

GZ0320180081

广州市国土资源和规划委员会文件

穗国土规划规字〔2018〕4号

广州市国土资源和规划委员会 关于印发《广州市不动产登记规程》的通知

各有关单位：

《广州市不动产登记规程》已经市法制办同意，现印发给你们，请遵照执行。执行中遇到的问题，请径向市国土规划委反

映。

附件：广州市不动产登记规程



广州市国土资源和规划委员会
2018年4月11日

广州市不动产登记规程

目录

第一章 总则..... 1

第二章 登记程序..... 3

 第一节 申请..... 3

 第二节 受理..... 6

 第三节 审核..... 7

 第四节 登簿..... 10

 第五节 发证..... 10

第三章 填写规范..... 11

第四章 不动产权利登记..... 14

 第一节 集体土地所有权登记..... 14

 第二节 集体土地使用权及房屋所有权登记..... 17

 第三节 国有建设用地使用权登记..... 28

 第四节 国有建设用地使用权及房屋所有权登记..... 40

 第五节 海域使用权登记..... 56

 第六节 地役权登记..... 59

 第七节 抵押权登记..... 61

第五章 其他登记..... 66

 第一节 预告登记..... 66

 第二节 更正登记..... 70

 第三节 异议登记..... 70

 第四节 换证、补证登记..... 71

 第五节 查封登记..... 72

第六章 不动产登记资料保护与利用..... 73

第七章 法律责任..... 73

第八章 附则..... 73

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 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。因处分不动产申请登记的，被处分的不动产应当已经记载于登记簿，但法律、行政法规另有规定的除外。

第六条 不动产权利未办理过任何登记的，申请人应当申请办理首次登记。

第七条 以下情形应当申请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。

第八条 以下情形应当申请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。

第九条 以下情形应当申请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。

第十条 除上述第六条、第七条、第八条、第九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权证书或者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) 不动产权证书破损的,办理换证登记;
- (五) 不动产权证书遗失、灭失的,办理补证登记;
- (六) 法律、法规、规章规定的其他应当办理不动产登记的情形。

第十一条 有下列情形之一的,不动产登记机构可以撤销原不动产登记:

- (一) 司法机关、行政机关、仲裁委员会发生法律效力文件证明登记是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的;

(二) 不动产登记机构核准登记不当,造成重复登记等错误,通过更正登记不能纠正;
(三) 当事人提交的权属来源证明文件被生效法律文书确认无效、撤销,或解除的。
不动产登记机构应当将撤销登记的决定在作出决定之日起十五日内送达当事人,并将原不动产权证书在广州市国土资源和规划委员会门户网站上公告作废。

第二章 登记程序

第一节 申请

第十二条 不动产登记的申请主体为自然人、法人或其他组织。

申请人申请不动产登记,应当到不动产登记机构办公场所,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。

申请人可以委托代理人向登记机构申请登记。

无民事行为能力人和限制民事行为能力人由法定代理人向登记机构申请登记。法定代理人可以委托代理人申请不动产登记。

申请书应当由申请人签名或者盖章,代理人申请登记的,由代理人签名或者盖章。

第十三条 不动产登记应当由当事人双方共同申请。有下列情形之一的,可以由当事人单方申请:

- (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) 受赠人取得不动产权利且赠与经过公证的;
- (四) 析产取得不动产权利且析产协议经过公证的;
- (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;
- (六) 不动产灭失、不动产权利消灭或者权利人放弃不动产权利,申请注销登记的;
- (七) 申请更正登记或者异议登记的;
- (八) 补发、换发不动产权属证书或者登记证明的;
- (九) 商品房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,预购人申请预告登记的;
- (十) 经预告登记的房屋,商品房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;
- (十一) 经租自留房和经租、代管发还的房屋,权利人为两个以上共有人按份共有的,权利人可申请单方登记;
- (十二) 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、补证的共有人单方申请;
- (十三) 人民法院、仲裁委员会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;
- (十四) 法律、行政法规、规章以及本规程规定的其他情形。

第十四条 共有不动产的登记,应当由全体共有人共同申请。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) 共有的不动产因共有人姓名、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权利人申请;

(三) 因自然灾害、人民政府行政决定等原因造成不动产灭失或者不动产的坐落、名称发生变化的,可以由共有人中的一人或多人申请;

(四) 按份共有人转让其享有的共有的不动产份额,应当与受让人共同申请;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证明材料。

第十五条 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。

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。

第十六条 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。监护人除提交本人和被监护人的身份证明外,还应当按以下规定提交证明监护人身份的材料:

(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,应当提交人民法院等有指定权的部门指定监护人的材料。

(二) 精神病人的监护人代为申请登记的,应当提交经人民法院等有指定权的部门宣告被监护人为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人及指定监护人的材料。

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。

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

第十七条 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。

所有的委托书均应提交正本。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,法人或者其他组织的委托书由法定代表人或者负责人签署,并加盖公章。

第十八条 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。

第十九条 有下列情形之一的,委托书应当经过公证:

(一) 代理人不能提交被代理人的身份证明原件核对的;

(二) 境外申请人委托他人申请不动产登记的;

(三) 自然人因转移、抵押等涉及不动产处分事宜委托他人申请登记的;

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

(五) 自然人委托他人申请不动产权利注销登记的。

以上情形中, 委托书未经公证的, 申请人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。

第二十条 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。

第二十一条 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)。

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, 应当参照第二十条的规定办理公证、认证手续。

第二十二条 申请人为自然人时提交的身份证明材料应符合下列规定:

(一) 境内自然人应提交居民身份证, 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或香港、澳门特别行政区护照、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; 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。

在填写证件号码时, 除中华人民共和国居民身份证外, 其他证件号码应加注证件名称, 如军官证、中国护照等。外国身份证件还应加注该国的中文名称。

第二十三条 申请人为法人或者其他组织时提交的身份证明材料应符合下列规定:

(一) 境内企业法人应提交企业法人营业执照;

(二) 境内机关法人、事业单位法人和社团法人应提交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;

(三) 境内经营性其他组织应提交营业执照;

(四) 境内非经营性其他组织应提交加载统一社会信用代码的登记证书;

(五) 港澳台及境外法人或组织申请登记的, 应当提供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；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。

第二十四条 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

第二十五条 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、不动产的座落、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。

有下列情形之一的，登记机构不能当场决定是否受理的，可以预受理：

（一）5宗以上的批量案件；

（二）对申请材料需要进一步查验的；

（三）对有关历史情况或疑难复杂问题需要进一步核查的；

（四）其他不能当场受理的。

预受理的案件应当出具收件收据，并在5个工作日内出具受理回执或者将一次性补正要求书面告知申请人，查验申请材料和核查情况所需的时间不计算在内。

第二十六条 申请人提交的申请登记文件不齐全，且申请人要求书面告知的，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。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。

申请人提交的申请登记文件不齐全或不符合法定形式，申请人拒绝补正，或申请登记事项属于不予登记的情形，应当当场向申请人出具不予受理决定书。决定书一式二份，经当事人签名确认后一份交当事人，一份由登记机构留存。

第二十七条 有下列情形之一的，登记机构可以合并办理登记：

（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。

第二十八条 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, 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。登记机构应当将相关情况记载于登记簿。

第二十九条 除未提交公证书或司法文书申请办理继承、遗赠登记的在 30 个工作日内办结外, 登记机构应当自受理登记申请之日起 20 个工作日内办结不动产登记手续。

第三节 审核

第三十条 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。

第三十一条 审核的内容:

- (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。

第三十二条 有下列情形之一的, 登记机构可以对申请登记的不动产进行实地查看:

- (一) 房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记, 查看房屋坐落及其建造完成等情况;
- (二) 在建建筑物抵押权登记, 查看抵押的在建建筑物坐落及其建造等情况;

- (三) 因不动产灭失申请的注销登记, 查看不动产灭失等情况;
- (四) 因不动产分割、合并等申请变更登记, 查看不动产分割、合并等情况;
- (五) 登记机构认为需要实地查看的其他情形。

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。

第三十三条 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。

公告应当在广州市国土资源和规划委员会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。

第三十四条 不动产登记发证的测绘平面图应当与不动产自然状况保持一致, 与规划验收竣工图或者规划报建图的平面分隔及形状不一致的, 应当就不一致的部分进行标示和说明。

第三十五条 实测面积与原房地产权证、规划报建或竣工验收的面积有差异的, 应按以下办法处理:

(一) 申请不动产首次登记, 房屋经规划部门验收合格, 实测面积比土地出让合同增大的, 按规定缴交土地使用权出让金后按实测面积登记发证;

(二) 实测与原证记载不符, 原以自报面积登记发证, 现实测面积比原证增大的, 应以规划验收资料或者报建资料为审核依据, 有规划验收竣工图的, 以竣工图为准, 没有规划验收或者规划验收竣工图的, 以报建资料为准; 没有报建资料的, 按以下规定办理:

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

2、实测与历史地籍图反映的形状不相符, 可能存在扩建、加建、改建的, 对增大部分面积, 由当事人到城管执法部门申报违法建设处罚手续, 经处罚完毕并办理规划验收手续后, 可确认权属;

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、改建的可能性的, 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) 经规划部门同意变更的, 根据规划报建、验收资料为依据进行审核;

(四) 行政管理部门对违法建设已作处理, 且已明确同意保留使用并办理规划验收手续后, 按实测面积登记发证。实测面积比出让合同增大部分面积, 按规定缴交土地出让金;

