安、税务等国家有权机关，原嘱托人民法院委托其他人民法院执行的，嘱托人为受委托人民法院；委托送达的，委托送达函已加盖委托机关公章，注明委托事项、受委托机关等；
- 2 查封登记事项在不动产登记簿记载范围内；
- 3 嘱托材料齐全并符合法定形式；
- 4 嘱托所述解除查封事项清晰，解封的不动产坐落、不动产单元号或不动产权证书号、权利人明确，且与不动产登记簿记载一致；
- 5 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

符合登记条件的，不动产登记经办机构应将解除查封登记事项即时记载于不动产登记簿。

32 历史遗留问题

32.1 国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记历史遗留问题

自然人、法人或非法人组织建造的未办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记的历史遗留项目，可按照《市规划资源局关于解决历史遗留公益性项目房屋产权证问题的意见》（津规资登记函[2020]390号）、《市规划资源局关于印发加快解决我市历史遗留项目不动产登记问题意见的通知》（津规资登记发[2022]126号）、《市规划资源局等11部门关于印发盘活存量资产解决历史遗留项目规划土地及不动产登记问题意见的通知》（津规资名城发[2024]127号）等文件的相关规定办理。

32.2 预告登记权利人入住满两年房地登记问题

32.2.1 适用

- 1 根据《条例》第五十九条第二款规定，经预告登记的商品房（包含住宅和非住宅）购房人入住满两年，房地产开发企业未办理首次登记的，由不动产登记经办机构在登记系统上按本规范规定进行项目数据补录后，预告登记权利人可直接申请国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记，领取不动产权证书。
- 2 预告登记权利人“入住满两年”是指下列情况之一：
 - 1) 取得住宅商品房准许交付使用证满两年的；
 - 2) 购房人与房地产开发企业签定房屋交接单满两年的；
 - 3) 有其他材料能够证明入住满两年的。

32.2.2 办理流程

- 1 督促登记。不动产登记经办机构根据群众反映等，及时整理预告登记权利人入住满两年未办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记的项目情况，督促房地产开发企业办理登记，并留存入住满两年的证明材料。房地产开发企业涉嫌违反《条例》第三十二条规定的，依法责令限期办理，逾期不办理的，不动产登记经办机构将涉嫌违法的线索移送相关执法部门。
- 2 分类处理。对满足首次登记条件的项目，不动产登记经办机构应指导房地产开发企业办理登记。不具备办理首次登记条件的，不动产登记经办机构应及时启动预告登记权利人入住满两年程序，将项目情况报属地区政府，区政府组织规划、住建、公安等部门调查核实有关土地、规划、竣工验收、地名门牌、预测绘以及房屋销售等情况，及时提供该项目的相关材料。未取得竣工验收材料的，区政府组织开展房屋安全鉴定和消防验收备案。
- 3 委托测绘。对符合预告登记权利人入住满两年规定办理的项目，由不动产登记经办机构书面委托测绘单位进行测绘，测绘完成后在测绘成果中注明与预测绘报告不一致的内容。经核查，坐落、单元、规划用途等与规划许可等相符的，将测绘成果导入登记系统；
- 4 联系机制。不动产登记经办机构函告房地产市场管理部门（参见附录 A.21.1），对未售出的房屋暂停商品房网上打印合同的功能；将有关情况函告土地利用管理部门（参见附录 A.21.2）。
- 5 登记发证。预告登记权利人单方申请国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记，不动产登记经办机构根据转移登记的相关规定办理。其中，符合预告登记条件但尚未办理预告登记的，购房人可一并申请预告登记和转移登记。

32.2.3 办理时限

不动产登记经办机构应在启动预告登记权利人入住满两年程序后 60 日内完成有关核查测绘和数据补录工作。情况复杂的，可延长至 90 日内完成。

32.3 历史遗留房屋补办登记

32.3.1 适用

根据《条例》第七十六条规定，2002 年 12 月 31 日前依法应办理房屋登记因故未办理，属于下列情形之一的，当事人可以申请补办登记：

- 1 通过购买、还迁安置等方式取得已竣工或投入使用的房屋；
- 2 已登记房屋转让因故未能办理转移登记的。

2002 年 12 月 31 日前交付使用的项目，均可申请补办登记。交付使用的认定标准，以购房合同记载的房屋交付日期或相关部门出具的房屋竣工证明为准。

32.3.2 补登程序

- 1 申请。不动产登记经办机构受理申请人的补登申请。
- 2 受理。经初审符合条件的予以受理，向申请人出具受理凭证。
- 3 公告。对于符合补登条件的，不动产登记机构统一组织在本市主要报纸上公告，不动产登记经办机构留存归档。
- 4 核准登记。公告 3 个月期满无异议或异议不成立的核准登记，将有关事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权证书。

32.3.3 申请材料和审查要点

1 商品房、还迁房项目的受让人申请房屋转移登记

商品房或还迁房项目，建房单位已注销、被吊销或下落不明，不能配合购房人办理转移登记的，受让人可申请办理房屋转移登记，提交的材料包括：

- 1) 申请书；
- 2) 申请人身份证明；
- 3) 购房合同或还迁安置协议或购房交款凭证等权属来源证明材料；
- 4) 具结书。

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1) 申请人为购房合同或还迁安置协议等权属来源证明材料载明的受让人；已办理首次登记的，转让人应为不动产登记簿记载的权利人；
- 2) 公告期满无异议或异议不成立；
- 3) 无查封登记记载，申请人作为被执行人房屋被预查封的除外；
- 4) 无他人预告登记、房屋所有权登记记载；
- 5) 无他人抵押权登记记载。

2 已登记房屋转让受让人申请房屋转移登记

已登记房屋转让后，原产权人下落不明，不能配合购房人办理转移登记的，受让人可申请办理房屋转移登记，提交的材料包括：

- 1) 申请书；
- 2) 申请人身份证明；
- 3) 不动产权证书；
- 4) 购房合同等权属来源证明材料；

- 5) 有异议登记的,提交受让方签署的知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺;有抵押权的按本规范 8.2.7 规定提交相关材料;
- 6) 具结书。

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点:

- 1) 申请人为购房合同等权属来源证明材料载明的受让人,转让人应为不动产登记簿记载的权利人;
- 2) 公告期满无异议或异议不成立;
- 3) 无查封登记记载,无他人预告登记记载。

32.3.4 其他相关问题

- 1 公告事项。补登公告应载明下列事项:申请人姓名或名称、房屋坐落、登记事项、公告期限、受理机构、有必要公告的其他事项。
- 2 异议。对公告事项有异议的,异议人应为公告房屋权利的利害关系人,应在公告期内向不动产登记经办机构提交异议书和有关证据。
- 3 办理时限。公告期满无异议的,10个工作日内完成登记发证。
- 4 房屋坐落。补登公告的房屋坐落,已登记的项目有统一的坐落门牌户室号记载标准的,按照统一标准下的坐落门牌户室号进行公告;没有统一标准的,以房屋权属来源证明文件载明的地址为准;地址不明确的,可以实际地址进行公告,户室号以测绘成果报告为准。
- 5 多次转让的房屋补登。原购房人未登记的房屋转让申请补办登记的,受让人应提交转让人的购房合同、受让人与转让人签订的合同或其他权属来源证明文件等材料,不动产登记经办机构合并受理转移登记申请,并对转让的内容分别进行公告。

32.4 历史遗留房屋已登记土地未登记问题

32.4.1 适用

根据《条例》第七十七条,2005年12月31日前国有土地上房屋已登记因故未办理土地使用权首次登记,属于下列的情形之一的,可以申请补办登记:

- 1 已依法办理房屋登记未办理土地使用权首次登记的房地产开发项目,因房地产开发企业注销、吊销或者下落不明,现购房人申请国有建设用地使用权登记的;
- 2 已依法办理房屋登记的非房地产开发项目,房屋所有权人申请国有建设用地使用权登记的。

32.4.2 申请主体

申请人为不动产登记簿记载的房屋所有权人。

32.4.3 申请材料

- 1 不动产登记申请书;
- 2 申请人身份证明;
- 3 不动产权证书;
- 4 土地权属来源证明材料;
- 5 按本规范 5.4.1 规定提交地籍调查成果。

32.4.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人为不动产登记簿记载的房屋所有权人，不动产登记申请书、权属来源材料等记载的主体一致；
- 2 拟登记的土地为国有建设用地；
- 3 地籍调查成果资料齐全，申请材料记载的内容与地籍调查成果一致；
- 4 在本市主要报纸上进行公告 3 个月，期满无异议或异议不成立，不动产登记经办机构留存归档；
- 5 属于房地产开发项目的，不动产登记经办机构可根据土地权属来源证明文件或结合实际使用情况确定土地权属、界址，并在登记系统上补录信息后，直接为购房人办理登记；
- 6 属于非房地产开发项目的，不动产登记经办机构受理申请后，有土地权属来源材料的，依据权属来源材料确定用地范围；权属来源材料未明确用地范围的，按单位建筑出土实墙 1.5 米以内范围确定土地使用权范围，其中有院墙的，不能超过院墙边界，无院墙的不占用他人用地范围；需要补办土地有偿使用手续的，还应补办相关手续；
- 7 本规范第 8 章要求的其他审查事项。

32.5 历史遗留房地登记信息不一致问题

32.5.1 房地用途填写

土地用途与房屋规划用途不一致的，土地用途按用地批准文件填写，房屋规划用途按建设工程规划批准文件填写。

建设工程规划批准文件及所附图纸没有明确具体不动产单元规划用途的，房屋规划用途按审查合格的施工图填写。本规范施行前已按照“居住”和“非居住”填写房屋规划用途的，在办理变更、转移等登记时，仍按照“居住”和“非居住”填写房屋规划用途。

32.5.2 房地权利人不一致的

原权利人已经办理土地房屋登记手续，房屋发生转让并由买卖双方当事人按规定申请办理了转移登记，但未及时申请办理土地登记，造成国有土地使用证证载权利人仍为原权利人，且因原权利人下落不明等原因造成无法提供原土地使用证，现权利人按原土地书记载内容申请房地统一登记的，经不动产登记经办机构核查土地登记情况后，现权利人出具承担有关法律责任的承诺，由不动产登记经办机构为现权利人办理房地登记，并在不动产登记机构门户网站上公告原土地使用证作废。

32.5.3 房地登记范围不一致的

房屋建成登记后，因规划路网调整在办理土地出让手续或登记手续时退线，造成房屋超地界的，在权利人转让不动产办理土地出让手续、办理不动产登记时，或根据权利人的申请，按原土地登记范围恢复土地使用权。

33 登记资料查询

33.1 权利人、利害关系人申请查询、复印不动产登记资料的，应在不动产所在地的不动产登记经办机构进行。

33.2 人民法院、人民检察院、国家安全机关、监察机关以及其他国家机关因执行公务需要，可依法查询、复制与调查和处理事项有关的不动产登记资料，应提交本单位出具的协助查询材料和工作人员的工作证和执行公务的证明材料。

附则

34 附则

34.1 军队不动产登记的特殊规定

军队不动产登记，按国家有关规定办理。

34.2 施行日期

本规范自 2025 年 5 月 1 日起施行，有效期五年。《市规划资源局关于印发不动产登记规范的通知》（津规资登记发〔2022〕130 号）同时废止。本规范实施前本市有关不动产登记的规定与本规范不一致的按照本规范执行。

附录

A.1 不动产登记簿

_____省（区、市）_____市（区）_____县（市、区）
_____街道（乡、镇）_____街坊（村）_____组

不 动 产 登 记 簿

宗地/宗海代码：_____

登记机构：_____

宗地基本信息				
单位: ☐ 平方米 ☐ 公顷 (☐ 亩)、万元				
不动产类型	☐ 土地 其他 ☐ 房屋等建筑物 ☐ 构筑物 ☐ 森林、林木 ☐ 其他			
坐 落				
土 地 状 况	宗地面积		用 途	
	等 级		价 格	
	权利类型		权利性 质	
	权利设定方 式		容积率	
	建筑密度		建筑限 高	
空间坐标、位置说明或四至描述				
登记时 间			登簿人	
附 记				
变 化 情 况	变化原因	变化内容	登记时间	登簿人

附 图

（宗地图，可附页）

宗海基本信息					
单位：公顷、万元					
不动产类型		☐ 海域（ ☐ 无居民海岛） ☐ 房屋等建筑物 ☐ 构筑物 ☐ 森林、林木 ☐ 其他			
项目名称				项目性质	
海域状况	用海总面积			宗海面积	
	等 别			占用岸线	米
	用海类型 A			用海类型 B	
	用海位置说明				
	用海方式	面积	具体用途	使用金数额	
无居民海岛状况	海岛名称			海岛代码	
	用岛范围			用岛面积	
	海岛位置			用 途	
用海、用岛坐标					
序号	北纬	东经	序号	北纬	东经
登记时间				登簿人	
附 记					
变 化 情 况	变化原因	变化内容		登记时间	登簿人

附 图

（宗海图，可附页）

不动产权利登记目录				
序 号	不动产单元号	不动产类型	所在本数	备注

第_____本

不动产权利及其他事项 登记信息

不动产单元号：_____

_____权登记在第_____页

居住权登记在第_____页

地役权登记在第_____页

抵押权登记在第_____页

预告登记在第_____页

异议登记在第_____页

查封登记在第_____页

土地所有权登记信息					
不动产单元号：		单位：□平方米 □公顷（□亩）			
业务号					
内容					
权利人					
证件种类					
证件号					
共有情况					
登记类型					
登记原因					
分类面积	农 用 地				
	其 中	耕 地			
		林 地			
		草 地			
		其 他			
	建设用地				
	未利用地				
不动产权证书号					
登记时间					
登簿人					
附记					

建设用地使用权、宅基地使用权登记信息				
不动产单元号：				
业务号 内容				
权利人				
证件种类				
证件号				
共有情况				
权利人类型				
登记类型				
登记原因				
使用权面积 (m ²)				
使用期限	起 止			
取得价格 (万元)				
不动产权证书号				
登记时间				
登簿人				
附记				

房地产权登记信息（项目内多幢房屋）				
不动产单元号：		房地坐落：		
业务号				
内容				
房屋所有权人				
证件种类				
证件号				
房屋共有情况				
权利人类型				
登记类型				
登记原因				
土地使用权人				
独用土地面积（m ² ）				
分摊土地面积（m ² ）				
土地使用期限				起 止
项目名称				
幢 号				
总层数				
规划用途				
房屋结构				
建筑面积（m ² ）				
竣工时间				
总套数				
房地产交易价格（万元）				
不动产权证书号				
登记时间				
登簿人				
附记				

