

天津市不动产登记规范

目 录

总则	1
1 一般规定	1
1.1 总体要求	1
1.2 登记原则	1
1.3 不动产单元	3
1.4 不动产权籍调查	3
1.5 不动产登记簿	4
1.6 不动产权证书和不动产登记证明	5
1.7 登记的一般程序	6
1.8 登记申请材料的一般要求	6
1.9 代理	9
1.10 其他	10
2 申请	11
2.1 单方申请	11
2.2 共有不动产的申请	12
2.3 业主共有的不动产	12
2.4 申请方式	12
3 受理	12
3.1 查验登记范围	12
3.2 查验申请主体	13
3.3 查验书面申请材料	13
3.4 查验不动产登记系统	14
3.5 询问	14
3.6 受理结果	15
4 审核	15
4.1 适用	15
4.2 书面材料审核	15
4.3 查阅不动产登记簿	16
4.4 查阅登记原始资料	16
4.5 实地查看	16
4.6 调查	16
4.7 公告	16
4.8 审核结果	17
5 登簿	18
6 核发不动产权证书或者不动产登记证明	18
分则	19
7 集体土地所有权登记	19

7.1 首次登记.....	19
7.2 变更登记.....	20
7.3 转移登记.....	21
7.4 注销登记.....	22
8 国有建设用地使用权登记.....	22
8.1 首次登记.....	22
8.2 变更登记.....	24
8.3 转移登记.....	25
8.4 注销登记.....	26
8.5 整理储备类国有建设用地使用权首次登记.....	27
8.6 整理储备类国有建设用地使用权变更登记.....	28
9 国有建设用地使用权及房屋所有权登记.....	29
9.1 首次登记.....	29
9.2 变更登记.....	31
9.3 转移登记.....	32
9.4 注销登记.....	34
10 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记.....	36
10.1 集体建设用地使用权首次登记.....	36
10.2 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记.....	36
10.3 变更登记.....	37
10.4 转移登记.....	38
10.5 注销登记.....	40
11 土地承包经营权登记.....	41
11.1 首次登记.....	41
11.2 变更登记.....	42
11.3 转移登记.....	43
11.4 注销登记.....	43
11.5 农用地的使用权首次登记.....	44
11.6 农用地的使用权变更、转移、注销登记.....	45
11.7 森林、林木所有权登记.....	45
12 海域使用权及建筑物、构筑物所有权登记.....	45
12.1 海域使用权首次登记.....	45
12.2 海域使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记.....	46
12.3 变更登记.....	47
12.4 转移登记.....	48
12.5 注销登记.....	49
13 地役权登记.....	50
13.1 首次登记.....	50
13.2 变更登记.....	51
13.3 转移登记.....	52
13.4 注销登记.....	53
13.5 其他规定.....	54
14 抵押权登记.....	54
14.1 首次登记.....	54

14.2	变更登记	56
14.3	转移登记	57
14.4	注销登记	58
14.5	其他规定	59
15	预告登记	59
15.1	商品房预售登记	59
15.2	预告登记的设立	59
15.3	预告登记的变更	61
15.4	预告登记的转移	61
15.5	预告登记的注销	62
15.6	其他规定	63
16	更正登记	63
16.1	依申请更正登记	63
16.2	依职权更正登记	64
16.3	其他规定	64
17	异议登记	64
17.1	异议登记	64
17.2	注销异议登记	65
17.3	其他规定	66
18	根据有关部门要求办理的登记	66
18.1	适用	66
18.2	主体	66
18.3	登记材料	66
18.4	审查要点	67
19	查封登记	67
19.1	查封登记	67
19.2	查封主体	67
19.3	注销查封登记	68
20	历史遗留问题	69
20.1	预告登记权利人入住满二年房地登记问题	69
20.2	历史遗留房屋补办登记	70
20.3	历史遗留房屋已登记土地未登记问题	73
20.4	历史遗留房地登记信息不一致问题	74
20.5	其他历史遗留问题	75
21	登记资料查询	75
	附则	75
22	附则	75
22.1	建筑物、构筑物所有权登记	75
22.2	军队不动产登记的特殊规定	75
22.3	施行日期	75
	附录 A	76

A. 1 不动产登记簿.....	76
不动产权证书和不动产登记证明.....	114
A. 1. 1 不动产权证书（单一版）.....	114
A. 1. 2 不动产权证书（集成版）.....	123
A. 1. 3 不动产登记证明.....	136
A. 2 不动产登记申请书.....	139
A. 3 不动产登记审批表.....	143
A. 4 通知书、告知书.....	146
A. 4. 1 不动产登记受理凭证.....	146
A. 4. 2 不动产登记不予受理告知书.....	147
A. 4. 3 不动产登记补充材料通知书.....	148
A. 4. 4 不动产登记补充材料接收凭证.....	149
A. 4. 5 不予登记告知书.....	150
A. 4. 6 不予撤回登记申请通知书.....	151
A. 4. 7 不动产登记申请材料退回凭证.....	152
A. 4. 8 不动产更正登记通知书.....	153
A. 4. 9 不动产更正登记告知书.....	154
A. 4. 10 协助执行告知书.....	155
A. 4. 11 核准注销通知书.....	156
A. 5 公告文书.....	157
A. 5. 1 不动产首次登记公告.....	157
A. 5. 2 不动产更正登记公告.....	158
A. 5. 3 不动产权证书/登记证明作废公告.....	159
A. 5. 4 不动产权证书/登记证明遗失（灭失）声明.....	160
A. 5. 5 不动产注销登记公告.....	161
A. 6 不动产实地查看记录表.....	162
询问记录.....	163
A. 7 授权委托书.....	164
A. 8 承诺书.....	165
A. 8. 1 为被监护人利益的承诺书.....	165
A. 8. 2 关于营业执照的承诺函.....	166
A. 9 继承（受遗赠）不动产登记具结书.....	167
A. 10 放弃继承权的声明.....	168
A. 11 关于预告登记权利人入住满二年办理房地登记的函.....	169

总则

1 一般规定

1.1 总体要求

1.1.1 为规范不动产登记行为，保护不动产权利人合法权益，方便当事人申请登记，根据国务院《不动产登记暂行条例》（简称《暂行条例》）、《天津市不动产登记条例》（简称《条例》）、《不动产登记暂行条例实施细则》（自然资源部令第5号，简称《实施细则》）和国土资源部《不动产登记操作规范（试行）》（国土资规〔2016〕6号）、《自然资源部关于修改印发〈不动产登记操作规范（试行）〉》（自然资函〔2021〕242号），结合本市实际情况，制定本规范。

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

1.1.3 申请人的申请材料应当依法提供原件，不动产登记经办机构可以依据实时互通共享取得的信息，对申请材料进行核对。能够通过部门间实时共享取得相关材料原件的，不得要求申请人重复提交。

1.1.4 不动产登记经办机构应严格按照法律、法规要求，规范不动产登记申请、受理、审核、登簿、发证等环节，严禁随意拆分登记职责，确保不动产登记流程和登记职责的完整性。

没有法律、法规以及《实施细则》依据而设置的前置条件，不动产登记经办机构不得将其纳入不动产登记的业务流程。

1.1.5 本市行政区域内的土地、海域以及房屋、森林和林木等定着物的各类不动产登记，适用本规范。土地承包经营权登记、国有农用地的使用权登记和森林、林木所有权登记，按照《暂行条例》《条例》《实施细则》的有关规定办理。宅基地使用权及房屋所有权登记按照国家及我市有关规定办理。

1.2 登记原则

1.2.1 依申请登记原则

不动产登记应当依照当事人的申请进行，但下列情形除外：

- 1 不动产登记机构依据人民法院、人民检察院等国家有权机关依法作出的嘱托文件直接办理登记的；
- 2 不动产登记机构依据法律、法规的规定依职权直接登记的。

1.2.2 一体登记原则

房屋等建筑物、构筑物所有权和森林、林木等定着物所有权登记应当与其所附着的土地、海域一并登记，保持权利主体一致。

土地使用权、海域使用权首次登记、转移登记、抵押登记、查封登记的，该土地、海域范围内符合登记条件的房屋等建筑物、构筑物所有权和森林、林木等定着物所有权应当一并登记。

房屋等建筑物、构筑物所有权和森林、林木等定着物所有权首次登记、转移登记、抵押登记、查封登记的，该房屋等建筑物、构筑物和森林、林木等定着物占用范围内的土地使用权、海域使用权应当一并登记。

1.2.3 连续登记原则

1.2.3.1 未办理不动产首次登记的，不得办理不动产其他类型登记。但下列情形除外：

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

1.2.3.2 集体土地所有权未登记的，不得办理集体土地范围内土地承包经营权、林权、宅基地使用权、集体建设用地使用权等登记。

1.2.4 属地登记原则（职责分工）

1 天津市规划和自然资源局（简称市规划资源局）是本市不动产登记机构，负责全市土地、房屋、林地、海域和土地承包经营权等不动产登记工作。

天津市自然资源调查与登记中心以及天津市不动产登记局中心城区分局、涉农区分局、滨海新区分局等不动产登记经办机构受市规划资源局委托，按照以下分工具体办理不动产登记事务：

（1）天津市自然资源调查与登记中心负责受理全市范围内涉及国防军事、国家安全和保密单位的各类不动产登记（不包括军队开发建设商品房、房改购房转移登记），市人民政府所属直管公产、市机关事务管理局的非住宅房地登记，不能分别办理的跨行政区域不动产登记，外产代管产房地登记以及市规划资源局确定的其他登记事务。

（2）中心城区分局及其所属的不动产登记事务中心按照辖区范围负责受理和平区、河东区、河西区、南开区、河北区、红桥区内除本条第（1）、（4）项规定以外的各类不动产登记。

（3）滨海新区分局负责受理滨海新区辖区范围内除本条第（1）项规定以外的各类不动产登记。

（4）开发区、保税区、高新技术产业开发区管委会设立的不动产登记经办机构负责受理所辖区域内除本条第（1）、（3）项规定以外的各类不动产登记。

（5）涉农区分局及其所属的自然资源调查与登记中心分别负责受理辖区内除本条第（1）、（4）项规定以外的各类不动产登记。

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

2 国务院确定的重点国有林区的森林、林木和林地的登记,由自然资源部受理并会同有关部门办理,依法向权利人核发不动产权属证书。

3 国务院批准的项目用海、用岛的登记,由自然资源部受理,依法向权利人核发不动产权属证书。

1.3 不动产单元

1.3.1 不动产单元

不动产登记应当以不动产单元为基本单位进行登记。不动产单元是指权属界线封闭且具有独立使用价值的空间。独立使用价值的空间应当足以实现相应的用途,并可以独立利用。

- 1 没有房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木定着物的,以土地、海域权属界线封闭的空间为不动产单元。宗地是指土地权属界线封闭的地块或者空间;宗海是指权属界线封闭的用海单元。
- 2 有房屋等建筑物以及森林、林木定着物的,以该房屋等建筑物以及森林、林木定着物与土地、海域权属界线封闭的空间为不动产单元。房屋包括独立成幢、权属界线封闭的空间,以及区分套、层、间等可以独立使用、权属界线封闭的空间。
- 3 有地下车库、商铺等具有独立使用价值的特定空间或者码头、油库、隧道、桥梁等构筑物的,以该特定空间或者构筑物与土地、海域权属界线封闭的空间为不动产单元。

1.3.2 不动产单元编码

不动产单元应当按照《不动产单元设定与代码编制规则》(GB/T 37346-2019)的规定进行设定与编码。市不动产登记机构负责本辖区范围内的不动产单元代码编制、变更与管理的工作,确保不动产单元编码的唯一性。

1.4 不动产权籍调查

1.4.1 不动产登记申请前,需要进行不动产权籍调查的,应当依据不动产权籍调查相关规定开展不动产权籍调查。不动产权籍调查包括不动产权属调查和不动产测量,不动产权籍调查成果包括不动产权籍调查表、不动产测量报告和不动产权籍图等(包括纸质成果和相应的电子数据);不动产测量应当采用标准的坐标系和精度(土地测绘采用2000天津城市坐标系;海域测绘采用国家2000大地坐标系)。

已登记的不动产在办理变更、转移等新的不动产登记时,因测绘方法不同或者坐标系转换等原因,造成不动产权属证明材料记载的面积与实际测量面积不一致,但原界址无变化且与相邻不动产无争议的,应当按照实际测量面积直接办理不动产登记。

1 申请人申请不动产首次登记前,应当以宗地、宗海为基础,以不动产单元为基本单位,开展不动产权籍调查。其中,政府组织开展的集体土地所有权、宅基地使用权、集体建设用地使用权、土地承包经营权的首次登记所需的不动产权籍调查成果,由人民政府有关部门组织获取。土地供应前已办理土地登记的,只提交测绘成果。

2 当事人申请变更、转移等登记时,因首次登记时未进行过不动产权籍调查或者原登记成果无解析坐标的,应当委托不动产权籍调查机构进行不动产权籍调查,申请登记时提交不动产权籍调查成果;原登记成果已有解析坐标的,只提交测绘成果。

3 前期行业管理中已经产生或部分产生,并经行业主管部门或其授权机构确认的,符合不动产登记要求的不动产权籍调查成果,可继续沿用。

1.4.2 自然资源主管部门应当加强不动产权籍调查成果管理工作,结合日常登记实时更新权籍调查数据库,确保不动产权籍调查数据的现势、有效和安全。

1.4.3 界址认定

确认土地所有权、使用权应当进行不动产界址认定。对不动产权属界线没有异议的,当事人和相邻的不动产权利人应当在统一的界址表上签字盖章。当事人申请登记时应当提供界址表。

对不动产权属来源资料合法、界址明确,经实地核实界址无变化且与相邻不动产界址不冲突的宗地(海)、已登记的不动产界址未发生变化且与相邻不动产界址不冲突的,可直接办理登记,不再指界。

与未批准、未确定土地使用权的国有土地相邻的宗地,可根据土地权属来源资料由申请人单方指界。

对指界有异议或者无正当理由不出席指界的,由有关自然资源管理部门根据国家和本市有关规定、不动产所有或者使用的证明文件以及不动产现状,划定不动产权属界线,并将划定的不动产权属界线认定书送达不动产所有权人、使用权人和相邻不动产权利人。

对不动产权属界线认定书有异议的,可以自送达认定书之日起15日内提出划界复核申请。划界复核的费用由申请人承担。

逾期不申请复核或者经复核异议不成立的,按照划界结果予以登记,并书面通知申请人。

1.5 不动产登记簿

1.5.1 不动产登记簿介质

不动产登记簿应当采取电子介质,并具有唯一、确定的纸质转化形式。

不动产登记机构应当配备专门的不动产登记电子存储设施,采取信息网络安全防护措施,保证电子数据安全,并定期进行异地备份。

1.5.2 建立不动产登记簿

不动产登记簿由不动产登记机构建立。不动产登记簿应当以宗地、宗海为单位编制,一宗地或者一宗海范围内的全部不动产编入一个不动产登记簿。宗地或宗海权属界线发生变化的,应当重新建簿,并实现与原不动产登记簿关联。

1 一个不动产单元有两个以上不动产权利或事项的,在不动产登记簿中分别按照一个权利类型或事项设置一个登记簿页;

2 一个登记簿页按登簿时间的先后依次记载该权利或事项的相关内容。

1.5.3 更正不动产登记簿

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

1.5.4 管理和保存不动产登记簿

不动产登记簿由不动产登记机构负责管理,并永久保存。

市规划资源局建立全市统一的不动产登记信息系统。不动产登记经办机构应当在不动产登记信息系统上办理不动产登记事务。不动产登记簿在核准登记后由不动产登记信息系统自动生成。

1.6 不动产权证书和不动产登记证明

1.6.1 不动产权证书和不动产登记证明的格式

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

不动产权证书和不动产登记证明应当一证一号，更换证书和证明应当更换号码。

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

1.6.2 不动产权证书的版式

不动产权证书分单一版和集成版两个版式。不动产登记原则上按一个不动产单元核发一本不动产权证书，采用单一版版本。农村集体经济组织拥有多个建设用地使用权或一户拥有多个土地承包经营权的，可以将其集中记载在一本集成版的不动产权证书，一本证书可以记载一个权利人在同一登记辖区内享有的多个不动产单元上的不动产权利。

1.6.3 不动产权证书和不动产登记证明的换发、补发、注销

不动产权证书和不动产登记证明换发、补发、注销的，原证号废止。换发、补发的新不动产权证书或不动产登记证明应当更换号码，并在不动产权证书或者不动产登记证明上注明“换发”“补发”字样。

1.6.3.1 不动产权证书或者不动产登记证明破损、污损、填制错误的，当事人可以向不动产登记经办机构申请换发，并提交申请书、申请人身份证明、不动产权证书或者不动产登记证明。符合换发条件的，不动产登记经办机构应当收回并注销原不动产权证书或者不动产登记证明，并将有关事项记载于不动产登记簿后，向申请人换发新的不动产权证书或者不动产登记证明，并注明“换发”字样。

不动产统一登记前，不动产权利人已领取房屋所有权证、土地使用证、土地承包经营权证、林权证、海域使用权证等，现权利人持原不动产权属证书申请换领不动产权证书的，不动产登记经办机构应当给予换发，并向申请人收取证书工本费。

1.6.3.2 不动产权证书或者不动产登记证明遗失、灭失，不动产权利人向不动产登记经办机构申请补发的，应当提交申请书、申请人身份证明，符合补发条件的，由不动产登记经办机构在其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不动产登记簿，向申请人补发新的不动产权证书或者不动产登记证明，并注明“补发”字样，原不动产权证书、不动产登记证明作废。

1.6.3.3 不动产被查封、抵押或存在异议登记、预告登记的，不影响不动产权证书和不动产登记证明的换发或补发。

1.6.4 不动产权证书和不动产登记证明的生效

不动产权证书和不动产登记证明应当按照不动产登记簿制作，加盖不动产登记机构不动产登记专用章后生效。

1.6.5 不动产权证书和不动产登记证明的管理

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

1.7 登记的一般程序

1.7.1 依申请登记程序

依申请的不动产登记应当按下列程序进行:

- 1 申请;
- 2 受理;
- 3 审核;
- 4 登簿。

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

1.7.2 依嘱托登记程序

依据人民法院、人民检察院等国家有权机关出具的相关嘱托文件办理不动产登记的,按下列程序进行:

- 1 嘱托;
- 2 接受嘱托;
- 3 审核;
- 4 登簿。

1.7.3 依职权登记程序

不动产登记经办机构依职权办理不动产登记事项的,按下列程序进行:

- 1 启动;
- 2 审核;
- 3 登簿。

1.8 登记申请材料的一般要求

1.8.1 申请材料应当齐全,符合要求,申请人应当对申请材料的真实性负责,并做出书面承诺。

1.8.2 申请材料应当提供原件。因特殊情况不能提供原件的,可以提交原出具机构或职权继受机构确认与原件一致的复印件,或有关存档机构出具的证明材料。其中法人或非法人组织因已被吊销且遗失不能提供营业执照等身份证明原件的,可以提交原出具机构或职权继受机构出具的有关登记信息证明作为营业执照的证明材料。

不动产登记经办机构留存复印件的,应经工作人员比对后加盖与原件相符的专用章。

1.8.3 申请材料格式

1.8.3.1 申请材料形式应当为纸质介质,申请书纸张和尺寸宜符合下列规定:

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

1.8.3.2 填写申请材料应使用黑色钢笔或签字笔，不得使用圆珠笔、铅笔。因申请人填写错误确需涂改的，需由申请人在涂改处摁留指纹或盖章确认。

1.8.3.3 申请材料所使用文字应符合下列规定：

- 1 申请材料应使用汉字文本；
- 2 外文文本的申请材料应当翻译成汉字译本，当事人应签字确认，并对汉字译本的真实性负责。

1.8.3.4 申请材料中的申请人（代理人）姓名或名称应符合下列规定：

- 1 申请人（代理人）应使用身份证明材料上的汉字姓名或名称。
- 2 当使用汉字译名时，应在申请材料中附记其身份证明记载的姓名或名称。

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

1.8.3.6 当申请材料超过一页时，应按 1、2、3.....顺序排序，并宜在每页标注页码。

1.8.3.7 申请材料传递过程中，可将其合于左上角封牢。补充申请材料应按同种方式另行排序封卷，不得拆开此前已封卷的资料直接添加。

1.8.4 不动产登记申请书

1.8.4.1 申请人申请不动产登记，应当如实、准确填写不动产登记机构制定的不动产登记申请书。申请人为自然人的，申请人应当在不动产登记申请书上签字；申请人为法人或非法人组织的，申请人应当在不动产登记申请书上盖章。自然人委托他人申请不动产登记的，代理人应在不动产登记申请书上签字；法人或非法人组织委托他人申请不动产登记的，代理人应在不动产登记申请书上签字，并加盖法人或非法人组织的公章。

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

1.8.4.3 申请不动产登记的，申请人或者其代理人应当向不动产登记经办机构提供有效的联系方式。申请人或者其代理人的联系方式发生变动的，应当书面告知不动产登记经办机构。

1.8.5 身份证明材料

1.8.5.1 申请人申请不动产登记，提交下列相应的身份证明材料：

- 1 境内自然人：提交居民身份证或军官证、士官证；身份证遗失的，应提交临时身份证。未成年人可以提交居民身份证或户口簿；
- 2 香港、澳门特别行政区自然人：提交香港、澳门特别行政区居民身份证、护照，或者来往内地通行证、港澳同胞回乡证；
- 3 台湾地区自然人：提交台湾居民来往大陆通行证；
- 4 华侨：提交中华人民共和国护照和国外长期居留身份证件；
- 5 外籍自然人：提交中国政府主管机关签发的居留证件，或者其所在国护照；

6 境内法人或非法人组织：提交营业执照或者统一社会信用代码证或者其他身份登记证明。其中，金融机构、房地产开发企业，可以承诺在一定期限内营业执照复印件与原件一致，在承诺期限内可提交加盖公章的营业执照复印件；

7 香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的法人或非法人组织：提交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；

8 境外法人或非法人组织：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。

1.8.5.2 已经登记的不动产，因其权利人的名称、身份证明类型或者身份证明号码等内容发生变更的，申请人申请办理该不动产的登记事项时，应当提供能够证实其身份变更的材料。

1.8.6 法律文书

1.8.6.1 申请人提交的人民法院裁判文书、仲裁委员会裁决书应当为已生效的法律文书。提交一审人民法院裁判文书的，应当同时提交人民法院出具的裁判文书已经生效的证明文件等相关材料，即时生效的裁定书经双方当事人签字的调解书除外。

1.8.6.2 香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区形成的司法文书，应经境内不动产所在地中级人民法院裁定予以承认或执行。香港特别行政区形成的具有债权款项支付的民商事案件除外。

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

1.8.6.4 需要协助执行的生效法律文书应当由该法律文书作出机关的工作人员送达，送达时应当提供工作证件和执行公务的证明文件。人民法院直接送达法律文书有困难的，可以委托其他法院代为送达。

1.8.6.5 香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的公证文书以及其他境外公证文书按照司法部等国家有关规定进行认证与转递：

1 与中国有外交关系的国家出具的文书，需先经该国外交部或其授权机构认证后，再送中国驻该国使、领馆认证；

2 与中国无外交关系的国家出具的文书，需先经该国外交部或其授权机构和与中国有外交关系国家驻该国使、领馆认证后，再办理中国驻该第三国使、领馆的认证；

3 在香港特别行政区申办公证文书应由我国司法部委托的“中国委托公证人”办理，该公证书须经中国法律服务（香港）有限公司加章转递；

4 台湾地区公证机构出具的公证书，须经天津市公证员协会核对并出具确认当事人持有的正本与海基会寄送的公证书副本核对一致的证明。

1.8.7 继承、受遗赠的不动产登记

因继承、受遗赠取得不动产申请登记的，申请人提交经公证的材料或者生效的法律文书的，可直接作为权属来源材料，按本规范关于转移登记的相关规定办理登记。申请人不提交经公证的材料或者生效的法律文书，可以按照下列程序办理：

1.8.7.1 申请人提交的申请材料包括：

1 所有继承人或受遗赠人的身份证、户口簿或其它身份证明；

2 被继承人或遗赠人的死亡证明，包括医疗机构出具的死亡证明；公安机关出具的死亡证明或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；其他能够证明被继承人或受遗赠人死亡的材料等；

3 所有继承人或受遗赠人与被继承人或遗赠人之间的亲属关系证明，包括户口簿、婚姻证明、收养证明、出生医学证明，公安机关以及村委会、居委会、被继承人或继承人单位出具的证明材料，其他能够证明相关亲属关系的材料等；

4 放弃继承的，应当在不动产登记机构设立的登记场所，在不动产登记经办机构人员的见证下，签署放弃继承权的声明；

5 继承人已死亡的，代位继承人或转继承人可参照上述材料提供；

6 被继承人或遗赠人享有不动产权利的材料；

7 被继承人或遗赠人生前有遗嘱或者遗赠扶养协议的，提交其全部遗嘱或者遗赠扶养协议；

8 被继承人或遗赠人生前与配偶有夫妻财产约定的，提交书面约定协议。

1.8.7.2 受理登记前应由全部法定继承人或受遗赠人共同到不动产所在地的不动产登记经办机构进行继承材料查验。不动产登记经办机构应重点查验当事人的身份是否属实、当事人与被继承人或遗赠人的亲属关系是否属实、被继承人或遗赠人有无其他继承人、被继承人或遗赠人和已经死亡的继承人或受遗赠人的死亡事实是否属实、被继承人或遗赠人生前有无遗嘱或者遗赠扶养协议、申请继承的遗产是否属于被继承人或遗赠人个人所有等，并要求申请人签署继承（受遗赠）不动产登记具结书。不动产登记经办机构可以就继承人或受遗赠人是否齐全、是否愿意接受或放弃继承、就不动产继承协议或遗嘱内容及真实性是否有异议、所提交的资料是否真实等内容进行询问，并做好记录，由全部相关人员签字确认。