(五) 经违法建设处罚不能保留使用或原房地产证登记“另有××部位××平方米属

租住户搭建”的，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”；

（六）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；

（七）原房地产权证“附注”栏注记了“其中××部位××平方米违章建筑已（未）处理”的，但不属于本条第（六）项所列情形的，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；

（八）如鉴定报告、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，登记机构可以按实测面积登记发证，无需进行违法建设处理；

（九）当事人以书面形式明确表示放弃增大面积部分的权属的，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××平方米未申请权属登记”；

（十）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，参照本条第（二）项规定处理。

第三十六条 受理登记申请后，经审核发现申请人提交的登记材料不齐全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。

第三十七条 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）未依法取得规划许可或者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，应当将登记材料复印留存，并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、不动产的座落、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。

第三十八条 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

第三十九条 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。

第四十一条 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。

第五节 发证

第四十二条 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。

第四十三条 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。

第四十四条 不动产权证书、不动产登记证明“登记机构”一栏统一使用“广州市国土资源和规划委员会不动产登记专用章”。

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。

第四十五条 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领取不动产权证书或者登记证明。领证人应当在领证凭证上签名确认，并应注明领证日期。

不动产登记权利人或者其代理人无法提供受理回执的，应当出具书面说明。

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

第四十六条 广州市使用单一版的不动产权证书、不动产登记证明。

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区县的全称；“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区县的全称；“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11999999号。

第四十七条 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。

第四十八条 权利人为自然人的，应当填写其身份证件上的姓名；权利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。

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。

第四十九条 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。

第五十条 填写宗地、宗海所在地的地理位置名称。

房地座落应当填写公安部门核准的门牌号码。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”;

(五) 第一层统一用“首层”表示, 地下层统一用“地下××层”表示。

第五十一条 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。

第五十二条 不动产权利类型按照以下填写, 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。

第五十三条 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。

第五十四条 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”、“详见附件”；

（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。

第五十五条 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。

第五十六条 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。

第五十七条 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。

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”、“裁定、判决、仲裁”、“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。

第五十八条 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（借款合同）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”。

第五十九条 记载设定抵押权、地役权等权利限制或提示事项以及其他需要登记的事项，包括：

- （一）登记案号；
- （二）他项权利情况：他项权利人、权利种类、权利范围、债权数额；
- （三）涂销抵押情况；
- （四）地役权等权利限制或提示事项；
- （五）其他需要登记的事项。

第四章 不动产权利登记

第一节 集体土地所有权登记

第六十条 集体经济组织申请集体土地所有权首次登记的，应当提交下列资料：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权属来源证明	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；	1	复印件	

		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			
4	权籍调查成果	地籍调查表或日常地籍测量报告	1	原件	
5	指界委托书	指界人为集体经济组织负责人或者集体经济组织指派的人员	1	原件	
6	附图	宗地图	2	原件	

第六十一条 集体经济组织因名称变更或者土地面积、界址范围等发生变化，申请集体土地所有权变更登记的，应当提交下列资料：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权证书	集体土地所有证或不动产权证书	1	复印件	
4	集体土地所有权变更的证明 材料	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	属名称变更的
		公安、地名管理等有权部门出具的证明文件	1	原件	属土地坐落变更的
		除提交变更后的权籍调查表、不动产测量报告等权籍调查成果外，还应提交：（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
5	附图	宗地图	2	原件	

第六十二条 集体经济组织因互换、土地调整等原因导致集体土地所有权转移，申请集体土地所有权转移登记的，应当提交下列资料：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	

3	不动产权证书	集体土地所有证或不动产权证书	1	复印件	
4	集体土地所有权转移的证明材料	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	村民证明	本集体经济组织三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意的证明	1	原件	
6	政府批准文件	县级以上人民政府的批准文件	1	原件	
7	权籍调查成果	地籍调查表或日常地籍测量报告	1	原件	
8	附图	宗地图	2	原件	

第六十三条 集体经济组织因自然灾害、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的，应当提交下列资料：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	集体土地所有权消灭的证明材料	集体土地灭失的，提交土地灭失的证明材料	1	原件	
		权利人放弃集体土地所有权的，提交权利人放弃权利的书面文件。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	1	原件	
		依法征收集体土地的，提交有批准权的人民政府征收决定书	1	原件	
		因人民法院或者仲裁委员会生效法律文书导致集体土地所有权消灭的，提交人民法院或者仲裁委员会生效法律文书	1	原件	

集体土地所有权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 集体土地使用权及房屋所有权登记

第六十四条 集体经济组织经依法批准使用集体建设用地，申请集体建设用地使用权首次登记的，应当提交下列资料：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权证书	集体土地所有证或不动产权证书	1	原件	
4	合法建设用地证明	建设用地批准文件	1	复印件	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
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	权籍调查成果	地籍调查表、宗地图、宗地界址坐标	1	原件	
9	其他证明文件	收回使用权证明	1	原件	如宗地范围内有其他土地使用权或房屋所有权登记的，应当先收回土地使用权，注销原产权登记
10	权利证书附图	宗地图	2	原件	

第六十五条 集体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、集体土地使用权人依法使用集体土地建设房屋，申请集体建设用地使用权及房屋所有权首次登记：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	土地权属来源证明	建设用地规划许可文件	1	复印件	集体经济组织未领取集体土地使用证的，需提交
4		建设用地批准文件	1	原件	

5		集体土地使用证、宅基地使用证或不动产权证书	1	原件	
6		其他证明文件	1	原件	
7	房屋权属来源证明	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
8		镇级以上(含镇一级)人民政府或其建设行政(城市规划)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
9		房屋规划批准文件及附图、房屋竣工验收合格证明文件及附图	1	原件	2008年1月1日后批准建房的,需提交
10		违法建设处理决定通知书及罚款收据	1	原件	涉及违法建设需处理的,需提交
11		经村民会议同意或者由村民会议授权经村民代表会议同意的证明材料	1	原件	
12		其他证明文件	1	原件	
13	权利证书附图	不动产附图	2	原件	
14	房屋门牌证明	公安部门出具的门牌证明	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房屋所有权首次登记:

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	土地权属来源证明	建设用地规划许可文件	1	复印件	
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		其他证明文件	1	原件	
7	房屋权属来源证明	房屋建设规划批准文件及附图、房屋竣工验收合格证明文件及附图	1	原件	
8		违法建设处理决定通知书及罚款收据	1	原件	涉及违法建设的,需提交

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
9		其他证明文件	1	原件	
10	权利证书附图	不动产附图	2	原件	
11	房屋门牌证明	公安部门出具的门牌证明	1	原件	

第六十六条 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	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人及其配偶、未成年子女的身份证、户口簿等	1	复印件	
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	土地权属来源证明	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（城镇）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		其他证明文件	1	原件	
10	房屋来源证明	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（城镇）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
11		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
12		镇级以上（含镇一级）人民政府或其建设行政（城市规划）管理部门批准建房的证明文件（含载明房屋面积的农村（城镇）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
13		房屋规划批准文件及附图、房屋竣工	1	原件	2008年1月1日后批

		验收合格证明文件及附图			准建房的，需提交
14		违法建设处理决定通知书及罚款收据	1	原件	涉及违法建设的，需提交
15		其他证明文件	1	原件	
16	地籍调查成果及权利证书附图	地籍调查表（日常地籍测量报告）及不动产附图	2	原件	
17	房屋门牌证明	公安部门出具的门牌证明	1	原件	

第六十七条 集体土地使用权及房屋所有权变更登记，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，申请变更登记：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权证书	集体土地所有证、集体土地使用证、集体土地房产证等	1	原件	
4	证明发生变更事实的文件	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	自然人更名的；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
5		政府有关职能部门、工商部门的证明	1	原件	法人或其他组织名称变更的，需提交
6	权利证书附图	不动产附图	申请人数+1	原件	

2、同一权利人因分割或合并房屋，申请变更登记：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权证书	集体土地房产证、宅基地使用证等	1	原件	
4	证明发生变更事实的文件	合并或分割协议书	1	原件	协议书用文字表述不明确的，在不动产平面附图上标示
5		规划部门审批或处理意见	1	原件	涉及规划审批的
6		公安部门出具的门牌证明	1	原件	分割登记导致房屋

					门牌号码发生变化的, 需提交
7		测绘成果报告书	1	原件	测绘成果应当符合城市规划和建设工程规划管理的要求
8		人民政府生效的征收决定、征地补偿结案证明等	1	复印件	集体土地所有权宗地范围内部分土地被征收, 剩余地块办理面积变更登记的, 需提交
9	权利证书附图	不动产附图	申请人数+1	原件	
10	其他资料	人民法院的生效判决书、调解书、裁定书、协助执行通知书、仲裁委员会的生效裁决书、调解书、行政机关具有强制执行力的行政处理决定等	1	原件	人民法院、仲裁委员会、行政机关的生效法律文书导致土地、房屋分割或合并的, 需提交

3、经登记的集体土地、房屋坐落、用途、面积及房屋结构等发生变化的, 申请变更登记:

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权证书	集体土地所有证、集体土地使用证或集体土地房产证	1	原件	
4	证明发生变更事实的文件	建设工程规划许可证	1	原件	土地、房屋的面积、用途变更的, 需提交
5		报建审核意见书	1	原件	
6		建设工程规划验收合格证	1	原件	
7		规划部门相关证明	1	原件	
8		公安部门出具的门牌证明	1	原件	门牌变更的, 需提交
9		违法建设处理决定通知书及罚款收据	1	原件	存在违法建设的, 需提交
10		规划验收竣工图或报建图	1	原件	因原状维修、室内装修、内部间隔调整等免于规划许可情形造成结构变更的, 按实测结果办理结构变更; 房屋原状重建、改建的情形按规划许