附 图

（房屋平面图，可附页）

房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）				
不动产单元号：		房地坐落：		
业务号 内容				
房屋所有权人				
证件种类				
证件号				
房屋共有情况				
权利人类型				
登记类型				
登记原因				
土地使用权人				
独用土地面积（m ² ）				
分摊土地面积（m ² ）				
土地使用期限	起 止			
房地产交易价格（万元）				
规划用途				
房屋性质				
房屋结构				
所在层/总层数				
建筑面积（m ² ）				
专有建筑面积（m ² ）				
分摊建筑面积（m ² ）				
竣工时间				
不动产权证书号				
登记时间				
登簿人				
附记				

附 图

（房屋平面图，可附页）

建筑物区分所有权业主共有部分登记信息							
建筑物区分所有权 业主共有部分权利人							
业务号	建（构）筑 物编号	建（构）筑 物名称	建（构）筑物 数量或面积 (m ²)	分摊土 地面积 (m ²)	登记时间	登簿人	附 记

海域（含无居民海岛） 使用权登记信息				
不动产单元号：				
业务号 内容				
权利人				
证件种类				
证件号				
共有情况				
权利人类型				
登记类型				
登记原因				
使用权面积（公顷）				
使用期限	起 止			
使用金总额（万元）				
使用金标准依据				
使用金缴纳情况				
不动产权证书号				
登记时间				
登簿人				
附记				

构（建）筑物所有权登记信息				
不动产单元号：		坐落：		
业务号 内容				
构（建）筑物所有权人				
证件种类				
证件号				
构（建）筑物共有情况				
权利人类型				
登记类型				
登记原因				
土地/海域使用权人				
土地/海域使用面积(m ²)				
土地/海域使用期限	起 止			
构（建）筑物类型				
构（建）筑物规划用途				
构（建）筑物面积（m ² ）				
竣工时间				
不动产权证书号				
登记时间				
登簿人				
附记				

附 图

（构（建）筑物平面图，可附页）

土地承包经营权、土地经营权、农用地的其他使用权登记信息			
不动产单元号：		发包方：	
业务号 内容			
权利人			
土地经营权人			
证件种类			
证件号			
共有情况			
登记类型			
登记原因			
承包(使用)面积(亩)			
承包(使用)期限	起 止		
土地所有权性质			
水域滩涂类型			
养殖业方式			
草原质量			
适宜载畜量			
不动产权证书号			
登记时间			
登簿人			
附记			

土地承包经营权登记信息（耕地、水域、滩涂）			
不动产单元号：		地块代码：	
业务号 内容			
发包方全称			
发包方代码			
发包方负责人			
承包方代码			
承包方代表			
身份证号码			
承包方家庭成员情况			
共有情况			
登记类型			
登记原因			
承包方式			
承包期限	起 止		
土地所有权性质			
地块名称			
确权（合同）面积 （亩）			
是否永久基本农田			
合同代码			
不动产权证书号 （农村土地承包经 营权证流水号）			
登记时间			
登簿人			
附记			

土地经营权登记信息（耕地、水域、滩涂）			
不动产单元号：			
号 内容	业 务		
权利人			
证件种类			
证件号			
共有情况			
登记类型			
登记原因			
土地流转（承包）面积（亩）			
流转（承包）期限	起 止		
流转价格（承包费）（万元）			
承包方代表/发包方代表			
不动产权证书号			
登记时间			
登簿人			
附记			

林地承包经营权、林地使用权，森林、林木所有权和使用权登记信息				
不动产单元号：				
业务号 内容				
林地（承包、使用）权利人				
证件种类				
证件号				
权利人类型				
共有情况				
承包方家庭成员情况				
发包方				
登记类型				
登记原因				
林地使用（承包）面积（亩）				
林地使用（承包）期限	起 止			
林地所有权性质				
森林、林木所有权人				
森林、林木使用权人				
森林类别				
小地名				
不动产权证书号				
登记时间				
登簿人				
附记				

林地经营权，森林、林木所有权和使用权登记信息				
不动产单元号：				
业务号				
内容				
林地经营权人				
证件种类				
证件号				
权利人类型				
承包方代表/发包方				
共有情况				
登记类型				
登记原因				
林地流转（承包、经营） 面积（亩）				
林地流转（承包、经营） 期限	起 止			
林地所有权性质				
森林、林木所有权人				
森林、林木使用权人				
森林类别				
小地名				
不动产权证书号				
登记时间				
登簿人				
附记				

其他相关权利登记信息（取水权、探矿权、采矿权等）				
不动产单元号：		权利类型：		
内容	业务号			
	权利人			
证件种类				
证件号				
共有情况				
权利人类型				
登记类型				
登记原因				
权利内容	权利期限		起 止	
	取水方式			
	水源类型			
	取水量			
	取水用途			
	勘查面积（平方公里）			
	开采矿种			
	开采方式			
	生产规模			
不动产权证书号				
登记时间				
登簿人				
附记				

附 图

（取水或探矿、采矿范围图，可附页）

居住权登记信息				
不动产单元号：				
业务号 内容				
居住权人				
证件种类				
证件号				
义务人				
登记类型				
登记原因				
居住条件和要求				
居住权期限	起 止			
不动产登记证明号				
登记时间				
登簿人				
附记				

地役权登记信息				
不动产单元号（供役地）：		需役地坐落：		
业务号 内容				
地役权人 （需役地权利人）				
证件种类				
证件号				
供役地权利人				
证件种类				
证件号				
登记类型				
登记原因				
地役权内容				
地役权利用期限	起 止			
不动产登记证明号				
登记时间				
登簿人				
附记				

抵押权登记信息				
不动产单元号：		抵押不动产类型： ☐ 土地 ☐ 土地和房屋 ☐ 土地和在建建筑物 ☐ 林地和林木 ☐ 海域 ☐ 海域和构筑物 ☐ 其他		
业务号				
内容				
抵押权人				
证件种类				
证件号				
抵押人				
抵押方式				
登记类型				
登记原因				
在建建筑物坐落				
在建建筑物抵押范围				
被担保主债权数额 (万元)				
最高债权额 (万元)				
担保范围				
债务履行期限 (债权确定 期间)		起 止		
是否存在禁止或限制转让 抵押不动产的约定				
最高债权确定事实和数额				
不动产登记证明号				
登记时间				
登簿人				
注销抵押业务号				
注销抵押原因				
注销时间				
登簿人				
附记				

预告登记信息				
不动产单元号：		不动产坐落：		
业务号 内容				
权利人				
证件种类				
证件号				
义务人				
证件种类				
证件号				
预告登记种类				
登记类型				
登记原因				
土地使用权人				
规划用途				
房屋性质				
所在层/总层数				
建筑面积 (m ²)				
取得价格/被担保主债权数额 (万元)				
担保范围				
是否存在禁止或限制 转让抵押不动产的约定				
不动产登记证明号				
登记时间				
登簿人				
附记				

异议登记信息				
不动产单元号：				
业务号 内 容				
申请人				
证件种类				
证件号				
异议事项				
不动产登记证明号				
登记时间				
登簿人				
注销异议业务号				
注销异议原因				
登记时间				
登簿人				
附记				

查封登记信息				
不动产单元号：				
业务号 内容				
查封机关				
查封类型				
查封文件				
查封文号				
查封期限	起 止			
查封范围				
登记时间				
登簿人				
解封业务号				
解封机关				
解封文件				
解封文号				
登记时间				
登簿人				
附记				

A.1.1 不动产登记簿使用和填写说明

不动产登记簿使用和填写说明

一、使用说明

不动产以不动产单元为基本单位进行登记。不动产登记簿以宗地、宗海为单位编成，同一宗地、宗海范围内的所有不动产编入同一不动产登记簿。不动产登记簿依据不动产单元进行填写，具体分为宗地基本信息、宗海基本信息、不动产权利信息和居住权登记信息、地役权登记信息、抵押权登记信息、预告登记信息、异议登记信息、查封登记信息等部门。

1. 不动产权利的首次、变更、转移、注销、更正和其他登记，在不动产登记簿上记载。但宗地、宗海的界址、面积等变化导致宗地、宗海范围变化的，须更换不动产登记簿。房屋等定着物变化导致不动产单元变化的，根据实际情况，须更换或增加相应不动产登记簿页。

2. 不动产设定居住权、抵押权、地役权或者发生预告登记、异议登记、查封登记的，在原不动产登记簿上加页进行记载。通过不动产单元号，与不动产权利登记信息关联。

3. 不动产登记簿采用“活页”方式，不动产权利及其他事项登记信息表格中，一般情况纵向记载不动产权利及其他事项的首次登记信息，横向记载变更登记、转移登记、注销登记、更正登记等信息。不动产登记簿可根据实际情况续页。纸质介质的登记簿可单面设置，也可双面设置。

4. 一个宗地或宗海内，有两个以上不动产单元的，应填写不动产权利登记目录页和不动产权利及其他事项登记信息封面页。按一个宗地宗海一簿、一个不动产单元一本、一类不动产登记权利或事项登记信息一页，填写本数和页数。多个不动产登记簿可归集成册。

5. “登记时间”按照“××××年××月××日”的形式记载登簿的日期，如 2025 年 01 月 01 日。“登簿人”一栏由不动产登记经办机构的登记人员签名（章）。电子不动产登记簿须使用登记机构的电子签章，纸质介质不动产登记簿须加盖登记机构不动产登记专用章。

二、填写说明

（一）宗地、宗海基本信息

【不动产类型】用勾选的方式，选择土地、海域、无居民海岛、房屋等建筑物、构筑物或森林、林木、其他等。多个不动产一并登记的，同时勾选相应的不动产。

【坐落、项目名称】宗地填写土地所在的具体地理位置，宗海填写用海、用岛的项目名称。土地承包经营权宗地坐落填写土地承包经营权合同（土地承包合同）记载的坐落（四至），如东：田垄；西：大道；南：田垄；北：河沟；

【用海、用岛坐标】填写宗海和用岛范围的坐标。

【变化情况】填写宗地、宗海基本信息的变化情况，包括变化原因和变化内容。变化内容涉及宗地宗海范围改变的，需要换簿。

【附图】登记簿采用电子介质的，附电子的宗地、宗海图。登记簿采用纸质介质的，可打印或粘贴经登记机构审核的宗地、宗海图，可附页。

1、宗地基本信息。

【宗地面积】填写审核后合法的宗地土地面积。一般以“平方米”为单位；土地所有权登记可以“公顷”为单位，土地承包经营权和土地经营权登记可以“亩”为单位。土地承包经营权宗地面积按照地籍调查相关技术标准，采用实测法、图解法、航测法或者组合法测量获取的承包地块面积，应与土地承包经营权公示结果归户表中的对应地块“实测面积”一致。确权确股不确地的，记载按股份计算占有的面积。通过招标、拍卖、公开协商其他方式承包荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地取得土地经营权的，土地经营权宗地面积填写承包合同上记载的土地面积。依法采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转取得土地经营权的，填写流转合同上记载的土地面积；如流转的土地集中连片，设定为一个不动产单元的，填写整个不动产单元的面积；

【用途】按照土地出让合同、划拨决定书等权源材料依据《土地利用现状分类》（GB/T 21010）、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》等确定的土地用途填写。土地承包经营权填写土地承包经营权合同（土地承包合同）记载的用途，土地经营权填写流转合同或者承包合同记载的用途。土地所有权可不填写；

【等级】填写根据《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）、《农用地质量分等规程》（GB/T 28407-2012）、《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）等确定的土地等别或级别。土地承包经营权填写土地承包经营权合同（土地承包合同）记载的质量等级。土地经营权填写流转合同或者承包合同记载的质量等级。林权填写国家林地分等定级技术规范确定的林地等级；

【价格】填写基准地价或标定地价等。土地承包经营权和土地经营权填写“/”；

【权利类型】填写具体的权利类型，包括集体土地所有权、国家土地所有权、国有建

设用地使用权、宅基地使用权、集体建设用地使用权、土地承包经营权、土地经营权、国有农用地的使用权、林地承包经营权、林地经营权、林地使用权等法律规定的权利。

【权利性质】国有土地填写划拨、出让、作价出资（入股）、国有土地租赁、授权经营、家庭承包、其他方式承包等；集体土地填写家庭承包、流转、其他方式承包、批准拨用、联营、自留山使用、集体经营等。土地所有权可不填写。以流转方式取得非耕地上的土地经营权，在相应的簿页附记栏填写；

【权利设定方式】填写地上、地表、地下。土地承包经营权和土地经营权填写“/”；

【容积率、建筑密度、建筑限高】填写划拨决定书或出让合同等文件确定的建筑容积率、建筑密度、建筑限高。土地承包经营权和土地经营权填写“/”；

【空间坐标、位置说明或四至描述】填写宗地的空间坐标信息（含高程值）和位置说明，不能填写空间坐标的，填写四至描述。

【附记】填写需要对宗地基本情况进一步说明的有关信息。如同一宗地有多种用途的，记载分用途面积；如同一宗地有出让、划拨等多种权利性质的，记载分权利性质面积。

2、宗海基本信息。

【项目性质】根据用海、用岛项目总体情况，填写公益性或经营性。

【用海总面积】填写用海项目批准使用的全部海域面积。

【宗海面积】填写批准文件或合同确定的宗海海域面积。

【等别】填写财政、海洋主管部门按规定确定的海域等别。

【占用岸线】填写用海项目占用的海岸线长度。

【用海类型 A、用海类型 B】按照《海域使用分类》（HY/T 123-2009）中海域使用类型的一级类、二级类填写。

【用海位置说明】用文字描述海域的大致方位或具体位置。

【用海方式、面积、具体用途、使用金数额】按照《海域使用分类》（HY/T 123-2009）、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》等确定的用海方式、用途分别填写，并分别填写对应的面积、使用金数额。

3、无居民海岛状况。

【海岛名称、海岛代码】按照国家发布的全国海岛名称及代码填写。

【用岛范围】填写整岛利用或局部利用。

【用岛面积】填写批准用岛的面积。

【海岛位置】注明管辖区域，并描述海岛与周边大陆或海岛的相对位置和距离。

【用途】填写旅游娱乐用岛、交通运输用岛、工业仓储用岛、渔业用岛、农林牧业用岛、可再生能源用岛、城乡建设用岛、公共服务用岛、国防用岛等。

（二）不动产权利及其他事项登记信息。

【不动产单元号】填写按照《不动产单元设定与代码编制规则》（GB/T 37346）规定编制的不动产单元号。

【业务号】填写业务受理的收件编号。

【权利人】填写权利人的姓名或名称。权利人为自然人的，填写身份证件上的姓名；权利人为法人、非法人组织的，填写身份证件上的法定名称。

【证件种类】填写权利人身份证件的种类。

【证件号】填写身份证件上的编号。

【共有情况】填写单独所有、按份共有或共同共有。属于按份共有的，还要填写共有的份额。

【权利人类别】填写个人、企业、事业单位、国家机关、其他。无法归类为个人、企业、事业单位、国家机关的，填写其他。

【使用期限】有明确使用期限的，填写批准文件或合同等确定的使用起止日期。如××××年××月××日起××××年××月××日止。宗地、宗海内有多用途、多种使用期限的，可分用途填写使用期限。土地所有权等未明确权利期限的可不填。

