

（九）国有建设用地使用权及房屋所有权登记（转移登记）办理指引

（存量房转移登记，含商品房、私房、保障性住房、公有住房、军产）

适用情形：不动产权利人转让已领取了不动产权属证明的房地产，申办存量房（二手）转移登记。按份共有人对其享有的份额可以申请转移登记。

一、缴交资料（能够通过共享获取的免于提交）

（一）不动产登记资料

- 1. 广州市不动产登记综合申请表**（原件 1 份，属夫妻共有的房改售房办理转移登记的，夫妻双方共同申请）
- 2. 身份证明**（详见《不动产登记中对身份证明、委托书资料的具体要求》，已办理预告登记的免于提交，但申请转移登记时身份证明已变更或失效的仍需提交）
- 3. 不动产权属证明**（原件 1 份）：《不动产权证书》或《房地产权证书》或《房地产权共有权证》或《房地产权属证明书》
- 4. （1）未办理预告登记的：买卖合同或者交换合同或者作价出资（入股）或者合并、分立的协议**（原件 1 份）

（2）已办理预告登记的：《不动产登记证明》（原件）

以下情形之一，还需要提交资料如下：

- 5. 委托办理的：**委托书（原件 1 份）
- 6. 进入清算的：**①企业强制清算与破产清算的，提交人民法院受理破产案件的《民事裁定书》以及人民法院指定清算组或者管理人决定书（原件核验）；②公司法人自行清算的，应当提交清算组通过国家企业信用信息公示系统公告的材料；③其他法人或者非法人组织自行清算的，应当提交主管部门批准成立清算组的文件。
- 7. 行政机关、事业单位出售公有住房的：**财政部门或者主管部门或者其他有审批权限的部门同意出售的文件（原件 1 份）
- 8. 出售军产的：**中国人民解放军有关部门批准同意出售的文件（原件 1 份）
- 9. 出售公有住房的：**有关职能部门同意出售批文（原件 1 份）
- 10. 改革转制的：**上级主管部门或者国资监管部门对企业改革转制的批复文件，应包括对不动产的处理意见（原件）
- 11. 保障性住房转移依法需要审批的：**保障性住房转移的相关审批材料
- 12. 出售无民事行为能力人或限制民事行为能力人房地产的：**监护人证明文件及监护人保证书（原件）
- 13. 属按份共有且共有人放弃优先购买权的：**按份共有人转让其享有的份额的，应当将转让条件及时通知其他共有人；其他共有人放弃优先购买权的，申请人应当提交相关证明材料。（原件 1 份）
- 14. 公房返售的：**经审批的公有住房返售申请表（原件 1 份）
- 15. 房改单位将房屋出售单位职工的：**
 - （1）公有住房买卖协议书**（原件 1 份）
 - （2）评估表**（原件 1 份）
 - （3）公有住房缴款明细表**（原件 1 份）
 - （4）未办登记的公有住房房改的，**还需提交接管通知书以及撤管通知书
- 16. 依法需要补办土地有偿使用手续的：**已缴纳土地出让金的缴交凭证
- 17. 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的：**自然资源主管部门审批的土地处置方案
- 18. 持生效法律文书或者监察机关出具的监察文书和协助执行通知书办理的：**人民法院、仲裁机构的生效法律文书或者监察机关出具的监察文书和协助执行通知书等（原件 1 份）
- 19. 买方为境外个人的：**
 - （1）**买方为港澳居民的，提交港澳居民来往内地通行证，以及购买房屋用于自用、自住

的书面承诺（原件 1 份）；

（2）买方为台湾居民和华侨的，提交在本市工作、学习和居留的证明，以及购买房屋用于自用、自住的书面承诺（原件 1 份）；

（3）买方为外籍个人的，提交在本市工作、学习证明，以及购买房屋用于自用、自住的书面承诺（原件 1 份）。

20. 境外机构在境内设立的分支、代表机构购买非住宅房屋的：提交有关部门出具的在本市设立分支、代表机构的批准文件和注册证明，并由申请单位具结说明所购房屋是实际办公所需的书面承诺（原件 1 份）。