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
					可造成结构变更的，需提交规划验收竣工图或报建图。
11		年度土地利用现状图	1	原件	土地地类发生改变的，需提交
12		经规划主管部门核发《乡村建设规划许可》	1	原件	
13	权利证书附图	不动产附图	申请人数+1	原件	

第六十八条 集体土地使用权转移登记，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，办理集体建设用地使用权转移登记：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	集体土地所有权人的身份证明	1	复印件	出让时需提交集体土地所有权人的身份证明
3		集体土地使用权人的身份证明		复印件	
4		流转受让方的身份证明		复印件	
5	土地权属来源文件	集体土地所有证或不动产权证书	1	原件	出让时需提交
6		出让人同意转让的证明文件	1	原件	转让时需提交
7		集体土地使用证或不动产权证书	1	原件	
8		规划许可文件	1	复印件	
9	土地权属转移的文件	流转合同	1	原件	
10		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
11		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
12	权利证书附图	宗地图	转移人数+1	原件	
13	其他资料	税务部门出具的纳（免）税证明	1	原件	
14		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、流转当事人根据相关法律文书申请办理集体建设用地使用权转移登记：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	土地权属来源文件	集体土地使用证或不动产权证书	1	复印件	
4		规划许可文件	1	复印件	
5	土地权属转移的文件	人民法院的生效判决书、调解书、裁定书、协助执行通知书、仲裁委员会的生效裁决书、调解书、行政机关具有强制执行力的行政处理决定等	1	原件	人民法院、仲裁委员会、行政机关的生效法律文书导致土地使用权发生转移的
6	权利证书附图	宗地图	宗地图按照转移人数+1提交	原件	
7	其他资料	税务部门出具的纳（免）税证明	1	原件	

第六十九条 集体土地使用权及房屋所有权转移登记，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，流转双方当事人申请转移登记：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权证书	集体土地房产证或不动产权证书	1	原件	用途为非住宅
4	发生房地产权属转移的文件	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		本集体经济组织三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意的证明	1	原件	原房地产权属于集体经济组织的
7	权利证书附图	不动产附图	转移人数+1	原件	
8	其他资料	税务部门出具的纳（免）税证明	1	原件	

2、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，

流转当事人根据相关法律文书申请转移登记：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	身份证明
3	不动产权证书	集体土地房产证或不动产权证书	1	原件	用途为非住宅
4	发生房地产权属转移的文件	人民法院的生效判决书、调解书、裁定书、协助执行通知书、仲裁委员会的生效裁决书、调解书、行政机关具有强制执行力的行政处理决定等	1	原件	
5	权利证书附图	不动产附图	转移人数+1	原件	
6	其他资料	税务部门出具的纳（免）税证明	1	原件	

3、流转已经办理登记且用途为住宅的集体土地房地产，流转双方当事人申请转移登记：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
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	不动产权证书	集体土地房产证或不动产权证书	1	原件	用途为住宅
6	发生房地产权属转移的文件	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		本集体经济组织三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意的证明	1	原件	原房地产权属于集体经济组织的，需提交
9	权利证书附图	不动产附图	转移人数+1	原件	
10	其他资料	税务部门出具的纳（免）税证明	1	原件	

4、流转已经办理登记且用途为住宅的集体土地房地产，流转当事人根据相关法律文书申请转移登记：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
----	------	------	----	------	----

1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
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	不动产权证书	集体土地房产证或不动产权证书	1	原件	用途为住宅
6	发生房地产权属转移的文件	人民法院的生效判决书、调解书、裁定书、协助执行通知书、仲裁委员会的生效裁决书、调解书、行政机关具有强制执行力的行政处理决定等	1	原件	人民法院、仲裁委员会、行政机关的生效法律文书导致土地使用权发生转移的
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	权利证书附图	不动产附图	转移人数+1	原件	
9	其他资料	税务部门出具的纳（免）税证明	1	原件	

5、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，流转双方当事人申请转移登记：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	流转双方的身份证明材料	1	复印件	
3	不动产权证书	集体土地房产证或不动产权证书	1	原件	
4	发生房地产权属转移的文件	流转合同	1	原件	
5	权利证书附图	不动产附图	转移人数+1	原件	
6	其他资料	税务部门出具的纳（免）税证明	1	原件	

6、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，流转当事人根据相关法律文书申请转移登记：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	

3	不动产权证书	集体土地房产证或不动产权证书	1	原件	
4	发生房地产权属转移的文件	人民法院的生效判决书、调解书、裁定书、协助执行通知书、仲裁委员会的生效裁决书、调解书、行政机关具有强制执行力的行政处理决定等	1	原件	人民法院、仲裁委员会、行政机关的生效法律文书导致土地使用权发生转移的
5	权利证书附图	不动产附图	转移人数+1	原件	
6	其他资料	税务部门出具的纳（免）税证明	1	原件	

7、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、转移登记的，由集体经济组织与受让人共同申请并提交以下资料：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
		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受让房地产后符合“一户一宅”要求的证明	1	原件	
3	不动产权证书	农民公寓式住宅首次登记权属证明	1	原件	
4	权利证书附图	不动产附图	转移人数+1	原件	
5	房地产权属发生转移的文件	集体经济组织与受让人签订的安置协议	1	原件	1、属于土地征收安置，或城中村改造复建安置的需提交；2、属城中村改造复建安置的安置协议需经街道办事处以及城市更新改造部门盖章确认
6		房屋分配明细表	1	原件	1、房屋分配明细表应公示15天，且公示无异议；2、属城中村改造复建安置的，房屋分配明细表需

					经街道办事处以及城市更新改造部门盖章确认
7	其他	税务部门出具的纳（免）税证明	1	原件	

8、因继承、赠与、遗赠、析产、夫妻财产约定等导致集体土地、房屋权属转移，申请办理转移登记：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
		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	继承除外
3	不动产权证书	集体土地房产证或不动产权证书	1	原件	
4	房地产权属发生转移的文件	分割、合并或析产协议（包括房屋分成协议）	1	原件	分割、合并或析产导致房地产权属转移的，需提交
5		离婚证明、夫妻财产约定	1	复印件	离婚析产导致房地产权属转移的，需提交
6		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第七十七条第6点继承登记的规定
7		赠与合同、协议	1	原件	办理遗赠公证的应提交
8		人民法院、仲裁委员会生效法律文书	1	原件	经诉讼、仲裁的应提交
9	权利证书附图	不动产附图或宗地图	转移人数+1	原件	
10	其他资料	税务部门出具的纳（免）税证明	1	原件	
11		公安部门出具的门牌证明	1	原件	门牌变更的，需提交

第七十条 因自然灾害、国家征收、权利人放弃等原因，导致集体土地、房屋灭失或权利消灭，权利人申请集体土地使用权及房屋所有权注销登记的，应当提交下列资料：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
----	------	------	----	------	----

1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权证书	集体土地所有证、集体土地使用证、集体土地房产证、宅基地使用证等	1	原件	
4	相关证明文件	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		人民法院的生效判决书、调解书、裁定书、协助执行通知书、仲裁委员会的生效裁决书、调解书、行政机关具有强制执行力的行政处理决定等	1	原件	人民法院、仲裁委员会、行政机关的生效法律文书导致土地、房屋权利消灭的，需提交
7		原批准用地的人民政府批准收地的文件	1	原件	因闲置或按照《土地管理法》第六十五条规定收回土地使用权的
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		权利人放弃集体土地使用权及房屋所有权的书面文件	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

集体土地使用权及房屋所有权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 国有建设用地使用权登记

第七十一条 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首次登记

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权属来源证明	《建设用地规划许可证》及附图	1	复印件	出让合同附件没有附规划设计条件的

4		广州市国有建设用地使用权出让合同及合同附件的规划设计条件	1	复印件	
5		市、区拆迁办的拆迁结案证明或分局的征地结案证明	1	复印件	属非储备用地出让的； 或出让合同约定需完成征用拆迁补偿后方可办理登记的。
6		交地确认书	1	复印件	合同约定出让起始日期以交地时间为准的
7		原不动产权属证书	1	原件	属划拨转出让的
8	其他资料	核查土地使用权出让金缴交及用地限制情况表	1	原件	
9		税务部门出具的纳（免）税证明	1	原件	
10		权籍调查表（含宗地图及权属界线附图）	2	原件	

2、国有建设用地使用权划拨首次登记

以划拨方式取得国有土地使用权的，应当提交下列资料申请土地使用权首次登记：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权属来源证明	《建设用地规划许可证》及附图	1	复印件	划拨决定书附件没有附规划设计条件的
4		广州市国有建设用地使用权划拨决定书	1	复印件	
5		市、区拆迁办的拆迁结案证明或分局的征地结案证明	1	复印件	属非储备用地划拨的； 或划拨决定书约定需完成征用拆迁补偿后方可办理登记的。
6		建设项目竣工验收报告	1	复印件	属新开工大中型建设项目的提交
7	其他资料	税务部门出具的纳（免）税证明	1	原件	

8		权籍调查表（含宗地图及权属界线附图）	2	原件	
---	--	--------------------	---	----	--

3、国有建设用地使用权租赁首次登记

以国家租赁方式取得国有土地使用权的，应当提交下列资料申请土地使用权首次登记：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权属来源证明	国有建设用地使用权租赁合同	1	复印件	
4		市、区拆迁办的拆迁结案证明或分局的征地结案证明	1	复印件	国家租赁合同约定需完成征用拆迁补偿后方可办理登记的
5		土地租金缴纳凭证	1	复印件	
6	其他资料	税务部门出具的纳（免）税证明	1	原件	
7		权籍调查表（含宗地图及权属界线附图）	1	原件	