1.8.7.3 经查验或询问，符合本规范 3.6.1 规定的受理条件的，不动产登记经办机构应当予以受理。

1.8.7.4 受理后，不动产登记经办机构应按照本规范第 4 章的审核规则进行审核。认为需要进一步核实情况的，可以发函给出具证明材料的单位、被继承人或遗赠人原所在单位或居住地的村委会、居委会核实相关情况。

1.8.7.5 对拟登记的不动产登记事项在不动产登记经办机构门户网站进行公示，公示期不少于 15 个工作日。公示期满无异议的，将申请登记事项记载于不动产登记簿。

1.9 代理

1.9.1 受托人代为申请

申请人委托代理人申请不动产登记的，代理人应当向不动产登记经办机构提交申请人身份证明、授权委托书及代理人的身份证明。授权委托书中应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、权限和期间，并由委托人签名或者盖章。

1 自然人处分不动产的，可以提交经公证的授权委托书；授权委托书未经公证的，申请人应当在申请登记时，与代理人共同到不动产登记经办机构现场签订授权委托书；

2 境外申请人处分不动产的，其授权委托书应当经公证或者认证；

3 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，但另有授权的除外。

委托书经公证、认证的，代理人可提交申请人身份证明复印件，不动产登记经办机构不负责对身份证明原件与复印件的核对。

1.9.2 监护人代为申请

无民事行为能力人、限制民事行为能力人申请不动产登记的,应当由其监护人代为申请。监护人应当向不动产登记经办机构提交申请人身份证明、监护关系证明及监护人的身份证明,以及被监护人为无民事行为能力人、限制民事行为能力人的证明材料。处分被监护人不动产申请登记的,还应当出具为被监护人利益而处分不动产的书面保证。

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

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

1.9.3 代为申请的其他情形

- 1 权利人为军队、武警部队的不动产,由使用人代为申请不动产登记;
- 2 权利人为市或区人民政府的公有房屋,由公有房屋管理单位代为申请不动产登记。

1.10 其他

1.10.1 一并申请

符合以下情形之一的,申请人可以一并申请。申请人一并申请的,不动产登记经办机构应当一并受理,就不同的登记事项依次分别记载于不动产登记簿的相应簿页。

- 1 预购商品房预告登记与预购商品房抵押预告登记;
- 2 存量房屋转让以房地产抵押贷款支付房价款的,转移登记与抵押权登记;
- 3 不动产变更、转移登记导致抵押权变更、转移的,不动产变更、转移登记与抵押权变更登记;
- 4 不动产变更、转移登记致使地役权变更、转移的,不动产变更登记、转移登记与地役权变更、转移登记;
- 5 不动产坐落位置等自然状况发生变化的,可以与前述情形发生后申请办理的登记一并办理;
- 6 本规范规定以及不动产登记机构认为可以合并办理的其他情形。

不动产登记经办机构按照前条规定合并受理登记申请的,办理时限不得超过两种登记时限之和。

1.10.2 撤回申请

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

1.10.2.1 申请人申请撤回登记申请,应当向不动产登记经办机构提交下列材料:

- 1 不动产登记申请书(载明申请撤回登记);
- 2 申请人身份证明;
- 3 原登记申请受理凭证。

1.10.2.2 不动产登记经办机构应当在收到撤回申请时查阅不动产登记簿,当事人申请撤回的登记事项已经在不动产登记簿记载的,不予撤回;未在不动产登记簿上记载的,应当准予撤回,原登记申请材料在作出准予撤回的3个工作日内通知当事人取回申请材料。

1.10.3 申请材料退回

1 不动产登记经办机构准予撤回登记申请的，申请人应及时取回原登记申请材料，取回材料的清单应当由申请人签字确认。撤回登记申请的材料、取回材料的清单应一并归档保留。

2 不动产登记经办机构决定不予登记的，不动产登记经办机构应当制作不予登记告知书、退回登记申请材料清单，由申请人签字确认后，将登记申请材料退还申请人。不动产登记经办机构应当留存申请材料复印件、退回登记申请材料清单、相关告知书的签收文件。

申请人应当自接到不予登记书面告知之日起30个工作日内取回申请材料。取回申请材料自申请人收到上述书面告知之日起，最长不得超过6个月。在取回申请材料期限内，不动产登记经办机构应当妥善保管该申请材料；逾期不取回的，不动产登记机构不负保管义务。

1.10.4 不动产登记机构内部管理机制

不动产登记机构和不动产登记经办机构应当建立与不动产登记风险相适宜的内部管理机制。

1.10.4.1 不动产登记经办机构应当依据登记程序和管理需要合理设置登记岗位。

1 不动产登记的审核人员（含受理、审核、审批人员）应当熟悉相关法律法规，具备与其岗位相适应的不动产等方面的专业知识，并经培训考核合格。

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

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

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

1.10.4.4 不动产登记经办机构应通过以下方式对登记业务中发现的已失效的查封登记和异议登记进行有效管理：查封登记或者异议登记失效后，宜在信息系统中及时解除相应的控制或者提醒，注明相应的法律依据。

1.10.4.5 不动产登记经办机构应当加强不动产登记场所建设。登记场所包括登记办件大厅及档案存放技术用房，二者应当相邻。

1.10.5 不动产登记收费标准

办理不动产登记，按有关规定由申请人按件交纳登记费和证书工本费。

2 申请

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

2.1 单方申请

属于下列情形之一的，可以由当事人单方申请：

- 1 尚未登记的不动产申请首次登记的；
- 2 继承、受遗赠取得不动产权利的；
- 3 人民法院、仲裁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；

- 4 下列不涉及不动产权利归属的变更登记：
 - (1) 不动产权利人姓名、名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变更的；
 - (2) 不动产坐落、界址、用途、面积等状况发生变化的；
 - (3) 同一权利人分割或者合并不动产的；
 - (4) 土地、海域使用权期限变更的。
- 5 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；
- 6 异议登记；
- 7 更正登记；
- 8 预售人未按约定与预购人申请预购商品房预告登记，预购人申请预告登记的；
- 9 经预告登记的商品房首次登记后，购房人申请国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记的；
- 10 经预告登记的商品房购房人入住二年后，房地产开发企业未办理首次登记，购房人申请国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记的。
- 11 法律、法规规定的其他情形。

2.2 共有不动产的申请

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、抵押其享有的不动产份额，应当与受让人或者抵押权人共同申请。受让人是共有人以外的人的，还应当提交其他共有人同意的书面材料。

属于下列情形之一的，可以由部分共有人申请：

- 1 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，并同时提供其他按份共有人知悉处分的证明材料；
- 2 共有的不动产因共有人姓名、名称发生变化申请变更登记的，可以由姓名、名称发生变化的权利人申请；

2.3 业主共有的不动产

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

2.4 申请方式

申请不动产登记，申请人本人或者其代理人应当到不动产登记机构设立的登记场所或者通过网络向不动产登记经办机构提交申请材料并接受不动产登记经办机构工作人员的询问。

现场申请登记的，不动产登记经办机构应当留存当事人到场申请的照片；具备条件的，也可以按照当事人申请留存当事人指纹或设定密码。

3 受理

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

3.1 查验登记范围

不动产登记经办机构应查验申请登记的不动产是否属于本不动产登记经办机构的管辖范围；不动产权利是否属于《暂行条例》《条例》《实施细则》规定的不动产权利；申请登记的类型是否属于《暂行条例》《条例》《实施细则》规定的登记类型。

3.2 查验申请主体

3.2.1 不动产登记经办机构应当查验申请事项应当由双方共同申请还是可以单方申请，应当由全体共有人申请还是可以由部分共有人申请。

3.2.2 查验身份证明

申请人与其提交的身份证明指向的主体是否一致：

- 1 通过身份证识别器查验身份证是否真实；
- 2 护照、港澳通行证、台湾居民来往大陆通行证等其他身份证明类型是否符合要求；
- 3 非自然人申请材料上的名称、印章是否与身份证明材料上的名称一致。

3.2.3 查验申请材料形式

3.2.3.1 不动产登记经办机构应当查验申请人的身份证明材料规格是否符合本规范第1.8节的要求；

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

- 1 授权委托书的内容是否明确，本登记事项是否在其委托范围内；
- 2 按本规范3.2.2的要求核验当事人双方的身份证明；
- 3 由委托人在授权委托书上签字；
- 4 不动产登记经办机构工作人员在授权委托书上签字见证。

不动产登记经办机构应当留存见证过程的影像资料。

3.2.3.3 不动产登记系统中已采集权利人照片的，权利人申请办理其他登记时，应调取照片进行比对。

3.3 查验书面申请材料

3.3.1 查验申请材料是否齐全

不动产登记经办机构应当查验当事人提交的申请材料是否齐全，相互之间是否一致；不齐全或不一致的，应当要求申请人进一步提交材料。

3.3.2 查验申请材料是否符合法定形式

3.3.2.1 不动产登记经办机构应当查验申请人的其他申请材料规格是否符合本规范第1.8节的要求；有关材料是否由有权部门出具，是否在规定的有效期限内，签字和盖章是否符合规定。

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

3.3.3 申请材料确认

申请人应当采取下列方式对不动产登记申请书、询问记录及有关申请材料进行确认：

- 1 自然人签名或摁留指纹。无民事行为能力人或者限制民事行为能力人由监护人签名或摁留指纹；没有听写能力的，摁留指纹确认；
- 2 法人或者非法人组织加盖法人或者非法人组织的印章。

3.3.4 申请材料的处理

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

- 1 申请书、承诺书、委托书、声明等当事人意思表示的文书；
- 2 不动产权属来源证明材料：包括用地或用海批准文件、出让合同，建设工程符合规划的证明、建设工程已竣工验收的证明，转移登记的相关合同或协议、抵押登记的主合同及抵押合同等相关材料；
- 3 不动产调查成果（1份）或测绘成果资料（2份）及电子版；
- 4 应当收回注销的不动产权属证书或者证明；
- 5 登记事项涉及变更不动产权属证书或者证明记载事项的，留存不动产权属证书或者证明原件，待登记完成后退回；

3.4 查验不动产登记系统

3.4.1 查验不动产登记系统中的属性、图形数据。根据登记种类，核查不动产登记系统土地（包含承包经营的土地）、房屋、海域、森林和林木属性信息以及图形数据是否齐备；

3.4.2 录入信息、关联图形和属性数据。录入不动产属性信息和图形数据。需补充修改原不动产登记信息的，应在不动产登记系统完成信息补录或修改。属于独用宗的不动产转移、变更、抵押登记等，应将原土地或海域、房屋（建筑物、构筑物）属性信息以及宗地、宗海图形数据信息关联；属于房屋所有权首次登记以及土地、宗海现状发生改变的登记等，应将电子宗地图、宗海图录入不动产登记系统；

3.4.3 查验登记申请与不动产登记系统内记载的登记信息是否冲突；

3.4.4 查验各类不动产登记信息之间是否存在冲突。

3.5 询问

3.5.1 询问内容

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

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

3.5.2 询问记录

询问记录应当由询问人、被询问人签名确认。

- 1 因处分不动产申请登记且存在异议登记的，受让方应当签署已知悉存在异议登记并自行承担风险的书面承诺；

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

3.6 受理结果

3.6.1 受理条件

经查验或询问，符合上述条件的，不动产登记经办机构应当予以受理：

- 1 申请登记事项在本不动产登记经办机构的登记职责范围内；
- 2 申请材料形式符合要求；
- 3 申请人与依法应当提交的申请材料记载的主体一致；
- 4 申请登记的不动产权利与登记材料记载的不动产权利一致；
- 5 登记申请事项在不动产登记系统的记载是否全面、是否存在冲突；
- 6 申请内容与询问记录不冲突；
- 7 法律、法规等规定的其他条件。

3.6.2 受理凭证

不动产登记经办机构予以受理的，应当即时制作受理凭证，申请人应签名或者盖章确认已领取受理凭证。受理凭证应全市统一编号，并交予申请人作为领取不动产权证书或不动产登记证明的凭据。受理凭证上记载的日期为登记申请受理日。

不符合受理条件的，不动产登记经办机构应当当场向申请人出具不予受理告知书，同时将申请材料退回申请人。

3.6.3 材料补正

申请人提交的申请材料不齐全或者不符合法定形式的，不动产登记经办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。

4 审核

4.1 适用

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

4.1.2 不动产登记经办机构应进一步审核上述受理环节是否按照本规范的要求对相关事项进行了查验、询问等。对于在登记审核中发现需要进一步补充材料的，不动产登记经办机构应当要求申请人补全材料，补全材料所需时间不计算在登记办理期限内。

4.2 书面材料审核

4.2.1 进一步审核申请材料是否符合本规范 3.3 要求，必要时应当要求申请人进一步提交佐证材料或向有关部门核查有关情况。

4.2.2 法律、行政法规规定的完税或者缴费凭证是否齐全。

4.2.3 不动产登记经办机构应当查验不动产界址、空间界限、面积等不动产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。

4.2.4 不动产存在异议登记或者设有抵押权、地役权或被查封的，因权利人姓名或名称、身份证明类型及号码、不动产坐落发生变化而申请的变更登记，可以办理。因通过

协议改变不动产的面积、用途、权利期限等内容申请变更登记,对抵押权人、地役权人产生不利影响的,应当出具抵押权人、地役权人同意变更的书面材料。

4.2.5 《民法典》施行前已办理抵押权登记的不动产,抵押期间申请转移登记的,应当提交抵押权人同意的书面材料。《民法典》施行后办理抵押权登记的不动产,抵押期间申请转移登记的,不动产登记簿上记载有禁止或者限制转让抵押财产的约定的,应当由受让人、抵押人和抵押权人共同申请;不动产登记簿上没有记载约定的,由受让人、抵押人共同申请。

4.3 查阅不动产登记簿

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

- 1 申请人与不动产登记簿记载的权利人是否一致;
- 2 申请人提交的登记材料与登记事项是否一致;
- 3 申请人申请登记的不动产与不动产登记簿的记载是否一致;
- 4 申请登记事项与不动产登记簿记载的内容是否一致;
- 5 不动产是否存在抵押、地役权、异议登记、预告登记、预查封、查封以及正在受理的更正登记等情形。

4.4 查阅登记原始资料

4.4.1 经查阅不动产登记簿,不动产登记经办机构认为仍然需要查阅原始资料确认申请登记事项的,应当查阅不动产登记原始资料,并决定是否予以继续办理。

4.4.2 对房屋所有权首次登记以及土地、宗海现状发生改变的,不动产登记经办机构应调阅不动产登记原始资料。

4.5 实地查看

4.5.1 适用情形和查看内容

属于下列情形之一的,不动产登记经办机构可以对申请登记的不动产进行实地查看:

- 1 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;
- 2 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;
- 3 因不动产灭失申请的注销登记,查看不动产灭失等情况;
- 4 不动产登记经办机构认为需要实地查看的其他情形。

4.5.2 查看要求

实地查看应由不动产登记经办机构派出两名以上工作人员参加,查看人员应对查看对象拍照,填写实地查看记录并签字确认。有必要的应采用GPS等技术手段实地勘测。现场照片及查看记录应归档。

4.6 调查

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,不动产登记经办机构可以向申请人、利害关系人或者有关单位进行调查。不动产登记经办机构进行调查时,申请人、被调查人应当予以配合。

4.7 公告

4.7.1 不动产首次登记公告

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

4.7.1.2 不动产首次登记公告由不动产登记经办机构在其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；

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

1 根据现有材料异议不成立的，不动产登记经办机构应当将登记事项及时记载于不动产登记簿。

2 异议人有明确的权利主张，提供了相应的证据材料，不动产登记经办机构应当不予登记，并告知当事人通过诉讼、仲裁等解决权属争议。

4.7.2 依职权登记公告

不动产登记经办机构依职权办理登记的，不动产登记经办机构应当在记载于不动产登记簿前在其门户网站以及不动产所在地等指定场所进行公告，公告期不少于15个工作日。公告期满无异议或者异议不成立的，不动产登记经办机构应当将登记事项及时记载于不动产登记簿。

4.7.3 历史遗留问题公告

按照《条例》第七十六条、第七十七条规定，补办2002年12月31日前房屋所有权登记的，以及2005年12月31日前已登记房屋占用范围内土地登记的，不动产登记经办机构受理后应当将有关情况在本市主要报纸上予以公告，公告3个月期满无异议的，予以登记。

4.7.4 不动产权证书或者不动产登记证明作废公告

因不动产权利灭失等情形，无法收回不动产权证书或者不动产登记证明的，在登记完成后，不动产登记经办机构应当在其门户网站或者当地公开发行的报刊上公告作废。

4.8 审核结果

4.8.1 审核后，审核人员应当做出予以登记或不予登记的明确意见。

4.8.2 经审核，符合登记条件的，不动产登记经办机构应当予以登记。有下列情形之一的，不动产登记经办机构不予登记并书面通知申请人：

- 1 申请人未按照不动产登记经办机构要求进一步补充材料的；
- 2 申请人、委托代理人身份证明材料以及授权委托书与申请人不一致的；
- 3 申请登记的不动产不符合不动产单元设定条件的；
- 4 申请登记的事项与权属来源材料或者登记材料不一致的；
- 5 申请登记的事项与不动产登记簿的记载相冲突的；
- 6 不动产存在权属争议的，但申请异议登记除外；
- 7 土地、海域价款及相关税费未按规定缴纳完毕的；

- 8 申请登记的不动产权利超过规定期限的；
- 9 不动产被依法查封期间，权利人处分该不动产申请登记的；
- 10 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；
- 11 集体土地已被依法征收，申请办理集体土地使用权及其地上房屋所有权登记的；
- 12 未办理不动产首次登记而申请办理其他类型登记的，法律、法规另有规定的除外；
- 13 法律、法规规定的其他情形。

5 登簿

5.1.1 经审核符合登记条件的，签署审定意见后，不动产登记系统自动将申请登记事项记载于不动产登记簿。

6 核发不动产权证书或者不动产登记证明

6.1.1 登记事项记载于不动产登记簿后，不动产登记经办机构应当根据不动产登记簿，如实、准确填写并核发不动产权证书或者不动产登记证明，属本规范第6.1.3条规定情形的除外。

1 集体土地所有权，房屋等建筑物、构筑物所有权，森林、林木所有权，土地承包经营权，建设用地使用权，宅基地使用权，海域使用权等不动产权利登记，核发不动产权证书；房地一体登记核发不动产权证书的，独用宗地分别粘贴宗地图和房屋分丘图，共用宗地分别粘贴宗地图和房屋分层分户平面图或分户图；需要核发不动产权证书的，原则上核发单一版不动产权证书；土地承包经营权登记可根据权利人申请核发单一版或集成版不动产权证书，其中核发集成版不动产权证书的，承包地可以一个地块一张图，也可以多个地块一张图；

2 抵押权登记、地役权登记和预告登记、异议登记，核发不动产登记证明。

已经发放的不动产权证书或者不动产登记证明记载事项与不动产登记簿不一致的，除有证据证实不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

实施不动产统一登记前依法制作的不动产登记簿、颁发的各类不动产权属证书、登记证明继续有效。权利人因转移、变更不动产权利申请办理相关登记时，换发不动产权证书或者不动产登记证明。原房、地分别登记发证的，在办理抵押权登记时，按照一体登记的原则同时换发不动产权证书。

6.1.2 不动产登记经办机构办理国有建设用地使用权首次登记，核发不动产权证书时不再注记有效期。原已注记证书有效期的土地使用证或房地产权证，不影响权利和证书的效力；不动产登记经办机构根据当事人申请在证书“记事”栏注记“取消证书有效期，证书继续有效”。

6.1.3 属以下情形的，登记事项只记载于不动产登记簿，不核发不动产权证书或者不动产登记证明：

- 1 建筑区划内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房等及其占用范围内的建设用地使用权；
- 2 查封登记、预查封登记、注销登记。

6.1.4 共有的不动产,不动产登记经办机构向全体共有人合并发放一本不动产权证书;共有人申请分别持证的,可以为共有人分别发放不动产权证书。共有不动产权证书应当注明共有情况,并列明全体共有人。

6.1.5 不动产登记经办机构发放不动产权证书或不动产登记证明时,领证人应提交身份证明和受理凭证,代理领证的应提交权利人身份证明、代理人身份证明、受理凭证和委托书,如受理凭证丢失,还须提交受理凭证丢失、证书已领的具结书。领证人签名或者盖章确认领取证书、证明并注明领证日期,需要补、退税费的,办理补退手续。

6.1.6 发放不动产权证书或不动产登记证明后,不动产登记经办机构应当按规范将登记资料归档。

不动产登记经办机构按规定作出的通知书、告知书等文书(受理凭证除外),应当一式两份,一份交当事人,一份经当事人签收后由不动产登记经办机构留存归档。

分则

7 集体土地所有权登记

7.1 首次登记

7.1.1 适用

尚未登记的集体土地所有权,权利人可以申请集体土地所有权首次登记。

7.1.2 申请主体

集体土地所有权首次登记,依照下列规定提出申请:

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

7.1.3 申请材料

申请集体土地所有权首次登记,提交的材料包括:

- 1 不动产登记申请书;
- 2 申请人身份证明;
- 3 土地权属来源材料,包括:

(1) 权属界线协议书、调解书、人民政府的生效决定或者人民法院、仲裁委员会的生效法律文书;

(2) 实施1962年《农村人民公社工作条例修正草案》(六十条)时确定为集体所有的证明材料;

(3) “四固定”时的土地清册;

(4) 土地改革时颁发的土地所有证;

(5) 历史沿用,土地权属来源证明材料不齐全的,需提供乡镇人民政府确定土地权属的文件;

4 不动产权籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标;

集体土地所有权首次登记指界时,属于村农民集体所有土地的,指界人由村委会负责人担任,并由村委会开具相应的证明;属于乡镇集体所有土地的,指界人由乡镇政府推荐,并开具相应的证明;

5 法律、法规规定的其他材料。

7.1.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点:

1 申请材料是否齐全,集体土地所有权土地权属界线协议书是否为自然资源主管部门组织下达成;

2 不动产登记申请书、权属来源材料等记载的主体是否一致;

3 权属来源材料与申请登记的内容是否一致;

4 不动产权籍调查成果资料是否齐全、规范;

5 公告是否无异议;

6 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的,不动产登记经办机构在记载不动产登记簿后,向申请人核发不动产权属证书。

7.2 变更登记

7.2.1 适用

已经登记的集体土地所有权,因下列情形发生变更的,当事人可以申请变更登记:

1 农民集体名称发生变化的;

2 因集体土地依法征收为国有土地等原因导致土地面积、界址、坐落等状况发生变化的;

3 法律、法规规定的其他情形。

7.2.2 申请主体

按本规范第8.1.2条的规定,由相关集体经济组织、村民委员会或村民小组代为申请。

7.2.3 申请材料

申请集体土地所有权变更登记,提交的材料包括:

1 不动产登记申请书;

2 申请人身份证明;

3 不动产权属证书;

4 集体土地所有权变更的材料,包括:

(1) 集体土地所有权人名称变更的,应当提交名称变更的证明文件;

(2) 土地征收的,应当提交土地征收批准文件;

5 土地坐落、界址、面积等状况发生变化的,应当提交地籍测绘成果;

6 有地役权登记、异议登记的,按照本规范4.2.4规定提交相关材料;

7 法律、法规规定的其他材料。

7.2.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请材料是否齐全；
- 1 申请材料上的权利主体是否与不动产登记簿记载的农民集体一致；
- 3 申请变更事项与变更登记材料记载的变更事实是否一致；
- 4 土地面积、界址范围变更的，地籍测绘成果是否齐全、规范；
- 5 无正在办理的更正登记记载；
- 6 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿，变更事项涉及证书记载内容的，应当收回原证换发新的不动产权属证书。

7.3 转移登记

7.3.1 适用

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

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

7.3.2 申请主体

按本规范第8.1.2条的规定，由转让方和受让方所在的集体经济组织、村民委员会或村民小组代为申请。

7.3.3 申请材料

申请集体土地所有权转移登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权属证书；
- 4 集体土地所有权转移的材料，除应提交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材料外，还应提交：
 - (1) 农民集体互换土地的，提交互换土地的协议；
 - (2) 集体土地调整的，提交土地调整文件；
 - (3) 依法需要批准的，提交有关批准文件；
- 5 有地役权登记的，应当提交地役权人同意的书面材料；有异议登记的，应当提交受让方签署的知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺；
- 6 法律、法规规定的其他材料。

7.3.4 审查要点

- 1 申请材料是否齐全；
- 2 转让方是否与不动产登记簿记载的农民集体一致；受让方是否为农民集体；
- 3 申请事项是否属于因农民集体互换、土地调整等原因导致权属转移；
- 4 集体土地互换、调整的，是否经过县级以上人民政府批准；
- 5 无正在办理的更正登记记载；
- 6 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的,将登记事项记载于不动产登记簿,并向权利人核发不动产权属证书。

