**广州市不动产登记规程（征求意见稿）**

**目录**

[**目录** 1](#_Toc13129873)

[**第一章**总则 1](#_Toc13129874)

[**第二章登**记**程序** 3](#_Toc13129875)

[**第一**节**申**请 3](#_Toc13129876)

[**第二**节**受理** 8](#_Toc13129877)

[**第三**节审**核** 9](#_Toc13129878)

[**第四**节**登簿** 12](#_Toc13129879)

[**第五**节发证 12](#_Toc13129880)

[**第三章填**写规**范** 13](#_Toc13129881)

[**第四章不**动产权**利登**记 17](#_Toc13129882)

[**第一**节**集体土地所有**权**登**记 17](#_Toc13129883)

[**第二**节**集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记** 20](#_Toc13129884)

[**第三节宅基地使用权及房屋所有权登记** 29](#_Toc13129885)

[**第四**节**林地使用权及森林、林木所有权登记** 34](#_Toc13129886)

[**第五节国有农用地使用权登记** 39](#_Toc13129887)

[**第六节**国**有建**设**用地使用**权**登**记 42](#_Toc13129888)

[**第七**节国**有建**设**用地使用**权**及房屋所有**权**登**记 55](#_Toc13129889)

[**第八**节**海域使用**权**登**记及建筑物、构筑物所有权登记 74](#_Toc13129890)

[**第九**节**地役**权**登**记 78](#_Toc13129891)

[**第十**节**抵押**权**登**记 80](#_Toc13129892)

[**第五章其他登记** 84](#_Toc13129893)

[**第一**节预**告登**记 84](#_Toc13129894)

[**第二**节**更正登**记 88](#_Toc13129895)

[**第三**节**异**议**登**记 90](#_Toc13129896)

[**第四**节**换证与遗失补发登记** 91](#_Toc13129897)

[**第五**节**查封登**记 92](#_Toc13129898)

[**第六章附**则 93](#_Toc13129899)

**第一章**总则

**第一条**为规范本市不动产登记行为，提高不动产登记工作质量，维护不动产权利人的合法权益，促进依法行政，依据《中华人民共和国民法总则》、《中华人民共和国物权法》、《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》等规定，结合本市实际情况，制定本规程。

**第二条**本规程适用于广州市各行政区范围内的不动产登记。

不动产首次登记、变更登记、转移登记、注销登记、更正登记、异议登记、预告登记、查封登记等适用本规程。

依照本规程办理登记的不动产权利包括：

（一）集体土地所有权；

（二）房屋等建筑物、构筑物所有权；

（三）森林、林木所有权；

（四）耕地、林地、草地等土地承包经营权；

（五）海域使用权；

（六）建设用地使用权；

（七）国有农用地使用权；

（八）宅基地使用权；

（九）地役权；

（十）抵押权；

（十一）法律规定需要登记的其他不动产权利。

**第三条**广州市不动产登记中心负责本市不动产登记的具体工作，各区不动产登记分支机构在广州市不动产登记中心的监督、指导下办理有关不动产登记。

**第四条**登记机构应当按照法律、法规和本规程的要求查验申请人提供的登记材料，就有关登记事项询问申请人，并如实进行登记。

申请登记的不动产的有关情况需要进一步证明的，登记机构可以要求申请人补充材料，或者实地查看，必要时可以向相关部门调查情况、查阅资料，相关部门及当事人应予配合。

**第五条**登记机构应本着简政便民、优化服务的精神，切实加大信息共享力度，遵循“共享一份，减免一份”的原则，不断精简申请材料。

对已实现信息共享的证明材料，申请人可提供文证编号等查询线索，由登记机构通过政府部门间信息共享或内部核查获取，申请人无需提交。

对已纳入信息共享的证明材料，登记机构不得以证明材料必须通过网上获取为由，拒绝收取申请人主动提供的证明材料原件或复印件。

**第六条**不动产登记应遵守以下原则：

（一）依申请登记原则。不动产登记应当依照申请启动，但法律、行政法规以及本规程另有规定的除外；

（二）一体登记原则。房屋等建筑物、构筑物和森林、林木等定着物应当与其所依附的土地、海域一体登记，并保持权利主体一致；

（三）连续登记原则。不动产未办理首次登记的，不得办理其他类型登记，但法律、行政法规另有规定的除外。

**第七条**不动产权籍调查是开展不动产登记的基础，进行不动产权籍调查应以“权属清楚、界址清晰、面积准确”为原则。

不动产权籍调查包括不动产权属调查和不动产测绘。不动产权属调查应查清不动产权属、界址（界限）、用途等状况，确保不动产单元权属清楚、界址（界限）清晰、空间相对位置关系明确；不动产测绘应依据不动产的类型、位置和不动产单元的类型及其构成方式，按照不动产权属调查的结果，开展科学测绘，测绘成果应当与不动产自然状况保持一致，并明确不动产是否在批准的用地范围内、是否与规划条件核实、联合验收意见一致，不一致的，应当对不一致的部分进行标示和说明。

申请登记的不动产，尚未进行权籍调查或者已有的权籍调查成果发生变化的，申请人应当向登记机构提供权籍调查成果。政府统一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等首次登记所需要的不动产权籍调查成果，由登记机构直接获取。

**第八条**以下情形应当办理不动产转移登记：

（一）买卖、互换、赠与不动产的；  
　　（二）以不动产作价出资（入股）的；  
　　（三）法人或者其他组织因合并、分立等原因致使不动产权利发生转移的；  
　　（四）不动产分割、合并导致权利发生转移的；  
　　（五）继承、受遗赠导致权利发生转移的；  
　　（六）共有人增加或者减少以及共有不动产份额变化的；  
　　（七）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等导致不动产权利发生转移的；  
　　（八）因主债权转移引起不动产抵押权转移的；  
　　（九）因需役地不动产权利转移引起地役权转移的；  
　　（十）法律、行政法规规定的其他不动产权利转移情形。

**第九条**以下情形应当办理不动产变更登记：

（一）权利人的姓名、名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变更的；  
　　（二）不动产的坐落、界址、用途、面积、结构、层数等状况变更的；  
　　（三）不动产权利期限、来源等状况发生变化的；  
　　（四）同一权利人分割或者合并不动产的；  
　　（五）抵押担保的范围、主债权数额、债务履行期限、抵押权顺位发生变化的；  
　　（六）最高额抵押担保的债权范围、最高债权额、债权确定期间等发生变化的；  
　　（七）地役权的利用目的、方法等发生变化的；  
　　（八）共有性质发生变更的；  
　　（九）法律、行政法规规定的其他不涉及不动产权利转移的变更情形。

**第十条**以下情形应当办理不动产注销登记：

（一）不动产灭失的；  
　　（二）权利人放弃不动产权利的；  
　　（三）不动产被依法没收、征收或者收回的；  
　　（四）人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致不动产权利消灭的；  
　　（五）法律、行政法规规定的其他情形。  
　　不动产上已经设立抵押权、地役权或者已经办理预告登记，所有权人、使用权人因放弃权利申请注销登记的，申请人应当提供抵押权人、地役权人、预告登记权利人同意的书面材料。

**第十一条**除上述第八条、第九条、第十条规定的不动产登记具体情形外，以下情形应当办理不动产其他登记：

（一）预购商品房、以预购商品房设定抵押的，办理预告登记；

（二）不动产权利人认为不动产登记簿记载的事项错误的，办理更正登记；

（三）不动产利害关系人认为不动产登记簿记载的不动产归属等事项错误，但不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，办理异议登记；

（四）不动产权证书、不动产登记证明破损、污损、填制错误或持旧版权证申换新证的，办理换证登记；

（五）不动产权证书、不动产登记证明遗失、灭失的，办理补证登记；

（六）人民法院、人民检察院等国家有权机关依法查封不动产的，办理查封登记；

（七）法律、法规、规章规定的其他应当办理不动产登记的情形。

**第十二条** 登记机构应当严格按照法律法规及国家、省、市的相关政策规定，建立守信联合激励和失信联合惩戒机制。

**第二章登**记**程序**

**第一**节**申**请

**第十三条**不动产登记的申请主体为自然人、法人或其他组织。

**第十四条**申请人申请不动产登记，应向登记机构提交按统一格式填写的申请书及本规程规定的登记申请材料。

登记机构应借助互联网终端、微信公众号，结合身份识别、动态人脸识别等新技术，依托不动产登记系统网络平台建设，逐步实现不动产登记业务网上申办。当事人通过互联网接入不动产登记信息系统提出不动产登记申请的，应视为向登记机构申请登记。

**第十五条**申请人申请不动产登记，应当如实、准确填写不动产登记申请书。

申请人为自然人的，申请人应当在不动产登记申请书上签字，委托他人代为申请的，代理人应在不动产登记申请书上签字；

申请人为法人或其他组织的，申请人应当在不动产登记申请书上盖章，委托他人代为申请的，代理人应在不动产登记申请书上签字，并加盖法人或其他组织的公章。

**第十六条**不动产登记申请当事人应当按本规程规定向登记机构提交申请登记材料。

申请材料按规定须提交原件的，应当提交原件；按规定可以提交复印件的，申请人应同时提供原件供登记机构对复印件与原件的一致性进行核对，申请人应当在复印件上签名或者盖章，并注明日期。代理人申请办理登记的，由代理人在复印件上签名或者盖章，并注明日期。

申请材料中应使用申请人的汉字姓名（名称）或汉字译名；使用汉字译名时，应在申请材料中附记其身份证明记载的姓名（名称）。

申请登记的材料为外文的，应当提交经过公证的中文译本。

申请登记的材料系在境外形成的，应当按照相关规定办理公证、认证手续。

**第十七条**因买卖、互换、赠与、析产、设定抵押权、地役权等申请不动产登记的，应当由当事人双方共同申请。

有下列情形之一的，可以由一方当事人单方申请：

（一）预售人未在规定或者双方约定的期限内与预购人申请预告登记或者未依预购人委托代为申请预告登记的，预购人可以单方申请预告登记；

（二）经预告登记的房屋，预售人未在规定或者双方约定的时间内与预购人申请转移登记或者未依预购人委托代为申请转移登记的，预购人可以单方申请转移登记；

（三）赠与合同经过公证的，受赠人可以凭经公证的赠与合同单方申请转移登记；

（四）不动产析产，析产协议经公证的，可以由一方当事人申请登记；

**第十八条** 有下列情形之一的，由不动产权利人或利害关系人单方申请：

（一）尚未登记的不动产申请首次登记的；

（二）继承、接受遗赠取得不动产权利的；

（三）不动产灭失、不动产权利消灭或者权利人放弃不动产权利，权利人申请注销登记的；

（四）因人民法院、仲裁机构生效的法律文书或者人民政府生效的决定等设立、变更、转让消灭不动产权利的；

（五）权利人姓名、名称等身份信息或者不动产自然状况、用途等发生变化，申请变更登记的；

（六）更正登记；

（七）异议登记；

（八）补发、换发不动产权证书或者登记证明的。

**第十九条** 共有不动产的登记，应当由全体共有人共同申请。

按份共有人转让、抵押其享有的共有的不动产份额，应当与受让人或者抵押权人共同申请。发生转让时，受让人是共有人以外的人的，还应当提交其他共有人放弃优先购买权的书面材料。

属于下列情形之一的，可以由部分共有人申请：

（一）处分按份共有的不动产，可以由占份额三分之二以上的按份共有人共同申请，但登记簿记载共有人另有约定的除外；

（二）不动产的坐落、界址、用途、面积等自然状况发生变化的，可以由共有人中的一人或多人申请；

（三）共有人因姓名、名称等身份信息发生变化申请变更登记的，可以由姓名、名称等身份信息发生变化的共有人申请；

（四）共有人因不动产权证书或不动产登记证明破损、遗失、灭失而申请换证、补证登记的，可以由需要换证、补证的共有人申请；

（五）按份共有的不动产，当事人提交经过公证的文件，生效的人民法院的判决书、调解书、裁定书或者仲裁机构的裁决书、调解书等文件的，可以由部分共有人代全体共有人申请所有权登记。

**第二十条**原申请主体是自然人，该自然人死亡的，由合法的权利承受人作为申请主体。

原申请主体是法人或者其他组织，且已解散的，由合法的权利承受法人或者其他组织作为申请主体；原法人或者其他组织解散后分立成两个以上的权利承受法人或者其他组织的，对申请不动产的权利义务归属无约定的，应当由全部权利承受法人或者其他组织作为共有人进行申请。公司进入清算的，应当由清算组负责人代表公司以公司名义申请登记，提交清算组成员备案证明、由清算组负责人签字、加盖清算组印章和企业印章的登记申请书。清算组没有设置印章的，申请书、合同等需要清算组签章的材料应由清算组全体成员签字确认。

无法明确合法的权利承受主体的，按人民法院、仲裁委员会的生效法律文书处理。

**第二十一条**申请人可以委托代理人向登记机构申请登记。代理人为两人或者两人以上，代为处分不动产的，全部代理人应当共同代为申请，但委托书另有授权的除外。

委托代理人申请不动产登记的，应当向登记机构提交委托书、代理人和被代理人的身份证明；法人或者其他组织委托代理人办理不动产登记的，还应提交加盖公章的法定代表人或者负责人身份证明书，如委托书记载法定代表人或者负责人信息与已在登记机构备案的法定代表人或者负责人身份证明书信息一致的，免予提交。

委托书应当载明委托人、代理人的姓名或者名称、身份证号码、标的物、委托事项、代理权限、代理期限并由委托人签名或者盖章。

**第二十二条**境内自然人申请不动产登记，有下列情形之一的，可以提交经公证的委托书；委托书未经公证的，应当在申请登记时与代理人共同到登记机构现场，在登记机构工作人员的见证下签订委托书。

（一）因买卖、互换、抵押等事宜委托他人申请不动产转移登记、抵押登记的；

（二）因不动产的用途、面积、结构等登记事项与现状不一致，委托他人申请不动产变更登记、更正登记的；

（三）因放弃不动产权利、不动产权利灭失等事宜委托他人申请不动产权利注销登记的。境外申请人委托他人办理上述（一）（二）（三）项不动产登记业务时，其授权委托书应当按照国家有关规定办理认证或者公证。

委托代理人代为申请除上述（一）（二）（三）项不动产登记业务时，不能提交被代理人身份证明原件核验的，应当提交经公证的授权委托书。

**第二十三条** 授权委托在境外办理的，分别按下列规定办理公证、认证手续：

（一）委托书在香港特别行政区、澳门特别行政区办理的，应当经中国委托公证人（香港、澳门）认证，并经司法部中国法律服务（香港、澳门）有限公司审核加盖转递章公证证明；

（二）委托书在台湾地区办理的，应当经当地公证机关公证，并经广东省公证员协会办理认证；

（三）委托书在国外办理的，应当办理公证并经中国驻该国使领馆认证；中国在该国没有使领馆的，由与中国有外交关系的第三国驻该国的使领馆证明，再转由中国驻该第三国使领馆证明。

**第二十四条**无民事行为能力、限制民事行为能力人由其监护人作为法定代理人代为申请登记。监护人应当向不动产登记机构提交申请人身份证明、监护人的身份证明，并按以下规定提交监护关系证明等材料：

（一）未成年人父母代为申请登记的，应提交证明父(母)子(女)关系的出生证、户口簿等材料；未成年人父母已经死亡或者没有监护能力的，由下列有监护能力的人按顺序担任监护人并提交相应监护关系证明：1、祖父母、外祖父母；2、兄、姐；3、其他愿意担任监护人的个人或者组织，但是须经未成年人住所地的居民委员会、村民委员会或者民政部门同意。

（二）不能辨认或者不能完全辨认自己行为的成年人，由其监护人代为申请登记的，应当提交经人民法院宣告其为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的生效法律文书，由下列有监护能力的人按顺序担任监护人并提交相应监护关系证明：1、配偶；2、父母、子女；3、其他近亲属；4、其他愿意担任监护人的个人或者组织，但是须经被监护人住所地的居民委员会、村民委员会或者民政部门同意。

处分被监护人不动产的，应当由全体监护人共同申请，并提交有利于被监护人利益的书面保证；监护人委托代理人申请的，有利于被监护人利益的书面保证应当经过公证。

被监护人因受赠或者继承而取得不动产权利的，可由全体或者任何一个监护人代为申请登记。

**第二十五条**申请人为自然人时应提供以下身份证明材料原件，供登记机构核验：

（一）境内自然人应提交居民身份证；身份证遗失的，应提交附相片且在有效期内的临时身份证；未成年人可提交户口簿或者出生证；

（二）军人应提交居民身份证，或者军官证、士兵证、文职干部证、学员证等身份证件；

（三）中华人民共和国香港、澳门特别行政区自然人应提交香港、澳门特别行政区居民身份证、特别行政区护照、港澳居民居住证或港澳居民来往内地通行证；

（四）中华人民共和国台湾地区自然人应提交台湾居民来往大陆通行证或台湾居民居住证；在台湾地区办理委托认证手续的，可以提交经认证的该地区身份证明；

（五）华侨应提交中华人民共和国护照和国外长期居留身份证件；

（六）外籍人士应提交中国政府主管机关签发的居留证件或者其所在国护照，但在境外办理委托认证手续的，可以提交经认证的本国身份证明。如果使用外文书写的身份证明，必须同时提交经国内公证的中文译本（原件），中文译本中必须注有申请人的汉字译名。

**第二十六条**申请人为法人或者其他组织时应提交以下身份证明材料：

（一）境内企业法人、境内经营性其他组织:营业执照。营业执照可通过系统共享核验的,免予提交,在授权委托书注明企业统一社会信用代码和企业名称；无法通过系统共享核验的,提交加盖公章营业执照复印件一份

（二）境内机关法人、事业单位法人和社团法人：加载统一社会信用代码的登记证书、事业单位法人证书或者社会团体法人登记证书。登记证书可通过系统共享核验的,免予提交,在授权委托书注明统一社会信用代码和单位名称；无法通过系统共享核验的,提交加盖公章营业执照复印件一份；

（三）境内非经营性其他组织：提交加载统一社会信用代码的登记证书加盖公章的复印件一份；

（四）港澳台及境外法人或组织：提交其在境内设立分支机构或代表机构的批准文件和注册证明或有关的身份证明。外国组织提交的组织身份证明，应当在所在国家公证机关公证并经外交认证，如是外文书写的，须同时提交经国内公证的中文译本。香港特别行政区、澳门特别行政区法人提交商业登记证并经司法部委托的律师公证，加盖“中国法律服务（香港、澳门）有限公司”转递章；台湾地区法人提交企业登记证或者注册证，应在台湾公证机关办理公证并经广东省公证员协会认证。

**第二十七条**不动产登记后，不动产权利人的身份信息，包括姓名、名称、身份证明类型、证件号码、出生日期、性别等内容发生变更，当其申请办理已登记不动产的新登记事项时，应当提供证明申请主体与登记簿记载的主体为同一人的材料：

（一）境内自然人应提交其户籍所在地公安机关出具的身份变更证明材料；

（二）军人退役或转业，不动产以原军官证等身份证件登记的，应提交原军人身份证件核发部门、原服役单位、接收单位或现户籍所在地公安机关出具的、能够证明身份变更的材料；

（三）境内自然人取得境外居民身份，应提交经公证或认证的身份变更证明材料，如无法提供的，应提交原户口所在地户籍管理部门出具的出境前历史身份记录或身份变更的宣誓声明等其他足以证明变更前后为同一人的材料；