4、国有建设用地使用权授权经营首次登记

以国家授权经营方式取得国有土地使用权的，应当提交下列资料申请土地使用权首次登记：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权属来源证明	原国有土地使用证	1	原件	
4		企业改制方案及批准文件	1	复印件	
5		土地资产处置方案及批准文件	1	复印件	
6		土地评估报告备案材料	1	复印件	
7		土地转增国家资本金的批准文件	1	复印件	
8	其他资料	税务部门出具的纳（免）税证明	1	原件	
9		权籍调查表（含宗地图及权属界线附图）	1	原件	

5、国有建设用地使用权出资入股首次登记

以作价出资（入股）方式取得土地使用权的，应当提交下列资料申请土地使用权首次登记：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权属来源证明	原国有土地使用证	1	原件	
4		企业改制方案及批准文件	1	复印件	
5		土地资产处置方案及批准文件	1	复印件	
6		土地估价报告备案材料	1	复印件	
7	其他资料	土地转增国家资本金的批准文件	1	复印件	
8		税务部门出具的纳（免）税证明	1	原件	
9		权籍调查表（含宗地图及权属界线附图）	1	原件	

6、历史用地的土地使用权首次登记

（1）属于国有企业历史用地的，应当提交下列资料申请土地使用权首次登记：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权属来源文件	土地权属来源文件	1	复印件	例如：《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》等
4	其他资料	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
5		资产评估报告书	1	复印件	如涉及改制的需提交
6		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
7		资产移交协议书	1	复印件	如涉及土地资产移交的需提交
8		国有建设用地使用权办理有偿使用手续	1	复印件	如涉及土地办理有

		续的证明文件		件	偿使用手续的需提交,可向市土地利用发展中心申请办理
9		企业国有资产产权登记证	1	复印件	
10		改制批准文件	1	复印件	如涉及改制的需提交
11		核查土地出让金缴交及用地限制情况表	1	原件	
12		税务部门出具的纳(免)税证明	1	原件	
13		权籍调查表(含宗地图及权属界线附图)	1	原件	

(2) 属于行政事业单位历史用地的,应当提交下列资料申请土地使用权首次登记:

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权属来源文件	土地权属来源文件	1	复印件	例如:《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》等
4	其他资料	土地资产划转通知书	1	复印件	如涉及土地资产无偿划转的需提交
5		资产移交协议书	1	复印件	如涉及土地资产无偿划转的需提交
6		权属人名称变更证明	1	复印件	
7		核查土地出让金缴交及用地限制情况表	1	原件	
8		税务部门出具的纳(免)税证明	1	原件	
9		权籍调查表(含宗地图及权属界线附图)	1	原件	

(3) 属于无用地批文或超过用地批文占地的历史用地,应当提交下列资料申请土地使用权首次登记:

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
----	------	------	----	------	----

1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权属来源文件	土地权属来源文件	1	复印件	例如：《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》等；无用地批文或超过用地批文占地部分需提供1982年以前地形图套图
4	其他资料	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
5		企业国有资产产权登记证	1	复印件	如申请人为国有企业的需提交
6		土地资产调拨（划转）通知书	1	复印件	如涉及土地资产调拨或无偿划转的需提交
7		资产移交协议书	1	复印件	如涉及土地资产调拨或无偿划转的需提交
8		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	如用地行为发生在1982年5月后的需提交
9		国有建设用地使用权办理有偿使用手续的证明文件	1	复印件	如涉及土地办理有偿使用手续的需提交，可向市土地利用发展中心申请办理
10		核查土地出让金缴交及用地限制情况表	1	原件	
11		税务部门出具的纳（免）税证明	1	原件	
12		权籍调查表（含宗地图及权属界线附图）	1	原件	

第七十二条 土地使用权人因姓名、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的，应当提交下列资料：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	

2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权属来源证明	国有土地使用证或不动产权证书	1	复印件	
4	国有建设用地使用权变更的证明材料	公安、工商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	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
5		公安、地名管理等有权部门出具的证明文件	1	原件	土地坐落、名称发生变化的
6		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
7		除应提交变更后的不动产权籍调查表、不动产测量报告等不动产权籍调查成果外，还应提交：①以出让方式取得的，提交出让合同补充合同；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其他原因导致土地面积变更的，提交有批准权的部门出具批准文件；④依法需要补交土地出让价款的，还应当提交缴清土地出让价款的凭证或证明	1	原件	土地面积、界址范围变更的
8		土地主管部门出具的批准文件和土地出让合同补充协议。依法需要补交土地出让价款的，还应当提交缴清土地出让价款的凭证或证明	1	原件	土地用途变更的
9		土地主管部门出具的批准文件、出让合同补充协议。依法需要补交土地出让价款的，还应当提交缴清土地出让价款的凭证或证明	1	原件	土地使用权的权利期限发生变化的
10		土地主管部门同意分割或合并的批准文件以及变更后的不动产权籍调查表和不动产测量报告和测量成果电子资料	1	原件	同一权利人分割或者合并国有建设用地的
11		共有性质变更合同书或生效法律文书。夫妻共有财产共有性质变更的，还应提交婚姻关系证明	1	原件	共有人共有性质变更的
		其他关于国有建设用地使用权变更的证明材料	1	原件	
12	完税凭证	税务部门出具的纳（免）税证明	1	原件	
13	其他资料	权籍调查表（含宗地图及权属界线附图）	2	原件	

第七十三条 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的，办理土地使用权转移登记：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	属于公开转让的，转让方先填写，地块成交后再由受让方填写，申请登记日期以成交日为准
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	土地使用权来源证明	《建设用地规划许可证》及附图	1	复印件	
4		《建设用地批准书》及附图	1	原件 及复印件	注记新核发的国有土地使用证信息后，原件退回
5		原《国有土地使用证》	1	原件	
6		国资管理部门、经国资管理部门授权或其他具有批准权限的单位同意转让批文	1	复印件	如属国有单位或其他公有经济占主导的单位需提交
7	证明土地使用权发生转移的文件	土地使用权公开转让委托书	1	原件	属公开转让的在成交后提交
8		广州市国有建设用地使用权出让合同	1	复印件	属公开转让的
9		转让公告及附件（含国有建设用地使用权转让合同的公示样本）	1	原件	
10		国有建设用地使用权转让合同	1	原件	
11		竞买申请书及其他竞买申请资料	1	原件	土地使用权属共有的
12	其他资料	核查土地出让金缴交及用地限制情况表	1	原件	
13		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

14		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
15		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	复印件	如涉及划拨土地使用权转移的需提交
16		其他共有人同意土地使用权份额转让的证明	1	原件	如属共有人转让土地使用权份额的需提交
17		共有人明确各自所占份额的协议或证明	1	复印件	如属共有且国有土地使用证没有明确共有人各自所占的土地使用权份额的需提交
18		共有人放弃优先购买权的具结书	1	原件	如属共有且共有人放弃优先购买的需提交
19		税务部门出具的纳（免）税证明	1	原件	
20		权籍调查表（含宗地图及权属界线附图）	1	原件	

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的，办理土地使用权转移登记：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3		《建设用地规划许可证》及附图	1	复印件	
4	土地使用权来源证明	《建设用地批准书》及附图	1	原件 及复印件	登记新核发的国有土地使用证信息后，原件退回
5		原《国有土地使用证》	1	原件	
6	国资部门同意转让的证明	国资管理部门、经国资管理部门授权或其他具有批准权限的单位同意转让批文	1	复印件	如属国有单位或其他公有经济成分占主导的单位需提交
7	工商部门的证明	工商行政管理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	

8	证明土地使用权发生转移的文件	广州市国有建设用地使用权出让合同	1	复印件	属公开转让的
9		国有建设用地使用权转让合同	1	原件	
10	其他资料	股东或出资人证明或其他足以证明单位不属于公有经济成分占主导情形的资料	1	原件	属公开转让的在成交后提交；如属非公有经济成分占主导的单位需提交
11		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
12		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	土地使用权属共有的；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
13		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	原件	如转让预售的商品房项目的需提交
14		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	复印件	如涉及划拨土地使用权转移的需提交
15		其他共有人同意土地使用权份额转让的证明	1	原件	如属共有人转让土地使用权份额的需提交
16		共有人明确各自所占份额的协议或证明	1	复印件	如属共有且国有土地使用证没有明确共有人各自所占的土地使用权份额的需提交
17		共有人放弃优先购买权的具结书	1	原件	如属共有且共有人放弃优先购买的需提交
18		核查土地出让金缴交及用地限制情况表	1	原件	
19		税务部门出具的纳（免）税证明	1	原件	
20		权籍调查表（含宗地图及权属界线附图）	1	原件	

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的，

办理土地使用权转移登记:

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	土地使用权来源证明	《建设用地规划许可证》及附图	1	复印件	
4		《建设用地批准书》及附图	1	原件 及复印件	注记新核发的国有土地使用证信息后, 原件退回
5		原《国有土地使用证》	1	原件	
6		广州市国有建设用地使用权出让合同	1	复印件	
7	企业合并、分立、兼并、破产的证明	资产管理部门及工商行政主管部门批准合并、分立、兼并的证明文件, 法院确认破产的证明文件	1	复印件	如属合并、分立、兼并、破产的需提交
8	其他资料	企业国有资产产权登记证	1	复印件	如申请人为企业且属国有资产的需提交
9		国有资产管理部门出具的资产划转或调拨证明	1	复印件	如属国有资产划转或调拨的需提交
10		资产移交协议书	1	复印件	如属国有资产划转或调拨的需提交
11		核查土地出让金缴交及用地限制情况表	1	原件	
12		税务部门出具的纳(免)税证明	1	原件	
13		权籍调查表(含宗地图及权属界线附图)	1	原件	