7.4 注销登记

7.4.1 适用

已经登记的集体土地所有权,有下列情形之一的,当事人可以申请办理注销登记:

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

7.4.2 申请主体

按本规范第 8.1.2 条的规定,由相关集体经济组织、村民委员会或村民小组代为申请。

7.4.3 申请材料

申请集体土地所有权注销登记,提交的材料包括:

- 1 不动产登记申请书;
- 2 申请人身份证明;
- 3 不动产权属证书;
- 4 集体土地所有权消灭的材料,包括:
 - (1) 集体土地灭失的,提交证实土地灭失的材料(包括现场查看记录);
 - (2) 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;
- 5 法律、法规规定的其他材料。

7.4.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点:

- 1 申请材料是否齐全;
- 2 申请材料上的权利主体是否与不动产登记簿记载的农民集体相一致;
- 3 土地灭失的,是否已按规定进行实地查看;
- 4 土地部分灭失或部分征收的,应当同时办理剩余部分的变更登记;
- 5 无正在办理的更正登记记载;
- 6 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的,将登记事项以及不动产权属证书或者不动产登记证明收回、作废等内容记载于不动产登记簿,并向原不动产权利人核发核准注销通知书。

8 国有建设用地使用权登记

8.1 首次登记

8.1.1 适用

依法取得国有建设用地使用权,可以单独申请国有建设用地使用权首次登记。

8.1.2 申请主体

国有建设用地使用权首次登记的申请主体应当为土地权属来源材料上记载的国有建设用地使用权人。

8.1.3 申请材料

申请国有建设用地使用权首次登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 土地权属来源材料，包括：

（1）以出让方式取得的，应当提交国有建设用地使用权出让合同、土地出让价款凭证等相关材料；其中在围填海形成的土地上以出让方式取得的，还应当提交围填海造地的批准（验收）文件、原记载海域使用权的权属证书，土地供应前已办理土地登记的除外；

（2）以划拨方式取得的，应当提交国有建设用地划拨决定书、建设用地批准文件或历史上相关用地批准文件等；

（3）以租赁方式取得的，应当提交国有建设用地使用权租赁合同和土地租金缴纳凭证等相关材料；

（4）以作价出资或者入股方式取得的，应当提交建设用地使用权作价出资（入股）决定书或省级以上自然资源管理部门批复的土地资产处置文件，涉及企业改制等以已登记土地作价出资或者入股的，还应提交原不动产权属证书、土地使用权处置批准文件；

（5）以授权经营方式取得的，应当提交自然资源部等有权部门准予以授权经营方式使用土地的批复；涉及企业改制等以已登记土地授权经营的，还应提供原不动产权属证书和有关批准文件；

- 4 按本规范 1.4.1 第二款规定提交地籍测绘成果或不动产权籍调查成果；
- 5 依法应当纳税的，应提交完税凭证；
- 6 法律、法规规定的其他材料。

8.1.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请材料是否齐全；
- 2 不动产登记申请书、权属来源材料等记载的主体是否一致；以授权经营方式取得的，申请人是否是被授权经营国有建设用地使用权的国有控股公司、国有独资公司、集团公司；
- 3 权属来源材料与申请登记的内容是否一致，其中登记的土地用途、宗地面积应与权属来源证明文件载明的土地用途一致、用地面积一致（因坐标转换产生的误差除外）；
- 4 地籍测绘成果或不动产权籍调查成果资料是否齐全、规范；
- 5 土地价款及相关税费是否已按规定缴纳完毕；

以出让方式取得的，是否已签订出让合同，是否已提交缴清土地出让价款凭证；以划拨、作价入股、出租、授权经营等方式取得的，是否已经有权部门批准或者授权，使用期限是否符合出让国有建设用地使用权的最高土地使用期限，短期租赁年限一般不超过 5 年；

使用期限起始、终止日期要明确。起始日期：土地出让合同中明确起始日期的以合同约定为准；土地出让合同中约定以核发土地使用证之日起算等未明确起始日期的，按合同约定应当申请土地登记的登记日为起始日。终止日期的计算如住宅用地 70 年，若从 2000 年 2 月 1 日起算，则终止日期应为 2070 年 1 月 31 日；

7 国有建设用地使用权被预查封，权利人与被执行人一致的，不影响办理国有建设用地使用权首次登记；

- 8 本规范第 4 章要求的其他审查事项。

不存在本规范第 4.8.2 条不予登记情形的，记载不动产登记簿后向申请人核发不动产权属证书。

8.2 变更登记

8.2.1 适用

已经登记的国有建设用地使用权，因下列情形发生变更的，当事人可以申请变更登记：

- 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 土地坐落、界址、用途、面积等状况发生变化的；
- 3 国有建设用地使用权的权利期限、来源等状况发生变化的；
- 4 同一权利人分割或者合并国有建设用地的；
- 5 共同共有转为按份共有或者按份共有转为共同共有的；
- 6 配偶之间权利人变更的；
- 7 法律、法规规定的其他情形。

8.2.2 申请主体

国有建设用地使用权变更登记的申请主体应当为不动产登记簿记载的权利人。共有的国有建设用地使用权，因共有人的姓名、名称发生变化的，可以由发生变化的权利人申请。

8.2.3 申请材料

申请国有建设用地使用权变更登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权属证书；
- 4 国有建设用地使用权变更材料，包括：

（1）权利人姓名或者名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的，提交能够证实身份变更的材料，具体包括：①机关、事业单位名称变更的，提交编委等有批准权主管部门的批准文件；②企业名称变更的，提交市场监管部门出具的企业名称变更证明；③社团名称变更的，提交民政部门核发的社会团体法人登记证书及名称变更证明；④自然人姓名变更的，提交公安部门等有权部门出具的姓名变更证明；

因国有企业改制导致名称变更的，原以划拨方式取得的土地如继续保留划拨还应提交有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件；改制后有有偿方式使用土地的，还应提交出让合同、土地出让金及契税缴纳凭证等；

（2）因地界调整导致土地面积、界址范围变更的，提交出让补充合同或有关批准文件；因自然灾害导致部分土地灭失的，提交证实土地灭失的材料（包括现场查看记录）；

（3）同一权利人分割或者合并国有建设用地的，提交自然资源主管部门同意分割或合并的出让合同补充协议或有关批准文件；

（4）坐落发生变更的，应当提交地名管理部门出具的地名确认文件；

（5）土地用途变更的，提交自然资源主管部门出具的批准文件，以出让等有偿方式取得国有建设用地使用权的，应当提交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；

（6）国有建设用地使用权的权利期限发生变化的，提交自然资源主管部门出具的批准文件或出让合同补充协议。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；

（7）共同共有转为按份共有或者按份共有转为共同共有的，提交共有性质变更合同书或生效法律文书；夫妻共有财产共有性质变更的，还应提交婚姻关系证明；

(8) 划拨国有建设用地使用权补办出让手续的, 提交国有建设用地使用权出让合同、土地出让金缴纳凭证;

- 5 依法应当纳税的, 应提交完税凭证;
- 6 按本规范1.4.1第二款第2项规定提交地籍测绘成果或不动产权籍调查成果;
- 7 有抵押权、地役权、异议登记或被查封的, 按照本规范 4.2.4 规定提交相关材料;
- 8 法律、法规规定的其他材料。

8.2.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点:

- 1 申请材料是否齐全;
- 2 申请人是否为不动产登记簿记载的权利人, 配偶之间权利变更的, 申请人一方是否为不动产登记簿记载的权利人;
- 3 申请变更事项与变更登记材料记载的变更事实是否一致;
- 4 需要进行测绘的, 审核申请材料与地籍测绘成果是否一致;
- 5 企业之间的分立、合并、企业兼并等不属于更名登记;
- 6 土地价款及相关税费是否已按规定缴纳完毕;
- 7 无正在办理的更正登记记载;
- 8 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的, 将登记事项记载于不动产登记簿, 变更事项涉及证书记载内容的, 收回原证书并换发新的不动产权属证书。

8.3 转移登记

8.3.1 适用

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

- 1 买卖、互换或赠与的;
- 2 作价出资或者入股的;
- 3 法人或非法人组织因合并、分立导致不动产权利发生转移的;
- 4 分割、合并导致权利发生转移的;
- 5 继承或受遗赠的;
- 6 共有人增加或者减少以及共有不动产份额变化的;
- 7 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者人民政府生效的决定等导致不动产权利发生转移的;
- 8 法律、法规规定的其他情形。

8.3.2 申请主体

国有建设用地使用权转移登记应当由双方共同申请, 转让方应当为不动产登记簿记载的权利人。属本规范第8.3.1条第5、7项情形的, 可以由单方申请。

8.3.3 申请材料

国有建设用地使用权转移登记, 提交的材料包括:

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

4 国有建设用地使用权转移的材料，包括：

- (1) 买卖的，提交买卖合同；互换的，提交互换合同；赠与的，提交赠与合同；
- (2) 因继承、受遗赠取得的，按照本规范1.8.7条的规定提交材料；
- (3) 作价出资（入股）的，提交作价出资（入股）协议；
- (4) 法人或非法人组织合并、分立导致权属发生转移的，提交法人或非法人组织合并、分立的材料以及不动产权属转移的材料；
- (5) 共有人增加或者减少的，提交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；
- (6) 分割、合并导致权属发生转移的，提交分割或合并协议书以及自然资源主管部门同意分割或合并的批准文件，或者记载有关分割或合并内容的生效法律文书；
- (7) 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等导致权属发生变化的，提交人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等材料；属于单方申请的，还应提交协助执行通知书；

5 申请划拨取得国有建设用地使用权转移登记的，应当提交有批准权的人民政府或主管部门的批准文件；

属于本市国有企业改革调整中涉及到在集团内部整合房地产资源，原以划拨、“空转”方式取得的土地，提交市国有资产监督管理机构出具的调整文件，原土地取得方式和用途维持不变；

6 依法需要补交土地出让价款、缴纳税费的，应当提交缴清土地出让价款凭证、税费缴纳凭证；

租赁方式取得国有建设用地使用权转让的，应当提交土地租金交纳凭证；

7 按本规范1.4.1第二款第2项规定提交地籍测绘成果或不动产权籍调查成果；

8 有地役权登记的，应当提交地役权人同意的书面材料；有异议登记的，应当提交受让方签署的知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺；有抵押权的按照本规范4.2.5规定提交相关材料。

9 法律、法规规定的其他材料。

8.3.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请材料是否齐全；
- 2 以授权经营方式取得的土地使用权转让的，受让主体是否为集团公司直属企业、控股企业、参股企业；改变用途或向集团公司以外的单位或个人转让的，是否已报经相关行政主管部门批准；
- 3 申请登记事项与登记材料记载的是否一致；
- 4 土地价款及相关税费是否已按规定缴纳完毕；
- 5 无查封登记、无正在办理的更正登记、无他人预告登记记载；
- 6 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿，并向权利人核发不动产权属证书。

8.4 注销登记

8.4.1 适用

已经登记的国有建设用地使用权，有下列情形之一的，当事人可以申请办理注销登记：

- 1 土地灭失的；
- 2 权利人放弃国有建设用地使用权的；

- 3 依法没收、收回国有建设用地使用权的；
- 4 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书致使国有建设用地使用权消灭的；
- 5 法律、法规规定的其他情形。

8.4.2 申请主体

国有建设用地使用权注销登记的申请主体应当是不动产登记簿记载的权利人。

8.4.3 申请材料

申请国有建设用地使用权注销登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权属证书；
- 4 国有建设用地使用权消灭的材料，包括：
 - (1) 国有建设用地灭失的，提交其灭失的材料（包括现场查看记录）；
 - (2) 权利人放弃国有建设用地使用权的，提交权利人放弃国有建设用地使用权的书面文件。被放弃的国有建设用地上设有抵押权、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、预告登记权利人或查封机关同意注销的书面文件；
 - (3) 依法没收、收回国有建设用地使用权的，提交人民政府的生效决定书；
 - (4) 因人民法院或者仲裁委员会生效法律文书导致权利消灭的，提交人民法院或者仲裁委员会生效法律文书。
- 5 法律、法规规定的其他材料。

8.4.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请材料是否齐全；
- 2 土地灭失的，是否已按规定进行实地查看；
- 3 申请注销的国有建设用地使用权是否已经登记；
- 4 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的，将登记事项以及不动产权证书或者不动产登记证明收回、作废等内容记载于不动产登记簿，并向原不动产权利人核发核准注销通知书。

8.5 整理储备类国有建设用地使用权首次登记

8.5.1 适用

土地整理完毕后，可以申请整理储备类国有建设用地使用权首次登记。

8.5.2 申请主体

整理储备类国有建设用地使用权首次登记的申请主体为纳入国家土地储备机构名录的土地储备机构。

8.5.3 申请材料

申请整理储备类国有建设用地使用权首次登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 原不动产权利注销证明；

- 4 土地整理储备计划；
- 5 不动产权籍调查成果。

8.5.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请材料是否齐全；
- 2 申请人已纳入国家土地储备机构名录；
- 3 权属来源材料与申请登记的内容是否一致；申请登记的宗地在土地整理储备计划范围内；
- 4 不动产权籍调查成果资料是否齐全、规范；
- 5 界内原已登记的不动产权利已注销；属于集体土地的，应完成土地征收手续；属于未利用地、农用地的，应完成土地转用手续；
- 6 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的，记载不动产登记簿后向权利人核发不动产权属证书，土地权利性质为“整理储备”，土地用途为“建设用地”。

8.6 整理储备类国有建设用地使用权变更登记

8.6.1 适用

因按不动产权属证书记载范围分割供应土地，或不同地块合并供应土地，或土地整理储备机构变更名称等情形的，可以申请办理整理储备类国有建设用地使用权变更登记。

8.6.2 申请主体

整理储备类国有建设用地使用权变更登记的申请主体为土地储备机构。

8.6.3 申请材料

申请整理储备类国有建设用地使用权变更登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权属证书；
- 4 整理储备类国有建设用地使用权变更的权属来源文件：
 - (1) 属于拟以划拨方式供地的，应当提供建设用地规划许可证、规划核定用地图等相关文件；
 - (2) 属于拟以出让或作价出资（入股）方式供地的，应提供规划条件通知书、规划核定用地图等相关文件；
 - (3) 属于土地整理机构变更名称的，应提交原颁发身份证件机关出具的姓名或者名称变更的证明文件；
- 5 测绘成果；
- 6 有抵押权、地役权、异议登记或被查封的，按照本规范4.2.4规定提交相关材料。

8.6.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请材料是否齐全；
- 2 申请人是否为不动产登记簿记载的权利人；

3 申请变更事项与变更登记材料记载的变更事实是否一致。其中属于变更名称的,申请变更登记的内容与有关文件证明的变更事实一致;

4 属于土地分割或合并的,变更登记范围应与规划核定用地图界内范围一致,测绘成果是否齐全、规范;

5 无查封登记、无正在办理的更正登记、无他人预告登记记载;

6 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的,记载不动产登记簿后向权利人核发不动产权属证书。

8.6.5 拟供地部分核发的不动产权属证书复印件作为办理供地手续的要件,原件由登记经办机构留存。整理储备土地供应后,不动产登记经办机构应在新的用地单位申请办理国有建设用地使用权首次登记时依职权一并办理注销登记。属于部分供地的,裁余部分为原权利人核发不动产权属证书。

9 国有建设用地使用权及房屋所有权登记

9.1 首次登记

9.1.1 适用

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

9.1.2 申请主体

国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记的申请主体应当为不动产登记簿或土地权属来源材料记载的国有建设用地使用权人。

9.1.3 申请材料

申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记,提交的材料包括:

- 1 不动产登记申请书;
- 2 申请人身份证明;
- 3 不动产权属证书或者土地权属来源材料;
- 4 建设工程规划许可证及附件、附图,建设工程规划验收合格证;
- 5 经建设、勘察、设计、施工、监理等单位联合签署的竣工验收备案表,或者天津市建筑安装工程和市政基础设施工程竣工验收备案通知书,或者天津市建设工程质量证书;
- 6 标准地名证明文件;
- 7 房屋测绘成果和地籍测绘成果。属于原土地登记成果无解析坐标等需进行不动产权籍调查的,应提交不动产权籍调查成果;

实施土地收购整理中属于规划保留的房屋,原权利人放弃权利并已办理注销登记,在土地供应后,应按新建房屋办理首次登记,可以提交规划部门批准房屋予以保留的证明等文件,不再提交符合规划和竣工验收的相关文件;规划部门批准保留的证明中注明地名未改变的,不再提交地名证明文件;房屋未发生改建的,不再提交房屋测绘成果。

8 属于商品房项目的,已办理预售登记并领取预售登记证明的,应提交预售登记证明;需要确认建筑区划内属于全体业主共有的物业服务用房、其他公共场所、公用设施等情形的,还应提交相关证明材料或有相关约定条款的合同;

9 按规定应由市或区人民政府所有的非住宅房屋，还应提交相关接管协议或市公用公房管理部门出具的认定文件；

10 相关税费缴纳凭证；

11 法律、法规规定的其他材料。

9.1.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

1 申请材料是否齐全；

2 不动产登记申请书、权属来源材料等记载的主体是否一致；国有建设用地使用权已登记的，建设工程符合规划、房屋竣工验收等材料记载的主体是否与不动产登记簿记载的权利主体一致；未登记的，建设工程符合规划、房屋竣工验收等材料记载的主体是否与土地权属来源材料记载的主体一致；已经办理预售登记的，应与登记簿记载的预售人一致；

3 申请登记的房屋占用范围内的土地是否在登记簿记载、建设工程规划许可证（或规划部门批准房屋予以保留的证明）记载的范围内，房屋坐落、规划用途、幢数、层数与建设工程规划许可证、地名证明文件、房屋测绘成果、地籍测绘成果相符；规划保留的房屋地名未改变的，应与原地名证明文件相符；

4 测绘成果或不动产权籍调查成果是否齐全、规范；

5 查封或者预查封国有建设用地使用权或房屋所有权的，不影响办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记；

6 属于商品房项目的，建筑区划内属于业主共有的道路、绿地与整宗地一并记载为“××全体业主共用”，属于物业服务用房的，按规定及证明材料记载为“××全体业主共同所有”，申请材料已明确属于全体业主共有的其他公共场所和其他公共设施的，依申请记载“××全体业主共同所有”；

7 教育、社区医疗卫生、文化体育、社区服务（含菜市场）、行政管理和市政公用等新建住宅配套非经营性公建，按照我市直管公产房屋管理相关规定应当确定为直管公产非住宅的，由市或区直管公产房屋管理单位凭房屋接管协议与房地产开发企业一并申请登记。新建住宅配套非经营性公建的权利人按照接管协议登记为市或区人民政府。申请登记时无法提供接管协议的，上述房屋只登记不发证，不得抵押、转让；

8 属于商品房项目的有关宗地问题的处理：

（1）对于统一供地、按规划分期建设的商品房等共用宗项目，购房人申请国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记的，不动产登记经办机构应在不动产权属证书的“面积”栏填写宗地面积，并在附记栏注记“土地面积共用”；

（2）对于历史遗留未进行土地分摊的共用宗项目，没有明确拨地界限的用地，其中有院墙的，以院墙或院墙与建筑墙封闭围合的边界以内土地为一宗地计算用地面积，没有院墙的，以单位建筑出土实墙1.5米以内划界为一宗地计算用地面积；

（3）对于已经进行土地分摊的，待权利人办理转移、变更登记时按照本条（1）规定填写整宗土地面积，并在附记栏注记“土地面积共用”。

9 是否已按规定进行实地查看；

10 土地价款及相关税费是否已按规定缴纳完毕；

11 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的，记载不动产登记簿后向权利人核发不动产权属证书。属于商品房项目的，在商品房网络系统上办理房屋所有权首次登记的同时，将房屋、土地分户测绘信息由商品房网络系统导入不动产登记系统，同时向开发建设单位按套核发未售出房屋的不动产权证书，有在建建筑物抵押的，应注记抵押信息。

9.2 变更登记

9.2.1 适用

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

- 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 不动产坐落、界址、用途、面积等状况发生变化的；
- 3 因改建致使房屋状况变化的；
- 4 国有建设用地使用权的权利期限发生变化的；
- 5 同一权利人名下的不动产分割或者合并的；
- 6 共同共有转为按份共有或者按份共有转为共同共有的；
- 7 配偶之间国有建设用地使用权及房屋所有权不动产登记权利人变更，具体包括权利人为配偶一方，增加另一方为共有人的；房地权利人为配偶双方，变更为其中一方所有的；房地权利人为配偶一方，变更为另一方所有的；
- 8 法律、法规规定的其他情形。

9.2.2 申请主体

国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记的申请主体应当为不动产登记簿记载的权利人。

因共有人的姓名、名称发生变化的，可以由发生变更的权利人申请；

配偶之间变更房地登记权利人的，由登记簿记载的权利人和其配偶申请房地变更登记；

因房地产共有关系由共同共有转为按份共有，或者由按份共有转为共同共有的，申请人是登记簿记载的共有人。

9.2.3 申请材料

申请国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记，提交的材料包括：

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

(1) 权利人姓名或者名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的，提交能够证实身份变更的材料，具体包括：①机关、事业单位名称变更的，提交编委等有批准权主管部门的批准文件；②企业名称变更的，提交市场监管部门出具的企业名称变更证明；③社团名称变更的，提交民政部门核发的社会团体法人登记证书及名称变更证明；④自然人姓名变更的，提交公安部门等有权部门出具的姓名变更证明。

因国有企业改制导致名称变更的，原以划拨方式取得的土地如继续保留划拨还应提交有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件；改制后以有偿方式使用土地的，还应提交出让合同、土地出让金及契税缴纳凭证等；

(2) 土地或房屋面积、界址范围发生变化的，需提交：①属部分土地收回引起房屋面积、界址变更的，提交人民政府收回决定书；②改建、扩建引起房屋面积、界址变更的，提交建设工程规划许可证及附件、附图，建设工程规划验收合格证件，建设工程竣工验收合格证明材料；③因自然灾害导致部分房屋灭失的，提交部分房屋灭失的材料（包括现场查看记录）；④其他面积、界址变更情形的，提交有权机关出具的批准文件。

依法需要补交土地出让价款的，还应当提交土地出让合同补充协议和土地价款缴纳凭证；

(3) 同一权利人分割或者合并不动产的，应当按有关规定提交相关部门同意分割或合并的批准文件；

(4) 坐落发生变化的，提交房地产坐落的街道、门牌号等名称发生改变的证明文件；

(5) 用途发生变化的，提交城市规划部门出具的批准文件、与自然资源主管部门签订的土地出让合同补充协议或有关批准文件。依法需要补交土地出让价款的，还应当提交土地价款以及相关税费缴纳凭证；

(6) 国有建设用地使用权的权利期限发生变化的，提交自然资源主管部门出具的批准文件或出让合同补充协议。依法需要补交土地出让价款的，还应当提交土地价款缴纳凭证；

(7) 共同共有转为按份共有或者按份共有转为共同共有的，提交共有性质变更协议书或生效法律文书；

(8) 配偶之间变更房地产权利人的，提交婚姻关系证明文件，配偶之间变更房地产权利人的协议；

5 按本规范1.4.1第二款第2项规定提交地籍测绘成果或不动产权籍调查成果；属于房屋改建，房屋分割或者合并等涉及房屋状况变动的，还应该提交房屋测绘成果；

6 有抵押权、地役权、异议登记或被查封的，按照本规范4.2.4规定提交相关材料；

7 法律、法规规定的其他材料。

9.2.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

1 申请材料是否齐全；

2 申请变更事项与变更材料记载的变更内容是否一致；

3 申请变更登记的房屋及其占用范围内的土地在不动产登记簿记载的范围内；

4 不动产权籍调查成果或测绘成果资料是否齐全、规范；

5 依法应当补交土地价款的，是否已提交补交土地价款凭证；

6 共用宗地的房屋无土地信息的，不动产登记经办机构应按有关规定进行土地补登补测。如确因土地权属来源文件不齐、土地查封等原因无法进行土地补登的，可先行为申请人办理房屋变更登记；

7 存在预告登记的，不动产登记簿记载的权利人可以申请不涉及权属的变更登记；

8 无正在办理的更正登记记载；

9 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿，变更事项涉及证书记载内容的，应当收回原证换发新的不动产权属证书。

9.3 转移登记

9.3.1 适用

已经登记的国有建设用地使用权及房屋所有权，因下列情形导致权属发生转移的，当事人可以申请转移登记。国有建设用地使用权转移的，其范围内的房屋所有权一并转移；房屋所有权转移，其范围内的国有建设用地使用权一并转移。

1 买卖、互换、赠与的；

2 继承或受遗赠的；

3 作价出资（入股）的；

4 法人或非法人组织合并、分立等导致权属发生转移的；

- 5 共有人增加或者减少以及共有份额变化的；
- 6 分割、合并导致权属发生转移的；
- 7 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等导致国有建设用地使用权及房屋所有权发生转移的；
- 8 法律、法规规定的其他情形。

9.3.2 申请主体

国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记应当由当事人双方共同申请。属本规范第9.3.1条第2、7项情形的，可以由单方申请。