（四）境外自然人取得境内居民身份，应提交经公证或认证的身份变更证明材料，也可提交公安部门出具的身份变更证明材料等其他足以证明变更前后为同一人的材料；

（五）境外自然人应提交经认证的身份变更证明材料；

（六）境内法人、其他组织应提交其主体登记机构出具的相应身份变更证明材料；

（七）境外法人、其他组织应提交其批准和注册机构出具的身份变更证明材料。

**第二**节**受理**

**第二十八条**申请人提交的申请登记材料齐备且符合法定形式，登记机构应当受理，并出具受理回执。登记机构出具受理回执的日期为受理日。

受理回执应当注明申请人的姓名或者名称、申请登记的类别、案号、不动产的坐落、申请人提交的登记材料名称并注明原件或者复印件、登记发证的期限、登记机构名称以及出具的时间等内容。

网上申办的登记案件，登记机构不出具纸质受理回执，以系统反馈成功受理当日为受理日。

**第二十九条**申请材料不齐全或者不符合法定形式的，登记机构应当当场书面告知申请人不予受理并一次性告知需要补正的全部内容；申请登记的不动产不属于本机构登记范围的，应当当场书面告知申请人不予受理并告知申请人向有登记权的机构申请。

不予受理告知书一式二份，经当事人签名确认后一份交当事人，一份由登记机构留存。

**第三十条**有下列情形之一的，登记机构可以合并受理不同类别的登记申请：

（一）以抵押贷款方式预购商品房的，预购商品房预告登记与预购商品房抵押权预告登记；

（二）已设立所有权、抵押权预告登记的预购商品房符合相应登记条件后，预购商品房预告登记转房屋所有权转移登记与预购商品房抵押权预告登记转房屋抵押权设立登记；

（三）已设立抵押权登记的在建工程竣工后，房屋所有权首次登记与在建工程抵押权登记转房屋抵押权设立登记；

（四）以抵押贷款方式购买房地产的，房地产所有权转移登记与房屋抵押权设立登记；

（五）不动产转移、变更登记致使地役权转移、变更的，不动产转移登记、变更登记与地役权转移、变更登记；

登记机构为了方便申请人或者提高效率，可以在不违反法律、法规的情况下合并受理其他不同类别的登记。不同的登记类别合并受理的，按期限最长的登记类别确定审核期限。

**第三十一条**申请登记事项记载于登记簿之前，全体登记申请人可以凭下列材料撤回登记申请：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）受理回执。

申请人向登记机构提出申请时，登记机构应立即查阅登记簿，申请事项已核准登记并记载于登记簿的不予受理，并书面通知申请人。

申请事项尚未记载于登记簿的，登记机构应当准予撤回，将相关情况记载于登记簿，并在五个工作日内将申请人提交的登记资料复印留存、收回受理回执后将登记资料退还给申请人。

**第三**节审**核**

**第三十二条**登记机构应当根据相关法律法规和本规程的规定进行审核，在规定的期限内核准登记或者不予登记，同时记载于登记簿。

在办理不动产登记时，登记机构发现需要更正的，应当一并审核。

**第三十三条**登记机构应审核以下内容：

（一）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是否一致；

（二）权属来源证明材料或者登记原因证明文件与申请登记的内容是否一致；

（三）不动产界址、空间界限、面积等权籍调查成果是否完备，权属是否清楚、界址是否清晰、面积是否准确；

（四）法律、行政法规规定的完税或者缴费凭证是否齐全；

（五）登记申请是否违反法律、行政法规规定。

申请登记的不动产的有关情况需要进一步证明的，登记机构可以要求申请人补充材料，必要时可以实地查看。

**第三十四条**有下列情形之一的，登记机构应当对申请登记的不动产进行实地查看：

（一）自然人自建房首次登记，属历史上规划报建手续不完善的；

（二）在建工程抵押权首次登记，属已纳入预售范围、涂销再抵押且未超出原抵押范围的除外；

（三）房屋分割登记，属申请分割现状与规划报建不完全一致的；

（四）因房屋灭失导致的房屋所有权注销登记；

除上述情形外，登记机构认为需要对不动产现状作进一步核实的，可实地查看。对可能存在权属争议，或者可能涉及他人利害关系的登记申请，登记机构可以向申请人、利害关系人或者有关单位进行调查。

登记机构进行实地查看或者调查时，申请人、被调查人应当予以配合。实地查看所需时间不计入登记办理规定的期限内。

**第三十五条** 有下列情形之一的，登记机构应当在登记事项记载于登记簿前进行公告，但涉及国家秘密的除外：  
　　（一）政府组织的集体土地所有权登记；  
　　（二）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，土地承包经营权等不动产权利的首次登记；  
　　（三）依职权更正登记；  
　　（四）依职权注销登记；

（五）未提交经公证的继承权证明书或生效的法律文书办理继承、遗赠登记的；

（六）法律、行政法规规定的其他情形。  
　　公告应当在广州市规划和自然资源局的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。公告期满无异议或者异议不成立的，应当及时记载于不动产登记簿。

**第三十六条**实测面积与原产权证书、规划核实（验收）确认的面积有差异的，应按以下规定处理：

（一）申请房屋所有权首次登记，房屋面积经规划核实（验收）确认，实测面积比土地出让合同约定增大的，按规定缴交土地使用权出让金后按实测面积登记发证；

（二）房屋实测面积与原证记载不符，应以规划核实（验收）或报建资料为审核依据，有规划条件核实测量成果或竣工图的，以规划条件核实测量成果或竣工图为准，没有上述材料的，应以报建资料为准；没有报建资料的，按以下规定办理：

1、实测与历史地籍图、地形图反映的形状基本相符，房屋没有发生扩建、加建、改建可能的，按实测面积确认权属；

2、实测与历史地籍图、地形图反映的形状不相符，可能存在扩建、加建、改建的，增大部分面积，应按本条第（三）项进行处理；

3、因建筑误差、测绘误差、测绘计算方法的调整导致房屋面积与原证有误差，但房屋层数、形状一致，尺寸、大小存在一定差异，房屋没有发生扩建、加建、改建可能的，按实测面积确认权属；

4、房屋已部分拆除，实测面积比原证记载小，房屋保留部分没有扩建、加建、改建的，按实测面积确认权属。

（三）房屋实测面积与原证记载不符，存在违法建设的，按以下规定办理：

1.地籍调查等材料足以证明违法建设是在1966年12月31日以前发生的，可按实测面积登记发证；

2 .违法建设经有权机关处理并明确同意保留使用的，在办理规划核实（验收）后，可按实测面积登记发证；

3.违法建设经有权机关处理，不能保留使用的，由登记机构在不动产权证书的“面积”栏填写合法权属面积，并在“附注”栏注记“另有××平方米不能办理权属登记”；

（四）原房地产权证附注有违法建设附注，申请办理其他登记时，按以下规定办理：

1.原房地产权证“附注”栏已注记“另有××部位××平方米属租住户搭建”的，应在不动产权证书的“面积”栏填写合法权属面积，并在“附注”栏注记“另有××平方米不能办理权属登记”；

2.原房地产权证“附注”栏注记了“其中××部位××平方米违章建筑已处理”的，且历史登记档案记载该违章建筑已由原城市规划部门处理并同意保留使用或建议办理权属登记的，办理后续不动产登记时应撤销该违章注记；如不符合上述条件，办理后续不动产登记时可继续按原证内容予以注记，建筑面积仍按原证记载；

（五）实测面积与原证记载不符，当事人以书面形式明确表示放弃增大面积部分的权属的，应在不动产权证书的“面积”栏填写合法权属面积，并在“附记”栏注记“另有××部位或用地××平方米未申请权属登记”。

（六）国家经租或代管的房屋发还给原权属人的，按行政主管部门出具的撤管、发还通知书或者其他证明文件为依据进行审核，按发还面积、结构、房屋用途确认权属。实测面积、结构与发还情况不符的，参照本条相关规定处理；

**第三十七条**受理登记申请后，经审核发现申请人提交的登记材料不齐备或者不符合法定形式的，登记机构应当在规定的登记期限内向申请人发出补正通知书，一次性告知补正要求。申请人在补正通知书通知的期限内补齐资料确有困难的，应当在通知的期限内书面申请延期，经登记机构准许，可以延期三十日。申请人补正资料期间不计入登记期限，从补正资料之日起继续计算登记期限。

**第三十八条**有下列情形之一的，登记机构应当不予登记：

（一）申请人未按照不动产登记机构要求进一步补充材料的；

（二）申请人、委托代理人身份证明材料以及授权委托书与申请人不一致的；

（三）申请登记的不动产不符合不动产单元设定条件的；

（四）申请登记的事项与权属来源材料或者登记原因文件不一致的；

（五）申请登记的事项与不动产登记簿的记载相冲突的；

（六）不动产存在权属争议的，但申请异议登记除外；

（七）未依法缴纳土地出让价款、土地租金、海域使用金或者相关税费的；

（八）申请登记的不动产权利超过规定期限的；

（九）不动产被依法查封期间，权利人处分该不动产申请登记的；

（十）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；

（十一）未依法通过规划竣工验收的不动产申请登记的；

（十二）不动产已被依法征收、没收，原权利人申请登记的；

（十三）违法建设尚未经行政执法部门处罚完毕；

（十四）不动产灭失的，但申请注销登记或权利人申请证明不动产权属的除外；

（十五）法律、行政法规规定的其他情形。

登记机构决定不予登记的，应当在规定的办理期限内向申请人发出不予登记决定书，将登记材料退还申请人。

不予登记决定书应当注明申请人的姓名或者名称、不动产的坐落、登记的类别、不予登记的原因及依据、申请人复议和诉讼的权利及期限、退回材料的清单、登记机构的名称及作出的日期等内容。不予登记决定书一式两份，一份交申请人，一份登记机构留存归档。

**第三十九条** 核准登记后，需要退回部分登记材料原件给申请人的，在核发不动产权证书或不动产登记证明时一并退回申请人，申请人在领取登记材料时，应当在退还资料收据上签名或者盖章。

**第四**节**登簿**

**第四十条**登记机构应当建立统一的不动产登记簿。登记簿以宗地或者宗海为单位编成，同一宗地、宗海范围内的所有不动产编入同一登记簿。

不动产登记簿可以采用纸介质，也可以采用电子介质。登记簿采用电子介质的，应当定期异地备份。

登记机构在办理登记案件时应当查询不动产登记簿。

**第四十一条**不动产登记簿应当记载以下内容：

（一）不动产权利人的姓名或者名称、身份证件号码、营业执照注册号或者加载统一社会信用代码的登记证书；

（二）不动产坐落、编码、界址、空间界限、面积、用途等自然状况；

（三）不动产权利的类型、内容、来源、期限、权利变化等权属状况；

（四）不动产共有情况；

（五）不动产抵押权情况，包括抵押权人、债权数额、抵押登记的时间等；

（六）不动产地役权情况，包括地役权人、地役权内容、地役权利用期限等；

（七）预告登记、异议登记、查封登记等不动产权利被限制或提示的情况；

（八）《不动产权证书》、《不动产登记证明》的换发、补发情况；

（九）不动产权证书、登记证明的编号；

（十）不动产登记日期；

（十一）其他需要注记的内容。

**第四十二条**登记机构应当依法将各类登记事项准确、完整、清晰地记载于不动产登记簿。不动产登记簿记载的内容，未经法定程序不得更改。

登记机构应当指定专人负责不动产登记簿的保管，并建立健全相应的安全责任制度。电子登记簿应当配备专门的存储设施，并采取信息网络安全防护措施。

**第四十三条**除法人或其他组织建造房屋首次登记、涉及历史遗留问题、非公证的继承等复杂的不动产登记外，其他不动产登记业务应当自受理登记申请之日起4个工作日内办结。

登记机构应不断优化工作流程，大力推进“60分钟办结”模式，构建更加快捷便利的不动产登记政务服务环境。

**第五**节发证

**第四十四条**登记机构应当根据不动产登记簿的记载，填发相应的不动产权证书、登记证明：

办理土地所有权、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、海域使用权、建设用地使用权、国有农用地使用权、宅基地使用权等登记，填发不动产权证书。

办理地役权、抵押权等权利登记和预告登记、异议登记等事项，填发不动产登记证明。

**第四十五条**下列登记仅记载于不动产登记簿，不填发不动产权证书或者登记证明：

（一）建筑区划内依法属于全体业主共有的道路、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；

（二）查封及预查封登记；

（三）注销登记。

**第四十六条**不动产权证书、不动产登记证明“登记机构”一栏统一使用“广州市规划和自然资源局不动产登记专用章”。

不动产权证书、不动产登记证明不得随意涂改。

不动产权证书应附不动产登记附图，或以加印二维码方式储存不动产登记信息。

**第四十七条**权利人在申请登记时可预先选择领证方式。选择寄递证书的，填写寄递协议后通过邮政寄送；选择自助打证的，通过自助打证机自行打印；选择现场领证的，不动产登记权利人或者其代理人应持受理回执和本人身份证明前往办理案件的登记机构直接领取，领证人无法提供受理回执的，应当出具书面说明。

实现不动产登记电子证照后，电子证照应在登簿后同步签发，权利人可在手机客户端通过“粤省事”微信小程序经身份识别认证后读取。电子证照与纸质证照具有同等效力，可以作为法定办事依据和归档材料。

**第四十八条**符合规定核准登记的，自受理回执告知领证之日起六个月内，权利人没有领取不动产权证书或者登记证明的，登记机构可以将登记资料归档，并将未领取不动产权证书或者登记证明的情况记载于登记簿。

**第三章填**写规**范**

**第四十九条**广州市使用单一版的不动产权证书、不动产登记证明。

单一版不动产权证书用于以下不动产权利登记：（一）集体土地所有权；（二）房屋等建筑物、构筑物所有权；（三）森林、林木所有权；（四）耕地、林地、草地等土地承包经营权；（五）建设用地使用权；（六）宅基地使用权；（七）海域使用权；（八）法律规定需要登记的其他不动产权利。

单一版不动产登记证明用于证明不动产抵押权、地役权或者预告登记、异议登记等事项。

**第五十条**不动产权证书编号为：粤（A）B 不动产权第 C 号，“A”处填写登记年度；“B”处填写登记机构所在市县的全称；“C”处是年度发证的顺序号，为8位，码值为00000001-11999999。前面2位数字代表区登记机构代码，后面6为数字代表不同登记业务系统年度发证的顺序号，如粤(2015)广州市不动产权第00000001号。

不动产登记证明编号为：粤（A） B 不动产证明第 C号，“A”处填写登记年度；“B”处填写登记机构所在市县的全称；“C”处是年度发证的顺序号，为8位，码值为00000001-11999999。如粤（2015）广州市不动产证明第11999999号。

**第五十一条**不动产登记应当使用规范的简体汉字。涉及数量、日期、编号的，使用阿拉伯数字。

**第五十二条**权利人、义务人为自然人的，应当填写其身份证件上的姓名；权利人、义务人为法人或者其他组织的，应当填写其法定名称，境外自然人、法人或其他组织可依其要求加注外文姓名或者名称。

异议登记的权利人填写申请人姓名或名称。

不动产登记证明的义务人填写抵押人、供役地权利人或预告登记的义务人姓名或名称；异议登记可以不填写义务人。

**第五十三条** 不动产权利存在共有情况的，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。

不动产登记证明所记载的同一证明权利或事项的权利人存在多个的，权利人填写持证人，其余权利人在“其他”栏填写。

**第五十四条**填写单独所有、共同共有或者按份共有的比例（面积）。

属房地合一登记的，共同共有或者按份共有的，则在“权利其他状况”栏缮写详细共有情况，包括所有共有人的姓名、份额、不动产权证书号。

**第五十五条**填写宗地、宗海所在地的地理位置名称。

房屋地址按以下要求填写：

（一）路名输入要使用标准地名，如“东风西路”；

（二）门牌号码用阿拉伯数字表示，如“11号”；

（三）门牌之几，用中文数字表示，如“11号之三”；

（四）楼层、室号、单元号用阿拉伯数字表示，如“6楼全层”、“601房”；地下层用“地下XX层BXX单元或车位”表示。

预告登记填写预测地址。

**第五十六条**不动产单元代码采用七层28位层次码结构，由宗地（宗海）代码与定着物代码构成。

宗地（宗海）代码为第一层至第五层19位层次码，采用TD/T1001规定的编码规则，其中，第一层6位层次码表示县级行政区划，第二层3位层次码表示地籍区，第三层3位层次码表示地籍子区，第四层2位层次码表示宗地（宗海）特征码，第五层5位层次码表示宗地（宗海）顺序号。第四层宗地（宗海）特征码和第五层宗地（宗海）顺序号组成宗地（宗海）号。

定着物代码为第六层至第七层9位层次码，第六层1位层次码表示定着物特征码，第七层8位层次码表示定着物单元编号。

**第五十七条**填写不动产权利类型，涉及两种及以上的，用“/”隔开：

（一）集体土地所有权；

（二）国家土地所有权；

（三）国有建设用地使用权；

（四）国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权；

（五）宅基地使用权；

（六）宅基地使用权/房屋（构筑物）所有权；

（七）集体建设用地使用权；

（八）集体建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权；

（九）土地承包经营权；

（十）土地承包经营权/森林、林木所有权；

（十一）林地使用权；

（十二）林地使用权/森林、林木使用权；

（十三）草原使用权；

（十四）水域滩涂养殖权；

（十五）海域使用权；

（十六）海域使用权/构（建）筑物所有权；

（十七）无居民海岛使用权；

（十八）无居民海岛使用权/构（建）筑物所有权，等。

**第五十八条** 填写证明权利或事项

1. 抵押权
2. 地役权
3. 预告登记
4. 异议登记。

**第五十九条**不动产权利性质按照以下填写：

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）构筑物按照构筑物类型填写；

（五）森林、林木按照林种填写；

（六）海域、海岛填写审批、出让等。

权利性质涉及两种的，用“/”隔开。

土地所有权不填写。

**第六十条**不动产用途按照以下填写：

（一）土地用途按照《土地利用现状分类》规定的用地用途填写二级分类；房屋首次登记的，土地用途按《不动产权证书》、《国有土地使用证》等权属证书记载的土地用途填写；

（二）房屋、构筑物的具体用途以国土规划部门确定的具体用途为准。如“住宅”“办公”“商业”“车库”“工业”“别墅”“详见附记”；

（三）海域按《海域使用分类体系》填写用海类型二级分类。

不动产用途涉及两种及以上的，用“/”隔开。

**第六十一条**不动产单元面积单位：平方米，保留小数点后两位。

宗地、宗海、建（构）筑物，分别填写宗地、宗海、建（构）筑物的面积。

土地、海域共有的，填写宗地、宗海面积。共同共有人和按份共有人及其比例（共有的宗地、宗海，填写相应的使用权面积；建筑物区分所有权房屋和共有土地上建筑的房屋，填写独用土地面积与分摊土地面积加总后的土地使用面积）等共有情况在“权利其他状况”栏记载。

**第六十二条**使用期限的填写：

不动产权利的使用起止时间，填写:XXXX年XX月XX日起XXXX年XX月XX日止。

地上建(构)筑物填写土地使用权的起止日期；

海上建(构)筑物填写海域使用权的起止日期；

土地承包经营权填写土地承包合同起止日期；

土地所有权以及未明确权利期限的可以不填。

**第六十三条**按照不动产权利类型，填写权利其他状况：

（一）土地所有权

1、农用地、建设用地、未利用地按照最新土地调查成果或者勘测结果填写对应的面积。

2、地号：XXXX图 XXXX 幅XXXX地号。

（二）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。涉及两种以上的，用“/”分开。

2、专有建筑面积、套内面积和分摊建筑面积。

3、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。

4、房屋所有权取得方式：“自建”“购买”“赠与”“继承”“遗赠”“划拨”“交换”“析产”“分割”“合并”“接管”“撤管、发还”“因生效法律文书取得”“出资入股”“征收”。