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的, 办理土地使用权转移登记:

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印	

				件	
3	土地使用权来源证明	国有土地使用证	1	原件 及复印件	
4		建设用地批准书及红线附图	1	原件 及复印件	
5		国有土地使用权出让合同	1	复印件	
6		建设用地规划许可证	1	复印件	
7	不动产权属发生转移的文件	生效法律文书	1	原件	因人民法院、仲裁委员会生效的法律文书导致权利人发生改变的应提交
		发生继承、遗赠法律事实的证明材料	1	原件	因继承、受遗赠导致权利人发生改变的,具体提交资料种类见第七十七条第6点继承登记的规定
8	其他资料	税务部门出具的纳(免)税证明	1	原件	
9		核查土地使用权出让金缴交及用地限制情况表	1	原件	
10		权籍调查表(含宗地图及权属界线附图)	1	原件	

第七十四条 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,权利人申请国有建设用地使用权注销登记的,应当提交下列资料:

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权属来源证明	国有土地使用证或不动产权证书	1	原件	
4	国有建设用地使用权消灭的证明	国有建设用地灭失的,提交土地灭失的证明材料	1	原件	
5	材料	权利人放弃国有建设用地使用权的,提交权利人放弃权利的书面文件。权利人放弃的国有建设用地上设有抵押权、地役权或被查封的,需提交抵押权人、地役权人或查封机关同意注销的书面文件	1	原件	
6		依法征收国有土地的,提交有批准权的人民政府征收决定书	1	原件	

7		因人民法院或者仲裁委员会生效法律文书导致国有建设用地使用权消灭的,提交人民法院或者仲裁委员会生效法律文书	1	原件	
---	--	--	---	----	--

国有建设用地使用权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 国有建设用地使用权及房屋所有权登记

第七十五条 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、房地产开发经营企业建设商品房屋以及其他法人、组织经批准建设解困房、安居房、经济适用住房等用于开发项目或者自用的,申请首次登记:

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权属来源证明	不动产权证书	1	原件	
4		建设用地批准书及红线图	1	原件	
5		划拨决定书或合同	1	原件	属划拨取得的土地
6		国有土地使用权出让合同	1	原件	属有偿取得的土地
7		建设用地规划许可证及红线图	1	原件	
8		移交函件、批文(部队转制,军转民用地)	1	原件	属部队建房的
9		报建审核意见书	1	原件	
10		建设工程规划许可证	1	原件	
11	房屋报建、竣工文件	建设工程规划验收合格证	1	原件	
12		违法建设处理决定通知书及罚款收据	1	原件	存在违法建设的
13		规划验收竣工图	1	原件	没有竣工图的,可提供报建图
14	房屋测绘成果报告	房屋面积测绘成果报告书	1	原件	
15	房屋门牌证明	公安部门出具的门牌证明	1	原件	

16	其他资料	在建工程抵押登记证明、不动产抵押证明（抵押权登记）	1	原件	已设定在建工程抵押的；2007年10月1日之前的提交在建工程抵押登记证明
17		银行与开发企业确定抵押情况的报告	1	原件	已设定在建工程抵押的；实测面积与抵押登记证明书记载情况不相符的
18		合建合作合同	1	原件	合作开发的项目
19		预售许可证	1	复印件	属于预售的
20		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
21		法律文书	1	原件	人民法院的生效判决书、调解书、裁定书、协助执行通知书、仲裁委员会的生效裁决书、调解书、行政机关具有强制执行力的行政处理决定等
22		自编地址和实测登记地址一一对应的说明	1	原件	
23	其他资料	税务部门出具的纳（免）税证明	1	原件	

2、自然人自建房申请房地产首次登记：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权属来源证明	土地所有权状或者荒地证	1	原件	历史上已办理土地登记的
4		国有土地使用证	1	原件	
5	房屋报建文件及附图	报建审核意见书	1	原件	
6		建设工程规划许可证	1	原件	
7		建设工程规划验收合格证	1	原件	
8		违法建设处理决定通知书及罚款收据	1	原件	存在违法建设的
9		规划验收竣工图	1	原件	没有竣工图的，提供报建图

10	房屋测绘成果报告	房屋面积测绘成果报告书	1	原件	
11	房屋门牌证明	公安部门出具的门牌证明	1	原件	
12	其他资料	合建合作合同	1	原件	合作建房的项目
13		法律文书	1	原件	人民法院的生效判决书、调解书、裁定书、协助执行通知书、仲裁委员会的生效裁决书、调解书、行政机关具有强制执行力的行政处理决定等

第七十六条 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、房地产权利人因姓名、名称等身份信息发生变化，申请变更登记：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权证书	不动产权证书、不动产登记证明	1	原件	
4	证明发生变更事实的文件	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	自然人更名的；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
5		政府有关职能部门、工商部门的证明	1	原件	法人或其他组织名称变更的，需提交
6		转制更名批准文件，包括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	复印件	属城中村转制后已办理国有房地产权证的原村集体组织发生更名的
7		企业改革转制方案、企业转制时资产评估报告、上级主管部门批复文件、上级主管部门对转制企业房地产的处置意见、改革转制后的企业章程、工商部门的变更批复文件	1	复印件	属企业改革转制发生更名的
8	附图	不动产附图	申请人	原件	土地变更应提交 2

			数+1		份
9	其他资料	税收征收机关出具的纳(免)税证明	1	原件	属企业改革转制发生更名的

2、同一权利人因分割或合并房屋，申请变更登记：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权证书	不动产权证书	1	原件	
4	证明发生变更事实的文件	合并或者分割协议书	1	原件	协议书用文字表述不明确的，在不动产附图上标示
5		规划部门意见	1	原件	土地分割合并或者居住用房分割的
6		公安部门出具的门牌证明	1	原件	分割登记导致不动产门牌号码发生变化的
7		房屋竣工验收合格证明及图纸	1	原件	商业用房分割的
8		已办理消防验收或者备案的证明文件	1	原件	商业用房分割的，分割情况与原规划许可不一致的
9		经消防验收或者备案的消防设计平面示意图	1	原件	商业用房分割的，分割情况与原规划许可不一致的
10		测绘成果报告书	1	原件	房地产分割或者合并，测绘成果应符合城市规划和建设工程规划管理的要求
11	附图	不动产附图	申请人 数+1	原件	
12	其他资料	法律文书	1	原件	人民法院的生效判决书、调解书、裁定书、协助执行通知书、仲裁委员会的生效裁决书、调解书、行政机关具有强制执行力的行政处理决定等
13		消防设计单位的营业执照及消防设计资质证明	1	复印件	商业用房分割的，分割情况与原规划许可不一致的

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，申请变更登记：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权证书	不动产权证书、不动产登记证明	1	原件	
4	证明发生变更事实的文件	发还证明	1	原件	房屋曾代管或者经租的，如有撤管通知书的应提交
5		土地使用权出让合同	1	原件	有偿取得土地的
6		建设工程许可证	1	原件	房屋存在改建、加建的
7		报建审核意见书	1	原件	房屋存在改建、加建的
8		建设工程规划验收合格证	1	原件	房屋存在改建、加建的
9		规划部门相关证明文件	1	原件	土地用途、面积变更的
10		公安部门出具的门牌证明	1	原件	不动产门牌已变更的
11		违法建设处理决定通知书及罚款收据	1	原件	存在违法建设的
12		规划验收竣工图纸	1	原件	房屋存在改建、加建的，没有竣工图的，提供报建图
13		测绘成果报告书	1	原件	房屋存在改建、加建的
14		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	权利人发生除姓名或者名称外的其他身份信息变更的
15	测绘附图	房地产测绘附图	申请人 数+1	原件	

第七十七条 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，申请转移登记：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	

2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权证书	不动产权证书	1	复印件	
4	不动产权属发生转移的文件	购房合同	1	原件	已办理预告登记的, 提供复印件
5		经济适用住房审批表	1	原件	属于经济适用住房的
6	附图	不动产附图	申请人 数+1	原件	
7	其他资料	税务部门出具的纳(免)税证明	1	原件	
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者分割出售的
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

(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, 当事人申请转移登记:

序号	资料种类	资 料 名 称	份数	是否 原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权证书	不动产权证书	1	复印件	
4	不动产权属发生转移的文件	购房合同	1	原件	已办理预告登记的, 提供复印件
5	附图	不动产附图	申请人 数+1	原件	
6	其他资料	税务部门出具的纳(免)税证明	1	原件	
7		抵押权预告登记证明书	1	原件	原已办理房屋抵押权预告登记尚未注销的
8		主合同和抵押合同	1	原件	未办理商品房抵押权预告登记的
9		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者分割出售的

10		楼盘单元明细表	1	原件	属 2003 年 6 月 13 日前领取预售许可证的
----	--	---------	---	----	----------------------------

(3) 经人民法院、仲裁委员会裁判的商品房、解困房、安居房、经济适用住房、限价房等转移登记:

序号	资料种类	资 料 名 称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权证书	不动产权证书	1	复印件	
4	不动产权属发生转移的文件	购房合同	1	原件	由购房者提供
5		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、仲裁委员会的生效裁决书
6		拍卖成交确认书	1	原件	属人民法院拍卖的房地产
7	附图	不动产附图	申请人 数+1	原件	
8	其他资料	税务部门出具的纳(免)税证明	1	原件	
9		经核对认证的建设工程规划验收合格证	1	原件	属未办首次登记的

(4) 经预告登记的商品房,其所有权首次登记后,预购人单方申请转移登记的:

序号	资料种类	资 料 名 称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权证书	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	缴清房款的证明	购房发票	1	原件	办证联
5	其他资料	税务部门出具的纳(免)税证明	1	原件	
6		不动产附图	申请人 数+1	原件	

2、房改房转移登记

房改房转移登记，应当由房改单位与房改人共同申请，并提交下列资料：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权证书	不动产权证书	1	原件	属直管公房的，凭“接管通知书和撤管通知书”直接办理房改房转移登记
4	不动产权属发生转移的文件	公有住房买卖协议书	1	原件	
5	附图	不动产附图	购房人数+1	原件	
6	其他资料	税务部门出具的纳（免）税证明	1	原件	
7		经审批的公有住房返售申请表	1	原件	属公房返售的
8		评估表	1	原件	
9		缴款明细表	1	原件	

3、存量房转移登记

存量房转移登记（含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），应当提交下列资料：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	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		划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物转让审批申请书	1	原件	属划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物转让的
3	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
4	不动产权证书	不动产权证书	1	原件	
5	不动产权属发生转移的文件	买卖合同或者交换合同	1	原件	
6		拍卖成交确认书	1	原件	属房地产拍卖过户的
7	附图	不动产附图	申请人数+1	原件	

8	其他资料	税务部门出具的纳（免）税证明	1	原件	
9		法律文书	1	原件	人民法院的生效判决书、调解书、裁定书、协助执行通知书、仲裁委员会的生效裁决书、调解书、行政机关具有强制执行力的行政处理决定等
10		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	属破产企业出售房地产的
11		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
12		中国人民解放军有关部门批准同意出售的证明	1	原件	属军产的
13		有关职能部门同意出售批文	1	原件	属直管公房的
14		兼并、破产、转制、单位撤销等文件	1	原件	属单位兼并、破产、转制、已撤销的
15		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，涉及企业转制的
16		有关职能部门核准上市的复函	1	原件	属出房产证未满二年的安居房的
17		已缴纳土地使用权出让金的财政票据	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，需补办土地有偿使用手续的
18		出售公有住房缴款明细表	1	原件	属房改售房的
19		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

20		监护人证明文件及监护人保证书	1	原件	属出售无民事行为能力人、限制民事行为能力人房地产的
----	--	----------------	---	----	---------------------------

4、征收补偿登记

因征收补偿，申请转移登记的，应当提交下列资料：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	征收单位名称发生变更的应当提供更名批文
3	不动产权证书	不动产权证书	1	原件	回迁房及被拆迁房的不动产权证书
4	不动产权属发生转移的文件	产权交换协议书及补充协议书	1	原件	
5		析产协议	1	原件	存在析产的
6		回迁证明	1	原件	证明内容包括回迁地址、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
7		不动产附图	申请人 数+1	原件	
8	其他资料	税务部门出具的纳（免）税证明	1	原件	
9		法律文书	1	原件	人民法院的生效判决书、调解书、裁定书、协助执行通知书、仲裁委员会的生效裁决书、调解书、行政机关具有强制执行力的行政处理决定等
10		公安部门出具的门牌证明	1	复印件	门牌号发生变更的

5、赠与登记

申请房地产赠与登记，应当提交下列资料：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	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	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权证书	不动产权证书	1	原件	
4	不动产权属发生转移的文件	赠与公证书、赠与合同	1	原件	房地产赠与合同经过公证的, 受赠人可单方申请
5	附图	不动产附图	申请人 数+1	原件	
6	其他资料	税务部门出具的纳(免)税证明	1	原件	
7		已缴纳土地使用权出让金的财政票据	1	原件	原未办土地有偿使用手续的
8		出售公有住房缴款明细表	1	原件	属房改售房的

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	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	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	不动产权证书	1	原件	
4	发生继承法律事实的证明材料	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)财产约定的应提交
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；基层组织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应提交
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应提交
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应提交
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	继承人在被继承人死亡后死亡的应提交。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	涉及析产的应提交

14		法定继承人放弃继承权声明书	1	原件	继承人中有放弃继承的应提交。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	继承人应提交继承事实属实并愿意承担全部责任的承诺书
16	权利证书附图	不动产附图	申请人 数+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	资料种类	资料名称	份数	是否 原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	遗嘱继承人下落不明的，应当提交法院宣告失踪及指定其财产托管人的材料
3	不动产权证书	不动产权证书	1	原件	
4	发生继承、遗嘱法律事实的证明材料	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成员共同生活成员有夫妻（家庭）财产约定的应提交
6		被继承人、遗赠人的死亡证明材料	1	原件	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。

7	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、户籍所在地基层组织出具
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；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
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应提交
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	遗嘱继承人后于被继承人死亡的应提交。死亡的遗嘱继承人立有遗嘱的，还需提供相关证明材料
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	存在遗嘱或者遗赠协议的应提交。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	遗嘱属于代书遗嘱或者录音遗嘱的应提交。当事人须到场确认并提供原件核

					对
13		析产协议	1	原件	涉及析产的应提交
14		承诺书	1	原件	继承人应提交继承事实属实并愿意承担全部责任的承诺书
15	权利证书附图	不动产附图	申请人 数+1	原件	
16	其他资料	税务机关的纳（免）税证明	1	原件	涉及遗赠的应提交

(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	资料种类	资料名称	份数	是否 原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人（代理人）身份证明	1	复印件	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	不动产权证书	1	原件	
4	发生继承、遗赠法律事实的证明材料	经公证的材料或者生效的法律文书	1	原件	继承、遗赠事实经过公证证明或者人民法院判决查明的应提交
5	权利证书附图	不动产附图	申请人 数+1	原件	
6	其他资料	税务机关的纳（免）税证明	1	原件	涉及遗赠的应提交

7、其他转移登记

办理离婚析产、夫妻析产等其他转移登记，应当提交下列资料：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否 原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权证书	不动产权证书	1	原件	
4	不动产权属发生转移的文件	析产协议	1	原件	析产导致房屋部分所有权转移的；当事人一方申请的，协议必须经公证
5		婚姻关系材料	1	复印件	婚姻关系存续期间

				件	析产的提交结婚证； 离婚析产的提交离 婚证或法院生效法 律文书等离婚材料
6		新旧公司章程、成立公司批文	1	原件	属项目公司的
7		划拨证明	1	复 印 件	属国有企业资产划 拨
8		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
9	权利证书附图	不动产附图	申请入 数+1	原件	
10	其他资料	法律文书	1	原件	人民法院的生效判 决书、调解书、裁定 书、协助执行通知 书、仲裁委员会的生 效裁决书、调解书、 行政机关具有强制 执行力的行政处理 决定等
11		税务部门出具的纳（免）税证明	1	原件	
12		公安部门出具的门牌证明	1	原件	门牌变更的

第七十八条 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，权利人申请国有建设用地使用权及房屋所有权注销登记的，应提交下列资料：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否 原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印 件	
3	不动产权证书	房地产权证或不动产权证书	1	原件	
4	国有建设用地使用 权消灭的证明材 料	房地产灭失的，提交灭失的证明材 料	1	原件	
5		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 权利的书面文件。被放弃的房地产 上设有抵押权、地役权或被查封 的，需提交抵押权人、地役权人或 查封机关同意注销的书面文件	1	原件	
6		依法没收、征收、收回不动产的， 提交有权机关做出的没收、征收、 收回决定书	1	原件	

7		因人民法院或者仲裁委员会生效法律文书导致国有建设用地使用权及房屋所有权消灭的,提交人民法院或者仲裁委员会生效法律文书	1	原件	
---	--	--	---	----	--

国有建设用地使用权及房屋所有权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。

第五节 海域使用权登记

第七十九条 经市政府批准用海,申请办理海域使用权首次登记,应当提交下列资料:

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权属来源证明	用海批复文件或海域使用权出让合同	1	原件	
4		通知办理海域登记的相关文件资料	1	复印件	
5	附图	宗海图	2	复印件	
6		宗海界址图	2	复印件	
7	其他资料	海域使用金缴纳或减免凭证	1	原件	
8		其他登记原因证明文件	1	原件	

第八十条 当事人申请海域使用权变更登记的,应当提交下列资料:

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权证书	原海域使用权证书或不动产权证书	1	原件及复印件	不能提供原海域使用权证书或不动产权证书的,附证书遗失等相关证明材料
4	证明海域使用权发生变更的文件	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,	1	原件	

		提交公安、工商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			
5		海域或海上建筑物、构筑物的坐落、名称发生变化的,提交有权部门出具的证明文件	1	原件	
6		海域或海上建筑物、构筑物面积、界址范围发生变化的,提交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以及变更后的宗海图(宗海位置图、界址图)以及界址点坐标等成果。依法需要补交海域使用金的,还应当提交相关的缴纳凭证	1	原件	
7		海域或建筑物、构筑物用途发生变化的,提交有批准权的人民政府或其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,还应当提交相关的缴纳凭证	1	原件	
8		海域使用期限发生变化的,提交有批准权的人民政府或其主管部门的批准文件或者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,还应当提交相关的缴纳凭证	1	原件	
9		同一权利人分割或者合并海域或海上建筑物、构筑物的,提交有批准权的人民政府或其主管部门的批准文件以及分割或合并后的宗海图(宗海位置图、界址图)以及界址点坐标等成果	1	原件	
10		夫妻共有财产或其他不导致权属发生转移的共有性质变更的,应提交共有性质变更协议书或生效法律文书。夫妻共有财产共有性质变更的,还应提交婚姻关系证明	1	原件	
11		共有人申请分别持证的,提交共有人申请分别持证的书面说明	1	原件	
12	附图	宗海图	2	原件	
13		宗海界址图	2	原件	