符合《条例》第五十九条规定情形，申请转移登记的，申请人是已办理房屋所有权预告登记的购房人。

9.3.3 申请材料

国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权属证书；
- 4 国有建设用地使用权及房屋所有权转移的材料，包括：
 - (1) 新建商品房买卖的，提交天津市商品房买卖合同，购房交款凭证；首次登记时开发企业领取了不动产权属证书的，还应提交不动产权属证书；已办理预告登记的，应提交房屋所有权预告登记证明，不再提交天津市商品房买卖合同和契税缴纳凭证；
 - (2) 存量房屋买卖的，提交天津市房产买卖协议；购买拍卖的房屋，申请人提交拍卖成交确认书；
 - (3) 房改售房的，提交公有住房买卖协议书、出售公有住房价格评估审核表、天津市出售公有住房专用票据；出售单位产公有住房的，售房单位应提交公有住房出售批准书；
 - (4) 房屋还迁安置的，提交房屋还迁协议或证明文件；补交购房款的，还需提交购房交款凭证；首次登记时开发企业领取了不动产权属证书的，还应提交不动产权属证书；
 - (5) 互换的，提交互换协议；
 - (6) 赠与的，提交赠与合同；
 - (7) 因继承、受遗赠取得的，按照本规范1.8.7的规定提交材料；
 - (8) 以房抵债的，提交以房抵债的协议或者证明文件；
 - (9) 接管房屋的，提交接管房屋协议或者公房管理部门出具的认定证明文件；
 - (10) 国有房产授权经营的，提交授权经营的批准文件；
 - (11) 房地产调拨、划拨的，提交调拨、划拨的批准文件或者其他证明文件；
 - (12) 作价出资（入股）的，提交作价出资（入股）协议或者证明文件；
 - (13) 法人或非法人组织合并、分立导致权属发生转移的，提交法人或非法人组织合并、分立的材料以及不动产权属转移的材料；
 - (14) 共有人增加或者减少的，提交共有人增加或者减少的协议或者证明文件；共有份额变化的，提交份额转移协议或者证明文件；
 - (15) 不动产分割、合并导致权属发生转移的，提交分割或合并协议书以及有权部门同意分割或合并的批准文件，或者记载有关分割或合并内容的生效法律文书；
 - (16) 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等导致权属发生变化的，提交人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等材料；属于单方申请的，还应提交协助执行通知书；

(17) 在建建筑物连同土地使用权转让(包含部分房屋已办理首次登记,部分房屋未实施建设的)的,提交土地使用权转让审核意见通知书或土地出让补充合同及建设工程规划许可证及附件、附图;

5 划拨国有建设用地使用权及房屋所有权转移,维持划拨的,应当提交有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件;按规定应补办土地出让手续的,还应提交土地出让合同;

属于本市国有企业改革调整中涉及到在集团内部整合房地产资源,原以划拨、“空转”方式取得的土地,提交市国有资产监督管理机构出具的调整文件,原土地取得方式和用途维持不变;

6 契税缴纳凭证(继承、房改售房除外;互换的提交差额契税缴纳凭证;还迁安置提交补交购房款的契税缴纳凭证);依法需要补交土地出让价款的,应当提交土地出让价款缴纳凭证;

7 按本规范1.4.1第二款第2项规定提交地籍测绘成果或不动产权籍调查成果;属于部分房屋转移登记引起面积变动的,应提交房屋测绘成果;

8 有地役权登记的,应当提交地役权人同意的书面材料;有异议登记的,应当提交受让方签署的知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺;有抵押权的按照本规范4.2.5规定提交相关材料;

9 法律、法规规定的其他材料。

9.3.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点:

1 申请材料是否齐全;

2 转让人是不动产登记簿记载的权利人或者预售人,受让人是有关证明文件中载明的受让人;

3 申请转移登记的房屋及其占用范围内的土地在不动产登记簿记载范围内;

4 申请转移的国有建设用地使用权与房屋所有权与登记材料记载是否一致;

5 同一宗地分割转让的,办理转移登记前应先办理房地产分割登记;整宗土地已全部竣工的,不得对其中空地分割转让,不予办理分割转让登记手续;

6 共用宗地的住宅无土地信息的,不动产登记经办机构应按有关规定进行土地补登补测。办理转移登记时,申请人应按本市有关规定补缴土地出让金。如确因土地权属来源文件不齐、土地查封等原因无法进行土地补登的,可先行办理房屋转移登记;

7 依法应当缴纳土地价款、纳税的,是否已提交土地价款和税费缴纳凭证;

8 购房人购买的商品房被预查封的,不影响办理预购商品房买卖房屋所有权转移登记;

9 无查封登记、无正在办理的更正登记、无他人预告登记记载;

10 设有抵押权的,是否记载“是否存在禁止或者限制抵押不动产转让的约定”;

11 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的,将登记事项记载于不动产登记簿,并向权利人核发不动产权属证书。

申请人不能提交原不动产权属证书的,不动产登记经办机构依据协助执行通知书中载明的不能提交证书的情况办理转移登记,原不动产权属证书作废。

9.4 注销登记

9.4.1 适用

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

- 1 因拆除、倒塌等原因导致不动产灭失的；
- 2 因土地整理储备等原因，权利人放弃不动产权利的；
- 3 土地被收购整理的；
- 4 因依法被没收、征收（含房屋拆迁）、收回导致不动产权利消灭的；
- 5 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书致使不动产权利消灭的；
- 6 法律、法规规定的其他情形。

9.4.2 申请主体

申请国有建设用地使用权及房屋所有权注销登记的主体应当是不动产登记簿记载的权利人。

9.4.3 申请材料

申请国有建设用地使用权及房屋所有权注销登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权属证书；
- 4 国有建设用地使用权及房屋所有权消灭的材料，包括：
 - （1）不动产灭失的，提交其灭失的材料（包括现场查看记录）；
 - （2）权利人放弃国有建设用地使用权及房屋所有权的，提交权利人放弃权利的书面文件。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材料；
 - （3）房屋被依法征收（拆迁）或土地被收购整理的，提交征收实施单位（拆迁单位）与原权利人签订的拆迁补偿协议或原权利人签订的收购整理协议等有关房地权利消灭的证明文件；
 - （4）依法没收、征收、收回不动产的，提交人民政府生效决定书；
 - （5）因人民法院或者仲裁委员会生效法律文书导致不动产权利消灭的，提交人民法院或者仲裁委员会生效法律文书。
- 5 法律、法规规定的其他材料。

9.4.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请材料是否齐全；
- 2 申请人是否为不动产登记簿记载的权利人；
- 3 申请注销登记的房地是否在不动产登记簿记载的范围内；
- 4 不动产灭失的，是否已按规定进行实地查看；
- 5 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的，将登记事项以及不动产权属证书明或者不动产登记证明收回、作废等内容记载于不动产登记簿，并核发核准注销通知书。属于权利人自行拆除的房屋等情形，继续享有土地权利的，核发只记载土地状况的不动产权属证书。

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

10 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记

10.1 集体建设用地使用权首次登记

10.1.1 适用

依法取得集体建设用地使用权，可以单独申请集体建设用地使用权登记。

10.1.2 申请主体

申请集体建设用地使用权登记的主体为用地批准文件记载的集体建设用地使用权人。

10.1.3 申请材料

申请集体建设用地使用权首次登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 有批准权的人民政府批准用地的文件等权属来源材料；
- 4 不动产权籍调查成果；
- 5 法律、法规规定的其他材料。

10.1.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 是否已依法取得集体建设用地使用权；
- 2 不动产登记申请书、权属来源材料等记载的主体是否一致；
- 3 不动产权籍调查成果资料是否齐全、规范；
- 4 是否已按规定进行公告；
- 5 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的，记载不动产登记簿后向申请人核发不动产权属证书。

10.2 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记

10.2.1 适用

依法使用集体建设用地兴办企业，建设公共设施，从事公益事业等的，应当申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记。

10.2.2 申请主体

申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记的主体为用地批准文件记载的集体建设用地使用权人。

10.2.3 申请材料

申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权属证书；
- 4 建设工程符合规划的材料；
- 5 不动产权籍调查成果；

- 6 建设工程已竣工的材料；
- 7 法律、法规规定的其他材料。

10.2.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

1 是否已依法取得集体建设用地使用权；集体建设用地使用权已登记的，不动产登记簿记载的权利主体与建设工程符合规划的材料、建设工程竣工材料等记载的权利主体是否一致；未登记的，建设工程符合规划的材料、建设工程竣工材料等记载的主体是否与土地权属来源材料记载的主体一致；

2 不动产登记申请书、权属来源材料等记载的主体是否一致；

3 房屋等建筑物、构筑物是否提交了符合规划、已竣工的材料；

4 不动产权籍调查成果资料是否齐全、规范；

5 集体建设用地使用权被查封，申请人与被执行人一致的，不影响集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记；

6 是否已按规定进行实地查看；

7 是否已按规定进行公告；

8 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的，记载不动产登记簿后向申请人核发不动产权属证书。

10.3 变更登记

10.3.1 适用

已经登记的集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权，有下列情形之一的，当事人可以申请变更登记：

- 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 不动产坐落、界址、用途、面积等状况发生变化的；
- 3 同一权利人名下的集体建设用地或者建筑物、构筑物分割或者合并的；
- 4 配偶之间房屋登记权利人变更的；
- 5 共同共有转为按份共有或按份共有转为共同共有的；
- 6 因改建致使建筑物、构筑物状况发生改变的；
- 7 法律、法规规定的其他情形。

10.3.2 申请主体

集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权变更登记的申请主体应当为不动产登记簿记载的权利人。因共有人的姓名、名称发生变化的，可以由姓名、名称发生变化的权利人申请；夫妻共有财产变更的，应当由夫妻双方凭婚姻关系证明共同申请。

10.3.3 申请材料

申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权变更登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权属证书；
- 4 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权变更的材料，包括：

(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, 提交能够证实身份变更的材料; ①行政、事业单位名称变更的, 提交编委等有批准权主管部门的批准文件; ②企业名称变更的, 提交市场监管部门出具的企业名称变更证明; ③社团名称变更的, 提交民政部门核发的《社会团体法人登记证书》及名称变更证明; ④自然人姓名变更的, 提交公安部门等有权部门出具的姓名变更证明;

(2) 坐落发生变更的, 提交地名管理部门出具的地名确认文件;

(3) 土地或建筑物、构筑物面积、界址范围变更的, 提交有批准权的人民政府或其主管部门的批准文件: ①属部分土地收回引起房屋面积、界址变更的, 提交人民政府收回决定书; ②改建、扩建引起房屋面积、界址变更的, 提交建设工程规划许可证及附件、附图, 建设工程规划验收合格证件, 建设工程竣工验收合格证明材料; ③因自然灾害导致部分房屋灭失的, 提交部分房屋灭失的材料(包括现场查看记录); ④其他面积、界址变更情形的, 提交有权机关出具的批准文件;

(4) 土地或建筑物、构筑物用途变更的, 提交有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件;

(5) 同一权利人分割或者合并建设用地或建筑物、构筑物的, 提交有批准权部门同意分割或者合并的批准文件;

(6) 共同共有转为按份共有或者按份共有转为共同共有的, 提交共有性质变更协议书或生效法律文书;

(7) 配偶之间变更房地登记权利人的, 提交婚姻关系证明文件, 配偶之间变更房地登记权利人的协议;

5 按本规范1.4.1第二款第2项规定提交地籍测绘成果或不动产权籍调查成果; 属于建筑物、构筑物改建、分割或者合并等涉及建筑物、构筑物状况变动的, 还应该提交房屋测绘成果;

6 有抵押权、地役权、异议登记或被查封的, 按照本规范4.2.4规定提交相关材料;

7 法律、法规规定的其他材料。

10.3.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点:

- 1 申请材料是否齐全;
- 2 申请变更事项与变更材料记载的变更事实是否一致;
- 3 属于配偶之间房屋登记权利人变更申请变更登记的, 拟登记权利人是否是农村集体经济组织成员;
- 4 企业之间的分立、合并、企业兼并等不属于更名登记;
- 5 申请变更登记的房地是否在不动产登记簿记载的范围内;
- 6 无正在办理的更正登记记载;
- 7 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的, 将登记事项记载于不动产登记簿。变更事项涉及书记载内容的, 应当收回原证换发新的不动产权属证书。

10.4 转移登记

10.4.1 适用

已经登记的集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权, 因下列情形之一导致权属发生转移的, 当事人可以申请转移登记:

- 1 作价出资(入股)的;

- 2 企业合并、分立、破产、兼并等情形，导致建筑物、构筑物所有权发生转移的；
- 3 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等导致权属转移的；
- 4 买卖、互换、赠与的；
- 5 继承或受遗赠的；
- 6 法律、法规规定的其他情形。

10.4.2 申请主体

集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权转移登记应当由双方共同申请。因继承或者人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等导致权属转移的，可由单方申请。

10.4.3 申请材料

集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权转移登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权属证书；
- 4 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权转移的材料，包括：
 - (1) 作价出资（入股）的，提交作价出资（入股）协议；
 - (2) 企业合并、分立、兼并、破产等情形导致权属发生转移的，提交企业合并、分立、兼并、破产的材料、集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权权属转移材料、有权部门的批准文件；
 - (3) 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致权属转移的，提交人民法院、仲裁委员会的生效法律文书；属于单方申请的，还应提交协助执行通知书；
 - (4) 买卖、交换、赠与的，提交相关协议；
 - (5) 继承、受遗赠的，按照本规范1.8.7规定提交相关材料；
- 5 受让人属于该农村集体经济组织成员或为该集体经济组织出资成立的证明文件；属于因人民法院或者仲裁委员会生效法律文书或者人民政府的生效决定和协助执行导致权属发生转移的，受让人不符合集体建设用地使用条件的，应书面告知相关司法机关，但不影响协助执行；
- 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材料；
- 7 按本规范1.4.1第二款第2项规定提交地籍测绘成果或不动产权籍调查成果；部分房屋转移登记引起面积变动的，提交房屋测绘成果；
- 8 依法需要缴纳税费的，应当提交税费缴纳凭证；
- 9 有地役权登记的，应当提交地役权人同意的书面材料；有异议登记的，应当提交受让方签署的知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺；有抵押权的按照本规范4.2.5规定提交相关材料；
- 10 法律、法规规定的其他材料。

10.4.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请材料是否齐全；
- 2 转让人是不动产登记簿记载的权利人，受让人是有关证明文件中载明的受让人且为该农村集体经济组织成员或农村集体经济组织出资成立的法人或非法人组织；
- 3 因破产、兼并以外情形转移的，受让方是否符合使用集体土地条件；
- 4 申请转移的集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权与材料记载是否一致；

- 5 申请转移登记的不动产是否在不动产登记簿记载范围内；
- 6 无查封登记、无正在办理的更正登记、无他人预告登记记载；
- 7 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿，并向权利人核发不动产权属证书。

10.5 注销登记

10.5.1 适用

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

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

10.5.2 申请主体

集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权注销登记的申请主体应当是不动产登记簿记载的权利人。

10.5.3 申请材料

申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权注销登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权属证书；
- 4 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权消灭的材料，包括：
 - （1）土地或建筑物、构筑物灭失的，提交灭失的材料（包括现场查看记录）；
 - （2）权利人放弃集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权的，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、被查封的，需提交抵押权人、地役权人、预告登记权利人或查封机关同意注销的书面材料；
 - （3）依法没收、征收、收回集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权的，提交人民政府的生效决定书；
 - （4）因人民法院或者仲裁委员会生效法律文书等导致集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权消灭的，提交人民法院或者仲裁委员会生效法律文书等材料；
- 5 法律、法规规定的其他材料。

10.5.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请材料是否齐全；
- 2 申请人是登记簿记载的权利人；
- 3 申请注销登记的不动产在不动产登记簿记载的范围内；
- 4 土地或建筑物、构筑物灭失的，是否已按规定进行实地查看；
- 5 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的,将登记事项以及不动产权属证明或者不动产登记证明收回、作废等内容记载于不动产登记簿,并核发核准注销通知书。属于权利人自行拆除的房屋等情形,继续享有土地权利的,核发只记载土地状况的不动产权属证书。

11 土地承包经营权登记

承包农民集体所有的耕地、林地、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、林业、畜牧业、渔业等农业生产的,可以申请土地承包经营权登记;地上有森林、林木的,应当在申请土地承包经营权登记时一并申请登记。

申请林地承包经营权及森林、林木所有权登记的,到不动产登记经办机构办理;在国家规定的不动产统一登记过渡期内,农村土地承包经营权登记工作由市农业行政管理部门按照国家和本市有关规定负责组织实施。

11.1 首次登记

11.1.1 适用

依法以承包方式在土地上从事种植业或者养殖业(耕地除外)生产活动的,可以申请土地承包经营权的首次登记。

11.1.2 申请主体

以家庭承包方式取得的土地承包经营权的首次登记,由发包方持土地承包经营合同等材料申请;

以招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地的,由承包方持土地承包经营合同申请土地承包经营权首次登记。

11.1.3 申请材料

申请土地承包经营权首次登记,提交的材料包括:

- 1 不动产登记申请书;
- 2 申请人身份证明;
- 3 本集体成员的证明材料,本集体经济组织以外的单位或者个人通过招标、拍卖、公开协商等其他方式承包的,应当提交乡镇人民政府的批准文件;
- 4 发包的土地属于农民集体所有的还应提供记载集体土地所有权的不动产权属证书;
- 5 土地承包经营合同;
- 6 不动产权籍调查成果;
- 7 法律、法规规定的其他材料。

11.1.4 审查要点

- 1 申请材料是否齐全;
- 2 发包的土地属于农民集体所有的,发包方应当与集体土地所有权证记载的所有权人一致;发包方、承包方应当与承包合同中载明的发包方、承包方一致;
- 3 发包的土地属于农民集体所有的,承包地范围应当在已登记集体土地所有权范围内;
- 4 乡镇人民政府批准本集体经济组织以外的单位或者个人通过招标、拍卖、公开协商等其他方式承包的文件中,应当明确“该集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表已书面同意”等内容;

- 5 是否已按规定进行公告；
- 6 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿，并根据承包人申请核发单一版或集成版的不动产权属证书。

11.2 变更登记

11.2.1 适用

经依法登记的土地承包经营权（耕地除外）有下列情形之一的，可以申请土地承包经营权变更登记：

- 1 发包方、承包方的姓名或者名称等事项发生变化的；
- 2 承包土地的坐落、名称、面积发生变化的；
- 3 承包期限依法变更的；
- 4 承包期限届满，土地承包经营权人按照国家有关规定继续承包的；
- 5 退耕还林、退耕还湖、退耕还草导致土地用途改变的；
- 6 森林、林木的种类等发生变化的；
- 7 法律、法规规定的其他情形。

11.2.2 申请主体

土地承包经营权变更登记的申请主体应当为承包经营权人（承包方）。

11.2.3 申请材料

申请土地承包经营权变更登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权属证书；
- 4 发生变更事实的证明、批准文件等，其中：
 - （1）权利人名称发生变化的应提交名称变更证明文件；
 - （2）承包土地的坐落、名称、面积、承包期限发生变化的，应提交变更后的承包合同；
 - （3）承包期限届满，土地承包经营权人按照国家有关规定继续承包的，应提交变更后的承包合同；
 - （4）退耕还林、退耕还湖、退耕还草导致土地用途改变的，应当提交县级以上人民政府林业等主管部门核发的验收合格证明；
 - （5）森林、林木的种类等发生变化的，应当提交林业主管部门有关批准文件；
- 5 按本规范1.4.1第二款第2项规定提交地籍测绘成果或不动产权籍调查成果；
- 6 有抵押权、地役权、异议登记或被查封的，按照本规范4.2.4规定提交相关材料；
- 7 法律、法规规定的其他材料。

11.2.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请材料是否齐全；
- 2 申请变更登记的承包经营权在不动产登记簿记载的范围内；
- 3 申请变更登记的内容与有关文件证明的变更事实一致；
- 4 无正在办理的更正登记记载；
- 5 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿，变更事项涉及证书记载内容的，应当收回原证换发新的不动产权属证书。

11.3 转移登记

11.3.1 适用

经依法登记的土地承包经营权（耕地除外）发生下列情形之一的，可以申请土地承包经营权转移登记：

- 1 互换；
- 2 转让；
- 3 因家庭关系、婚姻关系变化等原因导致土地承包经营权分割或者合并的；
- 4 依法导致土地承包经营权转移的其他情形。

11.3.2 申请主体

土地承包经营权转移登记的申请主体应当为转让双方当事人。

11.3.3 申请材料

申请土地承包经营权转移登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权属证书；
- 4 互换、转让的相关协议或合同，家庭关系、婚姻关系变化的材料等；
- 5 以家庭承包方式取得的土地承包经营权，采取转让方式流转的，还应当提供发包方同意的材料；
- 6 属于互换的，还应当提供属于同一集体经济组织的证明；
- 7 按本规范1.4.1第二款第2项规定提交地籍测绘成果或不动产权籍调查成果；
- 8 有地役权登记的，应当提交地役权人同意的书面材料；有异议登记的，应当提交受让方签署的知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺；有抵押权的按照本规范4.2.5规定提交相关材料；
- 9 法律、法规规定的其他材料。

11.3.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请材料是否齐全；
- 2 转让人是不动产登记簿记载的权利人，受让人是有关证明文件中载明的受让人；
- 3 申请转移登记的承包经营权在登记簿记载范围内；
- 4 无查封登记、无正在办理的更正登记、无他人承包经营权预告登记记载；
- 5 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿，并根据承包人申请核发单一版或集成版的不动产权属证书。

11.4 注销登记

11.4.1 适用

经依法登记的土地承包经营权（耕地除外）发生下列情形之一的，可以申请土地承包经营权注销登记：

- 1 承包经营的土地灭失的；
- 2 承包经营权人丧失承包经营资格或者放弃承包经营权的；
- 3 承包经营的土地被依法转为建设用地的；
- 4 法律、法规规定的其他情形。

11.4.2 申请人

土地承包经营权注销登记的申请主体应当为承包经营权人（承包方）。

11.4.3 申请材料

申请土地承包经营权注销登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权属证书；
- 4 承包经营权权利终止的证明材料，包括：
 - （1）承包经营的土地灭失的，应提交证实灭失的材料（包括现场查看记录）；
 - （2）承包经营权人丧失承包经营资格的，应提交户口簿及发包方出具的丧失承包经营资格的证明；
 - （3）承包经营权人放弃承包经营权的，应提交放弃承包经营权的书面材料及发包方同意的证明；已设立抵押权、地役权或者已经办理预告登记、查封登记的，提交抵押权人、地役权人、预告登记权利人、查封机关书面同意的材料；
 - （4）承包经营的土地被依法转为建设用地的，应提交自然资源管理部门下发的土地转用批准文件；
- 5 法律、法规规定的其他材料。

11.4.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请材料是否齐全；
- 2 发包的土地属于农民集体所有的，发包方应当与集体土地所有权证记载的所有权人一致；发包方、承包方应当与承包合同中载明的发包方、承包方一致；
- 3 无查封登记记载；
- 4 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿，并出具核准注销通知书。

11.5 农用地的使用权首次登记

11.5.1 适用

以承包经营以外的合法方式使用国有农用地的国有农场、林场、草场，以及使用国家所有的水域、滩涂等农用地进行农业生产的，可以申请农用地的使用权登记。

11.5.2 申请主体

申请农用地的使用权首次登记的申请主体应当为取得相关用地手续的使用人。

11.5.3 申请材料

申请农用地的使用权首次登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 取得农用地的使用权的证明材料；

包括县级以上人民政府或者有关部门关于组建国有农场、林场、草场等批准文件及历史上县级以上人民政府有关批准用地的文件等，其中以出让等有偿方式取得的，还应当提供出让金、土地租金、契税等土地有偿使用税费缴纳凭证；

- 4 不动产权籍调查成果；
- 5 法律、法规规定的其他材料。

11.5.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请材料是否齐全；
- 2 不动产登记申请书、取得农用地的使用权的证明材料等记载的主体是否一致；
- 3 不动产权籍调查成果是否齐全、规范；
- 4 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿，并核发不动产权属证书。

11.6 农用地的使用权变更、转移、注销登记

农用地的使用权变更、转移、注销登记参照土地承包经营权变更、转移、注销登记的有关规定办理。

其中涉及历史上以有偿方式取得的，须参照国有建设用地使用权转移的有关规定核查相关税费交纳情况；以划拨方式取得的，转移时应当提交有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件。

11.7 森林、林木所有权登记

申请土地承包经营权登记或农用地的使用权登记时，地上有森林、林木的，应当一并申请森林、林木所有权登记。

12 海域使用权及建筑物、构筑物所有权登记

12.1 海域使用权首次登记

12.1.1 适用

依法取得海域使用权，可以单独申请海域使用权登记。

12.1.2 申请主体

海域使用权首次登记的申请主体应当为海域权属来源材料记载的海域使用权人。

12.1.3 申请材料

申请海域使用权首次登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；

- 2 申请人身份证明；
- 3 项目用海批准文件或者海域使用权出让合同；
- 4 宗海图（宗海位置图、界址图）以及界址点坐标等海域测绘成果；
- 5 海域使用金缴纳或者减免凭证；
- 6 法律、法规规定的其他材料。

12.1.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请材料是否齐全；
- 2 不动产登记申请书、权属来源材料等记载的主体是否一致；是否已依法取得海域使用权，登记申请人应当与用海批准文件的用海人一致；
- 3 申请登记的项目名称、用海面积、用海类型、用海方式、用海期限等与批复文件或出让合同是否一致；
- 4 测绘成果资料是否齐全、规范；
- 5 海域使用金是否按规定缴纳；
- 6 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的，记载不动产登记簿后向申请人核发不动产权属证书。