（二）涉税业务资料

- 1. 卖方出售已满 5 年的家庭唯一住房，根据政策规定申请个人所得税优惠的，须提供：家庭成员（卖方夫妻双方）户口簿、身份证明、婚姻证明（结婚证、离婚证）（复印件，提供原件校对，能够通过共享获取的免于提交）。
- 2. 将房屋转移给配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹以及对转让人承担直接抚养或赡养义务的抚养人或者赡养人，以不低于成本价（转让人的购房原价等）为计税价格，成本价（转让人的购房原价）以发票或契税完税证明载明的价格为准。需提供关系材料（如结婚证、户口簿、出生证、人民法院判决书、人民法院调解书或者其他有资质的机构部门出具的能够说明双方关系的材料）、购房原值资料（如发票或契税完税证明等）（复印件，提供原件校对，能够通过共享获取的免于提交）。
- 3. 申请据实征收个人所得税的，提供购房发票、契税完税证明等房产原值、合理费用凭证（能够通过共享获取的免于提交）。
- 4. 购房人申请享受“家庭唯一住房”契税优惠政策，购房人及其家庭成员（范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同）申报纳税当日有效的《个人名下房地产登记情况查询证明》（以下简称“查询证明”）及家庭成员户口本、结（离）婚证、身份证明等证明家庭成员情况有关材料（核对原件，留存复印件）。

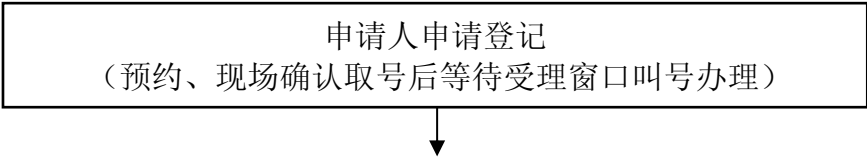
二、办理期限：3 个工作日

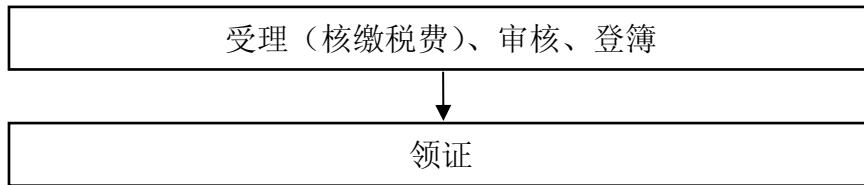
三、收费标准

费用名称	收费标准	收费依据
不动产登记费	住宅类：每件 80 元 非住宅类：每件 550 元 （安居房、经济适用住房和棚户区改造安置住房登记收费标准为零；车库、车位、储藏室不动产登记费，每件 80 元 每增加一本证书加收证书工本费 10 元。 其余免收登记费的，详见《广州市不动产登记费免收情形》单张）	穗价[2009]250 号 财税[2016]79 号 发改价格规[2016]2559 号 粤发改价格[2016]858 号 国土资厅函[2016]2036 号 粤发改价格[2016]180 号 粤国土资办便函[2016]337 号 穗发改[2017]91 号 穗发改[2017]1050 号 财税[2019]45 号 财税[2019]53 号

四、办理流程

（该业务实行税务、登记一体化办理）





（网上申办网址：<https://bdcws.gzlpc.gov.cn/gzwwsq/#/entry>；
网上办理流程网址：<http://www.gdzwfw.gov.cn/portal/branch-hall?orgCode=MB2C91103>；点击“行政确认”选择对应的登记事项清单的办理流程, 该业务已纳入省内通办。）

五、办理机构

该业务实行税务、登记一体化办理。由广州市不动产登记中心和荔湾区、海珠区、天河区、白云区、黄埔区、增城区、番禺区、南沙区、花都区、从化区登记中心通区办理。

★请扫描以下二维码，关注“广州不动产登记”微信公众号，从相应栏目获取信息：

1. 预约服务（办事大厅-服务事项-我要预约）
2. 登记机构地址（导航图）、办公时间、电话（办事大厅-办事指南-登记机构地址）
3. 不动产登记对身份证明、委托书的要求（办事大厅-办事指南-办事指南）
4. 案件办理进展（办事大厅-服务事项-案件查询）
5. 领证方式（办事大厅-办事指南-办事指南）