5、房屋竣工时间：按实际填写，如无则不填写。

（三）土地承包经营权

1、发包方：土地承包合同的发包方全称。

2、承包土地的实测面积。

3、家庭承包方式的共有人情况：填写依法共同享有该证书所登记土地承包经营权的所有人员的姓名、性别、年龄、与户主关系等情况。

（四）森林、林木所有权和使用权

记载主要树种、造林年度、小地名，以及依据《森林资源规划设计调查技术规程》确定的用途。

（五）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。

**第六十四条**根据不同的不动产登记事项，不动产登记证明的“其他”栏分别填写以下内容：

（一）抵押权：不动产权证书号、抵押的方式、抵押范围、担保债权的数额；

（二）地役权：供役地的不动产权证书号、需役地的坐落、地役权的内容；

（三）预告登记：已有的不动产权证书号、预告登记的种类；

（四）异议登记：异议登记的内容。

**第六十五条**属于一般抵押的，填写登记簿上记载的“被担保主债权数额”，具体为主债权债务合同（贷款合同）的贷款本金。两个以上抵押物担保同一债权的，按各个抵押物共同担保的贷款本金填写，并应在“附记”栏中记载“与其他不动产共同担保，详见抵押借款合同”。

属于最高额抵押的，填写登记簿上记载的“最高债权数额”，具体为最高额借款（抵押）合同的最高贷款额度。两个以上抵押物担保同一最高债权额的，按各个抵押物共同担保的最高贷款额度填写，并应在“附记”栏中记载“与其他不动产共同担保，详见抵押借款合同”。

**第六十六条**国有土地、在建建筑物、持证房屋等抵押登记业务（含抵押权首次、变更、转移、注销登记）《不动产权证书》（含房地产权证、国土证等）上不再加注抵押、注销抵押等他项权利情况或办理信息，不加盖抵押注销章。申请人可通过“广州不动产登记”公众号、24小时查询自助服务机或登记档案查询窗口，查询抵押登记信息。

**第四章不**动产权**利登**记

**第一**节**集体土地所有**权**登**记

**第六十七条**集体经济组织申请集体土地所有权首次登记，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 1、土改时期颁发给农民的土地所有权证照或土改时的档案清册；  2、合作化时期或者四固定时，确定土地归农民集体所有的决议、决定和其他证明文件；  3、农民集体之间调整土地所有权达成的协议、合同或乡镇、区县调整集体土地的批准文件；  4、乡镇集体企事业单位占用集体土地的证明文件；  5、各级人民政府对农民集体所有土地作出的处理决定或者依法生效的调解书；  6、人民法院、仲裁委员会对土地所有权争议作出的生效法律文书；  7、能证明土地所有权的农村土地承包经营合同、集体林权证；  8、其他能够证明土地权属来源的证明材料 | 1 | 复印件 | 证明土地权属来源的材料 |
| 4 | 不动产权籍调查成果 | 1 | 原件 | 调查成果含不动产（土地）权籍调查表1份；土地权属来源界限图1份；宗地图2份 |

**第六十八条**因集体经济组织名称发生变化或者土地面积、界址、坐落等发生变化，申请集体土地所有权变更登记，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 集体土地所有证或不动产权证书 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 公安、市场监管等部门出具的证明申请主体与登记簿记载的权利人为同一人的材料 | 1 | 原件 | 1.属名称变更的；  2.能通过系统共享获取的，免于申请人提交，由申请人提交提供文证编号等索引查询。 |
| 5 | （1）属部分征收为国有土地的，提交人民政府的征收决定书或土地主管部门的相关证明文件；（2）因自然灾害导致部分土地灭失的，提交土地灭失的证明材料；（3）其他面积变更情形的，提交有权机关出具的批准文件 | 1 | 原件 | 属面积、界址范围发生变化的 |
| 6 | 不动产权籍调查成果 | 1 | 原件 | 1．土地面积、界址范围变更的或者界址无变化但未进行过权籍调查的需提供；  2.调查成果含不动产（土地）权籍调查表1份；土地权属来源界限图1份；宗地图2份 |
| 7 | 土地坐落变更后的宗地图 | 1 | 原件 | 土地坐落发生变更的 |

**第六十九条**因互换、土地调整等原因导致所有权发生转移，申请集体土地所有权转移登记，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 集体土地所有证或不动产权证书 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 1. 农民集体互换土地的，提交互换土地的合同； 2. 集体土地调整的，提交土地调整文件 | 1 | 原件 |  |
| 5 | 经本集体经济组织成员大会或授权成员代表会议决定通过的材料 | 1 | 原件 |  |
| 6 | 县级以上人民政府的批准文件 | 1 | 原件 |  |
| 7 | 不动产权籍调查成果 | 1 | 原件 | 1．未办理过不动产权籍调查的需提供；  2. 调查成果含不动产（土地）权籍调查表1份；土地权属来源界限图1份；宗地图2份 |

**第七十条**因自然灾害、国家征收等原因导致集体土地所有权消灭，申请集体土地所有权注销登记，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 土地灭失的证明材料 | 1 | 原件 | 集体土地灭失的需提交 |
| 权利人放弃权利的书面文件。 | 1 | 原件 | 1.权利人放弃集体土地所有权的需提交；  2.被放弃的集体土地上存在宅基地使用权、土地承包经营权、地役权权利或被查封的，还需提交相关权利人或查封机关同意注销的书面证明 |
| 有批准权的人民政府征收决定书 | 1 | 原件 | 集体土地被征收的需提交 |
| 导致集体土地所有权消灭的人民法院或者仲裁委员会生效法律文书等 | 1 | 原件 | 持生效法律文书办理的需提交 |

注销登记的事由发生后，权利人未申请注销登记的，登记机构可以依据司法机关或行政机关发生法律效力的文件直接办理注销登记，将注销事项记载于不动产登记簿，并书面通知当事人，原不动产权证书公告作废。

**第二**节**集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记**

**第七十一条**依法取得集体建设用地使用权，单独申请集体建设用地使用权首次登记，应当提交下列资料：

| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否原件 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 集体土地所有证或不动产权证书 | 1 | 复印件 | 原件核验 |
| 4 | 建设用地批准文件 | 1 | 复印件 | 1.不属于“三旧”改造政策范围，或1999年1月1日后使用的集体建设用地，需提交；  2.能通过系统共享获取的，免于申请人提交，由申请人提交提供文证编号等索引查询 |
| 5 | 建设用地规划许可文件 | 1 | 复印件 |
| 6 | 符合“三旧”改造政策规定标准、可以确认为合法建设用地的证明文件 | 1 | 复印件 | 符合“三旧”改造政策的，需提交 |
| 7 | 可以证明为合法建设用地的其他文件 | 1 | 复印件 |  |
| 8 | 不动产权籍调查成果 | 1 | 原件 | 调查成果含不动产（土地）权籍调查表1份；土地权属来源界限图1份；宗地图2份 |

**第七十二条**依法使用集体建设用地兴办企业，建设公共设施，从事公益事业等，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，应当提交下列资料：

1、集体经济组织依法使用集体土地建设房屋，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：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 建设用地规划许可文件 | 1 | 复印件 | 1.集体经济组织未领取集体土地使用证的，需提交；  2.能通过系统共享获取的，免于申请人提交，由申请人提交提供文证编号等索引查询 |
| 4 | 建设用地批准文件 | 1 | 原件 |
| 5 | 集体土地使用证、不动产权证书等 | 1 | 原件 |  |
| 6 | 房屋所在地集体经济组织出具并经所在镇政府或街道办事处认定的房屋来源情况证明 | 1 | 原件 | 1983年3月15日前批准建房，或未经批准但经核地籍图、地形图或其他档案证明1983年3月15日前已建成的，需提交 |
| 7 | 镇级以上（含镇一级）人民政府或其建设行政管理部门批准建房的证明文件 | 1 | 原件 | 1983年3月16日至2007年12月31日期间批准建房的，需提交 |
| 8 | （1）纳入联合验收项目的，提交《建设工程规划条件核实意见书》和《广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收意见书》  （2）未纳入联合验收项目的  a.建设项目已单独完成竣工验收备案的，提交《建设工程规划条件核实意见书》、竣工图和住建部门盖章确认的《竣工验收备案表》  b.建设项目已核发《建设工程规划验收合格证》的，提交《建设工程规划验收合格证》、竣工图  c.其他未纳入联合验收范围的情形，提交《建设工程规划条件核实意见书》、竣工图和《广州市临时性建筑和限额以下小型工程开工建设信息录入管理证明书》 | 1 | 原件 | 1．2008年1月1日后批准建房的，需提交；  2.未纳入联合验收，提交的规划验收竣工图的真实性、准确性、合法性由当事人书面具结；  3．能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 9 | 违法建设处理决定通知书及罚款收据 | 1 | 原件 | 违法建设已处理并经规划验收（规划条件核实）的免于收取 |
| 10 | 经本集体经济组织成员大会同意或者由集体经济组织成员大会授权成员代表会议同意的证明材料 | 1 | 原件 |  |
| 11 | 房屋面积测绘成果报告书 | 1 | 原件 |  |

2、其他集体建设用地使用权人依法使用集体土地（非宅基地）建设房屋，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：

| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否原件 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 建设用地规划许可文件 | 1 | 复印件 | 能通过系统共享获取的，免于申请人提交，由申请人提交提供文证编号等索引查询。 |
| 4 | 建设用地批准文件 | 1 | 原件 |
| 5 | 集体土地使用证或不动产权证书 | 1 | 原件 | 权利人与申请人一致，用途为非住宅 |
| 6 | （1）纳入联合验收项目的，提交《建设工程规划条件核实意见书》和《广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收意见书》  （2）未纳入联合验收项目的  a.建设项目已单独完成竣工验收备案的，提交《建设工程规划条件核实意见书》、竣工图和住建部门盖章确认的《竣工验收备案表》  b.建设项目已核发《建设工程规划验收合格证》的，提交《建设工程规划验收合格证》、竣工图  c.其他未纳入联合验收范围的情形，提交《建设工程规划条件核实意见书》、竣工图和《广州市临时性建筑和限额以下小型工程开工建设信息录入管理证明书》 | 1 | 原件 | 1.未纳入联合验收，提交的规划验收竣工图的真实性、准确性、合法性由当事人书面具结；  2．能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 7 | 违法建设处理决定通知书及罚款收据 | 1 | 原件 | 违法建设已处理并经规划验收（规划条件核实）的免于收取 |
| 8 | 房屋面积测绘成果报告书 | 1 | 原件 |  |

**第七十三条**申请集体建设用地使用权或集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权变更登记，应当提交下列资料：

1、因权利人姓名、名称等身份信息发生变化：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 集体土地所有证、集体土地使用证、集体土地房产证、不动产权证书等 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 户口簿（或户籍证明）、派出所证明、公证处证明、生效法律文书证明、使领馆认证等更名文件 | 1 | 原件 | 1.属自然人更名的提交；  2.更名文件须能够证明申请主体与登记材料中记载的主体为同一人；  3.户口簿提交复印件，原件核验 |
| 5 | 政府有关职能部门、市场监管部门的证明 | 1 | 原件 | 法人或其他组织名称变更的，需提交 |

2、同一权利人因分割或合并房屋：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 集体土地房产证、不动产权证书等 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 规划部门审批或处理意见 | 1 | 原件 | 1.涉及规划审批的；  2.能通过系统共享获取的，免于申请人提交，由申请人提交提供文证编号等索引查询 |
| 5 | 房屋面积测绘成果报告书 | 1 | 原件 |  |
| 6 | 不动产附图 | 申请人数＋1 | 原件 |  |
| 7 | 人民法院或者仲裁委员会生效法律文书等 | 1 | 原件 | 持生效法律文书办理的需提交 |

3、经登记的集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权坐落、用途、面积及房屋结构等发生变化：

| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 集体土地所有证、集体土地使用证或集体土地房产证、不动产权证书等 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 建设工程规划许可证 | 1 | 原件 | 1.房屋加建、改建的；  2.未纳入联合验收，提交的规划验收竣工图的真实性、准确性、合法性由当事人书面具结；  3.能通过系统共享获取的，免于申请人提交，由申请人提交提供文证编号等索引查询。 |
| 5 | 报建审核意见书 | 1 | 原件 |
| 6 | （1）纳入联合验收项目的，提交《建设工程规划条件核实意见书》和《广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收意见书》  （2）未纳入联合验收项目的  a.建设项目已单独完成竣工验收备案的，提交《建设工程规划条件核实意见书》、竣工图和住建部门盖章确认的《竣工验收备案表》  b.建设项目已核发《建设工程规划验收合格证》的，提交《建设工程规划验收合格证》、竣工图  c.其他未纳入联合验收范围的情形，提交《建设工程规划条件核实意见书》、竣工图和《广州市临时性建筑和限额以下小型工程开工建设信息录入管理证明书》 | 1 | 原件 |
| 7 | 同意改变的规划证明文件及附图 | 1 | 原件 | 1.规划用途、面积、结构变更的；  2.能通过系统共享获取的，免于申请人提交，由申请人提交提供文证编号等索引查询 |
| 8 | 不动产权籍调查成果 | 1 | 原件 | 1. 房屋加建、改建、规划用途、面积、结构变更的提交；  2．含房屋面积测绘成果报告书原件1份，不动产附图原件申请人数＋1份 |
| 9 | 违法建设处理决定通知书及罚款收据 | 1 | 原件 | 违法建设已处理并经规划验收（规划条件核实）的免于收取 |
| 10 | 年度土地利用现状 | 1 | 原件 | 土地地类发生改变的 |
| 11 | 《乡村建设规划许可》 | 1 | 原件 |  |
| 12 | 地址变更后的不动产附图 | 申请人数＋1 | 原件 | 地址变更的 |

**第七十四条**申请集体建设用地使用权转移登记，应当提交下列资料：

1、集体建设用地使用权人依法以出让、转让方式流转集体建设用地使用权：

| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1.按本规程第二章的规定提交  2.包含集体土地使用权人的身份证明、流转受让方的身份证明，出让时还需提供集体土地所有权人的身份证明 | | |
| 3 | 集体土地所有证或不动产权证书 | 1 | 原件 | 出让时需提交 |
| 4 | 出让人同意转让的证明文件 | 1 | 原件 | 转让时需提交 |
| 5 | 集体土地使用证或不动产权证书 | 1 | 原件 |  |
| 6 | 流转合同 | 1 | 原件 |  |
| 7 | 出让、转让成交确认书或中标通知书 | 1 | 原件 | 属公开方式流转的需提交 |
| 8 | 出让、转让结果证明文件 | 1 | 原件 | 属协议方式流转的需提交，由土地交易服务机构出具 |
| 9 | 不动产权籍调查成果 | 1 | 原件 | 1.未进行过不动产权籍调查的提交；  2.调查成果含不动产（土地）权籍调查表1份；土地权属来源界限图1份；宗地图2份 |
| 10 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |
| 11 | 抵押权人同意转让的证明文件 | 1 | 原件 | 集体建设用地使用权已设置抵押权 |

2、生效法律文书导致集体建设用地使用权发生转移：

| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 集体土地使用证或不动产权证书 | 1 | 复印件 |  |
| 4 | 人民法院或者仲裁委员会生效法律文书等 | 1 | 原件 |  |
| 5 | 不动产权籍调查成果 | 1 | 原件 | 1.未进行过不动产权籍调查的提交；  2.调查成果含不动产（土地）权籍调查表1份；土地权属来源界限图1份；宗地图2份 |
| 6 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |

**第七十五条**申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权转移登记，应当提交下列资料：

1、集体经济组织及其成员依法流转其已经办理登记且用途为非住宅的集体土地房地产：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 集体土地房产证或不动产权证书 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 流转合同 | 1 | 原件 |  |
| 5 | 房屋所在地的集体经济组织同意转移的证明 | 1 | 原件 | 原房地产权属于集体经济组织成员的 |
| 6 | 经本集体经济组织成员大会或授权成员代表会议决定通过的材料 | 1 | 原件 | 原房地产权属于集体经济组织的 |
| 7 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |

2、集体经济组织及其成员凭生效法律文书依法流转其已经办理登记且用途为非住宅的集体土地房地产：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 集体土地房产证或不动产权证书 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 人民法院或者仲裁委员会生效法律文书等 | 1 | 原件 |  |
| 5 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |

3、非集体经济组织、非集体经济组织成员依法流转其已办理登记且用途为非住宅的集体土地房地产：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 集体土地房产证或不动产权证书 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 流转合同 | 1 | 原件 |  |
| 5 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |

4、非集体经济组织、非集体经济组织成员凭生效法律文书依法流转其已办理登记且用途为非住宅的集体土地房地产：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 集体土地房产证或不动产权证书 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 人民法院或者仲裁委员会生效法律文书等 | 1 | 原件 |  |
| 5 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |

5、集体经济组织使用本集体土地建设农民公寓式住宅，建成后分配并办理分割、转移登记：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 本集体经济组织出具的受让人属于房屋所在地集体经济组织成员的证明 | 1 | 原件 | 符合分房条件的本集体经济组织成员申请分配新建农民公寓式住宅的需提交 |
| 本集体经济组织出具的受让人符合“一户一宅”要求的证明 | 1 | 原件 |
| 3 | 农民公寓式住宅首次登记权属证明 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 经表决同意和审查批准的房屋分配方案 | 1 | 原件 | 属拆迁补偿的，提交拆迁补偿协议 |
| 5 | 不动产附图 | 申请人数+1 | 复印件 |  |
| 6 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |

6、城中村改造复建安置房首次登记后办理转移登记：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 不动产权属证明（《不动产登记证书》《首次登记告知书》） | 1 | 原件 |  |
| 4 | 拆迁安置协议（含补充协议） | 1 | 原件 | 须经街道办事处以及负责统筹城市更新政府安置房筹集与分配的职能部门盖章备案 |
| 5 | 复建安置房屋分配明细表 | 1 | 原件 | 1.房屋分配明细表须经街道办事处以及负责统筹城市更新政府安置房筹集与分配的职能部门盖章备案；  2.房屋分配明细表应公示15天，且公示无异议。 |
| 6 | 人民法院或仲裁委员会生效法律文书 | 1 | 原件 | 持生效法律文书办理的。 |
| 7 | 不动产附图 | 申请人数＋1 | 复印件 |  |
| 8 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |

**第七十六条**因自然灾害、国家征收、权利人放弃权利等原因，申请集体建设用地使用权或集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权注销登记，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 集体土地所有证、集体土地使用证、集体土地房产证、不动产权证书等 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 征地、拆迁补偿协定 | 1 | 原件 | 因征收而导致土地、房屋权利消灭的，需提交 |
| 5 | 征收部门关于办理注销登记的通知 | 1 | 原件 |
| 6 | 人民法院、仲裁委员会生效法律文书等 | 1 | 原件 | 人民法院、仲裁委员会生效法律文书导致土地、房屋权利消灭的 |
| 7 | 原批准用地的人民政府批准收地的文件 | 1 | 原件 | 被收回土地使用权的 |
| 8 | 权利人放弃集体土地使用权及房屋所有权的书面材料 | 1 | 原件 | 自愿放弃权利的，需提交。但被放弃的权利上存在地役权、抵押权或被查封的，还需提交相关权利人或查封机关同意注销的书面证明 |

注销登记的事由发生后，权利人未申请注销登记的，登记机构可以依据司法机关或行政机关发生法律效力的文件直接办理注销登记，将注销事项记载于不动产登记簿，并书面通知当事人，原不动产权证书公告作废。