12.2 海域使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记

12.2.1 适用

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

12.2.2 申请主体

海域使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记的申请主体应当为海域权属来源材料记载的海域使用权人。

12.2.3 申请材料

申请海域使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权属证书或不动产权属来源材料；
- 4 宗海图（宗海位置图、界址图）以及界址点坐标等海域测绘成果和建筑物、构筑物测绘成果；
- 5 建筑物、构筑物符合规划的材料；
- 6 建筑物、构筑物已经竣工的材料；
- 7 海域使用金缴纳或者减免凭证；
- 8 法律、法规规定的其他材料。

12.2.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请材料是否齐全；

2 不动产登记申请书、权属来源材料等记载的主体是否一致；是否已依法取得海域使用权，登记申请人应当与用海批准文件的用海人一致；海域使用权已登记的，不动产登记簿记载的权利主体与建筑物、构筑物符合规划材料和建筑物、构筑物竣工材料等记载的权利主体是否一致；海域使用权未登记的，建筑物、构筑物符合规划和建筑物、构筑物竣工材料等记载的主体是否与不动产权属来源材料记载的主体一致；

3 申请登记的项目名称、用海面积、用海类型、用海方式、用海期限等与批复文件或出让合同是否一致；

4 测绘成果资料是否齐全、规范；

5 海域使用金是否按规定缴纳；

6 是否已按规定进行实地查看；

7 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的，记载不动产登记簿后向申请人核发不动产权属证书。

12.3 变更登记

12.3.1 适用

已经登记的海域使用权以及建筑物、构筑物所有权，因下列情形之一发生变更的，当事人可以申请变更登记：

- 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 海域坐落、名称发生变化的；
- 3 改变海域使用位置、面积、期限或者用途的；
- 4 同一权利人名下的海域使用权或者建筑物、构筑物分割或者合并的；
- 5 海域使用权续期的；
- 6 因改建致使建筑物、构筑物状况变化的；
- 7 共同共有转为按份共有或按份共有转为共同共有的；
- 8 法律、法规规定的其他情形。

12.3.2 申请主体

海域使用权以及建筑物、构筑物所有权变更登记的申请主体应当为不动产登记簿记载的权利人。因共有人的姓名、名称发生变化的，可以由发生变化的权利人申请。

12.3.3 申请材料

申请海域使用权以及建筑物、构筑物所有权变更登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权属证书；
- 4 海域使用权以及建筑物、构筑物所有权变更的材料，包括：

(1) 权利人姓名或者名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的，提交能够证实身份变更的材料，具体包括：①机关、事业单位名称变更的，提交编委等有批准权主管部门的批准文件；②企业名称变更的，提交市场监管部门出具的名称变更证明；③社团名称变更的，提交民政部门核发的社会团体法人登记证书及名称变更证明；④自然人姓名变更的，提交公安部门等有权部门出具的姓名变更证明；

(2) 海域坐落、名称发生变化的，应当提交海域名称管理部门出具的有关坐落、名称发生变更的证明文件；

(3) 海域或建筑物、构筑物面积、界址、用途发生变化的,提交有批准权的人民政府或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;填海造地后范围发生变化的,还应提交竣工验收合格文件;

(4) 同一权利人名下的海域使用权或者建筑物、构筑物分割或者合并的,应当按有关规定提交相关部门同意分割或合并的批准文件;

(5) 海域使用期限发生变化或续期的,提交有批准权的人民政府或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;

(6) 共同共有转为按份共有或按份共有转为共同共有的,应提交共有性质变更协议书或生效法律文书;

- 5 有抵押权、地役权、异议登记或被查封的,按照本规范4.2.4规定提交相关材料;
- 6 法律、法规规定的其他材料。

12.3.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点:

- 1 申请材料是否齐全;
- 2 登记申请人与相关证明材料的权利人是否一致;
- 3 申请登记的用海面积、用海类型、用海方式、用海期限、建筑物和构筑物等与批复文件或其他证明材料是否一致;
- 4 申请变更事项与变更登记文件记载的变更事实是否一致;
- 5 申请变更登记的海域使用权在不动产登记簿记载的范围内;
- 6 申请变更登记的海域使用权以及建筑物、构筑物所有权是否已经登记;
- 7 测绘成果是否齐全、规范;
- 8 依法应当缴纳海域使用金的,是否已按规定缴纳相应价款;
- 9 无正在办理的更正登记记载;
- 10 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的,将登记事项记载于不动产登记簿。变更事项涉及证书记载内容的,应当收回原证换发新的不动产权属证书。因填海项目竣工验收办理变更登记的,在证书附记栏注明“填海项目竣工验收合格”字样。

12.4 转移登记

12.4.1 适用

已经登记的海域使用权以及建筑物、构筑物所有权,因下列情形之一导致权属发生转移的,当事人可以申请转移登记:

- 1 企业合并、分立或者与他人合资、合作经营、作价入股的;
- 2 买卖、互换、赠与的;
- 3 继承或受遗赠的;
- 4 分割、合并导致权属发生转移的;
- 5 人民法院、仲裁委员会生效法律文书导致权属转移的;
- 6 法律、法规规定的其他情形。

12.4.2 申请主体

海域使用权以及建筑物、构筑物所有权转移登记应当由双方共同申请。属本规范第13.4.1条第3、5项情形的，可由单方申请。

12.4.3 申请材料

海域使用权以及建筑物、构筑物所有权转移登记，提交的材料包括：

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

- 4 海域使用权以及建筑物、构筑物所有权转移的材料，包括：

（1）法人或非法人组织合并、分立或者与他人合资、合作经营，导致权属发生转移的，提交法人或非法人组织合并、分立的材料以及不动产权属转移的材料；

（2）作价出资（入股）的，提交作价出资（入股）协议；

（3）买卖、互换、赠与的，提交相关协议；

（4）因继承、受遗赠取得的，按照本规范1.8.7的规定提交材料；

（5）不动产分割、合并导致权属发生转移的，提交分割或合并协议书以及有权部门同意分割或合并的批准文件，或者记载有关分割或合并内容的生效法律文书；

（6）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等导致权属发生变化的，提交人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等材料；属于单方申请的，还应提交协助执行通知书；

5 经批准取得的海域使用权转让的，提交原批准用海的海洋行政主管部门批准转让的文件；

6 依法需要补交海域使用金、缴纳税费的，应当提交缴纳海域使用金缴款凭证、税费缴纳凭证；

7 有地役权登记的，应当提交地役权人同意的书面材料；有异议登记的，应当提交受让人签署的知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺；有抵押权的按照本规范4.2.5规定提交相关材料；

- 8 法律、法规规定的其他材料。

12.4.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请材料是否齐全；
- 2 转让人是不动产登记簿记载的权利人，受让人是有关证明文件中载明的受让人；
- 3 申请转移的海域使用权以及建筑物、构筑物所有权与登记材料记载是否一致；
- 4 测绘成果是否齐全、规范；
- 5 是否已缴纳海域使用金和有关税费；
- 6 无查封登记、无正在办理的更正登记、无他人预告登记记载；
- 7 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿，并向权利人核发不动产权属证书。

12.5 注销登记

12.5.1 适用

已经登记的海域使用权以及建筑物、构筑物所有权，有下列情形之一的，当事人可以申请办理注销登记：

- 1 因拆除、倒塌等原因导致不动产灭失的；

- 2 权利人放弃海域使用权以及建筑物、构筑物所有权的；
- 3 依法收回海域使用权的；
- 4 因围填海成陆导致海域使用权消灭的；
- 5 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等导致海域使用权以及建筑物、构筑物所有权消灭的；
- 6 法律、法规规定的其他情形。

12.5.2 申请主体

海域使用权以及建筑物、构筑物所有权注销登记的申请主体应当为不动产登记簿记载的权利人。

12.5.3 申请材料

申请海域使用权以及建筑物、构筑物所有权注销登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权属证书；
- 4 海域使用权以及建筑物、构筑物所有权消灭的材料，包括：
 - (1) 不动产灭失的，提交证实灭失的材料；
 - (2) 权利人放弃海域使用权以及建筑物、构筑物所有权的，提交权利人放弃权利的书面文件。设立抵押权、地役权或者已经办理预告登记、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材料；
 - (3) 人民政府依法收回海域使用权的，提交人民政府作出的收回决定；
 - (4) 因围填海成陆导致海域使用权消灭的，提交围填海成陆验收文件等；
 - (5) 因人民法院或者仲裁委员会生效法律文书等导致海域使用权以及建筑物、构筑物所有权消灭的，提交人民法院或者仲裁委员会生效法律文书等材料；
- 5 法律、法规规定的其他材料。

12.5.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请材料是否齐全；
- 2 不动产灭失的，是否已实地查看；
- 3 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的，将登记事项以及不动产权证书或者不动产登记证明收回、作废等内容记载于不动产登记簿，并向当事人出具核准注销通知书。

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

12.5.5 因围填海造地等导致海域灭失的，申请人应当在围填海造地等工程竣工后，依照本规范规定申请国有土地使用权登记时，一并办理海域使用权注销登记。

13 地役权登记

13.1 首次登记

13.1.1 适用

按照约定设定地役权利用他人不动产,以提高自己的不动产的效益,有下列情形之一的,当事人可以申请地役权首次登记。地役权设立后,办理首次登记前发生变更、转移的,当事人也可以就已经变更或转移的地役权,申请首次登记。

- 1 因用水、排水、通行利用他人不动产的;
- 2 因铺设电线、电缆、水管、输油管线、暖气和燃气管线等利用他人不动产的;
- 3 因架设铁塔、基站、广告牌等利用他人不动产的;
- 4 因采光、通风、保持视野等限制他人不动产利用的;
- 5 其他为提高自己不动产效益,按照约定利用他人不动产的情形。

13.1.2 申请主体

地役权首次登记应当由地役权合同中载明的需役地权利人和供役地权利人共同申请。

13.1.3 申请材料

申请地役权首次登记,提交的材料包括:

- 1 不动产登记申请书;
- 2 申请人身份证明;
- 3 需役地和供役地的不动产权属证书;
- 4 地役权合同;
- 5 地役权设立后,办理首次登记前发生变更、转移的,还应提交相关材料;
- 6 法律、法规规定的其他材料。

13.1.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点:

- 1 申请材料是否齐全;
- 2 不动产登记申请书、不动产权属证书、地役权合同等材料记载的主体是否一致;
- 3 申请登记的不动产在不动产登记簿记载范围内;
- 4 土地上已设立土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权等权利的,未经用益物权人同意,土地所有权人不得设立地役权;
- 5 是否为利用他人不动产而设定地役权;
- 6 当事人约定的利用方式是否属于其他物权的内容;
- 7 地役权的期限由当事人约定,但不得超过土地使用权等用益物权的剩余期限;
- 8 土地所有权人享有地役权或者负担地役权的,设立宅基地使用权时,该宅基地使用权人继续享有或者负担已设立的地役权;
- 9 供役地被抵押的,是否已经抵押权人书面同意;
- 10 无查封登记、无正在办理的更正登记、无他人不动产预告登记记载;
- 11 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的,记载不动产登记簿后向权利人核发不动产登记证明。地役权首次登记,不动产登记经办机构应当将登记事项分别记载于需役地和供役地不动产登记簿。

13.2 变更登记

13.2.1 适用

已经登记的地役权,因下列变更情形之一的,当事人应当申请变更登记:

- 1 需役地或者供役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化的；
- 2 共同共有转为按份共有或按份共有转为共同共有的；
- 3 需役地或者供役地自然状况发生变化；
- 4 地役权内容变更的；
- 5 供役地分割转让办理登记，转让部分涉及地役权的；
- 6 法律、法规规定的其他情形。

13.2.2 申请主体

地役权变更登记的申请主体应当为需役地权利人和供役地权利人。因共有人的姓名、名称发生变化的，可以由姓名、名称发生变化的权利人申请。

13.2.3 申请材料

申请地役权变更登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产登记证明；
- 4 需役地、供役地不动产权属证书；

因地役权人姓名或者名称变更申请地役权变更登记的，申请人可不提交供役地不动产权证书；

- 5 地役权变更的材料，包括：

(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，提交能够证实其身份变更的材料；

(2) 需役地或者供役地的面积发生变化的，提交相关协议；

(3) 共同共有转为按份共有或者按份共有转为共同共有的，提交共有性质变更协议；

(4) 地役权内容发生变化的，提交地役权内容变更的协议；

6 有抵押权、异议登记或被查封的，按照本规范4.2.4规定提交相关材料；

7 法律、法规规定的其他材料。

13.2.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请材料是否齐全；
- 2 申请变更事项与变更登记文件记载的变更事实是否一致；
- 3 申请变更登记的地役权是否已经登记；
- 4 地役权期限变更的，变更后期限不得超过土地使用权等用益物权的剩余期限；
- 5 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿，变更事项涉及不动产登记证明记载内容的，应当收回原证明换发新的不动产登记证明。地役权变更登记，不动产登记经办机构应当将登记事项分别记载于需役地和供役地的不动产登记簿。

13.3 转移登记

13.3.1 适用

已经登记的地役权不得单独转让、抵押。因土地承包经营权、建设用地使用权等转让发生转移的，当事人应当一并申请地役权转移登记。申请需役地转移登记，需役地权利人拒绝一并申请地役权转移登记的，还应当提供相关的书面材料。

13.3.2 申请主体

地役权转移登记应当由双方共同申请。

13.3.3 申请材料

地役权转移登记与不动产转移登记合并办理，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产登记证明；
- 4 地役权转移合同；
- 5 法律、法规规定的其他材料。

13.3.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请材料是否齐全；
- 2 申请转移登记的地役权是否已经登记；
- 3 地役权是否为单独转让；
- 4 按本规范第4章的要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿，并向权利人核发不动产登记证明。单独申请地役权转移登记的，不予办理。地役权转移登记，不动产登记经办机构应当将登记事项分别记载于需役地和供役地不动产登记簿。

13.4 注销登记

13.4.1 适用

已经登记的地役权，有下列情形之一的，当事人可以申请地役权注销登记：

- 1 地役权期限届满的；
- 2 供役地、需役地归于同一人的；
- 3 供役地或者需役地灭失的；
- 4 人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等导致地役权消灭的；
- 5 依法解除地役权合同的；
- 6 其他导致地役权消灭的事由。

13.4.2 申请主体

当事人依法解除地役权合同的，应当由供役地、需役地双方共同申请，其他情形可由当事人单方申请。

13.4.3 申请材料

申请地役权注销登记，提交的材料包括：

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

- 4 需役地、供役地不动产权属证书；
- 5 地役权消灭的材料，包括：
 - (1) 地役权期限届满的，提交地役权期限届满的材料；
 - (2) 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材料；
 - (3) 供役地或者需役地灭失的，提交供役地或者需役地灭失的材料；
 - (4) 人民法院、仲裁委员会效法律文书等导致地役权消灭的，提交人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等材料；
 - (5) 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；
- 6 法律、法规规定的其他材料。

13.4.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请材料是否齐全；
- 2 注销的地役权是否已经登记；
- 3 无查封登记、无正在办理的更正登记、无他人预告登记记载；
- 4 供役地或者需役地灭失的，是否已按规定进行实地查看；
- 5 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的，将登记事项以及不动产登记证明收回、作废等内容记载于不动产登记簿并核发核准注销通知书。地役权注销登记，不动产登记经办机构应当将登记事项分别记载于需役地和供役地不动产登记簿。

13.5 其他规定

13.5.1 核发不动产登记证明的，需分别在供役地、需役地不动产权属证书的“附记”栏内注记“供役地权利人为×××、需役地权利人为×××、地役权利用期限为×××年××月××日至××××年××月××日、地役权登记证明号为×××”。

14 抵押权登记

14.1 首次登记

14.1.1 适用

自然人、法人或非法人组织为保障其债权实现，依法设立不动产抵押权的，可以由抵押人和抵押权人共同申请办理不动产抵押登记。以建设用地使用权、海域使用权抵押的，该土地、海域上的建筑物、构筑物一并抵押；以建筑物、构筑物抵押的，该建筑物、构筑物占用范围内的建设用地使用权、海域使用权一并抵押。

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

2 为担保债务的履行，债务人或者第三人对一定期间内将要连续发生的债权提供担保不动产的，当事人可以申请最高额抵押权首次登记；

3 以正在建造的建筑物设定抵押的，当事人可以申请建设用地使用权及在建建筑物抵押权首次登记。

14.1.2 抵押财产范围

以下列财产进行抵押的，可以申请办理不动产抵押登记：

- 1 建设用地使用权；
- 2 建筑物和其他土地附着物；
- 3 海域使用权；
- 4 土地经营权；
- 5 正在建造的建筑物；
- 6 法律、行政法规未禁止抵押的其他不动产。

14.1.3 不得办理抵押登记的财产范围

对于法律禁止抵押的下列财产，不动产登记经办机构不得办理不动产抵押登记：

- 1 土地所有权、海域所有权；
- 2 宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权，但抵押人依法承包并经发包方同意抵押的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等荒地的土地使用权，及以乡镇、村企业的厂房等建筑物抵押的占用范围内的土地使用权等法律规定可以抵押的除外；
- 3 学校、幼儿园、医疗机构、养老机构等以公益为目的成立的非营利法人的教育设施、医疗卫生设施、养老设施和其他社会公益设施；
- 4 所有权、使用权不明或者有争议的不动产；
- 5 依法被查封的不动产；
- 6 无地上物划拨国有土地使用权未经批准的；
- 7 油气及其他海洋矿产资源勘查开采的；
- 8 未按规定缴纳海域使用金、改变海域用途等违法用海的；
- 9 法律、行政法规规定不得抵押的其他不动产。

14.1.4 申请主体

抵押权首次登记应当由抵押人和抵押权人共同申请。

14.1.5 申请材料

申请抵押权首次登记，提交的材料包括：

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

（1）持房证、地证申请办理抵押权登记的，应当同时申请办理房地统一登记，换发不动产权证书；

（2）国有土地范围内共用宗地上的住宅房屋无土地信息的，申请人可持房屋所有权证等申请办理抵押权登记；

4 主债权合同。最高额抵押的，应当提交一定期间内将要连续发生债权的合同或者其他必要材料；

5 抵押合同。主债权合同中包含抵押条款的，可以不提交单独的抵押合同书。最高额抵押的，应当提交最高额抵押合同；属于经济适用住房在建建筑物抵押的，还应在抵押合同中约定：“建设单位所贷款项全部用于经济适用住房建设，不得挪做他用；如因债务到期未清偿等原因需要实现抵押权的，抵押物应由政府优先回购，或者向符合购买经济适用住房条件的特定对象出售，出售价格要符合国家关于出售经济适用住房价格的规定”；

6 属于下列情形的还应当提交以下材料：

(1) 同意将最高额抵押权设立前已经存在的债权转入最高额抵押担保的债权范围的,应当提交已存在债权的合同以及当事人同意将该债权纳入最高额抵押权担保范围的书面材料;

(2) 在建建筑物抵押的,应当提交建设工程规划许可证及附件、附图,并用红线标注抵押范围,以及标准地名证明文件及下列文件:①属于商品房在建建筑物抵押的,应先行办理预售登记;②未取得商品住宅销售许可前在建建筑物抵押的,应提交测算到套的测绘成果;③未取得非住宅商品房销售许可前在建建筑物抵押的,应提交测算到幢、层的测绘成果,同时提交经抵押权人同意办理销售许可时拆分到套的书面承诺;

(3) 以划拨土地使用权抵押的,还应当提供抵押权实现时优先交纳出让金的确认文件,无地上物的应提交批准抵押文件;

(4) 以集体建设用地使用权抵押的,提交集体建设用地所有权人同意抵押证明;

7 法律、法规规定的其他材料。

14.1.6 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点:

1 申请材料是否齐全;

2 抵押财产是否属于法律、行政法规禁止抵押的不动产;

3 主债权合同、抵押合同载明的主体、不动产坐落、土地面积、房屋建筑面积等与登记簿记载一致;属于在建建筑物抵押的,抵押人还应当是建设工程规划许可证载明的建设单位,商品房项目的抵押人应是登记簿记载的预售人;抵押人和抵押权人应与抵押合同签订双方一致;

4 抵押合同上记载的抵押人、抵押权人、被担保主债权的数额或种类、担保范围、债务履行期限、抵押不动产是否明确;最高额抵押权登记的,最高债权额限度、债权确定的期间是否明确;

5 申请登记的房屋及其占用范围内的土地是否在登记簿记载范围内;

6 分割抵押的,应先办理宗地分割登记手续;

7 同一不动产上设有多个抵押权的,应当按照受理时间的先后顺序依次办理登记;

8 无查封登记、无正在办理的更正登记、无他人抵押权预告登记记载;

9 属于在建建筑物抵押的,应当实地查看的,是否已实地查看;属于未办理预售登记在建建筑物抵押的,测绘成果是否网上传数据;

10 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的,记载不动产登记簿后向抵押权人核发不动产登记证明。

建筑物所有权首次登记时,有在建建筑物抵押权登记的,同时不动产登记系统一并将在建建筑物抵押权登记转抵押权登记。

14.2 变更登记

14.2.1 适用

已经登记的抵押权,因下列情形发生变更的,当事人可以申请抵押权变更登记:

1 抵押人、抵押权人姓名或者名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的;

2 抵押范围和担保范围发生变化的;

3 抵押权顺位发生变更的;

4 被担保的主债权种类或者数额发生变化的;

5 债务履行期限发生变化的;

- 6 最高债权额发生变化的；
- 7 最高额抵押权债权确定的期间发生变化的；
- 8 法律、法规规定的其他情形。

14.2.2 申请主体

申请抵押权变更登记，应当由抵押人和抵押权人共同申请。因抵押人或抵押权人姓名、名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的，可由发生变化的当事人单方申请；不动产坐落发生变化的，可由抵押人单方申请。

14.2.3 申请材料

申请抵押权变更登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权证书和不动产登记证明；因抵押权人姓名或者名称变更申请抵押权变更登记的，申请人可不提交不动产权属证书；
- 4 抵押权变更的材料，包括：
 - (1) 抵押权人或者抵押人姓名、名称、身份证明类型或者身份证明号码变更的，提交能够证实其身份变更的材料；
 - (2) 抵押范围、担保范围、抵押权顺位、被担保债权种类或者数额、债务履行期限、最高债权额、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；
- 5 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和身份证明文件；
- 6 有地役权、异议登记或被查封的，按照本规范4.2.4规定提交相关材料；
- 7 法律、法规规定的其他材料。

14.2.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请材料是否齐全；
- 2 申请变更登记的抵押权是否已经登记；
- 3 申请变更的事项与变更登记文件记载的变更事实是否一致；
- 4 抵押权变更影响其他抵押权人利益的，是否已经其他抵押权人书面同意；
- 5 无正在办理的更正登记记载；
- 6 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿，变更事项涉及证明记载的，应当收回原证明换发新的不动产登记证明。

14.3 转移登记

14.3.1 适用

因主债权转让导致抵押权转让的，当事人可以申请抵押权转移登记。

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

1 当事人约定原抵押权人与受让人共同享有最高额抵押权的，应当申请最高额抵押权转移登记；

2 当事人约定受让人享有一般抵押权、原抵押权人就扣减已转移的债权数额后继续享有最高额抵押权的，应当一并申请一般抵押权转移登记和最高额抵押权变更登记；

3 当事人约定原抵押权人不再享有最高额抵押权的，应当一并申请最高额抵押权确定登记和一般抵押权转移登记。

14.3.2 申请主体

抵押权转移登记应当由不动产登记簿记载的抵押权人和债权受让人共同申请。

14.3.3 申请材料

申请抵押权转移登记，提交的材料包括：

1 不动产登记申请书；

2 申请人身份证明；

3 不动产权证书和不动产登记证明；

4 抵押权转移的材料，包括：

（1）申请一般抵押权转移登记的，还应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，还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；

（3）债权人已经通知债务人的材料；

5 法律、法规规定的其他材料。

14.3.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

1 申请材料是否齐全；

2 申请转移登记的抵押权是否已经登记；

3 申请转移的抵押权与抵押权转移登记申请材料的记载是否一致；

4 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿，并向权利人核发不动产登记证明。

14.4 注销登记

14.4.1 适用

已经登记的抵押权，发生下列情形之一的，当事人可以申请抵押权注销登记：

1 主债权消灭的；

2 抵押权已经实现的；

3 抵押权人放弃抵押权的；

4 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书致使抵押权消灭的；

5 法律、法规规定抵押权消灭的其他情形。

14.4.2 申请主体

不动产登记簿记载的抵押权人与抵押人可以共同申请抵押权的注销登记。

债权消灭或抵押权人放弃抵押权的，抵押权人可以单方申请抵押权的注销登记。

人民法院、仲裁委员会生效法律文书确认抵押权消灭的，抵押人等当事人可以单方申请抵押权的注销登记。

14.4.3 申请材料

申请抵押权注销登记，提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 抵押权消灭的材料；
- 4 抵押权人与抵押人共同申请注销登记的，提交不动产权证书和不动产登记证明；抵押权人单方申请注销登记的，提交不动产登记证明；抵押人等当事人单方申请注销登记的，提交证实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以及协助执行通知书；
- 5 法律、法规规定的其他材料。

14.4.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请材料是否齐全；
- 2 申请注销的抵押权是否已经登记；
- 3 申请注销的抵押权与抵押权注销登记申请材料的记载是否一致；
- 4 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的，将登记事项以及不动产登记证明收回、作废等内容记载于不动产登记簿。