【登记类型】填写登记的具体类型，如首次登记、转移登记、变更登记、注销登记、更正登记。补证、换证的填写其他。

【登记原因】填写不动产权利首次登记、转移登记、变更登记、注销登记、更正登记等的具体原因。申请不动产权证书补、换证的，登记原因填写补证、换证。

【不动产权证书号、不动产登记证明号】填写依法向不动产权利人或申请人颁发的不动产权证书号、不动产登记证明号。

【附记】填写需要对不动产权利及其他事项登记情况进一步说明的信息。如土地出让合同或土地承包经营权合同等编号，共有不动产发一本证书时的持证人以及必要的历史登记信息等登记机构需要记载的情况。

1、土地所有权登记信息。

【权利人】属于国家所有的，填写国家；属于集体所有的，填写××组（村、乡）农民集体。

【登记原因】填写第一次登记、置换、征收等土地所有权登记的具体原因。

【分类面积】按照农用地、建设用地和未利用地三大类标准，填写不同用途土地的面积。其中，农用地细分耕地、林地、草地、其他面积。

2、 建设用地使用权、宅基地使用权登记信息。

【权利人】填写建设用地使用权、宅基地使用权权利人的姓名或者名称。宅基地按户取得的可填写户主姓名，户内成员情况可单独记载于不动产登记簿家庭成员一栏。

宅基地家庭成员情况

姓名	性别	与户主关系	身份证号码	备注

【共有情况】填写单独所有、按份共有或共同共有。属于按份共有的，还要填写共有的份额。

【登记原因】填写建设用地使用权、宅基地使用权登记的原因，如划拨、出让、作价出资（入股）、国有土地租赁、授权经营、批准拨用、买卖、继承等。

【使用权面积】填写权利人在一宗地内使用的土地面积。使用权面积与宗地面积一致的，可不填写。

【取得价格】填写有偿使用土地所支付的用地价款。

3、 房地产权登记信息。

【房地坐落】填写有关部门依法确定的房地坐落，一般包括街道名称、门牌号、幢号、楼层号、房号等。

【登记原因】填写房屋所有权登记的原因，如自建、买卖、互换，以房屋出资入股，分割、合并共有房屋，继承、受遗赠、因生效法律文书取得房屋或房屋灭失等。

【土地使用权人】填写宗地内所有的土地使用权人，按份共有的，按照权利人（份额）填写。建筑小区的土地，土地使用权人填写“全体业主”。

【独用土地面积、分摊土地面积】填写独用土地面积、分摊土地面积。权利人在一宗地内的独用土地面积和分摊土地面积之和为该权利人的土地使用面积。

【项目名称、幢号、总层数、规划用途、房屋结构、建筑面积、竣工时间、总套数】按幢分别填写项目名称、幢号、总层数、规划用途、房屋结构、建筑面积、竣工时间、总套数。

【房地产交易价格】通过购买方式取得的，填写交易价格。通过其他方式取得的，填写权利人申报登记的价格。

【规划用途】填写建设工程规划许可文件及其所附图件等自然资源主管部门依法批准的房屋用途；建设工程规划批准文件及所附图纸没有明确具体不动产单元规划用途的，房屋规划用途按审查合格的施工图填写。本规范施行前已按照“居住”和“非居住”填写房屋规划用途的，在办理变更、转移等登记时，仍按照“居住”和“非居住”填写房屋规划用途。

【房屋性质】填写商品房、房改房、经济适用住房、廉租住房、自建房等。

【房屋结构】分为钢结构、钢和钢筋混凝土结构、钢筋混凝土结构、混合结构、砖木结构、其他结构等六类。

【所在层/总层数】填写房屋总层数和所在层数，房屋总层数含地下层数。

【建筑面积】填写房屋建筑面积，区分所有建筑物的建筑面积包括专有建筑面积和分摊建筑面积。

【专有建筑面积】填写区分所有的建筑物权利人专有部分建筑面积。

【分摊建筑面积】填写区分所有的建筑物权利人分摊（计入房屋定着物单元）的共有部分建筑面积。

【建筑物区分所有权业主共有部分权利人】填写“业主共有”，不填写具体业主姓名或名称。

【建（构）筑物编号、建（构）筑物名称、数量或建筑面积】填写竣工验收后建（构）筑物编号、建（构）筑物名称、数量或建筑面积。

【附记】记载建筑区划内属于小区全体业主共有或部分幢号业主共有的情况。

4、海域（含无居民海岛）使用权登记信息。

【登记原因】填写申请审批、合同取得等海域、海岛登记的原因。

【使用权面积】填写权利人在一宗海（用岛）内使用的海域、海岛面积。使用权面积与宗海（用岛）面积一致的，可不填写。

【使用金总额】填写项目用海、用岛的使用金总额。

【使用金标准依据】填写确定项目用海、用岛使用金的标准依据、文件名称。

【使用金缴纳情况】填写海域使用人（含无居民海岛）向管理部门缴纳海域（含无居民海岛）使用金的方式，包括一次性、逐年、分期等不同方式。逐年、分期缴纳的，逐年、逐期分别记载。可另加页记载。

5、构（建）筑物所有权登记信息。

【登记原因】填写土地上构筑物及海域（含无居民海岛）上的构筑物、建筑物登记的具体原因。如自建、买卖、互换、继承、受遗赠、因生效法律文书取得构（建）筑物或构（建）筑物灭失等。

【构筑物类型】填写构筑物的类型，包括隧道、桥梁、水塔等地上构筑物类型，透水构筑物、非透水构筑物、跨海桥梁、海底隧道等海上构筑物类型。无居民海岛上的建筑物登记可另附页，记载编号、名称及用途、占岛面积、建筑面积、层数、高度、结构方式、建成年份等。

【构（建）筑物规划用途】填写构（建）筑物规划许可文件及其所附图件上确定的用途。

【构（建）筑物面积、竣工时间】填写构（建）筑物的测量面积和竣工验收文件确定的竣工时间。

6、土地承包经营权、土地经营权、农用地的其他使用权登记信息。

土地承包经营权、土地经营权、农用地的其他使用权登记信息簿页适用于农用地上依法设立的土地承包经营权、土地经营权、其他使用权登记，耕地、水域、滩涂上设立土地承包经营权、土地经营权登记及林权登记除外。

【发包方】填写集体所有和国家所有依法由农民集体使用的土地的发包方全称。

【权利人】填写土地承包经营权、农用地的其他使用权等权利人的姓名或者名称。

【土地经营权人】填写土地经营权权利人的姓名或者名称。

【共有情况】填写单独所有、按份共有或共同共有。属于按份共有的，还要填写共有的份额。

【登记原因】土地承包经营权填写家庭承包、互换、转让、因生效法律文书取得等登记的具体原因。土地经营权填写其他方式承包、流转合同设立、农村集体经济组织统一经营等登记的具体原因。

【承包（使用权）面积】填写权利人在一宗地内承包或使用的土地面积。承包（使用）面积与宗地面积一致的，可不填写。

【土地所有权性质】填写国家所有或集体所有。

【水域滩涂类型】填写水域滩涂的类型，包括淡水水域滩涂或其他水域滩涂。

【养殖业方式】填写批准养殖的方式，包括池塘、大水面放养、围栏、工厂化、筏吊式、滩涂底播、网箱等养殖方式。

【草原质量】填写管理部门按照草原评价体系确定的草原质量情况，包括草群盖度、建群、优势种、产草量等。

【适宜载畜量】填写管理部门按照草原的面积、牧草产量和家畜日采食量核定适宜畜养的家畜数量。

【附记】流转土地经营权的，可记载转入的主体、期限，登簿人和时间等信息。

7、土地承包经营权登记信息（耕地、水域、滩涂）

土地承包经营权登记信息（耕地、水域、滩涂）簿页适用于耕地、水域、滩涂等上依法设立的土地承包经营权登记。

一个农村承包经营户（承包方）名下多个承包地块的不动产登记簿，通过信息化手段归集成册，支撑不动产权证书填制工作。

宗地基本信息和土地承包经营权登记信息（耕地、水域、滩涂）簿页中，面积单位采用亩，原则上小数点后保留两位有效数字。

土地承包经营权登记信息（耕地、水域、滩涂）填写说明如下：

【不动产单元号】填写按照《不动产单元设定与代码编制规则》（GB/T 37346）规定编制的不动产单元号；

【地块代码】填写土地承包经营权合同（土地承包合同）上记载的按照《农村土地承包经营权要素编码规则》（GB/T 35958-2018）规定生成的承包地块代码；

【业务号】填写业务受理的收件编号；

【发包方全称】填写土地承包经营权合同（土地承包合同）记载的发包方全称；

【发包方代码】填写按照《农村土地承包经营权要素编码规则》（GB/T 35958-2018）规定生成的发包方代码，即土地承包经营权合同（土地承包合同）代码的前 14 位；

【发包方负责人】填写土地承包经营权合同（土地承包合同）记载的发包方负责人姓名；

【承包方代码】填写按照《农村土地承包经营权要素编码规则》（GB/T 35958-2018）规定生成的承包方代码，即土地承包经营权合同（土地承包合同）代码的前 18 位；

【承包方代表】填写土地承包经营权合同（土地承包合同）中记载的承包方代表姓名；

【身份证号码】填写土地承包经营权合同（土地承包合同）记载的承包方代表身份证号码；

【承包方家庭成员情况】采取以下表格填写土地承包经营权合同（土地承包合同）记载的承包方家庭成员信息。承包方家庭成员的姓名、性别、与承包方代表关系、身份证号码，要体现男女平等的原则，切实保护妇女土地承包权益。家庭成员出现新生、死亡、出嫁、嫁入等情况的，可在承包方家庭成员情况“备注”栏说明；

承包方家庭成员情况

姓名	性别	与承包方代表关系	身份证号码	备注

【共有情况】填写单独所有、按份共有或者共同共有。单独一户承包的，填写单独所有；确权确股不确地属于按份共有的，填写共有的份额；

【承包方式】填写“家庭承包”；

【承包期限】填写土地承包经营权合同（土地承包合同）记载的承包期限，如××××年××月××日起××××年××月××日止；

【土地所有权性质】填写国家所有或者集体所有；

【地块名称】填写土地承包经营权合同（土地承包合同）记载的地块名称；

【确权（合同）面积】填写土地承包经营权合同（土地承包合同）记载的相应地块面积。确权确股不确地的，记载按股份计算占有的面积；

【是否永久基本农田】根据最新的永久基本农田划定成果，填写是或者否；

【合同代码】填写土地承包经营权合同（土地承包合同）记载的合同编号或者合同代码；

【不动产权证书号（农村土地承包经营权证流水号）】填写依法颁发的不动产权证书号或者农村土地承包经营权证流水号；

【附记】填写承包地块信息、原承包合同面积，承包地确权（合同）总面积、承包地确权地块总数、承包方住址、承包方联系方式、补换证等信息。

承包地块信息按下列要求填写：

- 1) 自留地按照家庭承包方式管理的，填写“自留地”；
- 2) 以互换、转让方式取得的，填写“互换、转让取得”等；
- 3) 属于确权确股不确地的，填写“确权确股”；
- 4) 农村土地承包经营权采取出租（转包）、入股或者其他方式流转设立的土地经营权情况，填写土地经营权的权利人及其不动产单元号等；
- 5) 设定地役权等权利负担或者限制情况以及其他备注的事项。

根据以上信息填写《不动产权证书（土地承包经营权）》中相应地块的“备注”栏。

原承包合同面积，以及承包地确权（合同）总面积、承包地确权地块总数信息按下列要求填写：

- 1) 原承包合同面积填写原农业农村部门开展确权登记颁证之前，本集体经济组织农户认可的承包合同、土地台账记载面积，应与土地承包经营权公示结果归户表中记载的“合同面积”一致；

- 2) 承包地确权（合同）总面积填写土地承包经营权合同（土地承包合同）记载的承包地面积总计；

- 3) 承包地确权地块总数填写土地承包经营权合同（土地承包合同）记载的地块数量，单位为“块”。

承包方住址、承包方联系方式 2 个权利主体类辅助信息按下列要求填写：

- 1) 承包方住址填写承包方代表家庭户籍所在地址，具体到乡、村、组、门牌号；

- 2) 承包方联系方式填写承包方代表长期使用的固定电话、手机号码等联系方式。

补换证等其他信息：如因农村土地承包经营权证或者不动产权证书严重污损、毁坏、遗失后的换发、补发事项以及其他需要进一步说明的有关信息。根据补换证等其他信息填写《不动产权证书（土地承包经营权）》中的“附记”栏。

8、土地经营权登记信息（耕地、水域、滩涂）

土地经营权登记信息（耕地、水域、滩涂）簿页适用于耕地、水域、滩涂等上依法采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转设立的土地经营权，以及通过招标、拍卖、公开协商等其他方式承包荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地设立的土地经营权登记。

对于依法采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转设立的土地经营权，流转的土地集中连片的，设定为一个不动产单元，编制一个不动产单元号，颁发一本不动产权证书。

土地经营权登记信息（耕地、水域、滩涂）簿页中，面积单位采用亩，原则上小数点后

保留两位有效数字。

土地经营权登记信息（耕地、水域、滩涂）填写说明如下：

【不动产单元号】填写按照《不动产单元设定与代码编制规则》（GB/T 37346）规定编制的不动产单元号，其中宗地特征码第二位用“O”表示；

【业务号】填写业务受理的收件编号；

【权利人】填写取得土地经营权的权利人姓名或者名称；

【土地流转（承包）面积】填写流转合同或者承包合同上记载的土地面积，单位“亩”；

【流转（承包）期限】填写流转合同或者承包合同上记载的期限。如××××年××月××日起××××年××月××日止；

【流转价格（承包费）】填写流转合同上记载的流转价格或者承包合同上记载的承包费，单位“万元”；

【承包方代表/发包方全称】填写承包合同记载的承包方代表或者发包方全称。通过出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转设立土地经营权登记的，填写家庭承包方式取得土地承包经营权的承包方代表。通过招标、拍卖、公开协商等其他方式承包荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地取得土地经营权登记的，填写发包方全称；

【附记】填写需要补充的其他信息，如流转合同或者承包合同代码、承包方代表及其承包土地的不动产单元号、是否为永久基本农田等。

9、林地承包经营权、林地使用权，森林、林木所有权和使用权登记信息页

林地承包经营权、林地使用权，森林、林木所有权和使用权登记信息页适用于以家庭承包方式承包农民集体所有或国家所有依法由农民集体使用的林地上设立的林地承包经营权/林木所有权，自留山上设立的林地使用权/林木所有权，国家所有的林地和林地上的森林、林木依法确定给林业经营者使用设立的林地使用权/森林、林木使用权等林权类不动产登记。具体填写说明如下：