**第三节宅基地使用权及房屋所有权登记**

**第七十七条**集体经济组织成员使用宅基地建设房屋，申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 1．按本规程第二章的规定提交  2.包括申请人及其配偶、未成年子女的身份证、户口簿等 | |
| 4 | 申请人属于房屋所在地集体经济组织成员的证明 | 1 | 原件 | 由集体经济组织出具 |
| 5 | 集体经济组织、乡（镇）人民政府（街道办事处）、区（县）人民政府审核同意认定为合法使用的证明 | 1 | 原件 | 1983年3月15日前使用的历史宅基地，未能提交权属来源证明文件的，需提交 |
| 6 | 农村村民住宅建设用地批准书、农村（墟镇）宅基地使用证、村镇建房许可证或集体土地使用证 | 1 | 原件 | 经批准使用的，需提交 |
| 7 | 本集体经济组织出具的申请人符合“一户一宅”要求的证明 | 1 | 原件 |  |
| 8 | 行政处罚决定书及罚款收据 | 1 | 原件 | 涉及违法用地的需提交 |
| 9 | 房屋所在地集体经济组织出具房屋来源情况证明或载明房屋面积的农村（墟镇）宅基地使用证 | 1 | 原件 | 1983年3月15日前批准建房，或未经批准但经核地籍图、地形图或其他档案证明1983年3月15日前已建成的，需提交 |
| 10 | 有资质的房屋鉴定单位作出的房屋年份鉴定报告（需经房屋鉴定部门备案），或能够证明房屋建成年代的地形图或地籍图。 | 1 | 原件 | 1983年3月15日前建房的，需提交 |
| 11 | 镇级以上（含镇一级）人民政府或其建设行政管理部门批准建房的证明文件（含载明房屋面积的农村（墟镇）宅基地使用证） | 1 | 原件 | 1983年3月16日至2007年12月31日期间批准建房的，需提交 |
| 12 | （1）纳入联合验收项目的，提交《建设工程规划条件核实意见书》和《广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收意见书》  （2）未纳入联合验收项目的  a.建设项目已单独完成竣工验收备案的，提交《建设工程规划条件核实意见书》、竣工图和住建部门盖章确认的《竣工验收备案表》  b.建设项目已核发《建设工程规划验收合格证》的，提交《建设工程规划验收合格证》、竣工图  c.其他未纳入联合验收范围的情形，提交《建设工程规划条件核实意见书》、竣工图和《广州市临时性建筑和限额以下小型工程开工建设信息录入管理证明书》 | 1 | 原件 | 1.2008年1月1日后批准建房的，需提交；  2.未纳入联合验收，提交的规划验收竣工图的真实性、准确性、合法性由当事人书面具结  3．能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 13 | 违法建设处理决定通知书及罚款收据 | 1 | 原件 | 违法建设已处理并经规划验收（规划条件核实）的免于收取 |
| 14 | 不动产权籍调查成果 | 1 | 原件 | 调查成果含不动产权籍调查表1份；土地权属来源界限图1份；宗地图2份 |

**第七十八条**已经登记的宅基地使用权及房屋所有权，申请办理变更登记，应当提交下列资料：

1、权利人因姓名、名称等身份信息发生变化：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 宅基地使用证、不动产权证书等 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 户口簿（或户籍证明）、派出所证明、公证处证明、生效法律文书证明、使领馆认证等更名文件 | 1 | 原件 | 1.更名文件须能够证明申请主体与登记材料中记载的主体为同一人；  2.户口簿提交复印件，原件核验 |

2、同一权利人因分割或合并房屋：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 宅基地使用证、不动产权证书等 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 规划部门审批或处理意见 | 1 | 原件 | 1.涉及规划审批的；  2．能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 5 | 房屋面积测绘成果报告书 | 1 | 原件 |  |
| 6 | 不动产附图 | 申请人数＋1 | 原件 |  |
| 7 | 人民法院或者仲裁委员会生效法律文书等 | 1 | 原件 | 持生效法律文书办理的需提交 |

3、经登记的宅基地使用权及房屋所有权坐落、用途、面积及房屋结构等发生变化：

| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 宅基地使用证、不动产权证书等 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 建设工程规划许可证 | 1 | 原件 | 1.房屋加建、改建的；  2.未纳入联合验收，提交的规划验收竣工图的真实性、准确性、合法性由当事人书面具结  3．能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 5 | 报建审核意见书 | 1 | 原件 |
| 6 | （1）纳入联合验收项目的，提交《建设工程规划条件核实意见书》和《广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收意见书》  （2）未纳入联合验收项目的  a.建设项目已单独完成竣工验收备案的，提交《建设工程规划条件核实意见书》、竣工图和住建部门盖章确认的《竣工验收备案表》  b.建设项目已核发《建设工程规划验收合格证》的，提交《建设工程规划验收合格证》、竣工图  c.其他未纳入联合验收范围的情形，提交《建设工程规划条件核实意见书》、竣工图和《广州市临时性建筑和限额以下小型工程开工建设信息录入管理证明书》 | 1 | 原件 |
| 7 | 同意改变的规划证明文件及附图 | 1 | 原件 | 1.规划用途、面积、结构变更的；  2．能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 8 | 不动产权籍调查成果 | 1 | 原件 | 1. 房屋加建、改建、规划用途、面积、结构变更的提交；  2．含房屋面积测绘成果报告书原件1份，不动产附图原件申请人数＋1份 |
| 9 | 违法建设处理决定通知书及罚款收据 | 1 | 原件 | 违法建设已处理并经规划验收（规划条件核实）的免于收取 |
| 10 | 年度土地利用现状 | 1 | 原件 | 土地地类发生改变的 |
| 11 | 《乡村建设规划许可》 | 1 | 原件 |  |
| 12 | 坐落变更后的不动产附图 | 申请人数＋1 | 原件 | 地址变更的 |

**第七十九条**已经登记的宅基地使用权及房屋所有权，申请转移登记，应当提交下列资料：

1、流转已经办理登记且用途为住宅的集体土地房地产：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 受让人属于房屋所在地集体经济组织成员的证明 | 1 | 原件 | 由村集体经济组织出具 |
| 4 | 本集体经济组织出具的受让人受让房地产后符合“一户一宅”要求的证明 | 1 | 原件 |  |
| 5 | 宅基地使用证、不动产权证书等 | 1 | 原件 | 用途为住宅 |
| 6 | 流转合同 | 1 | 原件 |  |
| 7 | 房屋所在地的集体经济组织同意转移的证明 | 1 | 原件 | 原房地产权属于集体经济组织成员的 |
| 8 | 经本集体经济组织成员大会或授权成员代表会议决定通过的材料 | 1 | 原件 | 原房地产权属于集体经济组织的，需提交 |
| 9 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |

2、因继承、赠与、遗赠、析产、夫妻财产约定等导致宅基地使用权及房屋所有权权属发生转移：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 受让人属于房屋所在地集体经济组织成员的证明 | 1 | 原件 | 赠与、遗赠住宅的需提交，由村集体经济组织出具 |
| 本集体经济组织出具的受让人受让房地产后符合“一户一宅”要求的证明 | 1 | 原件 | 继承、夫妻财产约定、析产除外 |
| 3 | 宅基地使用证、不动产权证书等 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 析产协议 | 1 | 原件 | 析产导致房地产权属转移的，需提交 |
| 5 | 发生继承、遗赠法律事实的相关证明材料 | 1 | 原件 | 具体提交资料种类见国有建设用地使用权及房屋所有权继承登记 |
| 6 | 赠与合同、协议 | 1 | 原件 | 办理赠与的应提交 |
| 7 | 人民法院、仲裁委员会生效法律文书等 | 1 | 原件 | 生效法律文书导致权属发生转移的 |
| 8 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |

3、集体经济组织成员凭生效法律文书流转已经办理登记且用途为住宅的集体土地房地产：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 受让人属于房屋所在地集体经济组织成员的证明 | 1 | 原件 | 由村集体经济组织出具 |
| 4 | 本集体经济组织出具的受让人受让房地产后符合“一户一宅”要求的证明 | 1 | 原件 |  |
| 5 | 宅基地使用证、不动产权证书等 | 1 | 原件 |  |
| 6 | 人民法院或者仲裁委员会生效法律文书等 | 1 | 原件 |  |
| 7 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |

**第八十条**已经登记的宅基地使用权及房屋所有权，申请办理注销登记，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 宅基地使用证、不动产权证书等 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 征地、拆迁补偿协定 | 1 | 原件 | 因征收而导致土地、房屋权利消灭的，需提交 |
| 5 | 征收部门关于办理注销登记的通知 | 1 | 原件 |
| 6 | 人民法院、仲裁委员会生效法律文书等 | 1 | 原件 | 人民法院、仲裁委员会生效法律文书导致土地、房屋权利消灭的 |
| 7 | 原批准用地的人民政府批准收地的文件 | 1 | 原件 | 被收回土地使用权的 |
| 8 | 农村集体经济组织发布收回宅基地使用权的决定 | 1 | 原件 |
| 9 | 权利人放弃宅基地使用权及房屋所有权的书面材料 | 1 | 原件 | 自愿放弃权利的，需提交。但被放弃的权利上存在地役权、抵押权或被查封的，还需提交相关权利人或查封机关同意注销的书面证明 |

注销登记的事由发生后，权利人未申请注销登记的，登记机构可以依据司法机关或行政机关发生法律效力的文件直接办理注销登记，将注销事项记载于不动产登记簿，并书面通知当事人，原不动产权证书公告作废。

**第四**节**林地使用权及森林、林木所有权登记**

**第八十一条**申请集体林地所有权、国有林地使用权首次登记或集体林地所有权、国有林地使用权及森林、林木所有权首次登记，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 林地和森林、林木权属证明材料 | 1 | 原件 | 林业“三定”时期颁发的林权证；或涉及林木林地权属的土改时期颁发的土地证或清册；或生效法律文书、人民政府决定、当事人之间签订的权属调解协议。 |
| 4 | 不动产权籍调查成果 | 1 | 原件 |  |
| 5 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |
| 6 | 有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件或其他权属证明材料 | 1 | 原件 | 1、申请国有林地使用权首次登记的需提供；  2、包括原林权证、合同、协议、建场批准文件、规划设计书以及原有关划拨交付材料等 |

**第八十二条**因权利人的姓名、身份证明号、林地坐落等发生变化，申请集体林地所有权、国有林地使用权或集体林地所有权、国有林地使用权及森林、林木所有权变更登记，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 《不动产权证书》《林权证》或《集体土地所有权证》 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 户口簿（户籍证明），或户籍所在地公安机关出具的名称变更证明，或生效法律文书证明，或其他证明名称发生变更的材料 | 1 | 原件 | 1.属自然人更名的需提交；  2.户口簿提交复印件，原件核验 |
| 5 | 市场监管部门或上级部门出具的名称变更证明材料 | 1 | 原件 | 属法人或其他组织更名的需提交 |
| 6 | 民政部门或村委会出具的集体土地坐落变更证明材料 | 1 | 原件 | 属坐落发生变更的需提交 |
| 7 | 有资质的勘验单位出具的勘验材料 | 1 | 原件 | 属林地面积、林种、主要树种变更的需提交 |
| 8 | 经本集体经济组织成员大会或成员代表会议决定通过的材料或乡（镇）以上人民政府批准文件 | 1 | 原件 | 属于界址或不动产单元变化的 |
| 9 | 宗地图 | 2 | 原件 | 不动产面积、界址界限、坐落等未发生变化且宗地图能通过系统共享获取的，免于申请人提交。 |
| 10 | 补充调查勘验成果 | 1 | 原件 | 原有调查成果不能满足要求需补充勘验的 |

**第八十三条**因买卖、合并分立、出资入股等原因，申请国有林地使用权或国有林地使用权及森林、林木所有权转移登记，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 《不动产权证书》或《林权证》 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 买卖合同 | 1 | 原件 | 因买卖发生转移的需提交 |
| 5 | 合并分立或作价出资入股协议 | 1 | 原件 | 属法人或其他组织合并、分立或者作价出资入股导致权属发生转移的需提交 |
| 6 | 人民法院或者仲裁委员会生效法律文书 | 1 | 原件 | 持生效法律文书办理的需提交 |
| 7 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |
| 8 | 补充调查勘验成果 | 1 | 原件 | 原有调查成果不能满足要求需补充勘验的 |
| 9 | 提供与他人利害关系的说明材料 | 1 | 原件 | 与他人存在利害关系的需提交 |

**第八十四条**依法以承包方式在林地上从事林业生产活动，申请林地承包经营权或林地承包经营权及森林、林木所有权首次登记，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 林地承包经营合同 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 《不动产权证书》、《林权证》或《集体土地所有权证》 | 1 | 复印件 | 原件核验 |
| 5 | 不动产权籍调查成果 | 1 | 原件 |  |
| 6 | 村集体出具的本集体经济组织农户证明材料、承包方户主身份证和户口簿 | 1 | 原件 | 1、属家庭承包的需提交；  2、证明需原件；承包方户主身份证和户口簿为复印件，提供原件核验 |
| 7 | 发包方出具的同意办理登记的证明文件 | 1 | 原件 | 承包人为非本集体经济组织农户，以招标、拍卖、公开协商等方式取得土地承包经营权的需提交 |

**第八十五条**因权利人更改姓名或名称，或所承包的林地因面积、界址、承包经营期限等现状发生变化，申请林地承包经营权或林地承包经营权及森林、林木所有权变更登记，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 林地承包经营合同 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 《不动产权证书》或《林权证》 | 1 | 原件 |  |
| 5 | 宗地图 | 2 | 原件 | 不动产面积、界址界限、坐落等未发生变化且宗地图能通过系统共享获取的，免于申请人提交。 |
| 6 | 户口簿（户籍证明），或户籍所在地公安机关出具的名称变更证明，或生效法律文书证明，或其他证明名称发生变更的材料 | 1 | 原件 | 1.属自然人更名的需提交；  2．户口簿提交复印件，原件核验 |
| 7 | 权属人户籍证明材料 | 1 | 原件 | 属家庭成员发生变化的需提交 |
| 8 | 民政部门或村委会出具的集体土地坐落变更证明材料 | 1 | 原件 | 属坐落发生变更的需提交 |
| 9 | 有资质的勘验单位出具的勘验材料 | 1 | 原件 | 属林地面积、林种、主要树种变更的需提交 |
| 10 | 林地承包经营合同或补充合同 | 1 | 原件 | 属承包经营期限发生变化的需提交 |
| 11 | 补充调查勘验成果 | 1 | 原件 | 原有调查成果不能满足要求需补充勘验的 |

**第八十六条**因互换、转让导致林地承包经营权发生转移，或因家庭关系、婚姻关系变化等导致土地承包经营权分割、合并及继承，申请林地承包经营权或林地承包经营权及森林、林木所有权转移登记，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 《不动产权证书》或《林权证》 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 转让协议及发包方同意的证明材料 | 1 | 原件 | 属协议转让的需提交 |
| 5 | 互换协议和发包方备案的证明材料以及集体经济组织出具的互换双方属于同一集体经济组织成员的证明 | 1 | 原件 | 属互换的需提交 |
| 6 | 结婚证 | 1 | 复印件 | 1. 因结婚导致承包经营权合并的需提交； 2. 能够通过信息共享获取的，申请人免于提交。 |
| 7 | 析产协议 | 1 | 原件 | 属林地承包经营权分割的需提交 |
| 8 | 发生继承、遗赠法律事实的证明材料 | 1 | 原件 | 属继承的需提交, 具体提交资料种类参见房屋继承登记规定明材料 |
| 9 | 人民法院或者仲裁委员会生效法律文书 | 1 | 原件 | 持生效法律文书办理的需提交 |
| 10 | 宗地图 | 2 | 原件 | 不动产面积、界址界限、坐落等未发生变化且宗地图能通过系统共享获取的，免于申请人提交。 |
| 11 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |
| 12 | 补充调查勘验成果 | 1 | 原件 | 原有调查成果不能满足要求需补充勘验的 |

**第八十七条**因林权类不动产灭失、权利人放弃不动产权利、不动产被依法没收、征收或人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致不动产权利消灭，申请注销登记，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 《不动产权证书》或《林权证》 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 权利人放弃林地使用权及森林、林木所有权的书面文件 | 1 | 原件 | 属权利人自愿放弃的需提交 |
| 5 | 征收决定或拆迁公告、市征收办备案的征收或补偿协议书 | 1 | 原件 | 属依法没收、征收的需提交 |
| 6 | 征收部门出具的证明 | 1 | 原件 | 属征收或没收方单方申请的需提交 |
| 7 | 补充调查勘验成果 | 1 | 原件 | 原有调查成果不能满足要求需补充勘验的 |
| 除林地外，承包农民集体所有的耕地草地、水域、滩涂以及荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农用地，或者国家所有依法由农民集体使用的农用地从事种植业、畜牧业、渔业等农业生产的，申请土地承包经营权首次登记、变更登记、转移登记或注销登记的，应参照本章第八十四条、第八十五条、第八十六条、第八十七条提交资料。  **第五节国有农用地使用权登记**  **第八十八条**当事人以承包经营以外的合法方式使用国有农场的国有农用地（非林地），申请办理国有农用地使用权首次登记的，应当提交下列资料：   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 | | 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  | | 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | | | 3 | 国有农用地管理部门的用地批准文件、用地合同或其他土地权属来源证明材料 | 1 | 原件 | 能够通过系统共享获取的，免于申请人提交，申请人提交文号或建设单位名称进行索引查询。 | | 4 | 国有农用地使用费用缴纳或减免证明 | 1 | 原件 | 通过有偿方式取得不动产权利的提交 | | 5 | 不动产权籍调查成果 | 1 | 原件 | 调查成果含不动产（土地）权籍调查表1份；土地权属来源界限图1份；宗地图2份 | | 6 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 | | | | | |

**第八十九条**申请国有农用地使用权变更登记的，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 《不动产权证书》 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 户口簿（户籍证明），或户籍所在地公安机关出具的名称变更证明，或生效法律文书证明，或其他证明名称发生变更的材料 | 1 | 原件 | 1.属自然人更名的需提交  2．户口簿提交复印件，原件核验 |
| 5 | 市场监管部门或上级部门出具的名称变更证明材料 | 1 | 原件 | 属法人或其他组织更名的需提交 |
| 6 | 规划、国土、农业等部门出具的批准文件、土地取得合同补充协议 | 1 | 原件 | 1. 属以下情况的需提交：   （1）土地用途发生变化的；  （2）用地使用权的权利期限发生变化的；  （3）土地面积、界址范围发生变化；  （4）同一权利人分割或者合并不动产的提交。  2．能够通过系统共享获取的，免于申请人提交，申请人提交文号或建设单位名称进行索引查询。 |
| 7 | 共有性质变更协议书或生效法律文书（属夫妻共有财产共有性质变更的，需提交婚姻关系证明） | 1 | 原件 | 属共有性质变更的需提交 |
| 8 | 坐落变更后的宗地图 | 1 | 原件 | 土地坐落发生变更的 |
| 9 | 不动产权籍调查成果 | 1 | 原件 | 土地面积界址范围变更的、或者同一权利人分割或者合并国有农用地的，或者界址无变化但未进行过权籍调查的需提供 |
| 10 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 依法需缴纳税费的，提供电子税票信息的免于提供纸质证明 |
| 11 | 国有农用地使用费用缴纳或减免证明 | 1 | 原件 | 依法需要补交国有农用地使用费用 |

**第九十条**依法转让国有农用地使用权，申请国有农用地使用权转移登记的，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 《不动产权证书》 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 转让、互换的相关协议或合同 | 1 | 原件 | 采取协议转让、互换方式的的需提交 |
| 5 | 财产分配协议及家庭关系、婚姻关系变化证明材料 | 1 | 原件 | 家庭关系、结婚关系变化等原因申请转移登记的需提交 |
| 6 | 发生继承、遗赠法律事实的证明材料 | 1 | 原件 | 属继承的需提交, 具体提交资料种类参见房屋继承登记规定 |
| 7 | 合并、分立、破产或作价出资入股协议 | 1 | 原件 | 属法人或其他组织合并、分立、破产或者作价出资入股导致权属发生转移的需提交 |
| 8 | 人民法院或者仲裁委员会生效法律文书 | 1 | 原件 | 持生效法律文书办理的需提交 |
| 10 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |
| 11 | 不动产权籍调查成果 | 1 | 原件 | 1.未进行过权籍调查的提供；  2.调查成果含不动产（土地）权籍调查表1份；土地权属来源界限图1份；宗地图2份 |
| 12 | 有批准权限的单位同意转让批文 | 1 | 原件 | 转让需上级主管部门批注的 |