14.5 其他规定

14.5.1 办理抵押权登记的，不动产登记经办机构应当在不动产权利人的不动产权属证书“附记”栏内注记“抵押权人为×××、被担保主债权数额（最高债权数额）为×××、抵押范围为×××、抵押权登记日期为×××、抵押权登记证明号为×××”。

14.5.2 办理在建建筑物抵押权登记时，不动产登记经办机构根据抵押双方当事人提交的抵押合同记载的抵押范围在不动产权属证书予以注记：属于在建建筑物及其占用范围内的土地使用权抵押的，还应在不动产权属证书、不动产登记证明的“附记”栏注记“××在建建筑物及其占用范围内的土地使用权抵押”；属于在建建筑物连同整宗土地使用权抵押的，注记“××在建建筑物连同整宗土地使用权抵押”。在商品房网络系统上办理在建建筑物抵押权登记后，应同时在不动产登记系统上注记已抵押的有关情况。

14.5.3 办理最高额抵押权登记的，还应在不动产权属证书的“附记”栏内注记“最高额抵押权登记”。

15 预告登记

15.1 商品房预售登记

房地产开发企业销售期房，在申请办理商品房销售许可的同时申请办理预售登记，并提交申请书；商品房销售许可核准的同时，不动产登记经办机构应将相关事项记载于不动产登记簿。

15.2 预告登记的设立

15.2.1 适用

有下列情形之一的，当事人可以按照约定申请不动产预告登记：

- 1 商品房等不动产预售的；
- 2 不动产买卖、抵押的；
- 3 以预购商品房设定抵押权的；
- 4 法律、法规规定的其他情形。

15.2.2 申请主体

预告登记的申请主体应当为买卖房屋或者其他不动产物权的协议的双方当事人。预购商品房的预售人和预购人订立商品房买卖合同后，预售人未按照约定与预购人申请预告登记时，预购人可以单方申请预告登记。

15.2.3 申请材料

申请预告登记，申请人提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 属于下列情形的，还应当提交下列材料：

（1）预购商品房的，提交通过天津市商品房销售管理系统打印的已备案的天津市商品房买卖合同以及契税缴纳凭证；

（2）以预购商品房等不动产设定抵押权的，提交不动产登记证明以及不动产抵押合同、主债权合同；

（3）不动产转移的，提交不动产权属证书、不动产转让合同；

（4）不动产抵押的，提交不动产权属证书、不动产抵押合同和主债权合同；

4 预售人与预购人在商品房预售合同中对预告登记附有条件和期限的，预购人应当提交相应材料；

- 5 法律、法规规定的其他材料。

15.2.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请材料是否齐全；
- 2 申请人与申请材料记载的主体是否一致；
- 3 申请登记的内容与相关登记材料是否一致；

4 申请预购商品房预告登记的，商品房买卖合同是否已经备案；申请预购商品房抵押预告登记的，无法律、法规规定的不得抵押情形，是否已经办理预购商品房预告登记；申请其他预告登记的，不动产物权是否已经登记；

5 申请预购商品房预告登记的，房地产开发企业已就该商品房办理预售登记（2005年9月1日前取得销售许可的除外）且无他人预购商品房预告登记记载；

- 6 无查封登记记载；

- 7 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的，记载不动产登记簿后向申请人核发不动产登记证明。

预购商品房预告登记转房屋所有权登记时，有抵押预告登记的，同时不动产登记系统一并预购商品房抵押预告登记转抵押权登记。

15.3 预告登记的变更

15.3.1 适用

有下列情形之一的，当事人可申请预告登记的变更：

- 1 当事人姓名、名称、身份证明类型或者身份证明号码等发生变更的；
- 2 坐落变更的；
- 3 配偶之间不动产权利变动的。

15.3.2 申请主体

预告登记变更可以由不动产登记簿记载的当事人单方申请。

属于配偶之间不动产权利变动的，申请人为配偶双方。

15.3.3 申请材料

申请预告登记的变更，申请人提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 预告登记的不动产登记证明；
- 4 预告登记内容发生变更的材料，包括：

（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，提交公安部门等有权部门出具的姓名变更证明等能够证实其身份变更的材料；

（2）坐落发生变化的，提交房地产坐落的街道、门牌号等名称发生改变的证明文件；

（3）配偶之间变更预告登记权利人的，提交婚姻关系证明文件，配偶之间变更不动产权利的协议；

- 5 有抵押权、异议登记或被预查封的，按照本规范4.2.4规定提交相关材料；

- 6 法律、法规规定的其他材料。

15.3.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请变更登记的材料是否齐全；
- 2 变更登记的事项与申请变更登记的材料记载的内容是否一致；
- 3 申请人与申请材料记载的主体是否一致；
- 4 无正在办理的更正登记记载；
- 5 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿，变更事项涉及证明记载内容的，应当收回原证明换发新的不动产登记证明。

15.4 预告登记的转移

15.4.1 适用

有下列情形之一的，当事人可申请预告登记的转移：

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

15.4.2 申请主体

预告登记转移的申请人由不动产登记簿记载的预告登记权利人和该预告登记转移的受让人共同申请。因继承、受遗赠、人民法院、仲裁委员会生效法律文书导致不动产预告登记转移的可以单方申请。

15.4.3 申请材料

申请预告登记的转移，申请人提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 预告登记的不动产登记证明；
- 4 按照不同情形，提交下列材料：
 - (1) 继承、受遗赠的，按照本规范1.8.7的规定提交材料；
 - (2) 主债权转让的合同和已经通知债务人的材料；
 - (3) 人民法院、仲裁委员会生效的法律文书；属于单方申请的，还应提交协助执行通知书；
- 5 法律、法规规定的其他材料。

15.4.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请材料是否齐全；
- 2 申请转移的预告登记与登记申请材料的记载是否一致；
- 3 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿，并向权利人核发不动产登记证明。

15.5 预告登记的注销

15.5.1 适用

有下列情形之一的，当事人可申请注销预告登记：

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

15.5.2 申请主体

申请人为不动产登记簿记载的预告登记权利人或生效法律文书记载的当事人。预告当事人协议注销预告登记的，申请人应当为买卖房屋或者其他不动产物权的协议的双方当事人。

15.5.3 申请材料

申请注销预告登记，申请人提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产登记证明；申请注销预告登记的抵押权的，提交预购商品房预告登记证明以及抵押权预告登记证明；
- 4 债权消灭或者权利人放弃预告登记的材料；

5 法律、法规规定的其他材料。

15.5.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请材料是否齐全；
- 2 无预查封登记记载；
- 3 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的，将登记事项以及不动产登记证明收回、作废等内容记载于不动产登记簿。

15.6 其他规定

15.6.1 抵押权预告登记的，需在预购商品房的不动产登记证明的“附记”栏内注记“抵押权人为×××、被担保主债权数额（最高债权数额）为×××、抵押范围为×××、抵押权登记日期为×××、抵押权登记证明号为×××”。

16 更正登记

16.1 依申请更正登记

16.1.1 适用

权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项有错误，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。

16.1.2 申请主体

依申请更正登记的申请人应当是不动产的权利人或利害关系人。利害关系人应当与申请更正的不不动产登记簿记载的事项存在利害关系。

16.1.3 申请材料

申请更正登记提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 不动产权属证书或证明；
- 4 证实不动产登记簿记载事项错误的材料；
- 5 申请人为利害关系人的，证实与不动产登记簿记载的不不动产权利存在利害关系的材料；
- 6 法律、法规规定的其他材料。

16.1.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请人是否是不动产的权利人或利害关系人；利害关系人申请更正的，利害关系材料是否能够证实申请人与被更正的不动产有利害关系；
- 2 申请更正的登记事项是否已在不动产登记簿记载；更正登记前未办理该不动产转移登记、抵押权登记、地役权登记、预告登记或者查封登记；

3 权利人同意更正的,在权利人出具的书面材料中是否已明确同意更正的意思表示、申请人是否提交了证明不动产登记簿确有错误的证明材料;更正事项由人民法院、仲裁委员会法律文书等确认的,法律文书等材料是否已明确不动产权利归属,是否已经发生法律效力;

4 涉及房、地用途更正登记的,对申请人提交的证实不动产登记簿记载事项错误的材料应由区登记经办机构组织规划、土地职能管理部门于15日内进行核实;

5 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的,将更正事项记载不动产登记簿,涉及不动产权证书或者不动产登记证明记载内容的,向权利人换发不动产权证书或者不动产登记证明。

16.2 依职权更正登记

16.2.1 适用

不动产登记经办机构发现不动产登记簿记载的内容有错误的,不动产登记经办机构应将需要更正的内容书面通知不动产权利人。不动产权利人可以自收到通知之日起30日内向不动产登记经办机构提出异议。逾期不提出异议或者异议不成立的,不动产登记经办机构应当在公告15个工作日后,对不动产登记内容予以更正,并书面通知不动产权利人。

16.2.2 登记材料

不动产登记经办机构依职权更正登记应当具备下列材料:

- 1 证实不动产登记簿记载事项错误的材料;
- 2 通知权利人在规定期限内提出异议的材料和送达凭证;
- 3 法律、法规规定的其他材料。

16.2.3 审查要点

不动产登记经办机构启动更正登记程序后,应该按照以下要点进行审核:

- 1 查阅不动产登记资料,审查登记材料是否能证实不动产登记簿记载错误;
- 2 更正登记前未办理该不动产转移登记、抵押权登记、地役权登记、预告登记或者查封登记;
- 3 不动产登记经办机构是否已书面通知相关权利人在规定期限内提出异议,提出异议的审查异议是否成立;
- 4 书面通知的送达对象、期限及时间是否符合规定;
- 5 更正登记事项是否已按本规范4.7.2的规定进行公告;
- 6 本规范第4章要求的其他审查事项。

16.3 其他规定

16.3.1 不动产登记经办机构受理更正登记申请后,应当中止办理正在审核中的该不动产转让、抵押等登记,并书面通知申请人。同时暂不受理新的相关登记申请。

17 异议登记

17.1 异议登记

17.1.1 适用

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

17.1.2 申请主体

异议登记申请人应当是利害关系人。

17.1.3 申请材料

申请异议登记需提交下列材料：

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 证实对登记的不动产权利有利害关系材料；
- 4 证实不动产登记簿记载的事项错误的材料；
- 5 法律、法规规定的其他材料。

17.1.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 被申请异议的权利人是不动产登记簿记载的权利人；
- 2 利害关系材料是否能够证实申请人与被异议的不动产权利有利害关系；
- 3 异议登记事项的内容是否已经记载于不动产登记簿；
- 4 同一申请人是否就同一异议事项提出过异议登记申请；
- 5 不动产被查封、抵押或设有地役权的，不影响该不动产的异议登记；
- 6 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的，不动产登记经办机构应在受理异议登记申请的当日将异议申请人姓名（名称）、异议事项、异议依据记载于不动产登记簿，向申请人核发不动产登记证明。不动产登记经办机构应当在不动产登记证明附记栏记载“申请人在异议登记之日起十五日内未向不动产登记经办机构提交诉讼受理等相关凭证的，异议登记失效”。

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

17.2 注销异议登记

17.2.1 适用

- 1 异议登记期间，异议登记申请人或不动产权利人可以申请注销异议登记；
- 2 异议登记申请人自异议登记之日起15日内，未提交人民法院受理通知书、仲裁委员会受理通知书等提起诉讼、申请仲裁的，异议登记失效。

17.2.2 申请主体

异议登记受理后，异议登记申请人可以申请注销异议登记；

不动产权利人可以持人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书申请注销异议登记。

17.2.3 申请材料

申请注销异议登记提交的材料包括：

- 1 不动产登记申请书；
 - 2 申请人身份证明；
 - 3 异议登记申请人申请注销登记的，提交不动产登记证明；
- 不动产权利人申请注销登记的，提交人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书；

4 法律、法规规定的其他材料。

17.2.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 申请材料是否齐全；
- 2 本规范第4章要求的其他审查事项。

不存在本规范第4.8.2条不予登记情形的，不动产登记经办机构应即时办理，将登记事项内容记载于不动产登记簿。

异议登记申请人自异议登记之日起15日内，未提交人民法院受理通知书、仲裁委员会受理通知书等提起诉讼、申请仲裁导致异议登记失效的，不动产登记经办机构按照本规范1.10.4.4的规定及时在不动产登记系统中记载。

17.3 其他规定

17.3.1 异议登记期间，不动产登记簿上记载的权利人以及第三人因处分权利申请登记的，不动产登记经办机构应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存在异议登记并自担风险的书面承诺。

18 根据有关部门要求办理的登记

18.1 适用

根据《条例》第二十九条、第三十条、《天津市土地管理条例》（2018年12月14日天津市第十七届人民代表大会第七次会议《关于修改〈天津市植物保护条例〉等三十二部地方性法规的决定》第三次修正）第二十九条等规定，有下列情形之一的，不动产登记经办机构可以依嘱托、依职权或依申请办理相关登记：

- 1 不动产被依法没收、征收或者收回的（依嘱托登记）；
- 2 因人民法院、仲裁委员会生效的法律文书导致不动产权利消灭的（依嘱托登记）；
- 3 不动产灭失当事人未申请办理注销登记的（依职权）；
- 4 对于《天津市土地管理条例》（2021年11月29日天津市第十七届人民代表大会常务委员会第三十次会议第三次修订）实施前土地被依法收购整理储备、房屋被依法拆迁导致不动产权利消灭的；
- 5 法律、法规规定的其他情形。

18.2 主体

- 1 属于本规范18.1条第1、2项的，为做出具体行政行为或出具相关法律文书的有关机关；
- 2 属于本规范18.1条第3项的，由不动产登记机构依职权办理；
- 3 属于本规范18.1条第4项的，为土地储备机构或者历史遗留拆迁项目的拆迁人。

18.3 登记材料

根据有关部门要求办理相关登记，应当具备下列材料：

- 1 属于本规范18.1条第1项的，提交送达文件的工作人员的身份证明或工作证及介绍信等执行公务的证明文件，不动产被依法没收、征收或者收回的决定，或者人民法院、仲裁委员会生效的相关没收的法律文书和协助执行通知书；有抵押权、地役权、查封登记的，应当

先行办理相关注销登记，或者在决定或协助执行通知书中明确一并办理抵押权、地役权、查封的注销登记；

2 属于本规范18.1条第2项的，提交送达嘱托文书的工作人员的身份证明、工作证及执行公务的证明文件；委托其他部门送达的还应提供委托送达函；有抵押权、地役权、查封登记的，应当在协助执行通知书中明确一并办理抵押权、地役权、查封的注销登记；

3 属于本规范18.1条第3项的，登记经办机构根据有关部门提供的不动产灭失证明文件或不动产登记经办机构现场查看记录、核查相关档案后，确已灭失的，依职权直接办理注销登记；有抵押权、地役权、查封登记的，应在抵押权人、地役权人、查封机关书面同意后办理；

4 属于本规范18.1条第4项的，提交下列材料：

(1) 不动产登记申请书；

(2) 申请人身份证明；

(3) 不动产权属证书；

(4) 有关房地权利消灭的证明文件：①依法收购整理储备土地的为土地整理储备计划、依法完成收购整理及补偿的书面承诺以及与原权利人签订的收购整理协议；②历史遗留的拆迁项目为拆迁许可证、拆迁单位完成拆迁及补偿的书面承诺以及与原权利人签订的拆迁补偿协议；

5 法律、法规规定的其他材料。

18.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

1 申请材料是否齐全；

2 登记事项与不动产登记簿的记载是否一致；

3 属于18.1条第3、4项的，是否已按规定实地查看，房屋是否灭失；

4 属于18.1条第3项的，是否已按本规范4.7.2的规定进行公告；

5 属于18.1条第4项的，无抵押权、地役权、查封登记记载；

6 本规范第4章要求的其他审查事项。

属于18.1条第1、2项，在登记完成后，不动产登记经办机构应当在其门户网站就注销登记事项和不动产权证书或者不动产登记证明作废事项一并公告。

属于18.1条第3项，原不动产权属证书无法收回的，在登记完成后，不动产登记经办机构应当在其门户网站公告作废，将登记事项以及不动产权证书或者不动产登记证明收回、作废等内容记载于不动产登记簿。

属于18.1条第4项的，在登记完成后，不动产登记经办机构应当在其门户网站就注销登记事项和不动产权证书或者不动产登记证明作废事项一并公告，并向申请人核发核准注销通知书。

19 查封登记

19.1 查封登记

19.1.1 适用

不动产登记经办机构依据国家有权机关的文件依法办理查封登记的，适用查封登记。

19.2 查封主体

嘱托查封的主体应当为人民法院、人民检察院或公安机关等国家有权机关。

19.2.1 查封材料

办理查封登记需提交下列材料：

1 人民法院、人民检察院或公安机关等国家有权机关送达查封文件的工作人员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；

2 人民法院查封的，应提交生效法律文书和协助执行通知书；人民检察院、公安等国家有权机关查封的，应提交协助查封通知书。

19.2.2 审查要点

不动产登记经办机构接收查封文件后，应当要求送达人签名，并审查以下内容：

1 登记材料是否齐全；

2 查看嘱托机关送达人的工作证和执行公务的证明文件，并与嘱托查封单位进行核实。委托送达的，委托送达函是否已加盖委托机关公章，是否注明委托事项、受委托机关等；

3 嘱托文件所述查封事项是否清晰，是否已注明被查封的不动产的坐落名称、权利人及有效的不动产权属证书号。被查封不动产的内容与不动产登记簿的记载是否一致；

(1) 被实施限制措施的当事人的不动产与不动产登记簿记载一致；

(2) 预查封买受人预购的商品房的，买受人已办理预告登记、商品房买卖合同备案，或者房地产开发企业应当已办理首次登记；

4 不动产登记经办机构不对查封机关送达的文件进行实体审查。协助执行通知书或者决定书载明的不动产权利人、范围和内容不明确的，或者与不动产登记簿记载的内容不一致的，不动产登记经办机构应书面告知有关司法机关或有关国家机关，但不影响协助执行；

5 房地统一登记前，房、地登记部门对同一宗房地产已分别受理房、地查封的，按照原受理查封的时间确定轮候顺序。实施房地统一登记后受理查封、续封的，按照下列规定办理：房、地权利人一致的，不动产登记经办机构统一受理房地产查封，不再单独受理房屋或土地查封；房、地权利人不一致的，可分别受理查封；房地统一登记前司法、行政机关已对房、地权利人不一致的房屋、土地分别查封，现要求续封或轮候查封的，不动产登记经办机构应分别受理房、地的续封或轮候查封；

6 本规范第4章要求的其他审查事项。

经审核，不动产登记经办机构应将查封登记事项即时记载于不动产登记簿。

19.2.3 因两个或以上嘱托事项查封同一不动产的，不动产登记经办机构应当为先送达查封通知书的嘱托机关办理查封登记，对后送达的嘱托机关办理轮候查封登记。轮候查封登记的顺序按照嘱托机关嘱托文书依法送达不动产登记经办机构的时间先后进行排列。

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

19.3 注销查封登记

19.3.1 适用

1 查封期间，查封机关解除查封的，不动产登记经办机构应当根据其嘱托文件办理注销查封登记；

2 不动产查封、预查封期限届满，查封机关未嘱托解除查封、解除预查封或续封的，查封登记失效。

19.3.2 登记材料

办理注销查封登记需提交下列材料：

1 人民法院、人民检察院或公安机关等国家有权机关送达查封文件的工作人员的工作证和执行公务的证明文件。委托其他法院送达的，应提交委托送达函；

2 人民法院解除查封的，提交解除查封或解除预查封的协助执行通知书；公安机关等人民政府有权机关解除查封的，提交协助解除查封通知书；人民检察院解除查封的，提交解除查封函；

3 法律、法规规定的其他材料。

19.3.3 审查要点

不动产登记经办机构接收文件时，应当要求送达人签名，并审查以下内容：

1 登记材料是否齐全；

2 查看有关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，委托送达函是否已加盖委托机关公章，是否注明委托事项、受委托机关等；

3 文件所述解除查封事项是否清晰，包括是否注明了解封不动产的名称、权利人及有效的不动产权属证书号。解除查封不动产的内容与不动产登记簿的记载是否一致；

4 本规范第4章要求的其他审查事项。

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

20 历史遗留问题

20.1 预告登记权利人入住满二年房地登记问题

20.1.1 适用

1 根据《条例》第五十九条第二款规定，经预告登记的商品房购房人入住二年后，房地产开发企业未办理首次登记的，由不动产所在地的不动产登记经办机构在不动产登记系统上按本规范规定进行项目数据补录后，购房人可直接到不动产登记经办机构申请办理国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记，领取不动产权证书。

2 “入住满二年”是指下列情况之一：

(1) 商品房取得住宅商品房准许交付使用证已满二年；

(2) 或者购房人与房地产开发企业签定的房屋交接单满二年；

(3) 无法提供上述文件的，由预告登记权利人出具关于入住已满二年的具结书。

20.1.2 办理程序

1 清理项目，填写明细。不动产登记经办机构应根据本辖区群众反映情况以及房地产执法检查等情况，及时整理预告登记权利人入住满二年的房地产开发企业未办理房屋首次登记的项目情况；

2 核实相关情况。不动产登记经办机构按规定调查整理项目的有关土地登记以及项目销售等情况，并向房地产市场管理部门查询办理商品房销售许可手续时涉及的相关文件，全面、细致地掌握项目相关情况。房地产市场管理部门应予积极配合，及时提供商品房销售许可档案留存的全部资料；

3 委托测绘，补录房地数据。对符合规定的项目，由不动产登记经办机构书面委托测绘部门进行房地测绘，测绘完成后，由不动产登记经办机构通知信息部门将已售房屋数据信息从商品房网络系统导入登记网络系统，并补录土地信息；

4 建立联系机制。数据补录同时，不动产登记经办机构函告房地产市场管理部门，对未售出的房屋暂停商品房网上打印合同的功能。待房地产开发建设单位办理房屋所有权首次登记后，再函告房地产市场管理部门，恢复商品房网上打印合同的功能。信息补录完毕后，不动产登记经办机构以《关于预告登记权利人入住满二年办理房地登记的函》，将有关补录情况告知市、区执法部门和土地利用管理部门。相关部门应根据相关法律法规规定或合同约定，按各自职能对有关开发建设单位加大执法或履行合同力度；

5 为预告登记权利人办理房地登记。不动产登记经办机构根据补录的已售房屋信息，依据本规程中商品房转移登记的相关规定，由预告登记权利人直接申请房地登记。其中，符合预告登记条件但未办理预告登记的，数据补录后，购房人到不动产登记经办机构申请办理商品房登记时，应一并申请预告登记。不动产登记经办机构核准房地产登记、核发不动产权证书的，视为已核准预告登记。

20.1.3 审核内容

认真核实调查项目，并全面准确填写有关项目明细表，审核以下内容：

- 1 按幢核查是否属于商品房销售许可或预售登记范围，核查商品房销售许可证号、范围、面积等情况；
- 2 按幢核查购房人是否入住满二年；
- 3 核查是否已办理预告登记或商品房买卖合同备案；
- 4 核查项目开发建设单位是否存在，是否正在申请办理房屋所有权首次登记或房地产登记测量，督促开发建设单位积极办理房屋所有权首次登记；
- 5 核查项目已售及未售情况；
- 6 核查有关土地、规划等情况；
- 7 核查项目的抵押、查封情况。

核查上述情况时，房地产市场管理部门应配合登记经办机构的调查核实工作，出具相关书面核查证明。

对属于商品房销售许可范围内的国有土地上的项目，测绘部门结合项目商品房预测算报告、土地登记或土地使用等有关情况，进行房产和地籍测量，并在房产测绘成果报告中注明房屋现状与预测算报告不一致的内容。

20.1.4 办理时限

1 不动产登记经办机构应于20个工作日内完成项目核查工作，测绘部门原则上应于40日内完成房地测绘工作，对于项目面积较大或情况复杂的，可适当延长至60日内完成。

2 测绘完成后，不动产登记经办机构核对房产和地籍测绘成果，并于10个工作日内将属性和图形数据转送信息部门，信息部门于7个工作日内将已售房屋数据导入登记系统。

20.2 历史遗留房屋补办登记

20.2.1 适用

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

1 自然人、法人和非法人组织购买的已竣工或者投入使用的已办理商品房销售许可的房屋；

- 2 已登记房屋转让的，由于各种原因未能办理转移登记的房屋；
- 3 自然人、法人和非法人组织建造的已竣工或者投入使用的房屋。

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

20.2.2 补登程序

- 1 申请。不动产登记经办机构受理申请人的补登申请。
- 2 受理。经初审符合条件的，予以受理，向申请人出具受理凭证，收取公告费。
- 3 公告。对于符合补登条件的，不动产登记经办机构报市不动产登记机构，市不动产登记机构根据不动产登记经办机构报送的明细，在本市主要报纸上统一公告有关登记事项。
- 4 测绘。建房单位已注销、被吊销或下落不明，购房人申请补登的，应同时委托房产测绘，委托人应当配合。
- 5 核准登记。公告3个月期满且无异议的，核准登记，并在登记簿上进行记载。
- 6 制证。
- 7 核收税、费，发证。
- 8 立卷归档。