【不动产单元号】填写按照《不动产单元设定与代码编制规则》（GB/T 37346）规定编制的不动产单元号。

【业务号】填写业务受理的收件编号。

【林地（承包、使用）权利人】填写林地承包经营权的户主等承包方代表（××户）、林地使用权的权利人姓名或者名称。

【证件种类】填写承包方的户主等承包方代表、林地使用权权利人身份证件的种类。

【证件号】填写身份证件上的编号。

【权利人类型】填写个人、农户、企业、事业单位、国家机关、其他。无法归类为个人、农户、企业、事业单位、国家机关的，填写其他。家庭承包经营和农户自留山经营的，填写农户。

【共有情况】填写单独所有、按份共有或者共同共有。单独一户承包的，填写单独所有；按份共有的，还要填写共有的份额。

【承包方家庭成员情况】以家庭承包方式取得的林地承包经营权登记采取以下表格填写林地承包经营权合同等材料记载的承包方家庭成员信息。承包方家庭成员的姓名、性别、身份证号码，与户主关系。家庭成员出现新生、死亡、出嫁、嫁入等情况的，可在承包方家庭成员情况“备注”栏说明。自留山登记参照填写。

姓名	性别	身份证号码	与户主关系	备注

【发包方】林地承包经营权登记填写林地承包经营权合同记载的发包方全称。自留山按照家庭承包方式管理的，参照林地承包经营权填写。国家所有的林地和林地上的森林、林木依法确定给林业经营者使用设立林地使用权/森林、林木使用权的，填写“/”。

【登记类型】填写登记的具体类型，如首次登记、转移登记、变更登记、注销登记、更正登记。补证、换证的，填写其他。

【登记原因】林地使用权登记原因填写划拨、转让、互换、自留山等登记的具体原因；林地承包经营权登记原因填写家庭承包、互换、转让、因生效法律文书取得等登记的具体原因。补证、换证的，登记原因填写补证、换证。

【林地使用(承包)面积(亩)】填写权利人在同一宗地内使用或者承包的林地面积。

【林地使用(承包)期限】有明确使用期限的,填写批准文件或者合同等确定的使用起止日期，如××××年××月××日起××××年××月××日止。自留山等未明确权利期限的可以不填。

【林地所有权性质】填写国家所有或者集体所有。自留山登记填写集体所有。

【森林、林木所有权人】填写森林、林木的所有权人。火烧迹地、采伐迹地等林地上没有林木的，此栏不填写。

【森林、林木使用权人】填写森林、林木的使用权人。火烧迹地、采伐迹地等林地上没有林木的，此栏不填写。

【森林类别】填写公益林或者商品林。

【小地名】填写地形图上的标有地名，应以地形图为准，地形图上没有记载或者记载有误的，用当地群众普遍认可的地名。林地承包合同或者协议中记载小地名的，根据合同或者协议填写。

【不动产权证书号】填写依法颁发的不动产权证书号或林权证号。

【登记时间】按照××××年××月××日的格式记载登簿的日期填写，如 2025 年 01 月 01 日。

【登簿人】由不动产登记经办机构的登记人员签名(章)。

【附记】填写需要对不动产权利及其他事项进一步说明的信息。如林地承包经营权合同编号等，共有不动产权发一本证书时的持证人、共有份额以及必要的历史登记信息。林地承包经营权流转经营权的，记载林地经营权的证书号等信息。

10、林地经营权，森林、林木所有权和使用权登记信息页

林地经营权，森林、林木所有权和使用权登记信息页适用于通过依法采取出租(转包)、入股或者其他方式向他人流转设立的林地经营权，未实行承包经营的集体林地以及林地上的林木由农村集体经济组织统一经营设立的林地经营权，以及通过招标、拍卖、公开协商等其他方式承包荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地营造林木设立的林地经营权登记等。具体填写说明如下：

【不动产单元号】填写按照《不动产单元设定与代码编制规则》(GB/T 37346)规定编制的不动产单元号，其中林地经营权宗地特征码第二位用“P”表示。对于林地承包经营权整宗流转经营权(宗地界址不变)的，不动产单元代码沿用林地承包经营权的代码。

【业务号】填写业务受理的收件编号。

【林地经营权人】填写取得林地经营权的权利人姓名或名称。

【证件种类】填写权利人身份证件的种类，

【证件号】填写身份证件上的编号。

【权利人类型】填写个人、企业、集体经济组织、事业单位、其他。无法归类为个人、企业、集体经济组织、事业单位的，填写其他。

【承包方代表/发包方】填写流转合同或承包合同上记载的承包方代表或发包方全称。其中，通过出租(转包)、入股或者其他方式向他人流转设立的林地经营权登记的，填写家庭承包方式取得的林地承包经营权的承包方代表等。通过招标、拍卖、公开协商等其他方式承包荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地营造林木取得林地经营权的，填写发包方全称。通过农村集体经济组织统一经营设立的林地经营权的，填写“/”。

【共有情况】填写单独所有、按份共有或者共同共有。属于按份共有的，还要填写共有的份额。

【登记类型】填写登记的具体类型，如首次登记、转移登记、变更登记、注销登记、更正登记。补证、换证的，填写其他。

【登记原因】填写其他方式承包、流转、农村集体经济组织统一经营等登记的原因。补证、换证的，登记原因填写补证、换证。

【林地流转(承包、经营)面积(亩)】填写林地经营权人在同一宗地内使用或者承包的林地面积。

【林地流转(承包、经营)期限】填写林地流转合同或承包合同上记载的期限，或者附条件的文字描述。农村集体经济组织统一经营设立的林地经营权未明确权利期限可以不填。

【林地所有权性质】填写国家所有或者集体所有。

【森林、林木所有权人】填写森林、林木的所有权火烧迹地、采伐迹地等林地上没有林木的，此栏不填写。

【森林、林木使用权人】填写森林、林木的使用权人。火烧迹地、采伐迹地等林地上没有林木的，此栏不填写。

【森林类别】填写公益林或者商品林。

【小地名】填写地形图上的标有地名，应以地形图为准，地形图上没有记载或者记载有误的，用当地群众普遍认可的地名。流转合同或承包合同中记载小地名的，根据合同填写。

【不动产权证书号】填写依法颁发的不动产权证书号或林权证号。

【登记时间】按照××××年××月××日的格式记载登簿的日期填写，如 2025 年 01 月 01 日。

【登簿人】由不动产登记经办机构的登记人员签名(章)。

【附记】填写需要对不动产权利及其他事项进一步说明的信息。如流转合同、承包合同或协议编号(名称)，流转或承包价格、发展林下经济情况等。

11、其他相关权利登记信息(取水权、探矿权、采矿权等)填写说明如下：

【权利类型】填写取水权、探矿权、采矿权等法律规定需要登记的其他权利；

【登记原因】填写取水权、探矿权、采矿权等法律规定需要登记的其他权利的登记原因；

【权利内容】填写其他相关不动产权利必要的权利内容。该项可根据不同的权利拓展相应内容；

【取水方式、水源类型、取水量、取水用途】按照流域管理机构或者县级以上地方人民政府水行政主管部门批准的取水许可文件确定的信息填写。农村集体经济组织及其成员在本集体经济组织的水塘、水库中取水的，家庭生活和零星散养、圈养畜禽饮用等少量取水的，按照有关部门调查的结果填写。为保障矿井等地下工程施工安全和生产安全必须进行临时应急取(排)水的，为消除对公共安全或者公共利益的危害临时应急取水的，为农业抗旱和维护生态与环境必须临时应急取水的，按省、自治区、直辖市人民政府的规定，或者县级以上地方人民政府水行政主管部门或者流域管理机构备案、同意的有关文件填写；

【勘查面积】填写探矿许可文件确定的勘查面积；

【开采矿种、开采方式、生产规模】填写采矿许可文件确定的开采矿种、开采方式、生产规模。

12、居住权登记信息填写说明如下：

【居住权人】填写居住权人的姓名；

【登记原因】填写合同设立、法院判决设立、遗嘱设立等居住权登记的原因；

【居住条件和要求】填写居住范围，居住权人对一个不动产单元的全部住房依法享有居住权的，填写“全部住宅”，对部分住房依法享有居住权的，根据居住范围的描述，结合房屋平面图填写具体住宅部位；

【居住权期限】填写居住权的起止日期，或者附条件的文字描述，长期、永久或者终身设立的填写“终身”。

13、地役权登记信息。

【地役权人】填写地役权合同中的地役权人，一般为需役地权利人。

【供役地权利人】填写地役权合同中的设立地役权的供役地权利人。

【登记原因】填写合同设立、因不动产受让取得、因生效法律文书取得，因地役权内容

或期限变化进行变更登记等地役权登记的原因。

【地役权内容】填写地役权主要内容，包括地役权合同中约定的供役地利用目的和方法等。粘附地役权合同的，本栏可略写。

【地役权利用期限】地役权合同中约定的利用期限。

14、抵押权登记信息。

【抵押不动产类型】用勾选的方式填写土地、土地和房屋、林地和林木、土地和在建建筑物、海域、海域和构筑物、其他等。

【抵押权人】填写抵押合同中的抵押权人。

【抵押人】填写抵押合同中的抵押人或者抵押不动产转移后的抵押人。

【抵押方式】填写一般抵押或最高额抵押。

【登记类型】填写登记的具体类型，如首次登记、转移登记、变更登记、注销登记、更正登记等。

【登记原因】填写合同设立、因主债权转让、因不动产转让、因生效法律文书取得，因抵押权内容变化进行变更登记等抵押权登记的原因。

【在建建筑物坐落】填写在建建筑物项目的具体坐落位置。

【在建建筑物抵押范围】填写抵押合同约定的在建建筑物抵押范围，可附图表。

【被担保主债权数额】填写一般抵押中被担保的主债权金额。

【最高债权额】填写最高额抵押担保范围所对应的最高债权数额。

【担保范围】填写主债权及其利息、违约金、损害赔偿金、保管担保财产和实现担保物权的费用等约定的抵押担保范围。

【债务履行期限（债权确定期间）】填写主债权合同中约定的债务人履行债务的期限或最高额抵押合同中约定的一定期间内连续发生债权的期限。

【是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定】填写转让抵押不动产的约定情况。有约定的填写“是”；没有约定的填写“否”。

【最高债权确定事实和数额】填写债权确定的原因及事实，同时注明所确定的债权金额。如约定的债权确定期间届满；没有约定债权确定期间或约定不明确，抵押权人或抵押人自最高额抵押权设立之日起满二年后请求确定债权；新的债权不可能发生；抵押财产被查封、扣押；债务人、抵押人被宣告破产或被撤销等。

【附记】填写需要对抵押情况进一步说明的信息。

15、 预告登记信息。

【权利人】填写不动产买卖合同中的购买人或抵押合同中的抵押权人。

【义务人】填写不动产买卖合同中的转让人或抵押合同中的抵押人。

【预告登记种类】填写预告登记的种类，包括预售商品房买卖预告登记、其他不动产买卖预告登记、预售商品房抵押权预告登记、其他不动产抵押权预告登记等。

【登记原因】填写买卖、设定抵押等预告登记的原因。

【不动产坐落、土地权利人、规划用途、房屋性质、所在层/总层数、建筑面积】预购的期房办理预告登记时，需要按照购房合同填写相应的不动产坐落、土地权利人、规划用途、房屋性质、所在层/总层数、建筑面积信息。

【取得价格/被担保主债权数额】填写不动产买卖合同中的转让价格或抵押合同中的被担保主债权数额。

【担保范围】填写主债权及其利息、违约金、损害赔偿金、保管担保财产和实现担保物权的费用等约定的抵押担保范围。

【是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定】填写转让抵押不动产的约定情况，有约定的填写“是”，没有约定的填写“否”。

【附记】填写需要对不动产权利及其他事项登记情况进一步说明的信息。

16、 异议登记信息。

【申请人】填写申请异议登记的利害关系人的姓名或名称。

【异议事项】填写利害关系人提出异议的具体内容。

【注销原因】填写异议登记注销的具体原因。

17、 查封登记信息。

【查封机关】填写依法对不动产实施查封等限制措施的国家有权机关名称，如××市中级人民法院等。

【查封类型】填写查封、轮候查封、预查封、轮候预查封等。

【查封文件】填写查封机关依法作出查封等限制措施的文件名称。

【查封文号】填写查封机关依法作出查封等限制措施的文件文号。

【查封期限】填写查封文件上填写的限制措施的起止日期。查封文件填写的限制措施的起始日期一般与查封时间一致。

【查封范围】填写查封文件中对不动产单元的查封范围，可附图表。

【解封机关】填写依法对不动产权利解除查封等限制措施的国家机关名称。

【解封文件】填写查封机关依法解除限制措施的文件名称。

【解封文号】填写查封机关依法解除限制措施的文件文号。

A. 2 不动产权证书和不动产登记证明

A. 2. 1 不动产权证书



中华人民共和国 不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

年 月 日

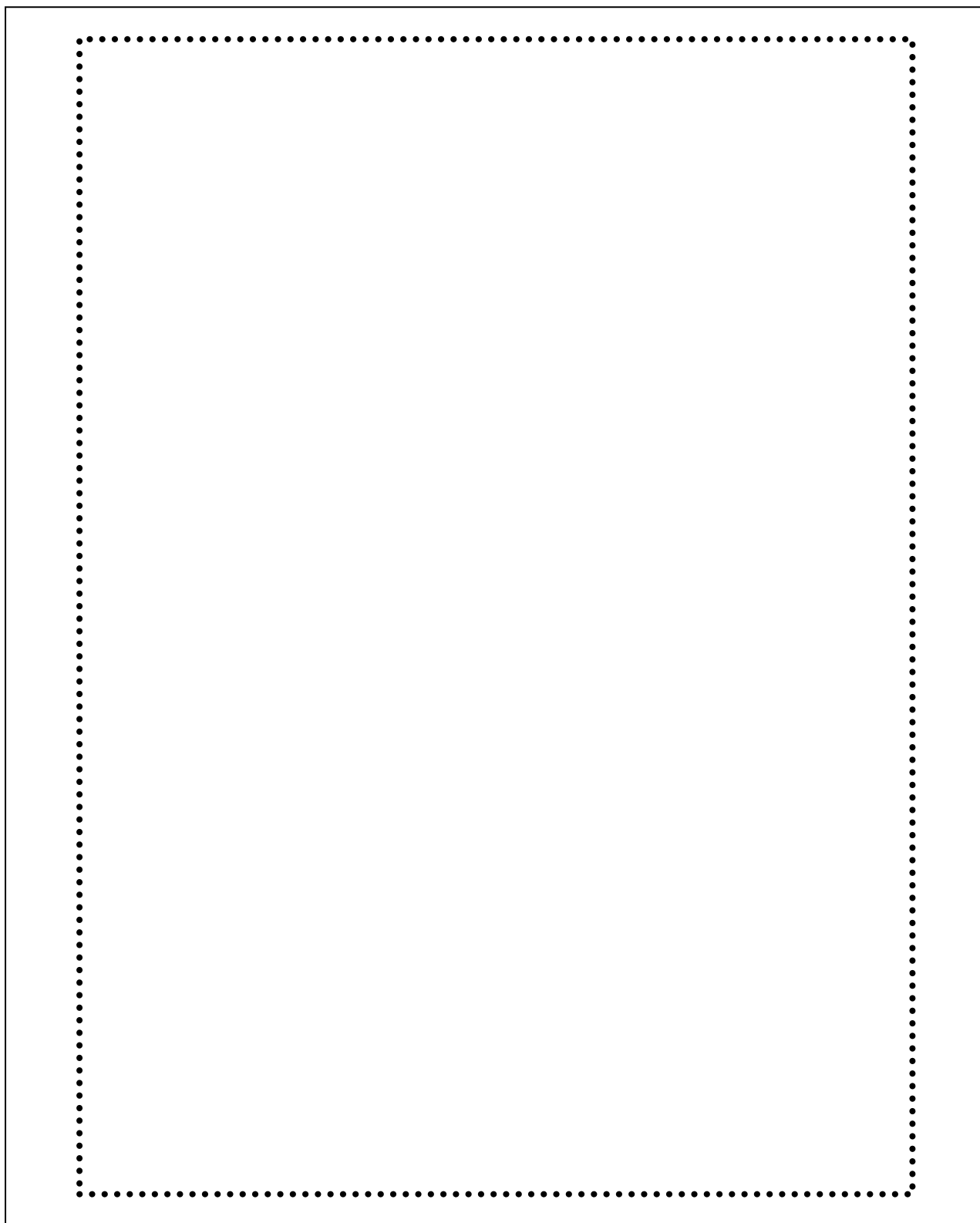
中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO. D00000000000