**第九十一条**因不动产灭失、权利人放弃不动产权利、不动产被依法没收、征收或人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致国有农用地使用权消灭，申请注销登记，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 《不动产权证书》 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 权利人放弃国有农用地使用权的书面文件 | 1 | 原件 | 属权利人自愿放弃的需提交 |
| 5 | 有批准权的人民政府征收决定书 | 1 | 原件 | 属依法征收的需提交 |
| 6 | 证明土地权利消灭的合同、协议及续期未获批准的证明等 | 1 | 原件 | 国有农用地用地使用权灭失的 |
| 7 | 生效法律文书 | 1 | 原件 | 人民法院判决或仲裁委员会裁定导致国有建设用地使用权消灭的 |

**第六节**国**有建**设**用地使用**权**登**记

**第九十二条**国有建设用地使用权首次登记，应当提交下列资料：

1、国有建设用地使用权出让：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 市、区拆迁办的拆迁结案证明或区规划和自然资源分局的征地结案证明 | 1 | 复印件 | 1.属非广州市土地开发中心储备用地出让、划拨的，或者出让合同、划拨决定书约定需完成征用补偿拆迁后方可办理登记的提交；  2．能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 4 | 国有建设用地使用权出让合同（含附件） | 1 | 复印件 | 1.以出让方式取得的需提交，原件核验；  2.能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 5 | 交地确认书 | 1 | 复印件 | 1. 出让合同约定出让起始日期以交地时间为准的需提交，原件核验； 2. 能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 6 | 《国有土地使用证》或《不动产权证书》 | 1 | 原件 | 划拨转出让的 |
| 7 | 《建设用地规划许可证》及附图 | 1 | 复印件 | 1.出让合同附件没有附规划设计条件的需提交，原件核验；  2．能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 8 | 不动产权籍调查成果 | 1 | 原件 | 1. 调查成果含不动产（土地）权籍调查表1份；土地权属来源界限图1份；宗地图2份  2.已办理权籍调查的政府储备公开出让地块无需提交 |
| 9 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |

2、国有建设用地使用权划拨：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 国有建设用地划拨决定书（含附件） | 1 | 复印件 | 1. 以划拨方式取得的提交，原件核验； 2. 能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 4 | 市、区拆迁办的拆迁结案证明或区规划和自然资源分局的征地结案证明 | 1 | 复印件 | 1. 属非广州市土地开发中心储备用地出让、划拨的，或者出让合同、划拨决定书约定需完成征用补偿拆迁后方可办理登记的提交；   2．能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 5 | 《建设用地规划许可证》及附图 | 1 | 复印件 | 1.划拨决定书没有附规划设计条件的提交；  2．能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 6 | 不动产权籍调查成果 | 1 | 原件 | 1. 调查成果含不动产（土地）权籍调查表1份；土地权属来源界限图1份；宗地图2份  2.已办理权籍调查的政府储备公开出让地块无需提交 |
| 7 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |

3、国有建设用地使用权租赁：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 国有建设用地使用权租赁合同及土地租金缴纳凭证 | 1 | 复印件 | 1.需加盖公章；  2.能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 4 | 市、区拆迁办的拆迁结案证明或区规划和自然资源分局的征地结案证明 | 1 | 复印件 | 1.租赁合同约定需完成征用补偿拆迁后方可办理登记的提交，原件核验；  2.能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 5 | 不动产权籍调查成果 | 1 | 原件 | 1. 调查成果含不动产（土地）权籍调查表1份；土地权属来源界限图1份；宗地图2份  2.已办理权籍调查的政府储备公开出让地块无需提交 |
| 6 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |

4、国有建设用地使用权授权经营：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 《国有土地使用证》或《不动产权证书》 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 上级主管部门对企业的改革转制批复文件 | 1 | 复印件 | 加盖公章 |
| 5 | 土地资产处置方案及批准文件 | 1 | 复印件 | 加盖公章 |
| 6 | 土地估价报告备案材料 | 1 | 复印件 | 加盖公章 |
| 7 | 土地转增国家资本金的批准文件 | 1 | 复印件 | 加盖公章 |
| 8 | 不动产权籍调查成果 | 1 | 原件 | 1.调查成果含不动产（土地）权籍调查表1份；土地权属来源界限图1份；宗地图2份  2.已办理权籍调查的政府储备公开出让地块无需提交 |
| 9 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |

5、国有建设用地使用权出资入股：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 《国有土地使用证》或《不动产权证书》 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 上级主管部门对企业的改革转制批复文件 | 1 | 复印件 | 加盖公章 |
| 5 | 土地资产处置方案及批准文件 | 1 | 复印件 | 加盖公章 |
| 6 | 土地估价报告备案材料 | 1 | 复印件 | 加盖公章 |
| 7 | 土地转增国家资本金的批准文件 | 1 | 复印件 | 加盖公章 |
| 8 | 不动产权籍调查成果 | 1 | 原件 | 1. 调查成果含不动产（土地）权籍调查表1份；土地权属来源界限图1份；宗地图2份  2．已办理权籍调查的政府储备公开出让地块无需提交 |
| 9 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |

6、土地储备机构依法实施土地储备并完善用地结案手续后，申办建设用地使用权首次登记：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 规划设计条件材料 | 1 | 复印件 | 原件核验 |
| 4 | 区规划和自然资源局同意用地结案书 | 1 | 复印件 | 1. 原件核验； 2. 能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 5 | 不动产权籍调查成果 | 1 | 原件 | 调查成果含不动产（土地）权籍调查表1份；土地权属来源界限图1份；宗地图2份 |

7、历史用地（原全民所有制单位、城市集体所有制单位及军队在1987年前已经使用，但未办理用地手续或用地手续不完善，且一直沿用的土地）的土地使用权首次登记

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 土地权属来源文件 | 1 | 复印件 | 如：《征用土地通知书》（城地批\*\*）、《建设用地通知书》、《同意使用土地通知书》（无用地批文或超过用地批文占地部分需提供1982年以前地形套图） |
| 4 | 改制批准文件 | 1 | 复印件 | 如涉及改制的需提交 |
| 5 | 土地资产处置方案及批准文件 | 1 | 复印件 | 如涉及改制的需提交 |
| 6 | 资产评估报告书 | 1 | 复印件 | 如涉及改制的需提交 |
| 7 | 土地资产调拨通知书 | 1 | 复印件 | 如涉及土地资产调拨的需提交 |
| 8 | 资产移交协议书 | 1 | 复印件 | 如涉及土地资产移交的需提交 |
| 9 | 张贴《公告》的照片 | 1 | 原件 | 《公告》应张贴在用地现场明显处。照片应反映《公告》张贴位置、用地范围内以及用地周边的现实情况 |
| 10 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |
| 11 | 不动产权籍调查成果 | 1 | 原件 | 调查成果含不动产（土地）权籍调查表1份；土地权属来源界限图1份；宗地图2份 |
| 12 | 权属人名称变更证明 | 1 | 复印件 | 如土地权属人名称发生变更的需提交 |
| 13 | 国土资源行政主管部门对超出用地批文占用土地的处理及处罚证明 | 1 | 原件 | 属于超出用地批文占地且用地行为发生在1982年5月后的需提交。 |

8、围填海成陆土地，依法以划拨、出让、租赁、作价出资（入股）、授权经营方式取得国有建设用地使用权：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 海域使用权不动产权证书 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 围填海项目竣工验收材料 | 1 | 复印件 | 1.原件核验；  2.能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 5 | 土地权属来源材料 | 1 | 复印件 | 1、根据权利取得方式的不同，包括国有建设用地划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同、 国有建设用地使用权租赁合同以及国有建设用地使用股权作价出资（入股）、授权经营批准文件等，原件核验；  2、能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 6 | 不动产权籍调查成果 | 1 | 原件 | 1．调查成果含不动产（土地）权籍调查表1份；土地权属来源界限图1份；宗地图2份  2.土地供应前已完成权籍调查的无需提交 |
| 7 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |

申请人办理国有建设用地使用权首次登记时，应同时申请海域使用权注销登记。

**第九十三条**因姓名、名称等身份信息变更或者土地用途、面积、界址范围等发生变化，申请国有建设用地使用权变更登记，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 《国有土地使用证》或《不动产权证书》 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 公安、市场监管等部门出具的证明申请主体与登记簿记载的权利人为同一人的材料 | 1 | 原件 | 1.属土地权利人姓名或者名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变更的；  2.能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 5 | 土地主管部门的征收决定书 | 1 | 原件 | 因土地部分收回导致面积减少的需提交 |
| 6 | 土地主管部门出具的同意用途、土地使用权的权利期限变更的批准文件 | 1 | 原件 | 1.土地用途变更的或土地使用权的权利期限发生变化的需提交；  2.能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 7 | 国有建设用地使用权出让合同补充合同 | 1 | 原件 | 1.以出让方式取得的、涉及土地面积、界址范围变更的；或者土地用途变更的或土地使用权的权利期限发生变化的需提交；  2.能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 8 | 土地灭失的证明材料 | 1 | 原件 | 因自然灾害导致部分土地灭失，涉及土地面积、界址范围变更的需提交 |
| 9 | 土地主管部门出具的同意分割或合并的批准文件 | 1 | 原件 | 1.同一权利人分割或者合并国有建设用地的需提交；  2.能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 10 | 共有性质变更合同书或生效法律文书 | 1 | 原件 | 共有人共有性质变更的需提交 |
| 11 | 补交土地出让金的缴交凭证 | 1 | 原件 | 1.如需补交土地出让金的提交；  2.能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 12 | 不动产权籍调查成果 | 1 | 原件 | 1.土地面积、界址范围变更、宗地未办理过权籍调查的提交；  2.调查成果含不动产（土地）权籍调查表1份；土地权属来源界限图1份；宗地图2份 |
| 13 | 抵押权人同意变更的证明 | 1 | 原件 | 设定抵押的需提交 |
| 14 | 土地坐落变更后的宗地图 | 2 | 原件 | 土地坐落发生变更的 |
| 15 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 1、土地坐落变更、身份证明类型或身份证号码变更的不需提交；  2、提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |

**第九十四条**  国有建设用地使用权转移登记，应当提交下列资料：

1、因国有土地使用权公开转让而导致土地权利人发生改变：

| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 《国有土地使用证》或《不动产权证》 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 不动产权籍调查成果 | 1 | 原件 | 1.宗地未办理过权籍调查的需提供；  2．调查成果含不动产（土地）权籍调查表1份；土地权属来源界限图1份；宗地图2份 |
| 5 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |
| 6 | 广州市国有建设用地使用权出让合同 | 1 | 复印件 | 1. 原件核验； 2. 能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 7 | 国有建设用地使用权转让合同 | 1 | 原件 |  |
| 8 | 公开转让成交确认书 | 1 | 原件 |  |
| 9 | 会计事务所出具的关于宗地完成开发投资总额的专项审计报告 | 1 | 原件 | 完成的开发投资不含土地出让金等土地取得费用 |
| 10 | 经拥有已预售商品房建筑面积的三分之二以上的预购人同意的公证书 | 1 | 原件 | 如预售人将已预售的商品房项目转让给其他房地产开发企业开发建设的需提交 |
| 11 | 经有批准权人民政府批准划拨土地使用权转移的批准文件 | 1 | 原件 | 如涉及划拨土地使用权转移的需提交 |
| 12 | 共有人明确各自所占份额的协议或证明 | 1 | 原件 | 属共有且不动产权属证明没有明确共有人各自所占的土地使用权份额的 |
| 13 | 共有人放弃优先购买权的书面材料 | 1 | 原件 | 属共有且共有人放弃优先购买的 |
| 14 | 受让方为依法成立并符合资质等级要求的房地产开发经营企业的证明文件 | 1 | 复印件 | 属转让预售商品房项目的 |

2、因国有土地使用权协议转让而导致土地权利人发生改变：

| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 《国有土地使用证》或《不动产权证》 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 权籍调查表（含权属界限套图） | 1 | 原件 | 1.宗地未办理过权籍调查的需提供；  2.调查成果含不动产（土地）权籍调查表1份；土地权属来源界限图1份；宗地图2份 |
| 5 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |
| 6 | 市场监管部门出具的公司股东姓名或名称证明、其他企业出资人证明 | 1 | 原件 | 能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 7 | 股东或出资人证明，或其它足以证明单位不属于公有经济成分占主导情形的资料 | 1 | 复印件 |  |
| 8 | 广州市国有建设用地使用权出让合同 | 1 | 复印件 | 1.原件核对；  2.能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 9 | 国有建设用地使用权转让合同 | 1 | 原件 | 协议转让 |
| 赠与合同 | 1 | 原件 | 赠与 |
| 10 | 会计事务所出具的关于宗地完成开发投资总额的专项审计报告 | 1 | 原件 | 完成的开发投资不含土地出让金等土地取得费用 |
| 11 | 经拥有已预售商品房建筑面积的三分之二以上的预购人同意的公证书 | 1 | 原件 | 如预售人将已预售的商品房项目转让给其他房地产开发企业开发建设的需提交 |
| 12 | 受让方为依法成立并符合资质等级要求的房地产开发经营企业的证明文件 | 1 | 复印件 | 如转让预售的商品房项目的需提交 |
| 13 | 经有批准权人民政府批准划拨土地使用权转移的批准文件 | 1 | 原件 | 如涉及划拨土地使用权转移的需提交 |
| 14 | 共有人放弃优先购买权的书面材料 | 1 | 原件 | 如属共有且共有人放弃优先购买的需提交 |
| 15 | 共有人明确各自所占份额的协议或证明 | 1 | 原件 | 属共有且不动产权属证明没有明确共有人各自所占的土地使用权份额的 |

3、因法人或者其他组织合并、分立、兼并、破产等原因导致土地权利人发生改变：

| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 《国有土地使用证》或《不动产权证》 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 不动产权籍调查成果 | 1 | 原件 | 1.宗地未办理过权籍调查的需提供；  2.调查成果含不动产（土地）权籍调查表1份；土地权属来源界限图1份；宗地图2份 |
| 5 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |
| 6 | 广州市国有建设用地使用权出让合同 | 1 | 复印件 | 1．已办理有偿出让手续的需提交，原件核验；  2.能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 7 | 资产管理部门及市场监管部门批准合并、分立、兼并、破产的证明文件 | 1 | 复印件 | 1、如属合并、分立、兼并、破产的需提交；  2、原件核验 |
| 8 | 国有资产管理部门出具的资产划转或调拨证明 | 1 | 复印件 | 1、如属国有资产划转或调拨的需提交；  2、原件核验 |
| 9 | 资产移交协议书 | 1 | 复印件 | 1、如属资产划转或调拨的需提交；  2、原件核验 |
| 10 | 上级主管部门对企业的改革转制批复文件 | 1 | 复印件 | 属企业改制的，原件核验 |

4、因人民法院、仲裁委员会生效的法律文书或者因继承、受遗赠导致土地权利人发生改变：

| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 《国有土地使用证》或《不动产权证》 | 1 | 原件 | 申请人能提供的由申请人提供，申请人不能提供的，由登记机构公告注销。 |
| 4 | 人民法院的生效判决书、或裁定书、或调解书、或协助执行通知书、或仲裁机构的生效裁决书、或行政机关具有强制执行力的行政处理决定等 | 1 | 原件 | 持生效法律文书办理的需提交 |
| 发生继承、遗赠法律事实的证明材料 | 1 | 原件 | 具体提交资料种类参见房屋继承登记规定 |
| 5 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |
| 6 | 不动产权籍调查成果 | 1 | 原件 | 1.宗地未办理过权籍调查的需提供；  2.调查成果含不动产（土地）权籍调查表1份；土地权属来源界限图1份；宗地图2份 |

**第九十五条**因自然灾害、国家收回、权利人放弃等原因，导致国有建设用地灭失或权利消灭，申请国有建设用地使用权注销登记，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | | |
| 3 | 《国有土地使用证》或《不动产权证书》 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 有批准权的人民政府征收决定书 | 1 | 原件 | 被依法征收国有建设用地使用权的提交 |
| 5 | 证明土地权利消灭的合同、协议及续期未获批准的证明等 | 1 | 原件 | 国有建设用地使用权灭失的提交 |
| 6 | 权利人放弃权利的书面文件 | 1 | 原件 | 权利人放弃国有建设用地使用权的提交 |
| 7 | 抵押权人、地役权人、预告登记权利人或查封机关同意注销的书面文件 | 1 | 原件 | 被放弃的国有建设用地上设有抵押权、地役权或者已经办理预告登记、查封登记的 |
| 8 | 人民法院或者仲裁委员会生效法律文书 | 1 | 原件 | 人民法院判决或仲裁委员会裁决导致国有建设用地使用权灭失的提交 |

注销登记的事由发生后，权利人未申请注销登记的，登记机构可以依据司法机关或行政机关发生法律效力的文件直接办理注销登记，将注销事项记载于不动产登记簿，并书面通知当事人，原不动产权证书公告作废。

**第七**节国**有建**设**用地使用**权**及房屋所有**权**登**记

**第九十六条**国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记，应当提交下列资料：

1. 法人或其他组织依法利用国有建设用地建造房屋：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 | 已设定在建工程抵押的还需再提交广州市不动产登记申请表（申办抵押登记）1份 |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 按本规程第二章的规定提交 | | |
| 3 | 不动产权属来源证明 | 1 | 原件 | （1）或《不动产权证书》，或《国有土地使用证》，或其他能证明土地、房屋权属来源的证明文件。  （2）国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书，能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。  （3）移交函件、批文（部队转制，军转民用地，属部队建房的）。  （4）未办国土登记的，提交用地批准书、土地权籍调查成果报告。  （5）属合作开发项目的，还需提交《合建合作合同》原件。 |
| 4 | （1）纳入联合验收项目的，提交《建设工程规划条件核实意见书》和《广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收意见书》  （2）未纳入联合验收项目的  a.建设项目已单独完成竣工验收备案的，提交《建设工程规划条件核实意见书》、竣工图和住建部门盖章确认的《竣工验收备案表》  b.建设项目已核发《建设工程规划验收合格证》的，提交《建设工程规划验收合格证》、竣工图  c.其他未纳入联合验收范围的情形，提交《建设工程规划条件核实意见书》、竣工图和《广州市临时性建筑和限额以下小型工程开工建设信息录入管理证明书》 | 1 | 原件 | 1.1966年12月31日（含当日）前的建设项目，不需要办理规划核实手续。  2．1986年12月31日（含当日）前已取得规划许可的，现状与报建一致的，无须办理规划核实手续，涉嫌违法建设的，应先经违建查处，再按第3点处理。  3．1967年1月1日之后（含1967年1月1日）未取得建设工程规划许可证已建设完成的建设项目，经违法建设查处确认属于“尚可采取改正措施消除对规划实施的影响”的违法建设，经城市管理中执法机关作出处罚决定并执行完毕后，以“规划意见”作为产权登记的规划依据。  4.未纳入联合验收，提交的规划验收竣工图的真实性、准确性、合法性由建设单位书面具结。  5.能够通过城建档案检索系统共享获取的，免于申请人提交，申请人提交文号或建设单位名称索引查询。 |
| 5 | 土地出让金核实意见表 | 1 | 原件 | 能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 6 | 房屋面积测绘成果报告书 | 1 | 原件 | 以《房屋面积测绘成果报告书》核定地址办理。 |
| 7 | 在建工程抵押登记证明书或不动产登记证明 | 1 | 原件 | 1. 已设定在建工程抵押的；  2.2007年10月1日之前的提交在建工程抵押登记证明书。 |
| 8 | 抵押权人与抵押人确定抵押情况的报告 | 1 | 原件 | 1. 已设定在建工程抵押的；  2.已设定在建工程抵押的，且实测面积、门牌与在建工程抵押登记证明文件记载情况不相符的。 |
| 9 | 楼盘单元明细表 | 1 | 原件 | 2003年6月13日前领取预售许可证的。 |
| 10 | 生效法律文书 | 1 | 原件 | 人民法院的生效判决书、裁定书、调解书、协助执行通知书、仲裁机构的生效裁决书、行政机关具有强制执行力的行政处理决定等。 |