14		其他登记原因证明文件	1	复印件	
----	--	------------	---	-----	--

第八十一条 当事人申请海域使用权转移登记的，应当提交下列资料：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权证书	原海域使用权证书或不动产权证书	1	原件及复印件	不能提供原海域使用权证书或不动产权证书的，附证书遗失等相关证明材料
4	证明海域使用权发生转移的文件	买卖合同、互换协议或赠与合同	1	原件	买卖、互换或赠与的
5		死亡证明、遗嘱、遗赠扶养协议、全部法定继承人的基本情况以及与被继承人的亲属关系证明等，也可以提交经公证的材料或者生效的法律文书	1	原件	具体提交资料种类见第七十七条第6点继承登记的规定
6		作价出资（入股）协议	1	原件	作价出资（入股）的
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
8		共有人增加或者减少的协议；共有份额变化的，提交份额转移协议	1	原件	共有人增加或者减少的
9		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
10		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
11	附图	宗海图	2	原件	
12		宗海界址图	2	原件	
13	税费凭证	海域使用金缴款凭证、税费缴纳凭证	1	原件	依法需要补交海域使用金、缴纳税费的

第八十二条 当事人申请海域使用权注销登记的，应当提交下列资料：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权证书	原海域使用权证书或不动产权证书	1	原件	
4	海域使用权消灭的证明材料	海域或海上建筑物、构筑物灭失的，提交灭失证明	1	原件	
5		权利人放弃海域使用权及海上建筑物、构筑物所有权的，提交权利人放弃权利的书面文件。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	1	原件	
6		依法没收、收回海域使用权及海上建筑物、构筑物所有权的，提交人民政府做出的生效没收、收回决定书	1	原件	
7		因人民法院或者仲裁委员会生效法律文书导致海域使用权及海上建筑物、构筑物所有权消灭的，提交人民法院或者仲裁委员会生效法律文书	1	原件	
8		因填海造地导致海域灭失的，提交有权机关出具的填海造地工程竣工验收证明或土地移交证明	1	原件	

海域使用权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。

第六节 地役权登记

第八十三条 当事人申请地役权首次登记的，应当提交下列资料：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权证书	供役地的不动产权证书	1	复印件	

4		需役地的不动产权证书	1	复印件	
5	相关证明文件	地役权合同	1	原件	

第八十四条 当事人申请地役权变更登记的，应当提交下列资料：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产登记证明	不动产登记证明	1	原件	
4	证明地役权发生变更的文件	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，提交公安、工商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	
5		需役地或者供役地的坐落、名称发生变化的，提交公安、地名管理等有权部门出具的证明文件	1	原件	
6		需役地或者供役地的面积发生变化的，提交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表、宗地图以及宗地界址坐标、测绘报告等	1	原件	
7		共有性质变更的，提交共有性质变更协议	1	原件	
8		不动产分割合并涉及地役权的，提交分割转让协议	1	原件	
9		地役权内容发生变化的，提交地役权内容变更的协议	1	原件	

第八十五条 已登记的地役权因土地承包经营权、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的，应当提交下列资料：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产登记证明	不动产登记证明	1	原件	
4	证明地役权发生转移的文件	地役权转移合同	1	原件	

第八十六条 当事人申请地役权注销登记的，应当提交下列资料：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产登记证明	不动产登记证明	1	原件	
4	地役权消灭的证明 材料	地役权利用期限届满的，提交地役权利用期限届满的证明材	1	原件	
5		供役地、需役地归于同一人的，提交供役地、需役地归于同一人的证明材料	1	原件	
6		供役地或者需役地灭失的，提交供役地或者需役地灭失的证明材料	1	原件	
7		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，提交人民法院、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	
8		当事人依法解除地役权合同的，提交当事人解除地役权合同的协议	1	原件	

地役权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 抵押权登记

第八十七条 抵押权首次登记，应当提交下列资料：

1、当事人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	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权属来源 证明	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	
5	抵押担保的主债	主债权主合同和抵押合同	1	原件	

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
6	权合同和抵押合同	最高额抵押合同及一定期间内将要连续发生的债权的合同或其他登记原因证明材料	1	原件	办理最高额抵押权首次登记的, 需提交
7	其他资料	本集体经济组织三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意的证明	1	原件	抵押物属集体经济组织的, 需提交
8		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
9		共有人同意抵押证明	1	原件	抵押物属共同共有的, 需提交
10		宗地图	1	原件	

2、当事人申请国有土地使用权抵押权首次登记:

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权属来源证明	国有土地使用证或不动产权证书	1	原件	
4		建设用地批准书	1	复印件	
5		国有土地使用权出让合同	1	复印件	
6	抵押担保的主债权合同和抵押合同	主合同和抵押合同	1	原件	
7	其他资料	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
8		全体合伙人同意抵押的证明	1	原件	抵押人属合伙企业的
9		监护人证明文件及监护人保证书	1	原件	属抵押无民事行为能力人、限制民事行为能力人房地产的
10		核查土地出让金缴交及用地限制	1	原件	

		情况表			
11		宗地图	1	原件	

3、当事人以正在建造的建筑物设定抵押，申请在建工程抵押权首次登记：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	土地使用权来源证明	国有土地使用证或不动产权证书	1	原件	
4		土地使用权出让合同	1	复印件	
5		缴纳土地使用权出让金的财政票据	1	复印件	
6	规划报建文件	报建审核意见书	1	复印件	
7		建设工程规划许可证	1	复印件	
8	抵押担保的主债权合同和抵押合同	主合同和抵押合同	1	原件	
9	其他资料	商品房预售许可证	1	原件	已领预售许可证的
10		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
11		全体合伙人同意抵押的证明	1	原件	抵押人为合伙企业的
12		证明项目资本金比例达到 25% 以上并确定施工进度和竣工日期的材料	1	原件	属于未领取预售许可证的，抵押双方加盖公章
13		报建平面图	1	复印件	抵押部位用文字表述不明确时，应在平面图上标示，并由抵押双方盖章。

4、当事人申请国有土地房地产抵押权首次登记（含划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物抵押审批和登记）：

序号	资料名称	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	属夫妻共有的房改售房办理抵押登记的, 应要求夫妻双方共同申请
2		划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物转让(抵押)审批申请书	1	原件	属划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物抵押的
3	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
4	不动产权证书	国有土地房产证或不动产权证书	1	原件	
5	抵押担保的主债权合同和抵押合同	主合同和抵押合同	1	原件	
6	附图	不动产附图	申请人数+1	原件	原房地产权证按自报面积核发的
7	其他资料	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
8		全体合伙人同意抵押的证明	1	原件	抵押人属合伙企业的
9		出售公有住房缴款明细表	1	原件	抵押物属于房改售房的

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房地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房地产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。

5、当事人申请海域使用权抵押权登记:

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权证书	海域使用权证书或不动产权证书	1	原件	
4	抵押担保的主债权合同和抵押合同	主债权债务合同和抵押合同	1	原件	
5	附图	宗海图	2	原件	换证需提交
6		宗海界址图	2	原件	换证需提交
7	其他资料	海域使用金缴纳凭证	1	原件	有减免或分期的附

					相关证明
8		上级主管部门和同级财政部门同意抵押的证明	1	原件	抵押人属行政机关事业的

第八十八条 当事人申请抵押权变更登记的，应当提交下列资料：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产登记证明	他项权证或不动产登记证明	1	原件	
4	证明抵押权发生变更的文件	抵押权人或者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，提交公安、工商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	
5		不动产的坐落、名称发生变化的，提交公安、地名管理等有权部门出具的证明文件	1	原件	
6		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，提交抵押人与抵押权人约定相关变更内容的协议	1	原件	
7		最高额抵押权确定登记的，提交最高额抵押权担保的债权已确定的证明	1	原件	
8		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，还应当提交其他抵押权人的书面同意文件	1	原件	

第八十九条 当事人申请抵押权转移登记的，应当提交下列资料：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
----	------	------	----	------	----

1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产登记证明	他项权证或不动产登记证明	1	原件	
4	证明抵押权发生转移的文件	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	1	原件	
5		申请最高额抵押权转移登记的,还应当提交部分债权转移的证明、当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的证明	1	原件	
6		债权人已经通知债务人的证明材料	1	原件	

第九十条 当事人申请抵押权注销登记的,应当提交下列资料:

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产登记证明	他项权证或不动产登记证明	1	原件	
4	抵押权消灭的证明 材料	抵押权人申请注销的,提交同意注销抵押权的声明	1	原件	
5		抵押人申请注销的,提交证明抵押权已灭失的人民法院、仲裁委员会作出的生效法律文书	1	原件	

第五章 其他登记

第一节 预告登记

第九十一条 当事人申请预购商品房预告登记,应当提交下列资料:

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	商品房买卖合同	商品房买卖合同	1	原件	合同首页须盖有预售房款监控章;