20.2.3 登记要件及核准条件

- 1 商品房项目的购房人申请房屋登记（房屋未作首次登记）的：
 - （1）建房单位未办理商品房首次登记，且已注销、被吊销或者下落不明的，购房人可直接申请办理房屋登记。
 - （2）申请人应当提交的材料
 - ①申请书；
 - ②申请人身份证明；
 - ③购房合同或协议或购房交款凭证等权属来源证明材料；
 - ④房地测绘成果（公告后2个月内补交）；
 - ⑤具结书。
 - （3）审核内容
 - ①申请人是购房合同载明的受让人；
 - ②公告期满且无异议；
 - ③无人民法院、人民检察院、公安机关依据法律规定采取限制措施记载；
 - ④无其他人办理商品房买卖合同备案记录。
- 2 商品房项目的购房人申请转移登记（房屋已作首次登记）的：
 - （1）建房单位已办理商品房首次登记，但因企业营业执照已注销、被吊销或下落不明，不能配合购房人办理转移登记的，购房人可以直接申请房屋转移登记。
 - （2）申请人应提交的材料
 - ①申请书；
 - ②申请人身份证明；
 - ③购房合同或协议或购房交款凭证等权属来源证明材料；
 - ④具结书。
 - （3）核准条件
 - ①申请人是购房合同载明的受让人。如购房合同已办理商品房买卖合同备案手续的，申请人应当与已备案的合同载明的受让人一致。
 - ②购房合同中所记载的出让人应当为已办理初始登记的建房单位或者联建单位。

- ③公告期满且无异议。
- ④无人民法院、人民检察院、公安机关依据法律规定采取限制措施记载；
- ⑤无其他人办理商品房买卖合同备案记录。
- ⑥无其他购房人所有权登记记载。

3 已登记房屋的转移登记的：

(1) 已登记的房屋转让后，当事人未及时办理转移登记，原产权人下落不明的，房屋受让人可申请办理房屋转移登记。

(2) 申请人应当提交的材料

- ①申请书；
- ②申请人身份证明；
- ③不动产权属证书；
- ④房屋买卖合同等权属来源证明材料；
- ⑤具结书。

(3) 核准条件

- ①申请人是房屋买卖合同等载明的受让人。
- ②房屋买卖合同等载明的转让方是登记簿记载的房屋权利人。
- ③公告期满且无异议。
- ④无人民法院、人民检察院、公安机关依据法律规定采取限制措施记载；

4 自然人、法人和非法人组织申请房屋首次登记的：

(1) 对于缺少规划等手续申请房屋首次登记的，申请人应当是建房人。

(2) 申请人应当提交的材料

- ①申请书；
- ②申请人身份证明；
- ③土地使用证件、建房证件等权属来源证明材料；
- ④房屋测绘成果和地籍测绘成果（公告后2个月内补交）；
- ⑤具结书。

(3) 核准条件

①申请人与有关权属来源证明材料记载的土地使用权人和房屋建设单位相一致。不一致的，应提供有关联建协议、项目转让协议等证件。

是否为国有建设用地；

是否存在查封；

②公告期满且无异议。

③无他人所有权登记记载。

20.2.4 其他相关问题

1 公告事项。市不动产登记机构应在30日内在本市主要报纸上公告有关情况，补登公告应载明下列事项：申请人姓名或名称、房屋坐落、登记事项、公告期限、受理机构、有必要公告的其他事项。

2 关于异议。对补登公告有异议的，异议人应当在公告有效期限内向不动产登记经办机构书面提交异议和证据等证件。

3 办理时限。公告期满无异议的，自期满之日起30日内完成登记发证工作（需测绘的，应在公告之日起两个月完成测绘）。

4 补登房屋坐落问题。申请补登房屋公告，应以房屋权属来源证明文件载明的地址为准；地址不明确的，以申请补登房屋的实际地址进行公告。一个小区有多个地址的，以小区现地名为准登记发证，户室号以测绘成果报告为准。

5 异议申请人问题。对已进行补登公告的房屋提出异议，异议人应为公告房屋的利害关系人。异议提出人须提交有关书面证明材料和情况说明。

6 存量房屋转让的补登问题。未登记的存量房屋转让，申请补办登记的，不动产登记经办机构应合并受理两次登记。受让人须提交转让人的购房合同、受让人与转让人签订的合同或其他权属来源证明文件等要件。同时，对转让人和受让人申请的内容分别进行公告。

7 建房人或者购房人已注销、被吊销等情形的处理。建房人或者购房人为法人或者非法人组织已注销、被吊销，或者为自然人已死亡的，其上级单位或者继承人申请登记的，应当提交原已注销、被吊销或者死亡的证明文件以及申请人与建房人或者购房人关系的证明文件等相关证明材料。

8 严格按规定收费。补办登记应严格按照有关规定的主体和标准收取税费，不得乱收费。

9 自然人、法人和非法人申请房屋首次登记的补登项目属于联建、项目转让等情形的以及涉及企业改制的，原以划拨方式取得的土地如继续保留划拨还应提交有批准权的主管部门的批准文件，需要办理土地有偿使用的，还应提交出让合同、土地出让金及契税缴纳凭证等。

10 在办理疑难补登事项时，不动产登记经办机构认为有必要的，报市不动产登记机构统一组织会审，相关部门要予以配合。

20.3 历史遗留房屋已登记土地未登记问题

20.3.1 适用

根据《条例》第七十七条，属于下列2005年12月31日前国有土地上房屋已登记因故未办理土地使用权首次登记的情形之一的，可以申请国有建设用地使用权及房屋所有权登记：

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

2 已依法办理房屋登记的非房地产开发项目，房屋所有权人申请国有建设用地使用权登记的。

20.3.2 申请主体

申请人为已办理房屋所有权登记的房屋所有权人。

20.3.3 申请材料

- 1 不动产登记申请书；
- 2 申请人身份证明；
- 3 房屋权属证书；
- 4 土地权属来源证明材料；
- 5 不动产权籍调查成果；
- 6 法律、法规规定的其他材料。

20.3.4 审查要点

不动产登记经办机构在审核过程中应注意以下要点：

- 1 不动产登记申请书、权属来源材料等记载的主体是否一致；

- 2 是否为国有建设用地；
- 3 不动产权籍调查成果资料是否齐全、规范；
- 4 是否已在本市主要报纸上进行公告3个月，期满无异议，不动产登记经办机构留存并归档；

5 属于房地产开发项目的，不动产登记经办机构可以根据有关土地权属来源证明文件或者结合实际使用情况确定土地权属、界址，并在房地产登记信息系统上补录信息后，直接为购房人办理房地产登记；

属于非房地产开发项目的，不动产登记经办机构受理申请后，有土地权属来源材料的，依据权属来源材料确定用地范围；权属来源材料未明确用地范围的，按单位建筑出土实墙1.5米以内范围确定土地使用权范围，其中有院墙的，不能超过院墙边界，无院墙的不能占用他人用地范围。需要补办土地有偿使用手续的，还应当补办相关手续；

- 6 本规范第4章要求的其他审查事项。

不属于本规范第4.8.2条不予登记情形的，记载不动产登记簿后向权利人核发不动产权属证书。

20.4 历史遗留房地登记信息不一致问题

20.4.1 房地坐落不一致的

原房屋、土地登记发证单位不属于同一行政区域的，由发放房屋所有权证的单位受理有关不动产登记，有关登记经办机构应将宗地信息移交相应的登记经办机构。

房屋、土地登记坐落在同一行政区域，房、地两证记载的坐落不一致的，以地名证明文件为准；对于无地名证明文件，且房、地两证记载的坐落不一致的，按照房屋所有权证的坐落记载。

20.4.2 房地用途不一致的

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

20.4.3 房地权利人不一致的

1 房、地权利人不一致的，现权利人持房、地两证申请办理转移登记的，按有关规定向新的权利人核发不动产权属证书。其中属于军队不动产的，按照本规范23.2规定办理；

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

20.4.4 房地两证附图记载不一致的

房、地已登记，因拆除或新建等导致房、地两证附图记载不一致，当事人申请办理不动产转移、变更等登记的，应先办理注销登记或新建房屋首次登记等手续。属于划拨土地转让按规定需补办土地有偿使用手续的，应当先办理土地有偿使用手续后，再办理不动产转移、变更等登记。

20.4.5 房地登记范围不一致的

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

20.5 其他历史遗留问题

20.5.1 本规范施行后办理不动产统一登记，不动产登记经办机构应对登记信息进行核查，需要原不动产登记经办机构予以配合的，原登记经办机构应予配合。经核查发现登记信息存在错误的，应当按照正确的信息办理统一登记。

20.5.2 原土地用途不规范的，在办理土地（包含土地承包经营权、林权）登记时需将原土地登记用途按照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》等确定的土地用途填写。

20.5.3 对于没有图形数据的，按照以下方式进行补录：不动产登记经办机构已有电子版宗地图的，在2个工作日内将电子版宗地图补录至登记系统；无电子版宗地图的，应告知申请人向测绘部门申请不动产测绘，其中属于无解析坐标等情形需进行不动产权籍调查的，应按规定向不动产权籍调查机构申请不动产权籍调查。登记经办机构依据不动产测绘成果或不动产权籍调查成果录入宗地图、宗海图等不动产权籍图并办理有关不动产登记。

21 登记资料查询

21.1 权利人、利害关系人申请查询、复印不动产登记资料的，依据《不动产登记资料查询暂行办法》、《市规划资源局关于做好不动产登记资料查询有关工作的通知》（津规资登记发〔2020〕265号）有关规定办理。

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

附则

22 附则

22.1 建筑物、构筑物所有权登记

22.1.1 有独立利用价值的特定空间以及码头、油库等其他建筑物、构筑物所有权的登记，参照国有建设用地上房屋所有权登记有关规定办理。

22.2 军队不动产登记的特殊规定

22.2.1 军队不动产登记，按国家有关规定办理。

22.3 施行日期

22.3.1 本规范自2022年9月1日起施行。《市国土房管局关于印发天津市不动产登记规范的通知》（津国土房发〔2016〕16号）同时废止。

附录 A

A.1 不动产登记簿

_____省（区、市）_____市（区）_____县（市、区）

_____街道（乡、镇）_____街坊（村）_____组

不 动 产 登 记 簿

宗地/宗海代码: _____

登记机构: _____

宗地基本信息					
单位： ☐ 平方米 ☐ 公顷（ ☐ 亩）、万元					
不动产类型	☐ 土地 ☐ 房屋等建筑物 ☐ 构筑物 ☐ 森林、林木 ☐ 其他				
坐 落					
土 地 状 况	宗地面积		用 途		
	等 级		价 格		
	权利类型		权利性质		
	权利设定方式		容积率		
	建筑密度		建筑限高		
空间坐标、位置说明或者四至描述					
登记时间			登簿人		
附 记					
变 化 情 况	变化原因	变化内容		登记时间	登簿人

附 图

（宗地图，可附页）

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

附 图

（宗海图，可附页）

不动产权利及其他事项 登记信息

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

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

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

附 图

（房地产平面图，可附页）

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

附 图

（房地产平面图，可附页）

建筑物区分所有权业主共有部分登记信息							
建筑物区分所有权 业主共有部分权利人							
业务号	建（构）筑 物编号	建（构）筑 物名称	建（构）筑物 数量或者 面积(m²)	分摊土 地面积 (m²)	登记时间	登簿人	附 记

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

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

附 图

[构（建）筑物平面图，可附页]

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

林权登记信息				
不动产单元号：		发包方：		
业务号 内容				
林地权利人				
证件种类				
证件号				
林地共有情况				
权利人类型				
登记类型				
登记原因				
使用权（承包）面积 （亩）				
林地使用（承包）期限	起 止			
林地所有权性质				
森林、林木所有权人				
森林、林木使用权人				
主要树种				
株数				
林种				
起源				
造林年度				
小地名				
林班				
小班				
不动产权证书号				
登记时间				
登簿人				
附记				

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

附 图

（取水或探矿、采矿范围图，可附页）

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

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

注销抵押业务号				
注销抵押原因				
注销时间				
登簿人				
附记				

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

不动产登记证明号				
登记时间				
登簿人				
附记				

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

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

不动产登记簿使用和填写说明

一、使用说明

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

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

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

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

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

5.“登记时间”按照“××××年××月××日”的形式记载登簿的日期，如2015年03月01日。“登簿人”一栏由不动产登记机构的登记人员签名。电子登记簿须使用登记机构的电子签章，纸质介质不动产登记簿须加盖登记机构不动产登记专用章，如××区自然资源局不动产登记专用章。

二、填写说明

（一）宗地、宗海基本信息

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

【坐落、项目名称】宗地填写土地所在的具体地理位置，宗海填写用海、用岛的项目名称。

【用海、用岛坐标】填写宗海和用岛范围的坐标。

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

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

1.土地状况。

【宗地面积】填写审核后合法的宗地土地面积。一般以“平方米”为单位；土地所有权登记可以以“公顷”为单位，土地承包经营权登记可以以“亩”为单位。

【用途】按照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》等确定的土地用途填写。涉及林地的，可以依据《森林资源规划设计调查技术规程》（GB/T26424-2010）在附记栏记载。土地所有权可以不填写。

【等级】填写根据《城镇土地分等定级规程》、《农用地质量分等规程》、《农用地定级规程》等确定的土地等别或级别。若变化频繁可暂不填写。

【价格】填写基准地价或者标定地价等。若变化频繁可暂不填写。

【权利类型】填写具体的权利类型，包括集体土地所有权、国家土地所有权、国有建设用地使用权、宅基地使用权、集体建设用地使用权、土地承包经营权、林地使用权、草原使用权、水域滩涂养殖权等法律规定的权利。

其中，土地承包经营权包括耕地、林地、草地、水域滩涂等承包经营权。以承包之外方式取得的草原使用权、水域滩涂养殖权在农用地的其他使用权登记信息页记载。林地的承包经营权和以承包之外方式取得的林地使用权在林权登记信息页记载。

【权利性质】国有土地填写划拨、出让、作价出资（入股）、国有土地租赁、授权经营、家庭承包、其他方式承包等；集体土地填写家庭承包、其他方式承包、批准拨用、入股、联营等。土地所有权可以不填写。

【权利设定方式】填写地上、地表、地下。

【容积率、建筑密度、建筑限高】填写划拨决定书或者出让合同等文件确定的建筑容积率、建筑密度、建筑限高。容积率、建筑密度、建筑限高未在规划、合同等有关文件中进行确定或者变化过于频繁的，可以不填写。

【空间坐标、位置说明或者四至描述】填写宗地的空间坐标信息（含高程值）和位置说明，不能填写空间坐标的，填写四至描述。

【附记】填写需要对宗地基本情况进一步说明的有关信息。如同一宗地有多种用途的，

记载分用途面积；如同一宗地有出让、划拨等多种权利性质的，记载分权利性质面积；承包耕地是否为基本农田，农村承包土地等各类土地的实测面积等。

2.海域状况。

【项目性质】根据用海、用岛项目总体情况，填写公益性或经营性。

【用海总面积】填写用海项目批准使用的全部海域面积。

【宗海面积】填写批准文件或者合同确定的宗海海域面积。

【等别】填写财政、海洋主管部门按规定确定的海域等别。

【占用岸线】填写用海项目占用的海岸线长度。

【用海类型 A、用海类型 B】按照《海域使用分类体系》中海域使用类型的一级类、二级类填写。

【用海位置说明】用文字描述海域的大致方位或具体位置。

【用海方式、面积、具体用途、使用金】用海方式按照《海域使用分类体系》中用海方式的二级类填写，并分别填写其对应的用海面积、用途、使用金数额。

3.无居民海岛状况。

【海岛名称、海岛代码】按照国家发布的全国海岛名称及代码填写。

【用岛范围】填写整岛利用或者局部利用。

【用岛面积】填写批准用岛的面积。

【海岛位置】注明管辖区域，并描述海岛与周边大陆或者海岛的相对位置和距离。

【用途】填写旅游娱乐、交通运输、工业、仓储、渔业、农林牧业、可再生能源利用、城乡建设、公共服务等。能够与《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）衔接的，在附记栏同时记载二级类。

（二）不动产权利及其他事项登记信息。

【不动产单元号】填写按照不动产权籍调查的有关技术规定编制的不动产单元号。

【业务号】填写业务受理的收件编号。

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

【证件种类】填写权利人身份证件的种类。境内自然人一般为《居民身份证》，无《居民身份证》的，可以为《户口簿》、《军官证》；法人或非法人组织一般为《组织机构代码证》，无《组织机构代码证》的，可以为《营业执照》、《事业单位法人证书》、《社会团体法人登记

证书》。港澳同胞的为《港澳居民来往内地通行证》或《港澳同胞回乡证》、《居民身份证》；台湾同胞的为《台湾居民来往大陆通行证》或其他有效旅行证件，在台湾地区居住的有效身份证件或经确认的身份证件。外籍人的身份证件为《护照》和中国政府主管机关签发的居留证件。

【证件号】填写身份证件上的编号。

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

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

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

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

【登记原因】填写不动产权利首次登记（总登记、初始登记）、转移登记、变更登记、注销登记、更正登记等的具体原因。

申请不动产权证书补、换证的，登记原因填写补证、换证。

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

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

1.土地所有权登记信息。

【权利人】属于国家所有的，填写国家；属于集体所有的，填写××农民集体。

【登记原因】填写第一次登记、置换、征收等土地所有权登记的具体原因。

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

2.建设用地使用权、宅基地使用权登记信息。

【权利人】宅基地使用权人可以填写户主姓名。

【共有情况】填写单独所有、按份共有或共同共有。属于按份共有的，还要填写共有的份额。按户取得的宅基地的按照姓名（性别、年龄、与户主关系）的格式逐个填写共有人。

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

【使用权面积】填写权利人在一宗地内使用的土地面积。共有宗地的为独用面积与按份额分摊的面积之和；非共有宗地的一般为宗地面积。使用权面积与宗地面积一致的，可以不填写。

【取得价格】填写有偿使用土地所支付的用地价款。

3.房地产权登记信息。

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

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

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

【独用土地面积、分摊土地面积】填写按照不动产权籍调查的有关技术规定计算的独用土地面积、分摊土地面积。权利人在一宗地内的独用土地面积和分摊土地面积之和为该权利人的土地使用面积。

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

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

【规划用途】依据建设工程规划许可文件及其所附图件上的房屋用途确定。

房屋规划用途分为“居住”和“非居住”。

规划批准文件明确整幢建筑为住宅的，房屋规划用途按“居住”填写。属于与住宅相连的、专为本小区业主日常生活以及居住的服务配套用房（包括水泵房、锅炉房、变电室、电梯间、避难层等），且规划批准文件未注明商业等其他用途的，亦按“居住”填写。

规划批准文件明确注明用途为商业、办公等其他性质的房屋，房屋规划用途统一按“非居住”填写。

【房屋性质】填写商品房、房改房、经济适用住房、廉租住房、自建房等。

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

【所在层/总层数】填写按照《房产测量规范》等技术规定计算的房屋总层数和所在层数。

【建筑面积】按照《房产测量规范》等技术规定测量的房屋建筑面积填写，区分所有建筑物的建筑面积包括专有建筑面积和分摊建筑面积。

【专有建筑面积】填写区分所有的建筑物权利人专有部分建筑面积。

【分摊建筑面积】填写区分所有的建筑物权利人分摊的共有部分建筑面积。

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

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

【附记】记载建筑区划内属于小区全体业主共有或者部分幢号业主共有的情况。

4.海域（含无居民海岛）使用权登记信息。

【登记原因】填写申请审批、合同取得等海域、海岛登记的原因。

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

【使用金总额】填写项目用海、用岛的使用金总额。

【使用金标准依据】填写确定项目用海、用岛使用金的标准依据、文件名称。

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

5.构（建）筑物所有权登记信息。

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

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

年份等。

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

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

6.土地承包经营权、农用地的其他使用权登记信息。

【发包方】以家庭承包或其他方式取得承包经营权的，填写承包合同的发包方全称。

【权利人】填写权利人的姓名或名称。家庭承包的，填写承包方代表的姓名。

【共有情况】填写单独所有、按份共有或共同共有。属于按份共有的，还要填写共有的份额。家庭承包的按照姓名（性别、年龄、与户主关系）的格式逐个填写共有人。

【登记原因】填写家庭承包、其他方式承包、互换、转让、生效法律文书取得等登记的原因。

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

【土地所有权性质】填写国家所有或者集体所有。

【水域滩涂类型】填写水域滩涂的类型，包括淡水水域滩涂或其他水域滩涂。

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

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

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

【附记】流转土地经营权的，可以记载转入的主体、期限，登簿人和时间等信息。

7.林权登记信息。

【林地权利人】填写林地的承包经营权、林地使用权等权利人姓名或名称。

【登记原因】林地使用权登记原因填写划拨等；林地承包经营权登记原因填写家庭承包、其他方式承包、互换、转让、生效法律文书取得等林地登记的原因。

【使用权（承包）面积】填写权利人在一宗地内使用或者承包的林地面积。使用权（承包）面积与宗地面积一致的，可以不填写。

【林地所有权性质】填写国家所有或者集体所有。

【主要树种】填写森林、林木所在宗地上 1-3 种主要树木种类。

【株数】森林、林木难以用面积准确表明的，填写零星树木、四旁树木和农田林网等的株数。

【林种】填写森林种类，包括防护林、用材林、经济林、薪炭林、特种用途林等。

【起源】填写天然林或者人工林。

【造林年度】填写有关文件确定的造林年度。

【小地名】填写地形图上的标有地名，应以地形图为准，地形图上没有记载或者记载有误的，用当地群众普遍认可的地名。

【林班、小班】根据森林资源规划设计调查所区划的林班和小班数据填写。

8.其他相关权利登记信息（取水权、探矿权、采矿权等）。

【权利类型】填写取水权、探矿权、采矿权等法律规定需要登记的其他权利。

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

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

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

【勘查面积】填写探矿许可文件确定的勘查面积。

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

9.地役权登记信息。

【地役权人】填写地役权合同中的地役权人，一般为需役地权利人。

【供役地权利人】填写地役权合同中的设立地役权的供地役权利人。

【登记原因】填写合同设立、因不动产受让取得、因生效法律文书取得，因地役权内容或期限变化进行变更登记等地役权登记的原因。

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

【地役权利用期限】地役权合同中约定的利用期限。

10.抵押权登记信息。

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

【抵押权人】填写抵押合同中的抵押权人。

【抵押人】填写抵押合同中的抵押人。

【抵押方式】填写一般抵押或者最高额抵押。

【登记类型】填写登记的具体类型，如初始登记、转移登记、变更登记、更正登记等。

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

【在建建筑物坐落】填写在建建筑物项目的具体坐落位置。

【在建建筑物抵押范围】填写抵押合同约定的在建建筑物抵押范围。可以附图表。

【被担保主债权数额】填写被担保的主债权金额。

【最高债权额】填写最高额抵押担保范围所对应的最高债权数额。

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

【债务履行期限（债权确定期间）】填写主债权合同中约定的债务人履行债务的期限。

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

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

11.预告登记信息。

【权利人】填写不动产买卖合同中的购买人或者抵押合同中的抵押权人。

【义务人】填写不动产买卖合同中的转让人或者抵押合同中的抵押人。

【预告登记种类】填写预告登记的种类，包括预售商品房买卖预告登记、其他不动产买

卖预告登记、预售商品房抵押权预告登记、其他不动产抵押权预告登记等。

【登记原因】填写买卖、设定抵押等预告登记的原因。

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

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

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

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

【附记】可以记载“预转现”等情况。

12.异议登记信息。

【申请人】填写申请异议登记的利害关系人的姓名或名称。

【异议事项】填写利害关系人提出异议的具体内容。

【注销原因】填写异议登记注销的具体原因。

13.查封登记信息。

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

【查封类型】填写查封、轮候查封、预查封、轮候预查封等。

【查封文件】填写查封机关依法作出查封等限制措施的文件。

【查封文号】填写查封机关依法作出查封等限制措施的文件文号。

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

【查封范围】填写查封文件中对不动产单元的查封范围,可附图表。

【解封机关】填写依法对不动产权利解除查封等限制措施的国家机关名称。

【解封文件】填写查封机关依法解除限制措施的文件名称。

【解封文号】填写查封机关依法解除限制措施的文件文号。

不动产权证书和不动产登记证明

A. 1. 1 不动产权证书（单一版）

单一版



中华人民共和国 不动产权证书



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

登记机构（章）

年 月 日

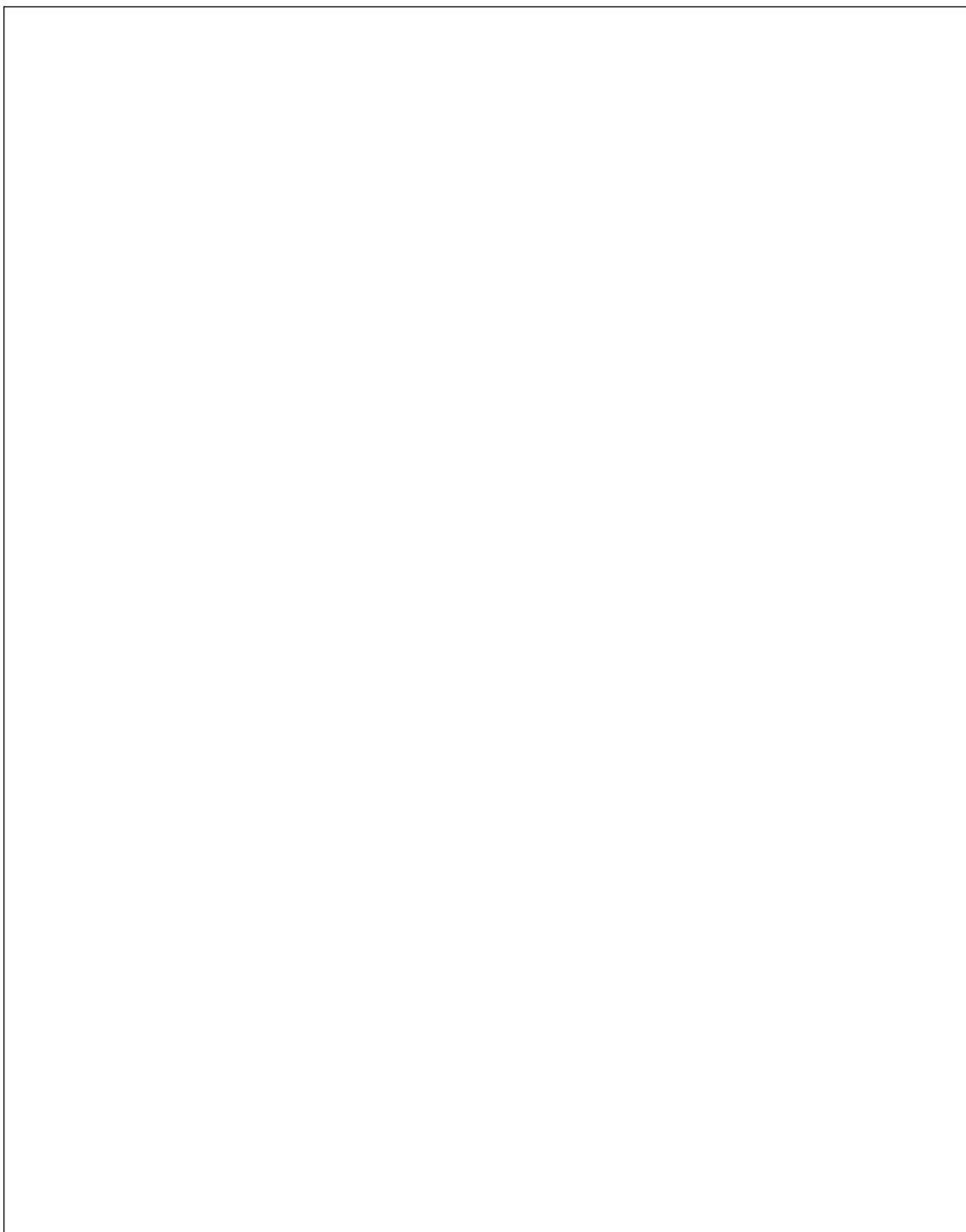
中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO. D00000000000