1. 自然人依法利用国有建设用地建造房屋：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 按本规程第二章的规定提交 | | |
| 3 | 不动产权属来源证明 | 1 | 原件 | 1．《不动产权证书》，或《国有土地使用证》，或《旷地证》，或《土地所有权状》（已核发不动产权属证明的），或其他形式的合法用地或房屋来源证明文件。  2．属合作合建房屋的，还需提交《合建合作合同》原件。 |
| 4 | （1）纳入联合验收项目的，提交《建设工程规划条件核实意见书》和《广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收意见书》  （2）未纳入联合验收项目的  a.建设项目已单独完成竣工验收备案的，提交《建设工程规划条件核实意见书》、竣工图和住建部门盖章确认的《竣工验收备案表》  b.建设项目已核发《建设工程规划验收合格证》的，提交《建设工程规划验收合格证》、竣工图  c.其他未纳入联合验收范围的情形，提交《建设工程规划条件核实意见书》、竣工图和《广州市临时性建筑和限额以下小型工程开工建设信息录入管理证明书》 | 1 | 原件 | 1.1966年12月31日（含当日）前的建设项目，不需要办理规划核实手续。  2．1986年12月31日（含当日）前已取得规划许可的，现状与报建一致的，无须办理规划核实手续，涉嫌违法建设的，应先经违建查处，再按第3点处理。  3．1967年1月1日之后（含1967年1月1日）未取得建设工程规划许可证已建设完成的建设项目，经违法建设查处确认属于“尚可采取改正措施消除对规划实施的影响”的违法建设，经城市管理中执法机关作出处罚决定并执行完毕后，以“规划意见”作为产权登记的规划依据。  4.未纳入联合验收，提交的规划验收竣工图的真实性、准确性、合法性由建设单位书面具结。  5.能够通过城建档案检索系统共享获取的，免于申请人提交，申请人提交文号或建设单位名称索引查询。 |
| 5 | 房屋面积测绘成果报告书 | 1 | 原件 | 以《房屋面积测绘成果报告书》核定地址办理。 |
| 6 | 违法建设处理决定的文件及罚款收据（如有图纸，同时提供图纸） | 1 | 原件 | 存在违法建设的，违法建设已处理并经规划验收的免于提交 |
| 7 | 生效法律文书 | 1 | 原件 | 人民法院的生效判决书、裁定书、调解书、协助执行通知书、仲裁机构的生效裁决书、行政机关具有强制执行力的行政处理决定等。 |

**第九十七条**国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记，应当提交下列资料：

1、房地产权利人姓名或者名称发生改变，或转制更名的：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 不动产权属证明（不动产权证书、国有土地使用证、房地产权证、共有权证等） | 1 | 原件 |  |
| 4 | 户口簿（户籍证明），或户籍所在地公安机关出具的名称变更证明(能够通过共享获取的免予提交)，或生效法律文书证明，或公证处证明，或使领馆认证等更名材料。 | 1 | 原件 | 1.境内自然人更名的应提交，更名文件须能够证明申请主体与登记材料中记载的主体为同一人；  2.户口簿提交复印件，原件核验；  3.军人退役或转业，不动产权利人以原军官证名称登记的，应提交原军人身份证件核发部门、原服役单位、接收单位或现户籍所在地公安机关出具的、能够证明身份变更的材料 |
| 5 | 市场监管部门或政府其他有关职能部门的证明 | 1 | 原件 | 境内法人或其他组织更名的应提交 |
| 6 | 原村所在区政府体制改革办公室或者相应职能部门出具的村集体经济组织转制为股份制公司批准文件、工商登记文件 | 1 | 原件 | 属城中村转制后已办理国有房地产证的原村集体组织发生更名的应提交 |
| 7 | （1）上级主管部门对企业改革转制相关不动产处理证明文件或企业转制时资产评估报告；  （2）上级主管部门对企业的改革转制批复文件；  （3）国资部门对转制企业原划拨土地使用权或房屋资产的处置意见；或国土部门（自然资源部或省自然资源厅）批复同意转制企业对原划拨土地使用权或房屋所有权的处置意见（划拨土地的）；  （4）税务部门出具的纳（免）税证明（提供电子税票信息的免于提供纸质证明）。 | 1 | 原件 | 属企业改革转制发生更名的应提交 |
| 8 | （1）境内自然人取得境外居民身份的:经公证或认证的名称变更证明材料，如无法提供的，应提交原户口所在地户籍管理部门出具的出境前历史身份记录，或身份变更的宣誓声明等其他足以证明变更前后为同一人的材料。  （2）境外自然人取得境内居民身份的:经公证或认证的名称变更证明材料，也可提交公安部门出具的身份信息变更证明材料等其他足以证明变更前后为同一人的材料。 | 1 | 原件 | 属境外自然人更名的应提交 |
| 9 | 批准和注册机构出具的身份变更证明材料 | 1 | 原件 | 境外法人或其他组织名称变更的应提交 |

2、同一权利人因分割或合并房屋：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 不动产权属证明（国有土地使用证、房地产权证、共有权证、不动产权证书等） | 1 | 原件 |  |
| 4 | 房屋竣工验收合格证明及图纸 | 1 | 原件 | 1.无竣工验收证明的提供报建资料及图纸；  2.能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 5 | 房屋面积测绘成果报告书 | 1 | 原件 | 1.厂房分割的，应提交以层、幢为单位的房屋面积测绘成果报告；  2.以《房屋面积测绘成果报告书》及《不动产附图》标注的门牌地址办理不动产登记 |
| 6 | 国有建设用地使用权出让合同及补充合同 | 1 | 原件 | 1.属厂房分割的提交；  2.能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 7 | 不动产附图 | 申请人数＋1 | 原件 |  |
| 8 | 人民法院或者仲裁委员会生效法律文书 | 1 | 原件 | 持生效法律文书办理的需提交 |
| 9 | 已办理消防验收或备案的证明文件、经消防验收或备案的消防设计平面示意图、消防设计单位的营业执照及消防设计资质证明。 | 1 | 原件 | 商业用房分割的，分割情况与原规划许可不一致的应提交 |

3、经登记的房地产，因用途、地址、面积、结构等现状发生变化，或者发生发还的：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 不动产权属证明（国有土地使用证、房地产权证、房地产共有权证、不动产权证书等） | 1 | 原件 |  |
| 4 | 发还证明和撤管通知书 | 1 | 原件 | 房屋曾代管或者经租的应提交 |
| 5 | 违法建设处理决定通知书及罚款收据 | 1 | 原件 | 房屋加建、改建涉嫌违法建设的应提交 |
| 6 | 建设工程规划许可证 | 1 | 原件 | 存在改建、加建的提交；能通过系统共享获取的，免于申请人提交，由申请人提交文号或建设单位名称索引查询。 |
| 7 | 报建审核意见书 | 1 | 原件 | 存在改建、加建的提交；能通过系统共享获取的，免于申请人提交，由申请人提交文号或建设单位名称索引查询。 |
| 8 | （1）纳入联合验收项目的，提交《建设工程规划条件核实意见书》和《广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收意见书》  （2）未纳入联合验收项目的  a.建设项目已单独完成竣工验收备案的，提交《建设工程规划条件核实意见书》、竣工图和住建部门盖章确认的《竣工验收备案表》  b.建设项目已核发《建设工程规划验收合格证》的，提交《建设工程规划验收合格证》、竣工图  c.其他未纳入联合验收范围的情形，提交《建设工程规划条件核实意见书》、竣工图和《广州市临时性建筑和限额以下小型工程开工建设信息录入管理证明书》 | 1 | 原件 | 1. 存在改建、加建的应提交；   2.未纳入联合验收，提交的规划验收竣工图的真实性、准确性、合法性由当事人书面具结；  3.能通过系统共享获取的，免于申请人提交，由申请人提交文号或建设单位名称索引查询。 |
| 9 | 同意改变的规划证明文件及附图 | 1 | 原件 | 1.土地用途、面积变更的应提交；  2.能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 10 | 土地出让金缴款票据 | 1 | 原件 | 1.规划用途、面积变更，需要依法补缴土地出让金的应提交；  2.能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 11 | 不动产权籍调查成果 | 1 | 原件 | 1.房屋加建、改建、规划用途、面积、结构变更的提交；  2.含房屋面积测绘成果报告书原件1份，不动产附图原件申请人数＋1份；  3.以《房屋面积测绘成果报告书》及《不动产附图》标注的门牌地址办理不动产登记 |
| 12 | 证明权利人发生除姓名或者名称外的其他身份信息变更的文件 | 1 | 原件 | 1.权利人发生除姓名或者名称外的其他身份信息变更的应提交，需对照说明身份信息变更前后情况；  2.能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 13 | 经广州市住房保障办公室审批同意的《经济适用住房变更完全产权申请表》 | 1 | 原件 | 2007年12月18日后（含当日）购买的经济适用住房变更完全产权的 |
| 14 | 地址变更后不动产附图 | 申请人数＋1 | 原件 | 属地址变更的 |

**第九十八条**国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记，应当提交下列资料：

1、增量房转移登记

（1）购买商品房、解困房、安居房、经济适用住房、限价房等，一次性或者分期付款的：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 1、已办理预告登记的免于提交，但购房人现场申请并经核验身份证已变更或失效，或者委托出售方申请时一并申办的身份证件已变更或失效的仍须提供；  2、未办理预告登记的，按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 不动产权属证明（《不动产权证书》，或《房地产权证》，或《初始登记告知书》，或《房地产权属证明书》） | 1 | 原件 |  |
| 4 | 购房合同或《房地产预售契约》 | 1 | 原件 | 已办理预告登记的免于提交 |
| 5 | 经济适用住房审批表 | 1 | 原件 | 属于经济适用住房且未办理预告登记的需提交 |
| 6 | 不动产附图 | 申请人数+1 | 复印件 |  |
| 7 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |
| 8 | 合并或者分割协议书 | 1 | 原件 | 已办理商品房预售登记手续的房地产合并或分割出售的需提交 |
| 9 | 楼盘单元明细表 | 1 | 原件 | 2003年6月13日前领取预售许可证的需提交 |
| 10 | 预告登记证明（《广州市预购商品房预告登记证明书》、或《广东省房地产预告登记证明》、或《不动产登记证明》） | 1 | 原件 | 已办理预告登记的需提交 |

（2）商品房、解困房、安居房、经济适用住房、限价房等买卖，受让人就该房地产设定抵押，将抵押贷款用于支付房价款的：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 广州市不动产登记申请表（申办抵押登记） | 1 | 原件 |  |
| 3 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 1、已办理预告登记的免于提交，但购房人现场申请并经核验身份证已变更或失效，或者委托出售方申请时一并申办的身份证件已变更或失效的仍须提供；  2、未办理预告登记的，按本规程第二章的规定提交 | |
| 4 | 不动产权属证明（《不动产权证书》，或《房地产权证》，或《初始登记告知书》，或《房地产权属证明书》） | 1 | 原件 |  |
| 5 | 购房合同或《房地产预售契约》 | 1 | 原件 | 未办理预告登记的需提交 |
| 6 | 经济适用住房审批表 | 1 | 原件 | 属于经济适用住房且未办理预告登记的需提交 |
| 7 | 不动产附图 | 申请人数+1 | 复印件 |  |
| 8 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |
| 9 | 《抵押登记证明书》、《抵押权预告登记证明书》或《不动产登记证明》 | 1 | 原件 | 原已办理房屋抵押权预告登记尚未注销的需提交 |
| 10 | 主合同和抵押合同 | 1 | 原件 | 已办理抵押权预告登记的免于提交，但申请人自行申报抵押权信息变更的仍需提交 |
| 11 | 金融机构的身份证明 | 1 | 复印件 | 需加盖公章，已办理抵押权预告登记的免于提交。 |
| 12 | 合并或者分割报告书 | 1 | 原件 | 已办理商品房预售登记手续的房地产合并或分割出售的需提交 |
| 13 | 楼盘单元明细表 | 1 | 原件 | 2003年6月13日前领取预售许可证的需提交 |
| 14 | 预告登记证明（《广州市预购商品房预告登记证明书》、或《广东省房地产预告登记证明》、或《不动产登记证明》） | 1 | 原件 | 已办理预告登记的需提交 |

（3）人民法院、仲裁委员会生效法律文书导致商品房、解困房、安居房、经济适用住房、限价房等发生转移的：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 1、已办理预告登记的免于提交；  2、未办理预告登记的，按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 不动产权属证明（《不动产权证书》、或《房地产权证》、或《初始登记告知书》、或《房地产权属证明书》） | 1 | 原件 |  |
| 4 | 购房合同或《房地产预售契约》 | 1 | 原件 | 未办理预告登记的需提交 |
| 5 | 经济适用住房审批表 | 1 | 原件 | 属于经济适用住房且未办理预告登记的需提交 |
| 6 | 预告登记证明（《广州市预购商品房预告登记证明书》、或《广东省房地产预告登记证明》、或《不动产登记证明》） | 1 | 原件 | 已办理预告登记的需提交 |
| 7 | 人民法院或者仲裁委员会生效法律文书 | 1 | 原件 | 持生效法律文书办理的需提交 |
| 8 | 拍卖成交确认书 | 1 | 原件 | 属人民法院拍卖的房地产需提交 |
| 9 | 不动产附图 | 申请人数+1 | 复印件 |  |
| 10 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |
| 11 | 1.房屋竣工文件：  （1）纳入联合验收项目的，提交《建设工程规划条件核实意见书》和《广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收意见书》  （2）未纳入联合验收项目的  a.建设项目已单独完成竣工验收备案的，提交《建设工程规划条件核实意见书》、竣工图和住建部门盖章确认的《竣工验收备案表》  b.建设项目已核发《建设工程规划验收合格证》的，提交《建设工程规划验收合格证》、竣工图  c.其他未纳入联合验收范围的情形，提交《建设工程规划条件核实意见书》、竣工图和《广州市临时性建筑和限额以下小型工程开工建设信息录入管理证明书》  2．违法建设处理决定的文件及罚款收据（存在违法建设的，如有图纸，同时提供图纸；违法建设已处理并经规划验收的免于提交该资料) | 1 | 原件 | 1. 房屋未办首次登记，持生效法律文书申请合并办理首次登记和转移登记的需提交； 2. 房屋竣工文件能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |

（4）经预告登记的商品房，首次登记后预购人单方申请转移登记的：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 复印件 | 免于提交，但购房人现场申请并经核验身份证已变更或失效，或者委托出售方申请时一并申办的身份证件已变更或失效的仍须提供 |
| 3 | 预告登记证明（《广州市预购商品房预告登记证明书》、或《广东省房地产预告登记证明》、或《不动产登记证明》） | 1 | 原件 | 已办理房屋抵押权预告登记需先注销抵押权预告登记 |
| 4 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |
| 5 | 不动产附图 | 申请人数+1 | 复印件 |  |

2、房改房转移登记：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 不动产权属证明（《不动产权证书》、或《房地产权证》、或《房地产权属证明书》） | 1 | 原件 | 属直管公房的，凭“接管通知书和撤管通知书”办理房改房转移登记 |
| 4 | 公有住房买卖协议书 | 1 | 原件 |  |
| 5 | 评估表 | 1 | 原件 |  |
| 6 | 公有住房缴款明细表 | 1 | 原件 |  |
| 7 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 属公房返售的需提交，提交电子税票信息的免于提交纸质证明 |
| 8 | 经审批的公有住房返售申请表 | 1 | 原件 | 属公房返售的需提交 |

3、存量房转移登记：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 | 属夫妻共有的房改售房办理转移登记的，应要求夫妻双方共同申请 |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 不动产权属证明（《不动产权证书》、或《房地产权证》、或《房地产权属证明书》） | 1 | 原件 |  |
| 4 | 买卖合同或者交换合同 | 1 | 原件 |  |
| 5 | 人民法院裁定破产的文件、人民法院指定破产管理人的文件、破产管理人出具的法定代表人证明书及委托书 | 1 | 原件 | 属破产企业出售不动产的需提交 |
| 6 | 上级主管部门和同级财政部门同意出售的证明 | 1 | 原件 | 属行政机关、事业单位的出售存量公房的需提交 |
| 7 | 中国人民解放军有关部门批准同意出售的证明 | 1 | 原件 | 出售军产或部队房改房、部队经济适用房等的需提交 |
| 8 | 有关职能部门同意出售批文 | 1 | 原件 | 出售直管公房的需提交 |
| 9 | 兼并、破产、转制、单位撤销等文件 | 1 | 原件 | 1、申请人属单位兼并、破产、转制、已撤销的需提交；  2、申请人文件需明确房屋产权归属 |
| 10 | 兼并、破产、转制、撤销资产范围的评估报告书 | 1 | 原件 | 属单位兼并、破产、转制、已撤销的需提交 |
| 11 | 住房保障主管部门核准上市的批复文件 | 1 | 原件 | 出售核发不动产权属证明未满2年的安居房的需提交； |
| 12 | 经广州市住房保障办公室审批同意的《经济适用住房上市交易申请表》 | 1 | 原件 | 2007年12月18日后（含当日）购买的经济适用住房上市交易 |
| 13 | 经有关职能部门审批的土地处置方案 | 1 | 原件 | 属划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物转让审批和登记，且涉及企业转制的需提交 |
| 14 | 已缴纳土地出让金的财政票据 | 1 | 原件 | 属划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物转让审批和登记，且涉及企业转制，应补办土地有偿使用手续的需提交 |
| 15 | 广州市车位租售管理有关规定需要提供的材料 | 1 | 原件 | 购买小区车位的需提交 |
| 16 | 拍卖成交确认书 | 1 | 原件 | 属不动产拍卖过户的需提交 |
| 17 | 人民法院或者仲裁委员会生效法律文书 | 1 | 原件 | 持生效法律文书办理的需提交 |
| 18 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提交电子税票信息的免于提交纸质证明 |

4、征收补偿登记：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 不动产权属证明（回迁房屋和被拆迁房屋的《不动产权证书》，或《房地产权证》，或《共有权证》，或《房地产权属证明书》） | 1 | 原件 |  |
| 4 | 产权交换协议及补充协议等书面材料 | 1 | 原件 | 需明确拆迁和回迁房屋地址、拆迁和回迁房屋面积、权属人情况、超出补偿协议面积部分的处理意见等 |
| 5 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 1、超出补偿协议面积且应补缴房款的需提交；  2、提交电子税票信息的免于提交纸质证明 |
| 6 | 人民法院或者仲裁委员会生效法律文书 | 1 | 原件 | 持生效法律文书办理的需提交 |

5、赠与登记：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 | 属夫妻共有的房改售房办理赠与登记的，应要求夫妻双方共同申请 |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 不动产权属证明（《不动产权证书》，或《房地产权证》，或《共有权证》，或《房地产权属证明书》） | 1 | 原件 |  |
| 4 | 赠与公证书、赠与合同 | 1 | 原件 | 受赠人取得不动产办理赠与公证的，可由当事人单方申请 |
| 5 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提交电子税票信息的免于提交纸质证明 |
| 6 | 已缴纳土地出让金的财政票据 | 1 | 原件 | 原未办土地有偿使用手续的需提交 |