					未纳入新房屋管理系统案件
4	其他资料	楼盘单元明细表	1	原件	未纳入新房屋管理系统案件
5		缴交首期房款的银行进账单及缴款通知书回执	1	复印件	未纳入新房屋管理系统案件
6		法律文书	1	原件	人民法院的生效判决书、调解书、裁定书、协助执行通知书、仲裁委员会的生效裁决书、调解书、行政机关具有强制执行力的行政处理决定等
7		拍卖成交确认书	1	原件	

第九十二条 当事人申请注销预购商品房预告登记的，提交下列资料：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	需注明申请退房理由
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产登记证明	不动产登记证明	1	原件	已办理预告登记的
4		商品房买卖合同	3（旧版为4份）	原件	合同已交登记机构存查的除外。遗失合同的，买卖双方提供遗失报告
5	其他资料	人民法院的生效判决书、调解书、裁定书、协助执行通知书、仲裁委员会的生效裁决书、调解书、行政机关具有强制执行力的行政处理决定等	1	原件	商品房买卖合同被撤销、确认无效或者被解除的
6		注销抵押证明	1	原件	已经办理预购商品房抵押权预告登记

第九十三条 预购商品房抵押权预告登记，应当提交下列资料：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	

3		不动产登记证明	1	原件	已办理商品房预告登记的
4	不动产登记证明	商品房买卖合同	1	原件	已办理合同备案,未办理商品房预告登记的
5	抵押担保的主债权合同和抵押合同	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	抵押人为行政单位、事业单位的
7		全体合伙人同意抵押的证明	1	原件	抵押人为合伙企业的
8	其他资料	监护人证明文件及监护人保证书	1	原件	已付清购房款且抵押无民事行为能力人或者限制民事行为能力人房产的
9		全额购房发票	1	复印件	属已付清房款的预购商品房的

第九十四条 协助执行办理预购商品房转移登记, 应当提交下列资料:

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3		不动产登记证明	1	原件	已办理商品房预告登记的
4	不动产登记证明	商品房买卖合同	1	原件	已办理合同备案,未办理商品房预告登记的
5	证明房地产权属发生转移的文件	法律文书	1	原件	人民法院的生效判决书、调解书、裁定书、协助执行通知书、仲裁委员会的生效裁决书、调解书、行政机关具有强制执行力的行政处理决定等
6		拍卖成交确认书	1	原件	属预售商品房拍卖的
7	其他资料	税务部门出具的纳(免)税证明	1	原件	

第九十五条 申请预购商品房继承登记, 应当提交下列资料:

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产登记证明	不动产登记证明书	1	原件	已办理商品房预告登记的
4		商品房买卖合同	1	原件	已办理合同备案,未办理商品房预告登记的
5	证明房地产权属发生转移的文件	死亡证明、遗嘱、遗赠扶养协议、全部法定继承人的基本情况以及与被继承人的亲属关系证明等,也可以提交经公证的材料或者生效的法律文书	1	原件	具体提交资料种类见第七十七条第6点继承登记的规定
6		法律文书	1	原件	人民法院的生效判决书、裁定书、调解书或者协助执行通知书等

第九十六条 预购商品房共有人之间重新明确权利份额的申请预购商品房析产登记的,提交下列资料:

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	由当事人双方共同申请,但协产协议经公证或者经法院、仲裁委员会生效法律文书认定的,可单方申请
2	身份证明	申请人(代理人)身份证明	1	复印件	
3	不动产登记证明	房地产预告登记证明书	1	原件	已办理商品房预告登记的
4		商品房买卖合同	1	原件	已办理合同备案,未办理商品房预告登记的
5	证明房地产权属发生转移的文件	析产协议	1	原件	

6	生转移的文件	离婚相关证明材料	1	复印件	离婚析产的
7		人民法院的生效判决书、裁定书、调解书、协助执行通知书、仲裁委员会的生效裁决书等	1	原件	权利份额经人民法院、仲裁委员会裁判的

第二节 更正登记

第九十七条 不动产权利人、利害关系人认为不动产权证书或者不动产登记簿记载的事项错误的，提交下列资料，可以申请更正登记：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	申请书应明确更正内容
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权证明	不动产权证书或不动产登记证明	1	原件	权利人申请更正时需提交
4	利害关系证明	与申请更正的不动产的权利归属或者权利内容存在利害关系的证明材料	1	原件	利害关系人申请更正时需提交
5	证明登记事项有误的资料	登记簿记载的权利人同意更正的书面材料、人民法院或仲裁委员会对申请更正登记事项已有明确确认的生效法律文书、人民政府调处决定书，公证机构等出具的自认原公证文书等原始登记资料确有错误且予以更正的证明	1	原件	

第九十八条 登记机构发现不动产权证书或者不动产登记簿的记载有误的，应当书面通知权利人在30个工作日内办理更正登记。权利人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。在错误登记之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，不再对权利归属情况进行更正，但可对自然状况进行更正。

核准更正登记的，登记机构应当在广州市国土资源和规划委员会门户网站上公告作废原登记有误的权利证书或证明，书面通知当事人换领新的不动产权证书，并把换发不动产权属证书或不动产登记证明的事项记载于登记簿。

第三节 异议登记

第九十九条 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，利害关系人提交下列资料，可以申请异议登记：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否	备注
----	------	------	----	----	----

				原件	
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	申请书应明确异议登记内容
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	利害关系证明	与被异议的不动产的权利归属或者权利内容存在利害关系的证明材料	1	原件	
4	证明不动产登记簿记载错误的资料	身份证明、共有关系的身份证明、结婚证、离婚相关证明材料等	1	复印件	对权属人情况提出异议的
5		不动产份额分配协议或者析产协议书	1	复印件	对不动产占有份额提出异议的
6		继承公证书、赠与公证书或者人民法院、仲裁委员会生效法律文书	1	复印件	对不动产归属提出异议的
7		能证明不动产权属的用地、报建资料	1	复印件	对不动产归属提出异议的
8		不动产权证书	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		其他证明不动产登记簿记载错误的资料	1	复印件	
10	诉讼、仲裁资料	受理通知书、起诉状或仲裁申请书	1	复印件	申请人已经提起诉讼或仲裁的

符合异议登记条件的，登记机构应当将异议事项记载于登记簿，并核发不动产登记证明。

异议登记期间，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。

有下列情形之一的，异议登记失效，异议登记申请人或者不动产登记簿记载的权利人可以申请注销异议登记：

（一）异议登记申请人在异议登记之日起十五日内，未提交人民法院或仲裁委员会受理通知书的；

（二）人民法院、仲裁委员会对异议登记申请人的起诉不予受理的；

（三）人民法院、仲裁委员会对异议登记申请人的诉讼请求、仲裁请求不予支持。

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，不予受理。

第四节 换证、补证登记

第一百条 不动产权证书或不动产登记证明破损，权利人申请换证登记的，应当提交下列资料：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	

2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	不动产权证书	不动产权证书、不动产登记证明	1	原件	
4	附图	不动产附图	申请人 数+1	原件	

登记机构应当自受理申请之日起十五日内完成审核，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。

第一百零一条 不动产权证书或者登记证明遗失、灭失，权利人申请补证登记的，应当提交下列资料：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否 原件	备注
1	申请书	不动产登记申请表	1	原件	
2	身份证明	申请人身份证明	1	复印件	
3	遗失、灭失声明	遗失、灭失声明	1	原件	
4	附图	不动产附图	申请 人数 +1	原件	

登记机构在广州市国土资源和规划委员会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。

登记机构在向申请人补发新的不动产权证书或者登记证明后，应在广州市国土资源和规划委员会门户网站将原不动产权证书或者登记证明公告作废。

第五节 查封登记

第一百零二条 不动产查封登记，应当提交下列资料：

序号	资料种类	资料名称	份数	是否 原件	备注
1	身份证明	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	生效法律文书	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 不动产登记资料保护与利用

第一百零三条 实行不动产登记资料依法公开查询制度。

不动产登记资料，包括：

- （一）不动产登记结果，包括不动产登记簿记载的主要信息；
- （二）不动产登记原始材料，包括不动产权属来源文件、不动产登记申请书等申请材料以及不动产登记机构审核材料。

第一百零四条 不动产登记机构应当依法提供不动产登记资料查询、复制服务，申请查询、复制不动产登记资料的，应当按照规定的权限和程序办理。

申请人自行摘录的不不动产登记资料不得加盖登记资料查询专用章。

涉及国家秘密的不不动产登记资料的查询，按照保守国家秘密法的有关规定执行。

第七章 法律责任

第一百零五条 不动产登记机构工作人员违反本规程规定，有下列行为之一，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）对符合登记条件的登记申请不予登记，对不符合登记条件的登记申请予以登记；
- （二）擅自复制、篡改、毁损、伪造不动产登记簿；
- （三）泄露不动产登记资料、登记信息；
- （四）无正当理由拒绝申请人查询、复制登记资料；
- （五）强制要求权利人更换新的权属证书。

第一百零六条 当事人违反本规程规定，有下列行为之一，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；给他人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）采用提供虚假材料等欺骗手段申请登记；
- （二）采用欺骗手段申请查询、复制登记资料；
- （三）违反国家规定，泄露不动产登记资料、登记信息；
- （四）查询人遗失、拆散、调换、抽取、污损登记资料的；
- （五）擅自将不动产登记资料带离查询场所、损坏查询设备的。

第八章 附则

第一百零七条 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。

第一百零八条 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国土资源部门会同有关部门另行制定。

第一百零九条 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。

第一百一十条 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〔2016〕3 号）同时废止。

公开方式：主动公开

广州市国土资源和规划委员会办公室

2018 年 4 月 17 日印发