_____（ ）_____不动产权第 号

权 利 人	
共有情况	
坐 落	
不动产单元号	
权利类型	
权利性质	
用 途	
面 积	
使用期限	
权利其他状况	

附图页



A. 2. 1. 1 不动产权证书使用和填写说明

一、使用说明

不动产权证书可记载一个不动产单元上的一种权利或互相兼容的一组权利。如集体土地所有权、国有建设用地使用权及房屋所有权、林地承包经营权及林木所有权等，可在证书记载。

不动产登记完成后，登记机构应根据登记簿记载的内容，填写不动产权证书。登记簿记载的内容发生变化涉及证书的，不动产权利人在申请登记时应交回不动产权证书，登记机构重新核发证书。登记簿记载的不动产权利注销的，不动产权利人应交回证书，或由登记机构公告作废。

二、填写说明

（一）二维码

登记机构可在证书上生成二维码，储存不动产登记信息。二维码由登记机构按照规定自行打印。

（二）登记机构（章）及时间

盖登记机构的不动产登记专用章。

填写登簿的时间，格式为××××年××月××日，如 2025 年 01 月 01 日。

（三）编号

即印制证书的流水号，采用字母与数字的组合。数字一般为 11 位。数字前 2 位为省份代码，天津为 12。数字后 9 位为证书印制的顺序码，码值为 000000001~999999999。

（四）不动产权证书号： A （ B ） C 不动产权第 D 号

“A”处填写登记机构所在省区市的简称。“B”处填写登记年度。“C”处一般填写登记机构所在市县的全称，特殊情况下，可根据实际情况使用简称，但应确保在省级范围内不出现重名；“D”处是年度发证的顺序号，一般为 7 位，码值为 0000001~9999999。如津（2025）河西区不动产权第 0000001 号。

（五）权利人

填写不动产权利人的姓名或名称。3 人以内（含 3 人）共有不动产，发一本证书的，权利人填写全部共有人，“权利其他状况”栏记载持证人；3 人以上共有不动产，发一本证书

的，权利人填写“×××(持证人姓名)等___人”，“权利其他状况”栏记载持证人及全部共有人；共有人分别持证的，权利人填写持证人，其余共有人在“权利其他状况”栏记载。

宅基地、家庭承包方式取得的承包土地等共有不动产，权利人填写户主姓名，其余权利人在“权利其他状况”栏记载。

（六）共有情况

填写单独所有、共同共有或按份共有的份额。

涉及房屋、构筑物的，填写房屋、构筑物的共有情况。

（七）坐落

填写宗地、宗海所在地的地理位置名称。涉及地上房屋的，填写有关部门依法确定的房屋坐落，一般包括街道名称、门牌号、幢号、楼层号、房号等。

（八）不动产单元号

填写不动产单元的编号。

（九）权利类型

根据登记簿记载的内容，填写不动产权利名称。涉及两种的，用“/”分开（“/”由登记机构自行打印）。如：

1.集体土地所有权；2.国家土地所有权；3.国有建设用地使用权；4.国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权；5.宅基地使用权；6.宅基地使用权/房屋（构筑物）所有权；7.集体建设用地使用权；8.集体建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权；9.土地经营权；10.林地承包经营权/林木所有权；11.林地使用权/林木所有权；12.林地使用权/森林、林木使用权；13.海域使用权；14.海域使用权/构（建）筑物所有权；15.无居民海岛使用权；16.无居民海岛使用权/构（建）筑物所有权；17.国有农用地的使用权等。

（十）权利性质

国有土地填写划拨、出让、作价出资（入股）、国有土地租赁、授权经营等；集体土地填写家庭承包、其他方式承包、批准拨用、入股、联营等。土地所有权不填写。房屋按照商品房、房改房、经济适用住房、廉租住房、自建房等房屋性质填写。构筑物按照构筑物类型填写。森林、林木按照森林类别填写。海域、海岛填写审批、出让等。

涉及两种的，用“/”分开（“/”由登记机构自行打印）。

（十一）用途

土地按《土地利用现状分类》（GB/T 21010）、《国土空间调查、规划、用途管制、用地

用海分类指南》等填写二级分类，海域按《海域使用分类》（HY/T 123-2009）填写用海类型二级分类。房屋、构筑物填写规划用途，依据建设工程规划许可文件及其所附图件上的房屋用途确定，建设工程规划批准文件及所附图纸没有明确具体不动产单元规划用途的，房屋规划用途按审查合格的施工图填写。本规范施行前已按照“居住”和“非居住”填写房屋规划用途的，在办理变更、转移等登记时，仍按照“居住”和“非居住”填写房屋规划用途。

涉及两种的，用“/”分开（“/”由登记机构自行打印）。

（十二）面积

填写登记簿记载的不动产单元面积。涉及宗地、宗海及房屋、构筑物的，用“/”分开（“/”由登记机构自行打印），分别填写宗地、宗海及房屋、构筑物的面积。

土地、海域共有的，填写宗地、宗海面积。共同共有和按份共有人及其比例等共有情况在“权利其他状况”栏记载。

（十三）使用期限

填写具体不动产权利的使用起止时间，如××××年××月××日起××××年××月××日止。涉及地上房屋、构筑物的，填写土地使用权的起止日期；涉及海上构(建)筑物的，填写海域使用权的起止日期；土地承包经营权、土地经营权填写土地承包经营权合同和流转合同起止日期；国有林地使用权填写批准文件确定的使用起止日期；涉及森林、林木等附着物的，填写林地使用权、林地承包经营权、林地经营权起止日期。土地所有权以及自留山等未明确权利期限的可不填。

（十四）权利其他状况

根据不同的不动产权利类型，可分别填写以下内容：

1.土地所有权

按照农用地、建设用地、未利用地三大类，可依据最新土地调查成果或勘测结果填写对应的面积。

2.房屋所有权

（1）房屋结构：按照钢结构、钢和钢筋混凝土结构、钢筋混凝土结构、混合结构、砖木结构、其他结构等六类填写。

（2）房屋总层数和所在层：记载房屋所在建筑物的总层数和所在层。

（3）房屋竣工时间等。

3.森林、林木所有权和使用权

记载森林类别、小地名。

4.土地经营权:①发包方:填写通过招标、拍卖、公开协商等方式依法流转土地经营权的发包方全称。②承包方:填写依法流转土地经营权的承包方名称。

5.海域使用权和无居民海岛使用权

(1)项目名称、项目性质。项目性质填写公益性或经营性等。

(2)用海方式及面积。

(十五)附记

记载提示事项以及其他需要登记的事项。

(十六)附图页

附反映不动产界址及四至范围的示意图形,不一定依照比例尺。附图应打印,暂不具备条件的,可粘贴。房地一体登记的,附图页要同时打印或粘贴宗地图和房屋平面图。已有二维码可查询不动产信息的,可不粘贴附图。



中华人民共和国

不动产权证书

（土地承包经营权）



根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国农村土地承包法》规定，为稳定和完善农村土地承包关系，维护土地承包当事人的合法权益，巩固农村基本经营制度，经审查核实，确认承包方依法取得农村土地承包经营权，颁发此证。

登记机构（章）

年 月 日

中华人民共和国自然资源部监制

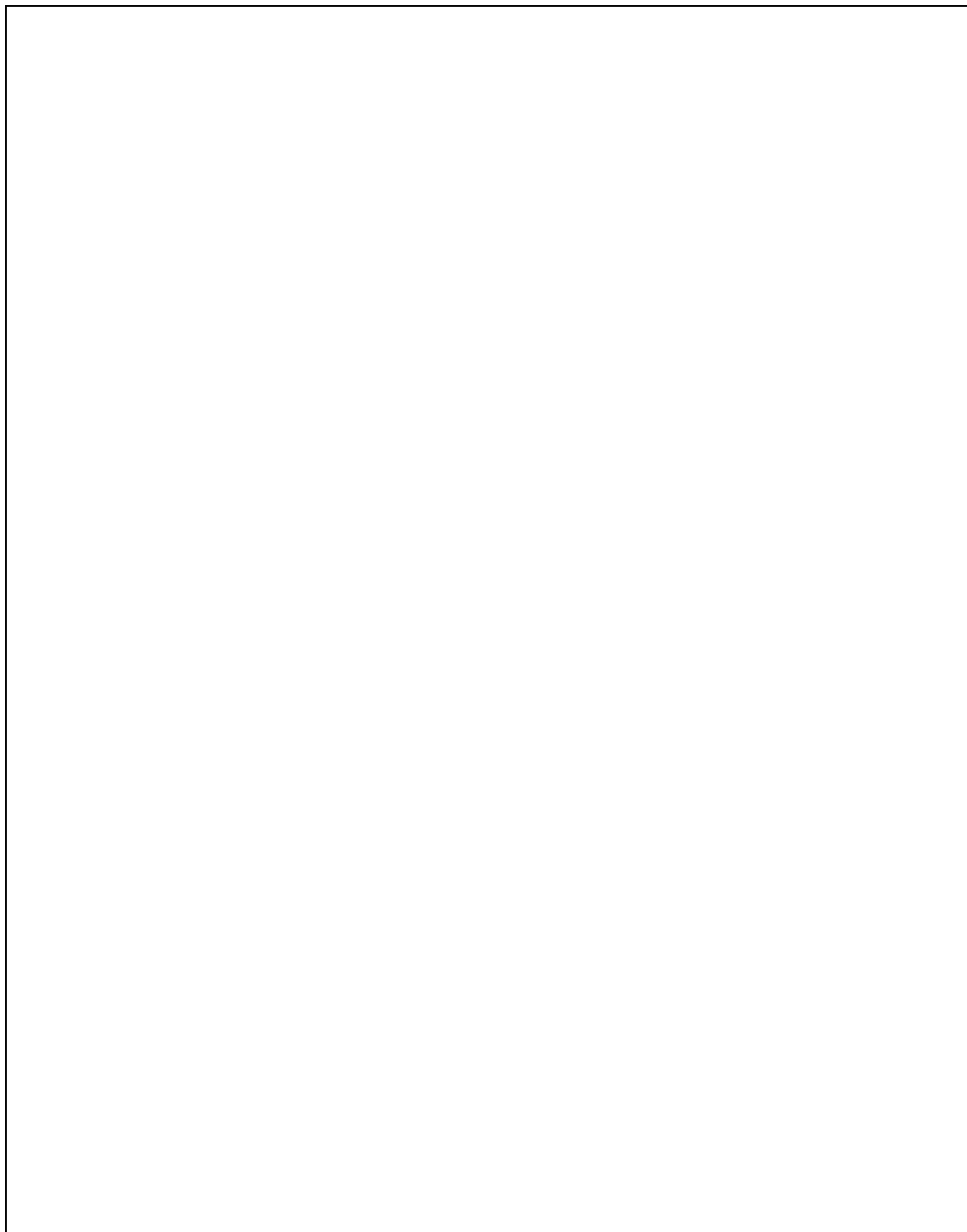
编号NO. 000000000000

_____（ ）_____不动产权第 号

发包方全称					
承包方代表					
身份证号码					
承包方式	家庭承包				
合同代码					
承包期限					
承包方家庭成员情况					
姓 名	与承包方 代表关系	备 注	姓 名	与承包方 代表关系	备 注
承包地确权 总面积（亩）			承包地块 总数（块）		
不动产单元号 （地块代码）	坐落（四至）		面积（亩）	是否永久基 本农田	备注

不动产单元号 (地块代码)	坐落 (四至)	面积 (亩)	是否永久基 本农田	备注

附 图 页



A.2.2.1 不动产权证书（土地承包经营权）使用和填写说明

一、使用说明

本证书样式适用于耕地、水域、滩涂上依法设立的土地承包经营权登记。在第二轮土地承包到期后再延长 30 年工作中，对原《农村土地承包经营权证》上记载的承包期限作统一变更，不重新换发证书。

土地承包经营权以户为单位，对该农村承包经营户（承包方）名下承包的所有地块进行归集，一本证书记载同一承包合同确定的该农村承包经营户（承包方）承包的所有确权地块信息。

二、填写说明

不动产权证书（土地承包经营权）填写说明如下：

（一）二维码

登记机构可以在证书上生成二维码，储存不动产登记信息。二维码由登记机构按照规定自行打印；

（二）登记机构（章）及时间

盖登记机构的不动产登记专用章。填写登簿的时间，格式为××××年××月××日，如 2025 年 01 月 01 日；

（三）编号

即印制证书的流水号，采用 11 位数字表示。数字前 2 位为省份代码，天津为 12。数字后 9 位为证书印制的顺序码，码值为 000000001~999999999；

（四）不动产权证书号 A（ B ） C 不动产第 D 号

“A”处填写登记机构所在省区市的简称。“B”处填写登记年度。“C”处一般填写登记机构所在市县的全称，特殊情况下，可根据实际情况使用简称，但应确保在省级范围内不出现重名。“D”处是年度发证的顺序号，一般为 7 位，码值为 0000001~9999999。如津（2025）河西区不动产权第 0000001 号；