6、继承登记

（1）法定继承事实未经公证证明或者人民法院判决查明，当事人因法定继承申请登记：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交；  有继承人下落不明的，应当提交法院宣告失踪的材料及法院指定其财产托管人的材料 | |
| 3 | 不动产权证书、或房地产权证、或共有权证、或房地产权属证明书 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 财产约定协议 | 1 | 原件 | 被继承人生前与配偶或其他家庭共同生活成员有夫妻（家庭）财产约定的需提交 |
| 5 | 被继承人的死亡证明材料 | 1 | 原件 | “死亡证明材料”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者注明了死亡日期的注销户口证明；人民法院宣告死亡的判决书；死亡公证书；殡葬火化证明、骨灰证等材料。 |
| 6 | 全部法定继承人的基本情况证明 | 1 | 原件 | 由被继承人或继承人所在单位或其人事部门、户籍所在地街道办事处或乡镇政府出具。 |
| 7 | 全部法定继承人与被继承人的亲属关系证明 | 1 | 原件 | “亲属关系证明”，包括被继承人或者继承人所在单位或其人事部门出具的证明继承人与被继承人之间具有亲属关系的证明；基层人民政府出具的证明继承人与被继承人之间具有亲属关系的证明；公安机关出具的证明继承人与被继承人之间具有亲属关系的证明；能够证明相关亲属关系的户口簿、婚姻登记证明、收养登记证明、出生医学证明或公证书。 |
| 8 | 已死亡的继承人的死亡证明和其全部晚辈直系血亲的亲属关系证明 | 1 | 原件 | 继承人系被继承人子女且先于被继承人死亡的需提交 |
| 9 | 配偶的死亡证明和其全部法定继承人的亲属关系证明 | 1 | 原件 | 配偶先于被继承人死亡的需提交 |
| 10 | 父母的死亡证明和其与被继承人的亲属关系证明 | 1 | 原件 | 父母先于被继承人死亡的需提交 |
| 11 | 已死亡的继承人的死亡证明和其全部法定继承人的亲属关系证明 | 1 | 原件 | 1、继承人在被继承人死亡后死亡的需提交；  2、已死亡的继承人立有遗嘱的，其继承份额参照遗嘱继承办理。 |
| 12 | 全部法定继承人关于不动产分配的协议 | 1 | 原件 |  |
| 13 | 析产协议 | 1 | 原件 | 涉及析产的需提交 |
| 14 | 法定继承人放弃继承权声明书 | 1 | 原件 | 1、继承人中有放弃继承的需提交；  2、如放弃继承权的继承人本人无法到场的，应公证委托代理人到场或者提交经公证的放弃继承权声明书。 |
| 15 | 承诺书 | 1 | 原件 |  |

（2）遗嘱继承、遗赠事实未经公证证明或者人民法院判决查明，当事人因遗嘱继承、受遗赠申请登记：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交；  遗嘱继承人下落不明的，应当提交法院宣告失踪及制定其财产托管人的材料 | |
| 3 | 不动产权证书、或房地产权证、或共有权证、或房地产权属证明书 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 遗嘱、遗赠抚养协议 | 1 | 原件 | 包括公证遗嘱、自书遗嘱、代书遗嘱、录音遗嘱等。 |
| 5 | 财产约定协议 | 1 | 原件 | 被继承人、遗赠人生前与配偶或其他家庭共同生活成员有夫妻（家庭）财产约定的需提交 |
| 6 | 被继承人、遗赠人的死亡证明材料 | 1 | 原件 | “死亡证明材料”包括：  或者医疗机构出具的死亡证明；  或者公安机关出具的死亡证明或者注明了死亡日期的注销户口证明；或者人民法院宣告死亡的判决书；  或者死亡公证书；  或者殡葬火化证明、骨灰证等材料。 |
| 7 | 全部法定继承人的基本情况证明 | 1 | 原件 | 或者由被继承人或继承人所在单位或其人事部门出具；  或者由户籍所在地街道办事处或乡镇政府或村委会或居委会出具 |
| 8 | 全部法定继承人与被继承人的亲属关系证明 | 1 | 原件 | “亲属关系证明”包括：被继承人或者继承人所在单位或其人事部门出具的证明继承人与被继承人之间具有亲属关系的证明；  或者村委会、居委会证明继承人与被继承人之间具有亲属关系的证明；  或者公安机关出具的证明继承人与被继承人之间具有亲属关系的证明；  或者能够证明相关亲属关系的户口簿、婚姻登记证明、收养登记证明、出生医学证明或公证书。 |
| 9 | 遗嘱继承人的死亡证明 | 1 | 原件 | 遗嘱继承人先于被继承人死亡的需提交 |
| 10 | 遗嘱继承人的死亡证明及其全部法定继承人的亲属关系证明； | 1 | 原件 | 1、遗嘱继承人后于被继承人死亡的需提交；  2、死亡的遗嘱继承人立有遗嘱的，还需提供相关证明材料（参照本表格缴交资料清单） |
| 11 | 遗嘱继承人表示放弃接受继承或受遗赠人表示同意接受遗赠的声明 | 1 | 原件 | 继承人或受遗赠人无法亲自到场的，应公证委托代理人到场或者提交经公证的放弃继承权声明书、同意接受遗赠声明书 |
| 12 | 遗嘱见证人的身份证明材料 | 1 | 复印件，原件核验 | 1、遗嘱属于代书遗嘱或者录音遗嘱的的需提交；  2、当事人须到场确认并提供原件核对 |
| 13 | 析产协议 | 1 | 原件 | 涉及析产的需提交 |
| 14 | 承诺书 | 1 | 原件 |  |
| 15 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 1、涉及遗赠的需提交；  2、提交电子税票信息的免于提交纸质证明 |

（3）继承、遗赠事实经公证证明或者人民法院判决查明，当事人因继承、受遗赠申请登记：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交；  有继承人下落不明的，应当提交法院宣告失踪的材料及法院指定其财产托管人的材料 | |
| 3 | 不动产权证书、或房地产权证、或共有权证、或房地产权属证明书 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 继承公证书或者生效的法律文书 | 1 | 原件 | 1、继承、遗赠事实需经过公证证明或者人民法院判决查明；  2、若提交公证书的，须向相应公证部门进行公证书复核 |
| 5 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 1、涉及遗赠的需提交；  2、提交电子税票信息的免于提交纸质证明 |

7、因析产或行政划拨等原因申请转移的：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 不动产权属证明（《不动产权证书》，或《房地产权证》，或《共有权证》，或《房地产权属证明书》） | 1 | 原件 |  |
| 4 | 析产协议 | 1 | 原件 | 1、因析产导致房屋部分所有权转移的需提交；  2、当事人一方申请的，析产协议须经公证 |
| 5 | 划拨证明 | 1 | 原件 | 属行政事业单位或国有企业资产划拨 |
| 6 | 公共服务设施移交接收的相关文件 | 1 | 原件 | 属移交给归口管理部门的配套设施的需提交 |
| 7 | 人民法院或者仲裁委员会生效法律文书 | 1 | 原件 | 持生效法律文书办理的需提交 |
| 8 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提交电子税票信息的免于提交纸质证明 |

**第九十九条** 因自然灾害、国家收回、权利人放弃等原因，导致房地产灭失或权利消灭，申请国有建设用地使用权及房屋所有权注销登记，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 不动产权属证明（《不动产权证书》、《房地产权证》、《共有权证》或《房地产权属证明书》） | 1 | 原件 |  |
| 4 | 房地产灭失的证明材料 | 1 | 原件 | 因房地产灭失申请注销登记的需提交 |
| 5 | 权利人放弃土地使用权及房屋所有权的书面文件 | 1 | 原件 | 1、因权利人放弃权利申请注销登记的需提交；  2、设有抵押权、地役权或已经办理预告登记、查封登记的，需提交抵押权人、地役权人、预告登记权利人、查封机关同意注销的书面证明 |
| 6 | 征收决定或拆迁公告 | 1 | 复印件 | 1、因依法没收、征收不动产，申请注销登记需提交；  2、征收或拆迁方单方申请的，还应提交征收部门出具的被征收房屋已被拆除的证明原件1份 |
| 7 | 市征收办备案的征收或补偿协议书 | 1 | 原件 |
| 8 | 人民法院的生效判决书、或裁定书、或调解书、或协助执行通知书、或仲裁机构的生效裁决书 | 1 | 原件 | 因人民法院或者仲裁委员会生效法律文书导致权利消灭，申请注销登记的需提交 |

注销登记的事由发生后，权利人未申请注销登记的，登记机构可以依据司法机关或行政机关发生法律效力的文件直接办理注销登记，将注销事项记载于不动产登记簿，并书面通知当事人，原不动产权证书公告作废。

**第八**节**海域使用**权**登**记及建筑物、构筑物所有权登记

**第一百条**经依法批准用海，单独申请办理海域使用权首次登记，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 《不动产权证书》或《海域使用权证》 | 1 | 原件 | 已办理了海域使用权登记的需提交 |
| 4 | 项目用海批准文件或者海域使用权出让合同 | 1 | 复印件 | 1.原件核验；  2．能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 5 | 不动产权籍调查成果 | 1 | 原件 | 宗海界址图和宗海位置图 |
| 6 | 通知办理海域登记的相关文件资料 | 1 | 复印件 | 原件核验 |
| 7 | 海域使用金缴纳凭证 | 1 | 复印件 | 1.原件核验；  2.能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |

**第一百零一条**依法使用海域使用权，在海域上建造建筑物、构筑物，申请海域使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记的，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 原海域使用权证书或不动产权证书或其他能证明不动产权属来源的证明文件 | 1 | 原件 |  |
| 4 | （1）纳入联合验收项目的，提交《建设工程规划条件核实意见书》和《广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收意见书》  （2）未纳入联合验收项目的  a.建设项目已单独完成竣工验收备案的，提交《建设工程规划条件核实意见书》、竣工图和住建部门盖章确认的《竣工验收备案表》  b.建设项目已核发《建设工程规划验收合格证》的，提交《建设工程规划验收合格证》、竣工图  c.其他未纳入联合验收范围的情形，提交《建设工程规划条件核实意见书》、竣工图和《广州市临时性建筑和限额以下小型工程开工建设信息录入管理证明书》 | 1 | 原件 | 1.未纳入联合验收，提交的规划验收竣工图的真实性、准确性、合法性由当事人书面具结；  2.能通过系统共享的，免于申请人提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 5 | 违法建设处理决定的文件及罚款收据（如有图纸，同时提供图纸） | 1 | 原件 | 存在违法建设的，违法建设已处理并经规划验收的免于提交该资料) |
| 6 | 不动产权籍调查成果 | 1 | 原件 | 宗海图（宗海位置图、界址图）以及界址点坐标 |
| 7 | 海域使用金减免或缴纳凭证 | 1 | 复印件 | 1.原件核验，未单独申请海域使用权首次登记，直接申请海域使用权及建筑物（构筑物）所有权首次登记的提交；  2.能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 8 | 生效法律文书 | 1 | 原件 | 持生效法律文书办理，或具有强制执行力的行政处理决定办理的。 |
| 9 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 依法需要缴纳税费的提交，提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |

**第一百零二条** 申请海域使用权或海域使用权及建筑物、构筑物所有权变更登记的，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 不动产权证书 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 公安、市场监管等部门出具的证明申请主体与登记簿记载的权利人为同一人的材料 | 1 | 原件 | 1.权利人姓名或者名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的；  2.能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 6 | 有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件、海域使用权出让合同补充协议 | 1 | 原件 | 1、海域或建筑物构筑物面积、界址范围、用途、使用期限发生变化的；  2、够通过系统共享获取的，免于申请人提交，申请人提交文号或建设单位名称进行索引查询。 |
| 7 | 共有性质变更协议书或生效法律文书 | 1 | 原件 | 属共有性质变更的需提交 |
| 8 | 变更后宗海图（宗海位置图、界址图）以及界址点坐标 | 1 | 原件 | 海域或建筑物构筑物面积、界址范围、坐落发生变更的 |
| 9 | 海域使用金减免或缴纳凭证 | 1 | 原件 | 1.海域或建筑物构筑物面积、界址范围、用途、使用期限发生变化，依法应补交海域使用金的需提交；  2．能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 10 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 依法应缴纳税费的需提交，提供电子税票信息的免于提交纸质证明。 |

**第一百零三条** 申请海域使用权或海域使用权及建筑物、构筑物所有权转移登记的，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 原海域使用权证书或不动产权证书 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 买卖合同、互换协议或赠与合同 | 1 | 原件 | 买卖、互换或赠与的需提交 |
| 5 | 发生继承、遗赠事实的证明材料 | 1 | 原件 | 因继承、受遗赠取得的需提交，具体提交资料种类见国有建设用地使用权及房屋所有权继承登记 |
| 6 | 作价出资（入股）协议 | 1 | 原件 | 作价出资（入股）的需提交 |
| 7 | 法人或其他组织合并、分立的证明材料以及不动产权属转移的材料 | 1 | 原件 | 法人或其他组织合并、分立导致权属发生转移的需提交 |
| 8 | 原批准用海的海洋行政主管部门批准转让的文件 | 1 | 原件 | 转让批准取得的海域使用权的需提交 |
| 9 | 人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或人民政府做出的生效行政决定书 | 1 | 原件 | 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或人民政府做出的行政决定导致权属发生变化的需提交 |
| 10 | 不动产权籍调查成果 | 1 | 原件 | 未进行过不动产权籍调查的提交 |
| 11 | 海域使用金缴款凭证 | 1 | 原件 | 1.依法应补交海域使用金、缴纳税费的需提交；  2．能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 12 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提交电子税票信息的免于提交纸质证明 |

**第一百零四条** 申请海域使用权或海域使用权及建筑物、构筑物所有权注销登记的，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 原海域使用权证书或不动产权证书 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 海域或海上建筑物、构筑物灭失的，提交灭失证明 | 1 | 原件 | 因海域或海上建筑物、构筑物灭失，申请注销登记的需提交 |
| 5 | 权利人放弃权利的书面文件 | 1 | 原件 | 1、因权利人放弃权利申请注销登记的需提交；  2、设有抵押权、地役权或已经办理预告登记、查封登记的，需提交抵押权人、地役权人、预告登记权利人、查封机关同意注销的书面证明 |
| 6 | 人民政府做出的生效没收、收回决定书 | 1 | 原件 | 依法没收、收回海域使用权及海上建筑物、构筑物所有权 |
| 7 | 人民法院的生效判决书、或裁定书、或调解书、或协助执行通知书、或仲裁机构的生效裁决书 | 1 | 原件 | 因人民法院或者仲裁委员会生效法律文书导致权利消灭，申请注销登记的需提交 |
| 8 | 填海造地工程竣工验收证明或土地移交证明 | 1 | 原件 | 因填海造地导致海域灭失的，申请注销登记的需提交 |

注销登记的事由发生后，权利人未申请注销登记的，登记机构可以依据司法机关或行政机关发生法律效力的文件直接办理注销登记，将注销事项记载于不动产登记簿，并书面通知当事人，原不动产权证书公告作废。

**第九**节**地役**权**登**记

**第一百零五条**申请地役权首次登记，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 供役地的不动产权属证明（《不动产权证书》，或《房地产权证》，或《共有权证》，或《房地产权属证明书》） | 1 | 复印件 | 原件核验 |
| 4 | 需役地的不动产权属证明（《不动产权证书》，或《房地产权证》，或《共有权证》，或《房地产权属证明书》） | 1 | 复印件 | 原件核验 |
| 5 | 地役权合同 | 1 | 原件 |  |

**第一百零六条**申请地役权变更登记，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 不动产登记证明 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 公安、市场监管等部门出具的证明申请主体与登记簿记载的权利人为同一人的材料 | 1 | 原件 | 1.权利人姓名或者名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的；  2.能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 5 | 公安、地名管理等有权部门出具的证明文件 | 1 | 原件 | 需役地或者供役地的坐落、名称发生变化的 |
| 6 | 有批准权的人民政府或其主管部门的批准文件以及变更后的权籍调查成果 | 1 | 原件 | 需役地或者供役地的面积发生变化的 |
| 7 | 共有性质变更协议 | 1 | 原件 | 共有性质变更的 |
| 8 | 分割转让协议 | 1 | 原件 | 不动产分割合并涉及地役权的 |
| 9 | 地役权内容变更的协议 | 1 | 原件 | 地役权内容发生变化的 |

**第一百零七条** 因土地承包经营权、建设用地使用权等转让发生转移，当事人申请地役权转移登记，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 不动产登记证明 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 地役权转移合同 | 1 | 原件 |  |

**第一百零八条**申请地役权注销登记，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 不动产登记证明 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 地役权利用期限届满的证明材料 | 1 | 原件 | 地役权利用期限届满的 |
| 5 | 供役地、需役地归于同一人的证明材料 | 1 | 原件 | 供役地、需役地归于同一人的 |
| 6 | 供役地或者需役地灭失的证明材料 | 1 | 原件 | 供役地或者需役地灭失的 |
| 7 | 人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或人民政府的生效决定书 | 1 | 原件 | 人民法院、仲裁委员会效法律文书或人民政府作出的生效决定导致地役权消灭的 |
| 8 | 当事人解除地役权合同的协议 | 1 | 原件 | 当事人依法解除地役权合同的 |

注销登记的事由发生后，权利人未申请注销登记的，登记机构可以依据司法机关或行政机关发生法律效力的文件直接办理注销登记，将注销事项记载于不动产登记簿，并书面通知当事人，原不动产权证书公告作废。

**第十**节**抵押**权**登**记

**第一百零九条申请**抵押权首次登记，应当提交下列资料：

1、申请集体土地使用权（不含宅基地使用权）、集体土地非住宅房地产抵押权首次登记：

| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 集体土地使用证或集体土地房地产权证或不动产权证书 | 1 | 原件 | 用途必须为非住宅 |
| 4 | 集体建设用地批准文件 | 1 | 复印件 | 能通过系统共享获取的，免于申请人提交，由申请人提交提供文证编号等索引查询 |
| 5 | 主债权主合同和抵押合同 | 1 | 原件 |  |
| 6 | 经本集体经济组织成员大会或授权成员代表会议决定通过的材料 | 1 | 原件 | 抵押物属集体经济组织的，需提交 |
| 7 | 集体经济组织同意抵押的书面证明 | 1 | 原件 | 集体建设用地使用权人以其受让的集体建设用地使用权抵押的，需提交，出让方在出让合同中已明确约定同意抵押的除外 |

2、申请国有土地使用权抵押权首次登记：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 建设用地批准书 | 1 | 复印件 | 原件核验 |
| 4 | 国有土地使用权出让合同 | 1 | 复印件 | 1. 原件核验； 2. 能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 5 | 主合同和抵押合同 | 1 | 原件 |  |
| 6 | 上级主管部门和同级财政部门同意抵押的证明 | 1 | 原件 | 抵押人属行政机关、事业单位的需提交 |
| 7 | 全体合伙人同意抵押的证明 | 1 | 原件 | 抵押人属合伙企业的需提交 |
| 8 | 职工代表大会决议或者上级主管部门同意抵押的证明 | 1 | 原件 | 抵押人属集体所有制企业的需提交 |

3、以正在建造的建筑物设定抵押，申请在建建筑物抵押权首次登记：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 国有建设用地土地使用权出让合同 | 1 | 复印件 | 1.原件核验；  2.能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 4 | 报建审核意见书 | 1 | 复印件 | 1.原件核验；  2.能通过系统共享获取的，免于申请人提交，由申请人提交文号或建设单位名称索引查询。 |
| 5 | 建设工程规划许可证 | 1 | 复印件 | 1.原件核验；  2.能通过系统共享获取的，免于申请人提交，由申请人提交文号或建设单位名称索引查询。 |
| 6 | 主合同和抵押合同 | 1 | 原件 |  |
| 7 | 房屋面积预算成果报告书 | 1 | 复印件 | 加盖公章 |
| 8 | 上级主管部门和同级财政部门同意抵押的证明 | 1 | 原件 | 抵押人为行政单位、事业单位的需提交 |
| 9 | 全体合伙人同意抵押的证明 | 1 | 原件 | 抵押人为合伙企业的需提交 |

4、申请国有土地房地产抵押权首次登记：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 | 属夫妻共有的房改房办理抵押登记的，夫妻双方共同申请 |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 主合同和抵押合同 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 上级主管部门和同级财政部门同意抵押的证明 | 1 | 原件 | 抵押人属行政单位、事业单位需提交 |
| 5 | 全体合伙人同意抵押的证明 | 1 | 原件 | 抵押人属合伙企业的需提交 |

5、申请海域使用权抵押权登记：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 海域使用权证书或不动产权证书 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 主债权债务合同和抵押合同 | 1 | 原件 |  |
| 5 | 海域使用金缴纳凭证 | 1 | 原件 | 1.有减免或分期的附相关证明；  2.能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 6 | 上级主管部门和同级财政部门同意抵押的证明 | 1 | 原件 | 抵押人属行政单位、事业单位需提交 |
| 7 | 全体合伙人同意抵押的证明 | 1 | 原件 | 抵押人属合伙企业的需提交 |

符合法律规定的第三人为债务人向债权人提供担保时，可以要求债务人提供反担保，当债务人以自己或者他人的不动产向该第三人提供反担保，并向登记机构申办抵押权登记时，需要缴交的资料除上述抵押登记需缴交的资料外，还需提交第三人与债权人签订的担保合同。

**第一百一十条**申请抵押权变更登记的，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 《不动产权证书》，或《房地产权证》、或《共有权证》，或《房地产权属证明书》 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 他项权证或不动产登记证明 | 1 | 原件 |  |
| 5 | 公安、市场监管等有权机关出具的证明申请主体与登记簿记载的权利人为同一人的材料 | 1 | 原件 | 1.抵押权人、抵押人姓名或者名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的需提交；  2.能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 6 | 不动产落座或名称变更后的不动产附图或宗地图或宗海图 | 1 | 原件 | 不动产的坐落、名称发生变化的需提交 |
| 7 | 变更抵押权的书面协议 | 1 | 原件 | 担保范围、抵押权顺位、抵押物范围、被担保债权种类或者数额、债务履行期限、最高额担保数额、债权确定期间等发生变更的，需提交 |
| 8 | 其他抵押权人的同意变更的书面文件 | 1 | 原件 | 因抵押权顺位、被担保债权数额、最高债权额、担保范围、债务履行期限发生变更等，对其他抵押权人产生不利影响的，需提交 |
| 9 | 最高额抵押权担保的债权已确定的证明 | 1 | 原件 | 最高额抵押权确定登记的需提交 |

**第一百一十一条**申请抵押权转移登记的，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 他项权证或不动产登记证明 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 《不动产权证书》，或《房地产权证》、或《共有权证》，或《房地产权属证明书》 | 1 | 原件 |  |
| 5 | 抵押权转移的证明材料 | 1 | 原件 | 1、申请一般抵押权转移登记的，应当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，应当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。 |
| 6 | 债权人已经通知债务人的证明材料 | 1 | 原件 |  |

**第一百一十二条**申请抵押权注销登记的，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 涂销抵押证明 | 1 | 原件 | 抵押权人出具 |
| 4 | 证明抵押权已消灭的人民法院、仲裁委员会作出的生效法律文书 | 1 | 原件 | 抵押人持生效法律文书单方申请的需提交 |
| 5 | 抵押权登记证明 | 1 | 原件 | （1）属国有土地涂销抵押的：《他项权证》或《不动产登记证明》  （2）属在建工程涂销抵押的：《在建工程抵押登记证明》或《他项权证》或《不动产登记证明》  （3）属预购商品房涂销抵押的：A.《广州市预购商品房预告登记证明书》或《不动产登记证明》或《广东省房地产预告登记证明》B.《抵押权预告登记证明》或《抵押登记证明书》或《不动产登记证明》  （4）属国有土地上房屋涂销抵押的：《他项权证》或《不动产登记证明》 |

**第五章其他登记**

**第一**节预**告登**记

**第一百一十三条** 因商品房等不动产预售或以预购商品房设定抵押，申请不动产预告登记的，应当提交下列资料：

1、预购商品房预告登记：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 房地产预售契约或商品房买卖合同 | 1 | 原件 | 未网签的，合同首页须盖有预售房款监控章 |
| 4 | 拍卖成交确认书 | 1 | 原件 | 拍卖成交的需提交 |
| 5 | 人民法院的生效判决书、或裁定书、或调解书、或协助执行通知书、或仲裁机构的生效裁决书、或行政机关具有强制执行力的行政处理决定等 | 1 | 原件 | 持生效法律文书办理的需提交 |

2、预购商品房抵押权预告登记：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 主合同及抵押合同 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 房地产预售契约或商品房买卖合同 | 1 | 复印件 | 没有办理预告登记，但在2008年8月1日前已办理合同备案的需提交，原件核验 |
| 5 | 上级主管部门和同级财政部门同意抵押的证明 | 1 | 原件 | 抵押人为行政单位、事业单位的需提交 |
| 6 | 全体合伙人同意抵押的证明 | 1 | 原件 | 抵押人为合伙企业的需提交 |
| 7 | 全额购房发票 | 1 | 复印件 | 属已付清房款的预购商品房的需提交，原件核验 |

**第一百一十四条**因预告登记内容发生变化，申请预告登记变更登记，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 《不动产登记证明》、《广州市预购商品房预告登记证明书》或《广东省房地产预告登记证明》 | 1 | 原件 |  |
| 4 | 预告登记内容发生变更的证明材料 | 1 | 原件 | 具体提交资料参见国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记规定 |

**第一百一十五条**因生效的法律文书导致预购商品房权属发生转移，申请预购商品房转移预告登记，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 《不动产登记证明》、《广州市预购商品房预告登记证明书》或《广东省房地产预告登记证明》 | 1 | 原件 | 已办预告登记的需提交 |
| 4 | 《房地产预售契约》或《商品房买卖合同》 | 1 | 复印件 | 未办预告登记，但在2008年8月1日前已办理合同备案的需提交，原件核验 |
| 5 | 人民法院的生效判决书、或裁定书、或调解书、或协助执行通知书、或仲裁机构的生效裁决书、或行政机关具有强制执行力的行政处理决定等 | 1 | 原件 | 持生效法律文书办理的需提交 |
| 6 | 拍卖成交确认书 | 1 | 原件 | 拍卖成交的需提交 |
| 7 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |

**第一百一十六条**因继承、接受遗赠，申请预购商品房继承预告登记，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 《不动产登记证明》、《广州市预购商品房预告登记证明书》或《广东省房地产预告登记证明》 | 1 | 原件 | 已办预告登记的需提交 |
| 4 | 《房地产预售契约》或《商品房买卖合同》 | 1 | 复印件 | 未办预告登记，但在2008年8月1日前已办理合同备案的需提交，原件核验 |
| 5 | 继承公证书 | 1 | 原件 | 未提交公证书或司法文书申请预购商品房继承预告登记，需参照国有建设用地使用权及房屋所有权登记的继承登记提交资料 |
| 6 | 人民法院的生效判决书、或裁定书、或调解书、或协助执行通知书、或仲裁机构的生效裁决书、或行政机关具有强制执行力的行政处理决定等 | 1 | 原件 | 持生效法律文书办理的需提交 |
| 7 | 抵押权人同意办理继承预告登记的证明、广州市不动产登记申请表、《抵押权预告登记证明》或《抵押登记证明书》或《不动产登记证明》、抵押变更协议 | 1 | 原件 | 已设定抵押权预告登记的需提交 |

**第一百一十七条**预购商品房共有人之间因明确权利份额，申请预购商品房析产预告登记，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 《不动产登记证明》、《广州市预购商品房预告登记证明书》或《广东省房地产预告登记证明》 | 1 | 原件 | 已办预告登记的需提交 |
| 4 | 《房地产预售契约》或《商品房买卖合同》 | 1 | 复印件 | 未办预告登记，但在2008年8月1日前已办理合同备案的需提交，原件核验 |
| 5 | 析产协议 | 1 | 原件 | 析产协议经过公证的，可由当事人单方申请 |
| 6 | 人民法院的生效判决书、或裁定书、或调解书、或协助执行通知书、或仲裁机构的生效裁决书、或行政机关具有强制执行力的行政处理决定等 | 1 | 原件 | 持生效法律文书办理的需提交 |
| 7 | 抵押权人同意办理析产预告登记的证明、广州市不动产登记申请表、《抵押权预告登记证明》或《抵押登记证明书》或《不动产登记证明》、抵押变更协议 | 1 | 原件 | 已设定抵押权预告登记的需提交 |
| 8 | 税务部门出具的纳（免）税证明 | 1 | 原件 | 提供电子税票信息的免于提交纸质证明 |

**第一百一十八条**申请注销预购商品房预告登记（含预售商品房退房），应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 | 申请退房的，说明申请退房事由； |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 《不动产登记证明》、《广州市预购商品房预告登记证明书》或《广东省房地产预告登记证明》 | 1 | 原件 | 已办理预告登记的需提交 |
| 4 | 《房地产预售契约》或《商品房买卖合同》 | 1 | 原件 | 1、未办预告登记，但在2008年8月1日前已办理合同备案的。2、遗失合同的，买卖双方提供遗失报告。  告 |
| 5 | 人民法院的生效判决书、或裁定书、或调解书、或协助执行通知书、或仲裁机构的生效裁决书、或行政机关具有强制执行力的行政处理决定等 | 1 | 原件 | 1、持生效法律文书办理的需提交；  2、生效法律文书需发生导致商品房买卖合同被撤销、确认无效或者被解除的法律后果 |
| 6 | 涂销抵押证明 | 1 | 原件 | 已经办理预购商品房抵押权预告登记的需提交 |

**第二**节**更正登**记

**第一百一十九条**不动产权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误，或者人民法院、仲裁委员会生效法律文书等确定的不动产权利归属、内容与不动产登记簿记载的权利状况不一致的，当事人可以申请更正登记，并提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 | 申请人为利害关系人的需在申请表中说明 |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 《不动产权证书》、《国有土地使用证》、《房地产权证》、《共有权证》、《房地产权属证明书》、《不动产登记证明》、《他项权证》 | 1 | 原件 | 申请人为不动产权利人的需提交 |
| 4 | 不动产权属来源的用地、规划报建材料等证明权属、使用性质登记错误的材料 | 1 | 原件 | 1. 更正权属情况、房地产使用性质的需提交； 2. 能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 5 | 公安、市场监管部门出具的申请主体姓名或者名称、身份证明类型或者身份证明号码等证明身份信息登记错误的材料 | 1 | 原件 | 1.更正身份证明的需提交；  2． 能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 6 | 测绘部门更改意见表和更正后的不动产附图等证明不动产地址登记错误的材料 | 1 | 原件 | 1、更正地址的需提交；  2、不动产附图需提交原件，份数为申请人数+1 |
| 7 | 测绘部门更改意见表和和更正后的不动产附图等证明不动产面积、结构、图幅地号、层数登记错误的材料 | 1 | 原件 | 1、原不动产附图有误，更正面积、结构、图幅地号、层数的需提交；  2、不动产附图需提交原件，份数为申请人数+1 |
| 8 | 抵押权人针对更正事项同意更正的证明 | 1 | 原件 | 1、复印件需加盖公章；  2、抵押登记事项有误，申请更正的需提交 |
| 9 | 抵押合同和主合同 | 1 | 复印件 |
| 10 | 人民法院的生效判决书、或裁定书、或调解书、或协助执行通知书、或仲裁机构的生效裁决书、或行政机关具有强制执行力的行政处理决定等 | 1 | 原件 | 1、持生效法律文书办理的需提交；  2、需法律文书确定的权利归属或者权利内容与登记簿记载的权利状况不一致，或作为登记行为基础的民事法律关系被生效法律文书撤销、解除或确认无效 |
| 11 | 抵押权人同意在不涂销抵押权情况下办理更正的证明 | 1 | 原件 | 已设定抵押的需提交 |
| 12 | 申请人与申请更正的不动产权利归属或者权利内容存在利害关系说明材料及权利人同意更正的证明 | 1 | 原件 | 利害关系人申请更正登记时需提交 |

**第一百二十条** 下列情形导致不动产登记簿记载的权利归属或权利内容发生错误的，登记机构应当书面通知当事人在30个工作日内办理更正登记：

（一）司法机关、行政机关、仲裁机构发生法律效力的文件证明当事人通过隐瞒真实情况或者伪造有关证件、文件等非法手段获取不动产登记，导致登记错误的；

（二）当事人提交的权属来源证明文件被依法撤销，导致登记错误的；

（三）登记机构核准登记不当，导致登记错误的；

（四）导致登记簿发生错误的其他情形。

当事人经通知，逾期不办理更正登记的，登记机构应当在公告15个工作日后，依法予以更正。

错误的不动产权属证书或者不动产登记证明无法收回的，登记机构应当在广州市规划和自然资源局门户网站上公告作废原登记有误的权利证书或证明，并书面通知更正后的权利人领取新的不动产权证书。

**第一百二十一条**错误登记后已经办理了涉及不动产权利处分的登记、预告登记和查封登记的，只能办理不动产自然状况更正。

**第三**节**异**议**登**记

**第一百二十二条**不动产利害关系人认为不动产登记簿上记载的事项错误，而权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议设立登记，并提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 | 1.关于不动产权利人不同意更正的内容在询问事项中勾选；  2.申请人应在申请表中明确申请异议登记的范围 |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | |
| 3 | 国有土地使用证、房地产权证、预告登记证明、不动产权证书、不动产登记证明等 | 1 | 复印件 | 利害关系人无法提供不动产权证书复印件的，可以提供相应的不动产登记查册表或预售合同复印件 |
| 4 | 身份证明、共有关系的身份证明、结婚证、离婚证等 | 1 | 复印件 | 1.对权属人情况提出异议的；  2.结婚证、离婚证，能通过系统共享获取的，申请人免于提交，由申请人提供文证编号等索引查询。 |
| 5 | 不动产份额分配协议或析产协议书 | 1 | 复印件 | 对不动产占有份额提出异议的 |
| 6 | 继承公证书、赠与公证书、遗嘱、遗赠协议或人民法院判决书 | 1 | 复印件 | 对不动产归属提出异议的 |
| 7 | 能证明房屋权属的用地、报建资料 | 1 | 复印件 | 对不动产归属提出异议的 |
| 8 | 不动产权属证明 | 1 | 复印件 | 一屋或者一地两证，一方权属人对另一方提出异议的 |
| 9 | 起诉状及法院受理通知书或仲裁申请书及仲裁受理通知书 | 1 | 复印件 | 1.已就不动产归属纠纷提起诉讼或仲裁的提交；  2.异议登记申请人未提交此项资料的，异议登记有效期为核准登记之日起十五个自然日，期内申请人未提交人民法院或仲裁委员会受理通知书申请异议变更登记，异议登记期满自动失效。 |

**第一百二十三条**异议设立登记后，异议登记申请人在十五个自然日内提起诉讼或仲裁的，可持相关资料申请异议变更登记，延长异议期限至人民法院、仲裁委员会裁判文书生效之日。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 | | 申请人为异议设立登记申请人 |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | | |
| 3 | 不动产登记证明 | 1 | 原件 |  | |
| 4 | 起诉状及法院受理通知书或仲裁申请书及仲裁受理通知书 | 1 | 复印件 | 申请人在设立异议登记后15日提起诉讼或仲裁 | |

**第一百二十四条**  异议登记生效期间，登记簿记载的权利人以及第三人因处分权利申请登记的，登记机构应当书面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，应当予以办理，但申请人应当提供知悉异议登记存在并自担风险的具结书。

**第一百二十五条**异议登记生效期间异议登记申请人申请注销异议登记或异议登记申请人的诉讼（仲裁）请求被人民法院（仲裁机构）驳回或不予受理登记簿记载的权属人申请注销异议登记，应当提供下列资料：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 | |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | | |
| 3 | 不动产登记证明 | 1 | 原件 | 异议登记申请人提出申请的需提交 | |
| 4 | 国有土地使用证、房地产权证、预告登记证明、不动产权证书、不动产登记证明等 | 1 | 复印件 | 登记簿记载的权利人申请的注销的需提交 | |
| 5 | 生效法律文书 | 1 | 复印件 | 人民法院、仲裁委员会对异议登记申请人的起诉不予受理或对异议登记申请人的诉讼请求、仲裁请求不予支持 | |

**第一百二十六条**异议登记失效后，原异议登记申请人就同一事项再次申请异议登记的，登记机构将不予受理。

**第四**节**换证与遗失补发登记**

**第一百二十七条** 因不动产权证书、不动产登记证明破损、污损、填制错误或权利人持旧版证书申换新证，申请换证登记，应当提供下列资料：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 | |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | | |
| 3 | 国有土地使用证、房地产权证、预告登记证明、不动产权证书、不动产登记证明等 | 1 | 原件 |  | |
| 4 | 广州市不动产登记申请表（由抵押人和抵押权人申请）、《他项权证》或《不动产登记证明》、以及抵押权人同意办理换证登记的证明 | 1 | 原件 | 原已设定抵押，现申请换证登记的 | |

登记机构准予换证的，应当收回并注销原不动产权证书或者登记证明，并将有关事项记载于登记簿后，向申请人换发新的不动产权证书或者登记证明，并注明“换发”字样。

**第一百二十八条**因不动产权证书或者登记证明遗失、灭失，申请补证登记，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | | 备注 |
| 1 | 广州市不动产登记申请表 | 1 | 原件 | |  |
| 2 | 申请人（代理人）身份证明 | 1 | 按本规程第二章的规定提交 | | |
| 3 | 遗失、灭失声明 | 1 | 原件 |  | |
| 4 | 广州市不动产登记申请表（由抵押人和抵押权人申请）、《他项权证》或《不动产登记证明》、以及抵押权人同意办理补证登记的证明 | 1 | 原件 | 原已设定抵押，现申请补证登记的 | |

登记机构在广州市规划和自然资源局门户网站上刊发不动产权利人的遗失、灭失声明15个工作日后，打印一份遗失、灭失声明页面存档，并将有关事项记载于登记簿，向申请人补发新的不动产权证书或者登记证明，并注明“补发”字样。

**第五**节**查封登**记

**第一百二十九条**不动产查封登记，应当提交下列资料：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料名称 | 份数 | 是否  原件 | 备注 |
| 1 | 公安机关、人民检察院、人民法院、税务机关、海关等有权机关送达人的工作证和执行公务的证明文件。委托其他法院送达的，应当提交委托送达函 | 1 | 复印件 |  |
| 2 | 人民法院查封的，应提交查封或者预查封的协助执行通知书；人民检察院查封的，应提交查封函；公安等国家有权机关查封的，应提交协助查封的有关文件。 | 1 | 原件 |  |

**第六章附**则

**第一百三十条**本规程施行前，依法核发的《集体土地所有证》、《国有土地使用证》、《集体土地使用证》、《房屋所有权证》、《土地承包经营权证》、《水域滩涂养殖证》、《林权证》、《土地他项权利证明书》、《房屋他项权证》及《房屋预告登记证明》继续有效。不动产权利未发生变更、转移的，不动产登记机构不得强制要求不动产权利人更换不动产权属证书。

**第一百三十一条**不动产统一登记过渡期内，土地承包经营权的登记按照有关规定继续执行。不动产统一登记过渡期后，土地承包经营权的登记规则由我市自然资源部门会同有关部门另行制定。

**第一百三十二条**本规程实施后，法律、法规、规章对不动产登记另有规定的，从其规定。

**第一百三十三条**本规程自印发之日起施行，有效期5年。相关法律、政策依据变化或者有效期届满，根据实施情况依法评估修订。《广州市不动产登记规程》（穗国土规划规字〔2018〕4号）同时废止。