（五）发包方全称

填写发包方的全称；

（六）承包方代表

填写承包方代表姓名；

（七）身份证号码

填写承包方代表的身份证号码；

（八）承包方式

填写“家庭承包”；

（九）合同代码

填写合同代码或者合同编号；

（十）承包期限

填写土地承包期限，如××××年××月××日起××××年××月××日止；

（十一）承包方家庭成员情况

填写承包方家庭成员的姓名、性别、与承包方代表关系、身份证号码，要体现男女平等的原则，切实保护妇女土地承包权益。家庭成员出现新生、死亡、出嫁、嫁入等情况的，可在承包方家庭成员情况“备注”栏说明；

（十二）承包地确权总面积（亩）

填写各承包地块的面积总计；

（十三）承包地块总数（块）

填写家庭承包的地块数量；

（十四）不动产单元号（地块代码）

填写不动产单元的编号和地块代码；

（十五）坐落（四至）

填写地块的坐落（四至）；

（十六）面积（亩）

填写土地承包经营权合同（土地承包合同）记载的相应地块面积，应与土地承包经营权不动产登记簿记载的相应地块“确权（合同）面积”一致。确权确股不确地的地块，应记载按股份计算占有的面积；

（十七）是否永久基本农田

填写“是”或者“否”；

（十八）备注

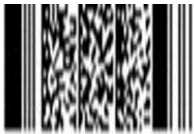
地块“备注”主要包括以下内容：一是将自留地按照家庭承包方式管理的，填写“自留地”；二是以互换、转让方式取得的，填写“互换、转让取得”等；三是属于确权确股不确地的，填写“确权确股”；四是农村土地承包经营权采取出租（转包）、入股或者其他方式流转设立土地经营权情况的，填写土地经营权的权利人及其不动产单元号等；五是填写设定地役权等权利负担或者限制情况以及其他备注的事项；

（十九）附记

主要记载以下内容：一是因农村土地承包经营权证或者不动产权证书严重污损、毁坏、遗失后的换发、补发事项；二是其他需要进一步说明的有关信息；

（二十）附图页

附反映承包土地界址及四至范围的图形。该承包方名下所有地块可绘在一张图上，也可以每块地一页。附图可选择适当的比例尺，按宗地图相关要求绘制。附图可以打印、粘贴或者附存有宗地图信息的二维码。



不动产登记证明

_____（ ）_____不动产证明第 号

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护申请人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。

登记机构（章）
年 月 日

中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO. 000000000000

证明权利或事项	
权利人（申请人）	
义 务 人	
坐 落	
不动产单元号	
其 他	
附 记	

A.2.3.1 不动产登记证明使用和填写说明

一、使用说明

不动产登记证明用于证明居住权、不动产抵押权、地役权或预告登记、异议登记等事项。不动产登记申请人申请登记的事项记载于不动产登记簿后，登记机构应根据不动产登记簿的记载内容，填写本登记证明。

因本证明对应的不动产登记簿记载内容发生变更的，不动产登记证明的权利人或申请人应交回不动产登记证明，登记机构重新核发新的证明。因本证明对应的不动产登记簿记载的内容注销的，不动产登记证明的权利人或申请人应交回该证明，或由登记机构公告作废。

二、填写说明

（一）登记机构（章）及时间

盖登记机构的不动产登记专用章。填写登簿的时间，格式为××××年××月××日，如 2025 年 01 月 01 日。

（二）编号

即印制证明的流水号，一般为 11 位。前 2 位为省份代码，天津为 12。后 9 位为证明印制的顺序码，码值为 000000001~999999999。

（三）不动产登记证明号： A（ B ） C 不动产证明第 D 号

“A”处填写登记机构所在省区市的简称。“B”处填写登记年度。“C”处一般填写登记机构所在市县的全称，特殊情况下，可根据实际情况使用简称，但应确保在省级范围内不出现重名；“D”处是年度发证的顺序号，一般为 7 位，码值为 0000001~9999999。如津（2025）河西区不动产证明第 0000001 号。

（四）二维码

登记机构可在证明上生成二维码，储存不动产登记信息。二维码由登记机构按照规定自行打印。

（五）证明权利或事项

填写居住权、抵押权、地役权或预告登记、异议登记等事项。

（六）权利人（申请人）

居住权、抵押权、地役权或预告登记，填写权利人姓名或名称；异议登记，填写申请人姓名或名称。

（七）义务人

填写抵押人、供役地权利人或者居住权、预告登记的义务人的姓名或名称；异议登记的，可不填写。

（八）坐落

填写不动产单元所在宗地、宗海的地理位置名称。涉及地上房屋的，填写有关部门依法确定的房屋坐落，一般包括街道名称、门牌号、幢号、楼层号、房号等。

（九）不动产单元号

填写不动产单元的编号。

（十）其他

根据不同的不动产登记事项，分别填写以下内容：

1. 居住权

（1）居住住宅范围；

（2）居住期限。

2.抵押权

（1）不动产权证书号；

（2）抵押的方式；

（3）担保债权的数额。

3.地役权

（1）供役地的不动产权证书号；

（2）需役地的坐落；

（3）地役权的内容。

4.预告登记

（1）已有的不动产权证书号；

（2）预告登记的种类。

5.异议登记

异议登记的内容。

（十一）附记

记载其他需要填写的事项。

A.3 不动产登记申请书

信息收集声明：本申请书信息系依法定职权收集，用于不动产登记和登记资料利用。

天津市不动产登记申请书

单位：□平方米 □公顷（□亩）、万元

申请业务类型	☐ 集体土地所有权 ☐ 国有建设用地使用权 ☐ 宅基地使用权 ☐ 集体建设用地使用权 ☐ 土地承包经营权 ☐ 土地经营权 ☐ 国有农用地的使用权 ☐ 林地使用权 ☐ 林地承包经营权 ☐ 林地经营权 ☐ 海域使用权 ☐ 无居民海岛使用权 ☐ 房屋所有权 ☐ 构筑物所有权 ☐ 森林、林木所有权 ☐ 森林、林木使用权 ☐ 居住权 ☐ 抵押权 ☐ 地役权 ☐ 其他_____														
	☐ 首次登记 ☐ 变更登记 ☐ 转移登记 ☐ 注销登记 ☐ 更正登记 ☐ 异议登记 ☐ 预告登记 ☐ 查封登记 ☐ 换证 ☐ 补证 ☐ 其他_____														
申请人情况	登 记 申 请 人														
	权利人姓名（名称）														
	身份证件种类							联系电话							
	证件号														
	通讯地址							邮政编码							
	代理人姓名							联系电话							
	代理机构名称														
	登 记 申 请 人														
	义务人姓名（名称）														
	身份证件种类							联系电话							
	证件号														
	通讯地址							邮政编码							
	代理人姓名							联系电话							
	代理机构名称														
不动产情况	坐 落														
	不动产单元号							不动产类型							
	面 积							用 途							
	森林类别							用海类型							
土地经营权情况	流转（承包）期限							承包方代表/发包方全称							
居住权情况	居住权期限							居住条件和要求							

抵押权情况	被担保主债权数额		债务履行期限	
	最高债权额		债权确定期间	
	抵押金额类型	☐ 单个不动产单元独立抵押金额 ☐ 多个不动产单元整体抵押金额		
	担保范围			
	在建建筑物抵押范围			
	☐ 是 ☐ 否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定		☐ 是 ☐ 否存在禁止设立居住权的约定	
地役权情况	需役地坐落		不动产单元号	
	利用期限		地役权内容	
登记原因				
☐ 是 ☐ 否领取纸质证书			☐ 是 ☐ 否申请分别持证	
申请水 ☐ 电 ☐ 气 ☐ 热 ☐ 其他公共服务事项_____联动				
备注				
本申请人对填写的上述内容及提交的申请材料的真实性、有效性负责。如有不实，申请人愿承担法律责任。 对不动产登记机构的行政行为有异议的，可自知道行为之日起 60 日内向行政复议机关申请行政复议，或在 6 个月内向人民法院提起行政诉讼。 申请人（签章）：_____ 申请人（签章）：_____ 代理人（签章）：_____ 代理人（签章）：_____ _____年 月 日 _____年 月 日				
受理凭证领取人 签章			领取日期	

不动产登记申请书使用和填写说明

一、使用说明

不动产登记申请书主要内容包括申请业务类型、申请人情况、不动产情况、土地经营权情况、居住权情况、抵押权情况、地役权情况、登记原因、领证情况及持证情况等。

申请土地承包经营权登记的，以户为单位填写不动产登记申请书，可将承包方家庭成员情况等信息以及某一农村承包经营户（承包方）名下各承包地块“不动产情况”的不动产单元号、坐落、面积等信息进行加页填写。

二、填写说明

【申请业务类型】用勾选的方式，选择申请登记的权利或事项及登记的类型。

【权利人、义务人姓名（名称）】填写权利人和义务人身份证件上的姓名或名称。

【身份证件种类、证件号】填写申请人身份证件的种类及号码。

【通讯地址、邮编编码】填写规范的通讯地址、邮政编码。

【代理人姓名】填写代权利人申请登记的代理人姓名。

【代理机构名称】代理人为专业登记代理机构的，填写其所属的代理机构名称，否则不填。

【联系电话】填写登记申请人或登记代理人的联系电话。

【坐落】填写宗地、宗海所在地的地理位置名称。涉及地上房屋的，填写有关部门依法确定的房屋坐落，一般包括街道名称、门牌号、幢号、楼层号、房号等。

【不动产单元号】填写不动产单元的编号。

【不动产类型】填写土地、海域、无居民海岛、房屋、建筑物、构筑物或者森林、林木等。

【面积】填写不动产单元的面积。涉及宗地、宗海及房屋、构筑物的，分别填写宗地、宗海及房屋、构筑物的面积。

【用途】填写不动产单元的用途。涉及宗地、宗海及房屋、构筑物的，分别填写宗地、宗海及房屋、构筑物的用途。土地承包经营权填写土地承包经营权合同（土地承包合同）记载的用途。土地经营权填写流转合同或者承包合同记载的用途。

【森林类别】填写公益林或者商品林。

【用海类型】填写《海域使用分类》（HY/T 123-2009）用海类型的二级分类。

【流转（承包）期限】填写流转合同或者承包合同上记载的期限。

【承包方代表/发包方全称】填写承包合同记载的承包方代表或者发包方全称。

【居住权期限】填写居住权的权利期限。

【居住条件和要求】填写居住权的居住范围等。

【被担保主债权数额】填写一般抵押中被担保的主债权金额。

【债务履行期限】【债权确定期间】填写主债权合同中约定的债务人履行债务的期限。

【最高债权额】填写最高额抵押担保范围所对应的最高债权数额。

【抵押金额类型】用勾选的方式选择单个不动产单元独立抵押金额或多个不动产单元整体抵押金额。

【担保范围】填写当事人约定的担保范围。

【在建建筑物抵押范围】填写抵押合同约定的在建建筑物抵押范围。

【是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定】用勾选的方式选择是或否。

【是否存在禁止设立居住权的约定】用勾选的方式选择是或否。

【需役地坐落、不动产单元号】填写需役地所在的坐落及其不动产单元号。

【利用期限】填写地役权合同中约定的利用期限。

【地役权内容】填写地役权主要内容，包括地役权合同中约定的供役地利用目的和方法等。粘附地役权合同的，本栏可略写。

【登记原因】填写不动产权利首次登记、转移登记、变更登记、注销登记、更正登记等的具体原因。如转移登记填写不动产买卖、赠与、继承等。

【是否领取纸质证书】用勾选的方式选择是或者否。

【是否申请分别持证】用勾选的方式选择是或否。

【申请水/电/气/热/其他公共服务事项_____联动】用勾选的方式选择水、电、气、热与不动产登记联动内容。因供水、燃气、供热仅有部分经营单位实现数据联网，能否联动过户以经营单位数据联网情况为准。

【备注】可填写登记申请人在申请中认为需要说明的其他事项。

【申请人、代理人签章】自然人签名或按指印；无民事行为能力人或限制民事行为能力人由监护人签名或按指印；没有书写能力的，按指印确认；法人或非法人组织加盖法人或非法人组织的印章。

【受理凭证领取人签章】由领取人签名或盖章。

申请书应用黑色、蓝黑钢笔或签字笔填写，正楷书写、字迹清晰、不要涂改。

A.4 不动产登记审批表

天津市不动产登记审批表

收件号：

权利人				
身份证件种类		证件号码		
共有情况				
坐落				
不动产单元号				
权利类型		登记类型		
登记日期		登记原因		
土地状况	面积		用途	
	权利性质		使用（承包）期限	
房屋（构筑物）等状况	幢（房）号		建筑面积	
	规划用途		所在层/总层数	
	房屋结构		构筑物类型	
	竣工时间			
林地（森林、林木）状况	小地名		森林类别	
海域状况	项目名称		项目性质	
	使用期限			
	用海类型		用海总面积	
	用海方式	面积	具体用途	使用金数额（万元）

土地经营情况	流转（承包）期限			承包方代表/发包方全	
居住权	居住权期限			居住条件和要	
抵押权	权利人	被担保主债权数额 (最高债权额/万元)		债务履行期限(债权确定期间)	
地役权	需役地坐落				
	不动产单元号				
	利用期限				
	地役权内容				
预告登记	预告登记种类				
	权利人		义务人		
	被担保主债权数额 (最高债权额/万元)		债务履行期(债权确定期)		
异议登记	申请人				
	异议事项				
查封登记	查封机关	查封类型	查封范围	查封期限	
核收出让金及税费情况	取得价格(万元)			计税价格	
	交缴人	出让金 (元)	登记费 (元)	工本费 (元)	
	票证号				

初 审 意 见	初审人： 年 月 日			
审 核 意 见	审核人： 年 月 日			
审定意 见	审定人： 年 月 日			
备注				
发 证 记 录	不动产权证书号	不动产权第 号	证书流水 号	
	不动产登记证明 号	不动产证明第 号	证书流水 号	
	制证人		制证日期	

A.5 通知书、告知书
A.5.1 不动产登记受理凭证

不动产登记受理凭证

编号：

_____：
_____年_____月_____日，收到你（单位）_____（不动产坐落及登记类型）_____以下申请登记材料，经核查，根据《天津市不动产登记条例》第十三条第一款规定，现予受理。

本申请登记事项办理时限_____。请于_____年_____月_____日后，凭本凭证、身份证明领取办理结果。

编号	已提交的申请材料	文件号	份数	材料形式
1				☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子
2				☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子
3				☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子
4				☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子
5				☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子
6				☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子
7				☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子

登记机构：

年 月 日

注：根据民法典第十章第二百零一条规定，按照年、月、日计算期间的，开始的当日不计入，自下一日开始计算。

以下内容在领取登记结果时填写

登记结果：☐不动产权证书 ☐不动产登记证明 ☐核准注销通知书

领 取 人：_____

领取日期：_____

年 月 日

A. 5. 2 不动产登记不予受理告知书

不动产登记不予受理告知书

编号:

_____:

_____年_____月_____日,你(单位)申请的_____ (不
动产坐落及登记类型),提交材料清单如下:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____

经核查,上述申请因以下原因:

- ☐ 申请登记材料不齐全或不符合法定形式;
- ☐ 申请登记事项不在本不动产登记经办机构的登记职责范围内;
- ☐ 申请人不符合本规范规定的有关要求;
- ☐ 申请登记的不动产权利与登记材料记载的不动产权利不一致;
- ☐ 申请登记事项与不动产登记簿的记载冲突;
- ☐ 申请内容与询问记录冲突;
- ☐ 存在正在办理的更正登记;
- ☐ 不符合法律法规规定的其他情形。

根据《天津市不动产登记条例》第十三条第一款和《天津市不动产登记规范》第 7.5.1 条第__项的规定,决定不予受理。具体情况如下:根据《天津市不动产登记规范》____条的规定,_____。

若对不予受理的决定不服,可自收到本告知书之日起 60 日内向行政复议机关申请行政复议,或在收到本告知书之日起 6 个月内向人民法院提起行政诉讼。

领取人签名:

年 月 日

登记机构:

年 月 日

注:申请材料已留复印件存档。

A. 5. 3 不动产登记补充材料通知书

不动产登记补充材料通知书

编号：

_____：

_____年_____月_____日，收到你（单位）_____（不动产坐落及登记类型）申请，受理编号为_____。经核查，因所提交的申请材料尚不足以证明申请登记相关事项，根据《天津市不动产登记规范》第 8.1.2 条规定，请于 10 个工作日内补充以下申请材料，补正材料时间不计入登记办理时限：

需补充的申请材料	份 数	材料形式
		☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子
		☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子
		☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子
		☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子
		☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子
		☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子
		☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子

领取人签名：

年 月 日

登记机构：

年 月 日

A. 5. 4 不动产登记补充材料接收凭证

不动产登记补充材料接收凭证

编号：

_____：

_____年_____月_____日，收到你（单位）受理编号为_____的补正材料，具体如下：

编号	已补正的文件资料	文件号	份 数	材料形式
1				☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子
2				☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子
3				☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子
4				☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子
5				☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子
6				☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子
7				☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子
8				☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子
9				☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子

领取人签名：

登记机构：

年 月 日

年 月 日

A. 5. 5 不予登记告知书

不予登记告知书

编号:

_____:

_____年__月__日,收到你(单位)_____ (不动
产坐落及登记类型)申请,受理编号为:_____。经审查,因

- ☐ 申请人未按照要求进一步补充材料;
- ☐ 申请人、委托代理人身份证明材料以及授权委托书与申请主体不一致;
- ☐ 申请登记的不动产不符合不动产单元设定条件;
- ☐ 申请登记的事项与权属来源材料或登记材料不一致;
- ☐ 申请登记的事项与不动产登记簿的记载相冲突;
- ☐ 不动产首次登记前存在尚未解决的权属争议;
- ☐ 申请登记的不动产权利超过规定期限;
- ☐ 不动产被依法查封期间,权利人处分该不动产申请登记;
- ☐ 未经预告登记权利人书面同意,当事人处分该不动产申请登记;
- ☐ 法律、法规规定的其他情形或不符合本规范规定的其他审查要求。

根据《天津市不动产登记条例》第十五条第一款、《天津市不动产登记规范》第 8.8.1 条的规定,决定不予登记。具体情况如下:根据《天津市不动产登记规范》____条的规定,
_____。

请自本告知书送达之日起 30 个工作日内取回申请材料,逾期不取回的,不动产登记经办机构不负保管义务。

若对本决定内容不服,可自收到本告知书之日起 60 日内向行政复议机关申请行政复议,或在收到本告知书之日起 6 个月内向人民法院提起行政诉讼。

领取人签名:

年 月 日

登记机构:

年 月 日

注:申请材料已留复印件存档。

A. 5. 6 不予撤回登记申请通知书

不予撤回登记申请通知书

编号:

_____:

经核查,你(单位)申请撤回的____登记申请,因:

☐ 部分登记申请人申请撤回;

☐ 撤回申请材料不齐全;

☐ 相关登记事项已于____年__月__日记载于不动产登记簿。

根据《不动产登记暂行条例》第十五条第二款和《天津市不动产登记规范》____的规定,不予撤回登记申请。

对本通知不服的,可自收到本通知书之日起 60 日内向行政复议机关申请行政复议,或在收到本通知书之日起 6 个月内向人民法院提起行政诉讼。

特此通知

领取人签名:

年 月 日

登记机构:

年 月 日

A. 5. 7 更正登记告知书

更正登记告知书

编号：

_____：

根据《天津市不动产登记条例》第六十二条第__款规定，经审核：

☐ 已就下列登记事项进行更正：_____(具体更正内容)_____, 编号为_____的不动产权证书（不动产登记证明）作废。

☐ _____年____月____日下达了《不动产更正登记通知书》(编号：_____), 经审核不予更正。

对本告知不服的，可自收到本告知书之日起 60 日内向行政复议机关申请行政复议，或在收到本告知书之日起 6 个月内向人民法院提起行政诉讼。

特此告知。

登记机构

年 月 日

A. 5. 8 更正登记通知书（利害关系人申请更正）

更正登记通知书（利害关系人申请更正）

编号：

_____：

因利害关系人_____申请坐落于_____的更正登记，如对下列更正事项有异议，你可自接到本通知之日起的 30 日内书面提出，逾期未提出异议或异议不成立的，将根据《天津市不动产登记条例》第六十二条第一款规定，对不动产登记簿记载的错误事项进行更正登记。

更正内容如下： （应说明原错误的具体内容和更正后的内容）

_____。

书面材料送达地址： _____

联系方式： _____

登记机构：

年 月 日

A. 5. 9 不动产登记申请材料退回凭证

不动产登记申请材料退回凭证

编号:

_____:

由于_____, 现将你(单位)
(不动产坐落及登记类型)_____的申请材料退回。因撤回登记, 对于合并受理的其他登记
事项不予登记。

编号	退回的申请材料	文件号	份 数	材料形式
1				☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子
2				☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子
3				☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子
4				☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子
5				☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子
6				☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子
7				☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子
8				☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子
9				☐ 原件 ☐ 复印件 ☐ 电子

领取人签名:

年 月 日

登记机构:

年 月 日

注: 申请材料已留复印件存档。

A. 5. 10 更正登记通知书（依职权更正）

更正登记通知书（依职权更正）

编号：

_____：

因不动产登记簿记载错误，请你自接到本通知之日起的 30 个工作日内持本人身份证明材料和不动产权属证书等申请办理更正登记。逾期未申请办理的，将根据《天津市不动产登记条例》第六十二条第二款规定，对不动产登记簿记载的错误事项进行更正登记。

更正内容如下：_____
（应说明原错误的pecific内容和更正后的内容）

_____。

书面材料送达地址：_____

联系方式：_____

登记机构：

年 月 日

A. 5. 11 协助执行告知书

协助执行审查建议书/告知书

编号：

_____：

贵单位送达的第 _____ 号 _____ 已收悉，上述协助事项：_____。

特此告知。

领取人签名：

年 月 日

登记机构：

年 月 日

A. 5. 12 核准注销通知书

核准注销通知书

编号:

_____:

你(单位)于_____年____月____日提出的坐落于_____不动产_____注销登记申请(收件号:_____证号:_____),经审核,根据《天津市不动产登记条例》第二十九条的规定,准予注销。

对本通知有异议的,可自收到本通知书之日起 60 日内向行政复议机关申请行政复议,或在收到本通知书之日起 6 个月内向人民法院提起行政诉讼。

特此通知

领取人(签名或盖章)

年 月 日

登记机构:

年 月 日

A. 6 公告文书
A. 6. 1 不动产首次登记公告

不动产首次登记公告

编号：_____

经审核，我机构拟对下列不动产权利予以首次登记，根据《不动产登记暂行条例实施细则》第十七条的规定，现予公告。如有异议，请自本公告之日起十五个工作日内（_____年_____月_____日之前）将异议书面材料送达我机构。逾期无人提出异议或异议不成立的，我机构将予以登记。

异议书面材料送达地址：_____

联系方式：_____

序号	登记申请人	不动产权利类型	不动产坐落	不动产单元号	不动产面积	用途	备注
1							
2							
3							

公告单位：
年 月 日

A. 6. 2 不动产更正登记公告

不动产更正登记公告

编号：_____

根据《天津市不动产登记条例》第六十二条第二款规定，拟对下列不动产登记簿的部分内容予以更正，现予公告。如有异议，请自本公告之日起十五个工作日内（_____年_____月_____日之前）将异议书面材料送达我机构。逾期无人提出异议或异议不成立的，我机构将予以更正登记。

异议书面材料送达地址：_____

联系方式：_____

序号	不动产坐落	更正内容	备注
1			
2			
3			

公告单位：

年 月 日

A. 6. 3 不动产变更登记公告

不动产变更登记公告

编号：_____

权利人_____因身份信息变化申请办理坐落于_____不动产的变更登记。经审核，我机构拟予以登记，现予公告。如有异议，请自本公告之日起十五个工作日内（_____年_____月_____日之前）将异议书面材料送达我机构。逾期无人提出异议或异议不成立的，我机构将予以登记。

变更内容如下：_____

异议书面材料送达地址：_____

联系方式：_____

公告单位：

年 月 日

A. 6. 4 不动产权证书/登记证明作废公告

不动产权证书/登记证明作废公告

编号：_____

根据《不动产登记暂行条例实施细则》第二十三条的规定，现对下列不动产权证书或者不动产登记证明公告作废。

序号	不动产权证书或不动产登记证明号	权利人	不动产权利类型	不动产单元号	不动产坐落	备注

公告单位：
年 月 日

A. 6. 5 不动产权证书/登记证明遗失（灭失）声明

不动产权证书/登记证明遗失（灭失）声明

_____持有的_____号不动产权证书（不动产登记证明）遗失（灭失），根据《不动产登记暂行条例实施细则》第二十二条第二款的规定申请补发，现声明该不动产权证书（不动产登记证明）作废。

特此声明。

声明人：

年 月 日

A. 6. 6 不动产注销登记公告

不动产注销登记公告

编号：_____

经审核，我机构拟对下列不动产权利予以注销登记，根据《不动产登记暂行条例实施细则》第十七条的规定，现予公告。如有异议，请自本公告之日起十五个工作日内（_____年_____月_____日之前）将异议书面材料送达我机构。逾期无人提出异议或异议不成立的，我机构将予以登记。

异议书面材料送达地址：_____

联系方式：_____

序号	不动产权证书或不动产登记证明号	权利人	不动产权利（登记）类型	不动产单元号	不动产坐落	备注
1						
2						
3						

公告单位：
年 月 日

A. 6. 7 不动产注销登记结果公告

不动产注销登记结果公告

按照《天津市不动产登记条例》第二十九条第____款规定，对下列不动产登记予以注销，原不动产权证书、不动产登记证明作废。

序号	不动产权证书或不动产登记证明号	权利人	不动产权利类型	不动产单元号	不动产坐落	备注

对本公告有异议的，可自公告之日起 60 日内向行政复议机关申请行政复议，或自公告之日起 6 个月内向人民法院提起行政诉讼。

特此公告。

公告单位：

年 月 日

A.7 不动产实地查看记录表

不动产实地查看记录表

申请登记事项		业务编号	
不动产权坐落 (名称)			
查看内容	☐ 查看拟抵押的在建建筑物坐落及其建造等情况 ☐ 查看不动产灭失等情况 ☐ 因_____， 查看_____。		
查看结果及其说明			
查看人员签名	年 月 日		
备注	1.现场照片应能清晰显示被查看不动产的坐落（如永久性的标志物），应能体现查看结果； 2.现场查看证据材料可粘贴附页； 3.查看人员不少于两人，用黑色、蓝黑钢笔或签字笔签名。		

A.8 询问记录

询问记录

受理编号：_____

被询问人：_____

询问人：_____

1. 申请登记事项是否为申请人的真实意思表示？

回答：（请填写是或否）

2. 申请登记的不动产是共有，还是单独所有？

回答：（请填写共有或单独所有）

3. 申请登记的不动产是按份共有，还是共同共有？

回答：（共有情况下，请填写是按份共有或共同共有）

4. 申请登记的不动产共有份额情况？

回答：（按份共有情况下，请填写具体份额；共同共有人不填写本栏）

5. 申请异议登记时，权利人是否不同意办理更正登记？

回答：（申请异议登记时填写，申请其他登记不填写本栏）

6. 申请异议登记时，是否已知悉异议不当应承担的责任？

回答：（申请异议登记时填写，申请其他登记不填写本栏）

7. 异议登记期间因处分权利申请登记的，申请人是否知悉存在异议登记的情况？

回答：（请填写是或否）

8. 存在地役权、土地经营权、居住权登记的，办理转移登记或抵押权登记时，是否已知悉相关情况？

回答：（受让人或抵押权人填写）

9. 其他需要询问的有关事项：

经被询问人确认，以上询问事项均回答真实、无误。

被询问人签名：

询问人签名：

年 月 日

A. 9 授权委托书

授权委托书

委托人：_____ 电话：_____

身份证明类型：_____ 证件号码：_____

受托人：_____ 电话：_____

身份证明类型：_____ 证件号码：_____

委托期限：_____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 日。

受托人 ☐ 有 ☐ 无 转委托权。

现委托人委托_____为合法代理人，代表委托人办理坐落于_____

_____之不动产的以下事项：

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

受托人在其权限范围内依法所作的一切行为，接受询问的行为及签署的一切文件，委托人均予以承认。

委托人签名（或盖章）：

年 月 日

受托人签名（或盖章）：

年 月 日

A. 10 承诺书

A. 10.1 监护人承诺书

监护人承诺书

监护人：_____
身份证明类型：_____

电话：_____
证件号码：_____

被监护人：_____
身份证明类型：_____

电话：_____
证件号码：_____

监护人现承诺，对被监护人不动产权（不动产坐落：_____）所进行的处分（处分的类型：_____）是为被监护人的利益且自愿承担由此产生的一切法律责任。

签名（盖章）：

年 月 日

A. 10. 2 关于营业执照的承诺函

关于营业执照的承诺函

我单位承诺所提交的营业执照真实有效,且自____年____月____日至下一年度____月____日期间办理相关登记业务提交的营业执照(编号:_____)复印件与营业执照原件一致,对因不一致引发的一切后果承担相应的法律责任。

此后,如发生单位营业执照变更,我单位承诺及时重新提交营业执照原件,并对未及时提交引发的后果承担一切法律责任。

签章:

年 月 日

A.11 亲属关系表

亲属关系表

被继承人	姓 名		性 别	
	身份证件号码		死亡时间	
	生前工作单位			

法定继承人	关系	姓名	身份证件号码	联系方式	备注 (已故的, 请注明死亡时间。配偶关系还需注明结婚、离婚、再婚起止时间)
配偶					
全部子女 (含已死亡 的子女、婚生子女、 非婚生子女、养子女、 有扶养关系的继子 女)					
父母 (含生父母、养 父母、有扶养关系的 继父母)					
其他法定继承人 (含第二顺序继承 人、代位继承人、转 继承人等)					

注: 有第一顺序法定继承人的, 无需填写第二顺序继承人。

全部法定继承人、遗嘱继承人或受遗赠人签名 (签章):

遗产管理人签名 (签章):

年 月 日

A.12 继承（受遗赠）不动产登记具结书

继承（受遗赠）不动产登记具结书

申请人：_____ 身份证明号码_____

被继承人（遗赠人）：_____ 身份证明号码_____

申请人因继承（受遗赠）被继承人（遗赠人）的不动产权，于_____年_____月_____日向（不动产登记经办机构）_____申请办理不动产登记，并提供了_____等申请材料，并保证以下事项的真实性：

一、被继承人（遗赠人）_____于_____年_____月_____日死亡。

二、被继承人（遗赠人）的不动产坐落于_____。

三、被继承人（遗赠人）的不动产由_____

_____继承（受遗赠）。

四、遗嘱继承、受遗赠的，申请人出具的遗嘱有效且为最后一份遗嘱。

五、除第三项列举的继承人（受遗赠人）外，其他继承人放弃继承权或无其他继承人（受遗赠人）。

以上情况如有不实，本人愿承担一切法律责任，特此具结。

具结人签名（盖章）：

年 月 日

A.13 继承（受遗赠）不动产登记公告

继承（受遗赠）不动产登记公告

编号：

根据《不动产登记暂行条例实施细则》第十四条的规定，经初步查验，拟对下列不动产权利办理不动产继承（受遗赠）登记。根据《天津市不动产登记规范》第 5.8.9.6 条的规定，现予公告。如有异议，请自本公告之日起 15 个工作日内，将异议书面材料送达不动产登记经办机构。逾期无人提出异议或者异议不成立的，不动产登记经办机构将予以登记。

被继承人/遗赠人：_____。

不动产权利类型：_____。

不动产权证号：_____。

继承人/受遗赠人：_____。（如有失联情况的标注“失联”）

上述不动产权利的_____作为被继承人/遗赠人的遗产由继承人/受遗赠人继承（受遗赠）。

遗产分配情况：_____。

异议书面材料送达地址：_____。

联系方式：_____。

公告单位：

年 月 日

A. 14 放弃继承权的声明

放弃继承权的声明

声明人：_____身份证明号码：_____

被继承人（遗赠人）：_____身份证明号码：_____

声明人_____声明并保证以下事项的真实性：

一、 被继承人（遗赠人）_____于_____年_____月_____日死亡。

二、 被继承人（遗赠人）的不动产坐落于_____, 不动
产权证书号：_____。

三、 本人声明放弃对上述不动产的继承权。

以上情况如有不实，本人愿承担一切法律责任，特此声明。

声明人签名（盖章）：

年 月 日

A. 15 遗产管理人资格确认书

遗产管理人资格确认书

遗产管理人: _____

证件类型: _____

证件号码: _____

联系电话: _____

兹担任被继承人（遗赠人）: _____（证件号码: _____，死亡时间: _____）名下（1.坐落: _____，产权证号: _____； 2.坐落: _____，产权证号: _____；）的遗产管理人。

一、产生方式

☐ 遗嘱执行人为遗产管理人；

☐ 继承人推选的遗产管理人；

☐ 继承人共同担任遗产管理人；

☐ 人民法院指定的遗产管理人。

二、证明材料来源

☐ 人民法院指定遗产管理人的生效法律文书；

☐ 遗产管理人推选公证文书；

☐ 经全部法定继承人书面确认的遗产管理人（遗嘱执行人担任遗产管理人、继承人推选的遗产管理人和继承人共同担任遗产管理人）。

***附: 遗产管理人证明材料，如生效法律文书、公证书、遗嘱执行人证明材料等。**

三、法定职责

根据《民法典》及相关规定，遗产管理人依法履行了下列职责：

(一) 清理遗产并制作遗产清单；

(二) 向继承人报告遗产情况；

(三) 采取必要措施防止遗产毁损、灭失；

(四) 处理被继承人的债权债务；

(五)按照遗嘱或者依照法律规定分割遗产；

(六)实施与管理遗产有关的其他必要行为。

我(们)对遗产管理人的产生方式、证明材料和法定职责予以认可遗嘱执行人担任遗产管理人的，符合《民法典》第 1142 条第三款“立有数份遗嘱，内容相抵触的，以最后的遗嘱为准”之规定。承诺继承人(受遗赠人)向不动产登记经办机构提供的申请材料均真实、合法、有效，并承担因故意或者重大过失造成继承人、受遗赠人、债权人损害的一切法律责任。

遗产管理人签名：

年 月 日

继承人(受遗赠人)签名：

年 月 日

(属于证明材料来源第三项情形的，应当由全部法定继承人当场签名)

A.16 继承（受遗赠）不动产登记询问笔录

继承（受遗赠）不动产登记询问笔录

询问时间： 年 月 日		询问事由:办理不动产继承（受遗赠）登记	
询问地点：			
询问人：		记录人：	
被询问人：	身份证号：	联系电话：	
被询问人：	身份证号：	联系电话：	
被询问人：	身份证号：	联系电话：	

询问人告知:我们是天津市_____区不动产登记中心工作人员，根据《中华人民共和国民法典》《天津市不动产登记条例》《天津市不动产登记规范》等有关规定，现采取询问方式了解、核实不动产继承事项的有关情况。您的谈话内容将被记录，作为有关情况的书面证明材料，并须对此承担相应的法律责任。因此应当如实陈述有关情况。

1. 被继承人（遗赠人）是否已死亡？何时死亡？

回答：（请填写是或者否，如果是，请填写死亡时间）

2. 申请登记的不动产是否属于被继承人（遗赠人）单独所有？

回答：（请填写是或者否，如果否，请填写共有情况）

3. 被继承人（遗赠人）生前是否对上述不动产进行婚前财产或夫妻财产约定？

回答：（请填写是或者否，如果是，请提交相关材料）

4. 被继承人（遗赠人）的遗产范围？

回答：（请填写遗产具体坐落）

5. 被继承人的法定继承人情况？是否有遗漏的其他继承人？《亲属关系表》内容以及亲属关系证明材料是否全面、准确？

回答：（请填写是或者否，如果否，请填写遗漏的具体情况）

6. 被继承人生前是否有遗嘱或者遗赠扶养协议？

回答：（请填写是或者否，如果是，请填写具体情况）

7. 提交的遗嘱是否为遗赠人最后一份有效遗嘱?遗嘱形式是否合法?

回答: (请填写是或者否, 如果否, 请填写具体情况)

8. 受遗赠人是否已全面履行《遗赠扶养协议》应尽的义务?

回答: (请填写是或者否, 如果否, 请填写具体情况)

9. 提交的各项证明材料是否真实、有效?

回答: (请填写是或者否, 如果否, 请填写具体情况)

10. 根据《民法典》第一千一百二十五条, 继承人有无丧失继承权的情形?

回答: (请填写有或者无, 如果有, 请填写具体情况)

11. 继承人是否知晓债务、税款清偿及其他相关义务?

回答: (请填写是或者否, 如果否, 请填写具体情况)

12. 继承人(受遗赠人)是否知晓申请登记的不动产若存在抵押权、地役权、居住权或者发生预告登记、异议登记、更正登记、查封登记等情形对办理继承登记的法律后果?

回答: (请填写是或者否, 如果否, 请填写具体情况)

13. 其他需要询问的有关事项:

(登记机构认为需要询问的其他事项)

以上记录内容(我已详细阅读或仔细听了工作人员的宣读), 我们对上述询问事项回答真实对提交申请材料的真实性和有效性负责。如有不实, 愿承担一切法律责任。同时, 对工作人员的告知内容我已全面了解清楚。

被询问人共同签名(签章):

年 月 日

遗产管理人签名(签章):

年 月 日

A. 17 不动产非公证继承登记承诺书

A. 17.1 不动产非公证继承登记承诺告知书

不动产非公证继承登记承诺告知书

根据《中华人民共和国民法典》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》等有关规定申请办理不动产非公证继承登记应向不动产登记经办机构提交申请书、身份证明、权属来源、亲属关系证明、死亡证明等材料，为切实解决非公证继承登记中申请人穷尽取证途径仍无法取得死亡证明、亲属关系证明，符合以下情形的可以签署《天津市不动产非公证继承登记承诺书》作出书面承诺并愿意承担法律责任，不再提交死亡证明、亲属关系证明。

一、适用主体和情形

不动产继承登记（非公证）申请人具备完全民事行为能力，应当主动到公安、法院、医院、民政、街道（乡镇）、社区（村组）以及被继承人和相关人员工作单位等积极获取死亡证明和亲属关系证明，仍然无法获取的时间久远的历史遗留问题，方可适用告知承诺制。

（一）可以适用不动产继承登记告知承诺制的通常包括以下情形：

1.被继承人死亡时年满 80 周岁，因相关档案资料、户籍管理资料确无记载而无法提供被继承人父母死亡证明的。

2.申请人陈述被继承人父母已经去世，被继承人、继承人人事档案户籍摘抄等材料均不存在被继承人父母记录，申请人无法提供被继承人父母死亡证明的。

3.不动产由多人共同申请继承，部分申请人提供的人事档案、户籍摘抄等材料不能直接证实其与被继承人的亲属关系，其余已能证实与被继承人有亲属关系的申请人一致同意证明该申请人与被继承人的亲属关系的。

4.计划生育政策实施之前，被继承人生育一个子女无法出具独生子女证明的或因继承人出生年代久远无法提供独生子女相应证明的，在申请人提供的相关户籍资料、人事档案资料中确无明确记载存在其他人的。

5.被继承人、申请人的人事档案、户籍摘抄等记载信息与当前有效证件记载不完全一致（如名字同音混用、出生日期公历和农历混用、性别笔误等），且户籍管理部门确无记载，

无法出具更名或曾用名证明等情况但可以通过绝大部分申请材料相互印证形成证据链条的。

二、承诺方式

采用书面承诺方式，申请人应当向登记经办机构提交本人签字后的承诺书原件。承诺书需由遗产管理人和全体法定继承人（受遗赠人）共同做出承诺，不可代为承诺。

三、承诺效力

申请人书面承诺已经符合告知的条件、要求，同意不动产登记经办机构对承诺事项进行公示，并愿意承担不实承诺的法律责任后，不动产登记经办机构不再要求提供有关证明而依据书面承诺办理相关事项。

四、不实承诺责任

（一）申请人故意隐瞒真实情况、提供虚假承诺等情形骗取不动产登记的，不动产登记经办机构有权终止办理，直接变更或撤销依据承诺制作出的不动产登记，向公安机关报案或向司法机关起诉。申请人涉嫌犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任；给他人造成损害的，申请人应依法承担赔偿责任。

（二）不动产登记经办机构协同相关部门加大失信联合惩戒力度，构建“一处失信，处处受限”的失信联合惩戒机制。申请人骗取登记行为一经确认，其个人信息按规定推送至国家、省市、区信用信息平台，向社会公开失信行为，并列入不动产登记黑名单。

A. 17. 2 不动产非公证继承登记承诺书

不动产非公证继承登记承诺书

申请人: _____ 身份证号码: _____

申请人: _____ 身份证号码: _____

申请人: _____ 身份证号码: _____

现申请办理被继承人（遗赠人）_____坐落于_____的不动产继承转移登记，申请人已穷尽取证途径仍无法取得以下证明材料，现承诺如下：

根据不动产登记经办机构的告知，全体申请人已知晓并接受《天津市不动产非公证继承登记承诺告知书》的全部内容。

全体申请人提出的登记申请内容属实，申请材料真实有效。基于_____客观原因，申请人无法从相关部门取得□死亡证明 □亲属关系证明，全体申请人承诺_____

_____。

由此造成法律责任概由全体申请人承担相关责任。

全体申请人签名:

承诺日期

遗产管理人签名:

承诺日期

A.18 宅基地户主变更确认表

宅基地户主变更确认表

宅基地状况	宅基地坐落		不动产权证号	
新户主	姓名			
	身份证件种类		证件号码	
	联系地址		联系电话	
原户主	姓名			
	身份证件种类		证件号码	
户主意见	经协商（或因原户主死亡），同意将户主由_____变更为_____，由此产生的法律责任由当事人自行承担。 原户主签字： 新户主签字：			
村委会意见	经审核，由于户主变更，_____为该户新户主，是本集体经济组织成员，其符合宅基地申请资格，符合“一户一宅”的规定。 村民委员会盖章： 年 月 日			
乡镇政府确认意见	乡镇政府盖章： 年 月 日			
备注				

A.19 宅基地转让确认表

宅基地转让确认表

宅基地 状况	宅基地坐落		不动产权 证号	
受让人	姓名			
	身份证件种类		证件号码	
	联系地址		联系电话	
转让人	姓名			
	身份证件种类		证件号码	
	(因个人原因自愿放弃宅基地资格权, 今后不再享有与此相关的任何权益及派生权益。) 承诺人:			
村委会 意见	经审核, 受让人_____是本集体经济组织成员, 本集体经济组织未为该户分配农村宅基地建房, 其符合宅基地申请资格, 符合“一户一宅”的规定, 具有宅基地资格权。 村民委员会盖章: 年 月 日			
乡镇政府 确认 意见	乡镇政府盖章: 年 月 日			
备注				

A. 20 抵押权人同意办理预售登记的证明

证 明

_____:

_____开发建设的_____

已设定抵押权登记，抵押权人：_____, 不动产权证号：
号，坐落：_____, 不动产登记证明号：_____号。

现我司同意抵押人办理_____的商品房预售登记。预售登记后销售的房屋，我
司同意放弃占用范围内土地使用权的抵押权，抵押权随之注销。

抵押权人签章：

年 月 日

A. 21 关于预告登记权利人入住满二年办理房地登记的函

A. 21. 1 关于预告登记权利人入住满二年办理房地登记的函（房地产市场部门）

关于预告登记权利人入住满二年办理房地登记的函

_____（房地产市场部门）：

_____公司开发的_____项目，坐落于_____，
不动产单元号_____。根据《天津市不动产登记条例》第五十九条第二款规定，我
单位已为该项目入住满二年的预告登记权利人办理了信息补录，请你单位对未售出的房屋
暂停商品房网上打印合同的功能。

特此函告。

年 月 日

A. 21. 2 关于预告登记权利人入住满二年办理房地登记的函（土地利用部门）

关于预告登记权利人入住满二年办理房地登记的函

_____（土地利用部门）：

_____公司开发的_____项目，坐落于_____，不动单元号_____，土地面积_____平方米，已登记建筑面积_____平方米。根据《天津市不动产登记条例》第五十九条第二款规定，我单位已为该项目入住满二年的预告登记权利人办理了信息补录，请你单位根据相关法律法规或土地出让合同的约定，督促开发建设单位落实未履约事项。

特此函告。

年 月 日