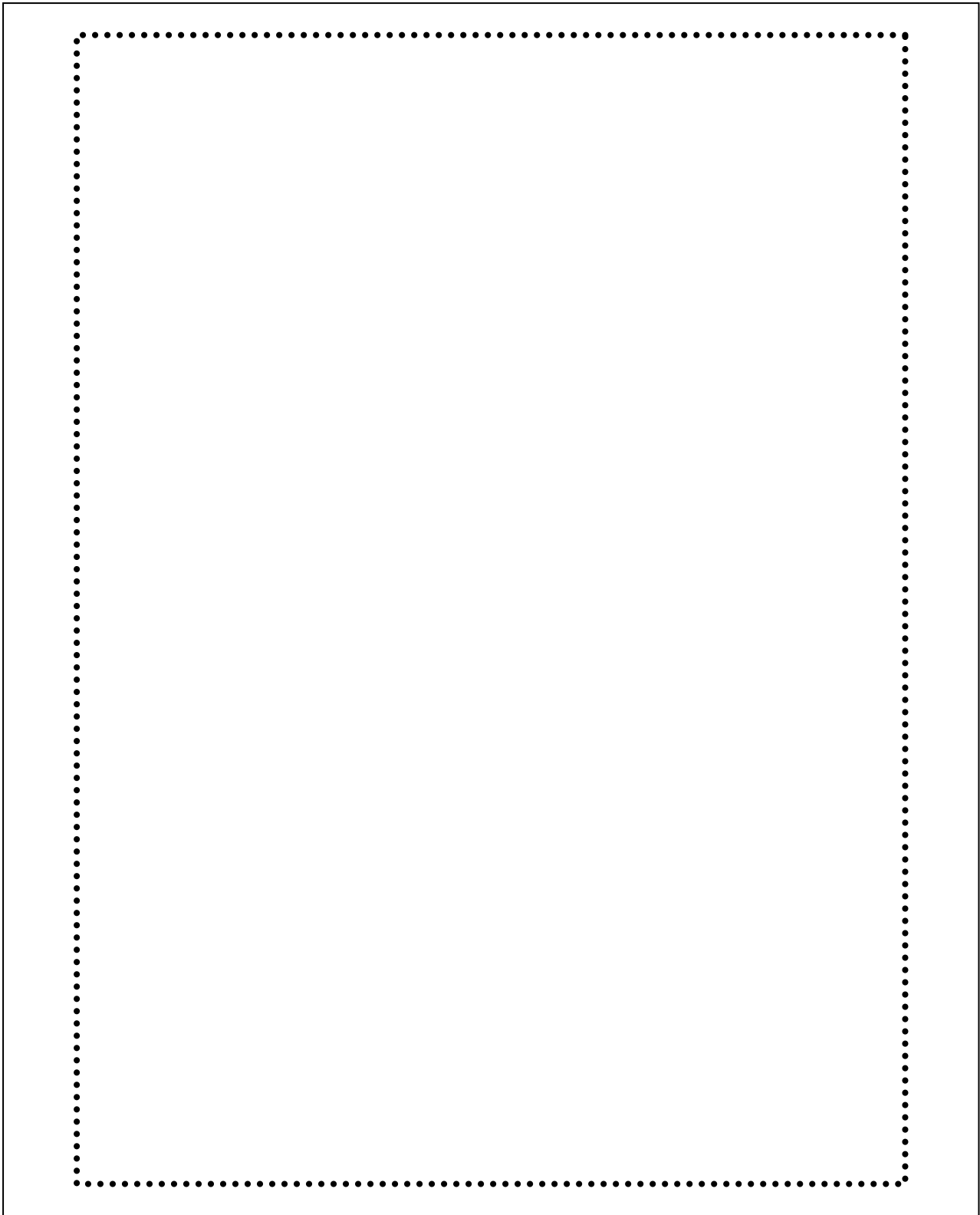
_____（ ）_____不动产权第 号

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

附 记



附图页



单一版不动产权证书使用和填写说明

一、使用说明

单一版不动产权证书可以记载一个不动产单元上的一种权利或者互相兼容的一组权利。如集体土地所有权、国有建设用地使用权及房屋所有权、土地承包经营权及林木所有权等，可以在单一版证书记载。

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

二、填写说明

（一）二维码

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

（二）登记机构（章）及时间

盖登记机构的不动产登记专用章。

填写登簿的时间，格式为××××年××月××日，如2015年03月01日。

（三）编号

即印制证书的流水号，采用字母与数字的组合。字母“D”表示单一版证书。数字一般为11位。数字前2位为省份代码，北京11、天津12、河北13、山西14、内蒙古15、辽宁21、吉林22、黑龙江23、上海31、江苏32、浙江33、安徽34、福建35、江西36、山东37、河南41、湖北42、湖南43、广东44、广西45、海南46、重庆50、四川51、贵州52、云南53、西藏54、陕西61、甘肃62、青海63、宁夏64、新疆65。国家10，用于国务院自然资源主管部门的登记发证。数字后9位为证书印制的顺序码，码值为000000001~999999999。

（四）不动产权证书号： A （ B ） C 不动产权第 D 号

“A”处填写登记机构所在省区市的简称。“B”处填写登记年度。“C”处一般填写登记机构所在市县的全称，特殊情况下，可根据实际情况使用简称，但应确保在省级范围内不出现重名；“D”处是年度发证的顺序号，一般为7位，码值为0000001~9999999。如苏（2015）徐州市不动产权第0000001号、苏（2015）睢宁县不动产权第0000001号。

国务院自然资源主管部门登记的，“A”处填写“国”。“B”处填写登记年度。“C”处填写“林”或者“海”。“D”处是年度发证的顺序号，一般为7位，码值为0000001~9999999。

（五）权利人

填写不动产权利人的姓名或名称。共有不动产，发一本证书的，权利人填写全部共有人，“权利其他状况”栏记载持证人；共有人分别持证的，权利人填写持证人，其余共有人在“权利其他状况”栏记载。

宅基地、家庭承包方式取得的承包土地等共有不动产，权利人填写户主姓名，其余权利人在“权利其他状况”栏记载。

（六）共有情况

填写单独所有、共同共有或者按份共有的比例。

涉及房屋、构筑物的，填写房屋、构筑物的共有情况。

（七）坐落

填写宗地、宗海所在地的地理位置名称。涉及地上房屋的，填写有关部门依法确定的房屋坐落，一般包括街道名称、门牌号、幢号、楼层号、房号等。

（八）不动产单元号

填写不动产单元的编号。

（九）权利类型

根据登记簿记载的内容，填写不动产权利名称。涉及两种的，用“/”分开（“/”由登记机构自行打印）。如：

1.集体土地所有权；2.国家土地所有权；3.国有建设用地使用权；4.国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权；5.宅基地使用权；6.宅基地使用权/房屋（构筑物）所有权；7.集体建设用地使用权；8.集体建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权；9.土地承包经营权；10.土地承包经营权/森林、林木所有权；11.林地使用权；12.林地使用权/森林、林木使用权；13.草原使用权；14.水域滩涂养殖权；15.海域使用权；16.海域使用权/构（建）筑物所有权；17.无居民海岛使用权；18.无居民海岛使用权/构（建）筑物所有权，等。

（十）权利性质

国有土地填写划拨、出让、作价出资（入股）、国有土地租赁、授权经营等；集体土地填写家庭承包、其他方式承包、批准拨用、入股、联营等。土地所有权不填写。房屋按照商品房、房改房、经济适用住房、廉租住房、自建房等房屋性质填写。构筑物按照构筑物类型填写。森林、林木按照林种填写。海域、海岛填写审批、出让等。

涉及两种的，用“/”分开（“/”由登记机构自行打印）。

（十一）用途

土地按《土地利用现状分类》填写二级分类，海域按《海域使用分类体系》填写用海类型二级分类。房屋、构筑物填写规划用途，依据建设工程规划许可文件及其所附图件上的房屋用途确定，填写“居住”或“非居住”。

涉及两种的，用“/”分开（“/”由登记机构自行打印）。

（十二）面积

填写登记簿记载的不动产单元面积。涉及宗地、宗海及房屋、构筑物的，用“/”分开（“/”由登记机构自行打印），分别填写宗地、宗海及房屋、构筑物的面积。

土地、海域共有的，填写宗地、宗海面积。共同共有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。

（十三）使用期限

填写具体不动产权利的使用起止时间，如××××年××月××日起××××年××月××日止。涉及地上房屋、构筑物的，填写土地使用权的起止日期；涉及海上构（建）筑物的，填写海域使用权的起止日期；土地承包经营权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。

（十四）权利其他状况

根据不同的不动产权利类型，可以分别填写以下内容：

1. 土地所有权

按照农用地、建设用地、未利用地三大类，可以依据最新土地调查成果或者勘测结果填写对应的面积。

2. 房屋所有权

（1）房屋结构：按照钢结构、钢和钢筋混凝土结构、钢筋混凝土结构、混合结构、砖木结构、其他结构等六类填写。

（2）房屋总层数和所在层：记载房屋所在建筑物的总层数和所在层。

（3）房屋竣工时间等。

3. 土地使用权

属于共用宗地已进行土地分摊的，填写土地分摊面积。

4. 土地承包经营权

(1) 发包方：填写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。

5.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》（GB/T26424-2010）确定的用途。

6.海域使用权和无居民海岛使用权

(1) 项目名称、项目性质。项目性质填写公益性或经营性等。

(2) 用海方式及面积。

（十五）附记

记载设定抵押权、地役权等权利限制或提示事项，记载建设工程规划许可文件及其所附图件上的房屋用途以及其他需要登记的事项。

（十六）附图页

附反映不动产界址及四至范围的示意图形，不一定依照比例尺。附图应当打印，暂不具备条件的，可以粘贴。房地一体登记的，附图页要同时打印或粘贴宗地图和房地产平面图。

集成版



中华人民共和国 不动产权证书

_____（ ）_____不动产权第 号

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

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO. J000000000000

不动产权利（一）

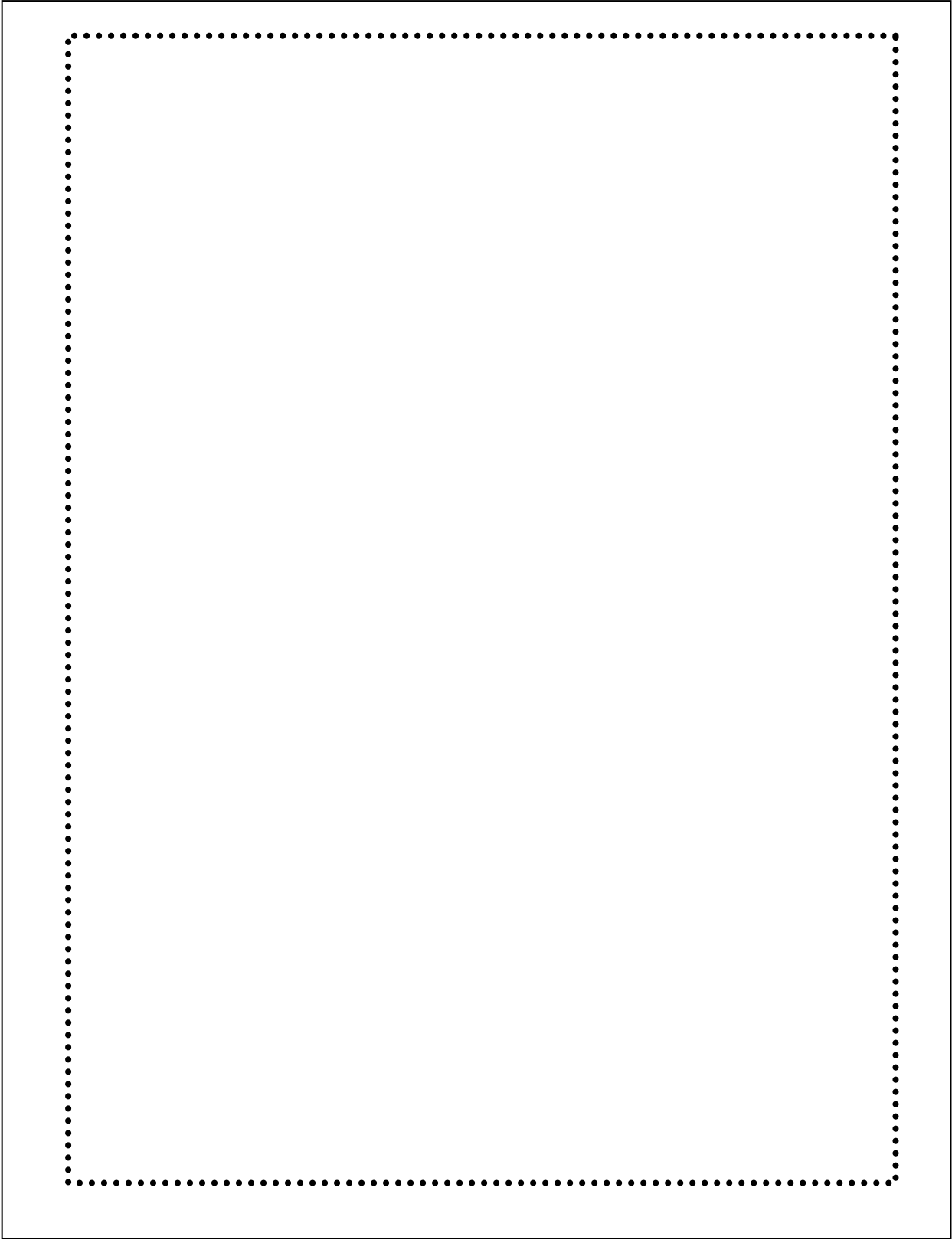


权 利 人			
共有情况			
坐 落			
权利类型			
权利性质			
使用期限			
不动产单元号 面 积 (m ²)	用 途	面 积	备 注
权利其他状况			
附 记			

登记机构（章）

年 月 日

附图页



不动产权利（二）

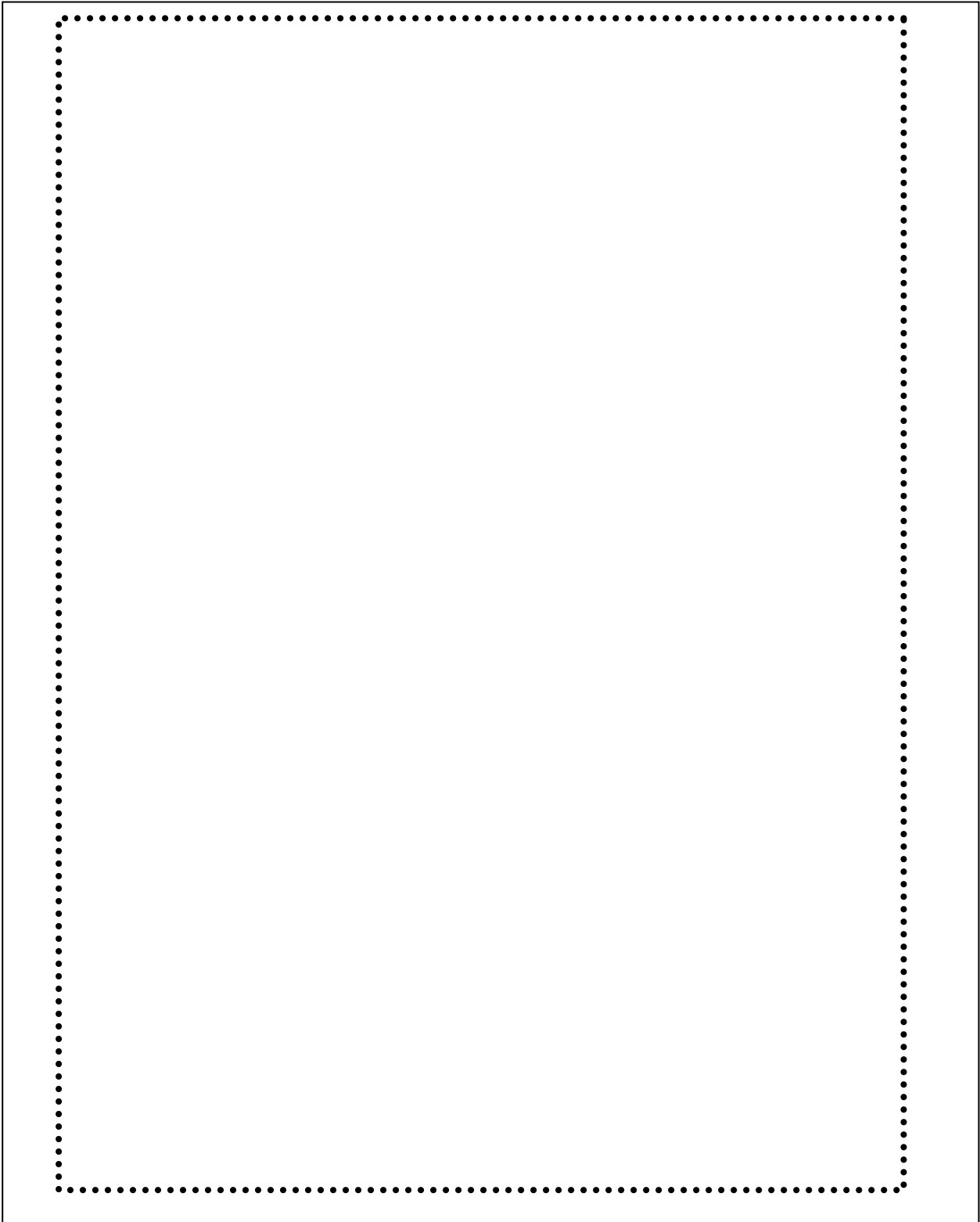


权 利 人			
共有情况			
坐 落			
权利类型			
权利性质			
使用期限			
不动单元号面积 (m ²)	用 途	面 积	备 注
权利其他状况			
附 记			

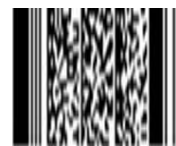
登记机构（章）

年 月 日

附图页



不动产权利（三）

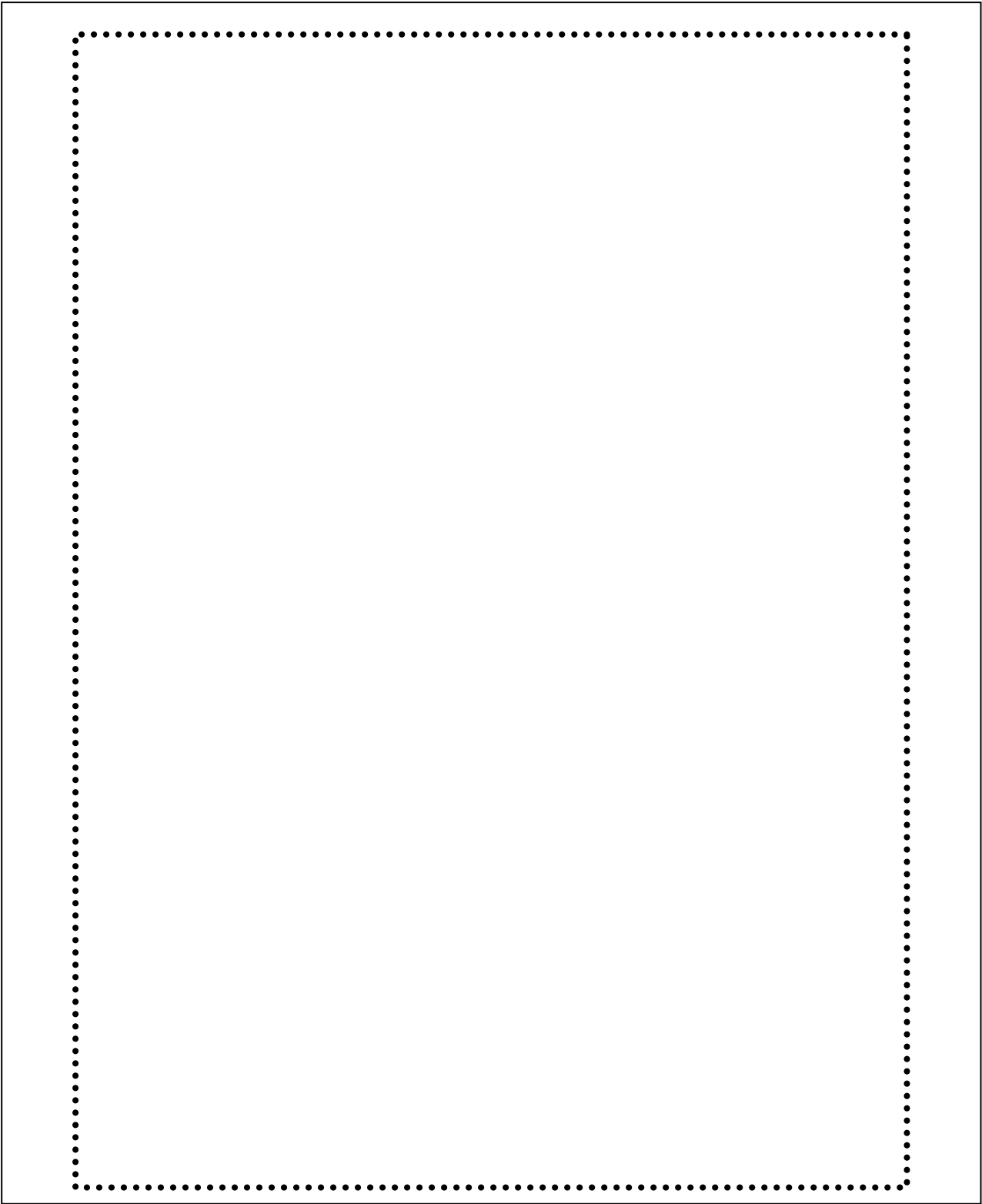


权 利 人			
共有情况			
坐 落			
权利类型			
权利性质			
使用期限			
不动单元号面积 (m²)	用 途	面 积	备 注
权利其他状况			
附 记			

登记机构（章）

年 月 日

附图页



其他需注明事项

集成版不动产权证书使用和填写说明

一、使用说明

集成版不动产权证书目前主要适用于农村集体经济组织拥有多个建设用地使用权或一户拥有多个土地承包经营权的情况。一本证书可以记载一个权利人在同一登记辖区内享有的多个不动产单元上的不动产权利。如在某村拥有的集体建设用地使用权及房屋所有权、多块土地承包经营权、土地承包经营权及林木所有权，在一宗土地上拥有的多幢或多套房屋等，可以在集成版证书记载。

不动产登记完成后，登记机构应当根据登记簿记载的内容，填写不动产权证书。登记簿记载的内容发生变化涉及证书的，登记机构可以视情况记载有关变化内容，或者更换证书。

二、填写说明

（一）不动产权证书号： A （ B ） C 不动产权第 D 号

“A”处填写登记机构所在省、自治区、直辖市的简称。“B”处填写登记年度。“C”处一般填写登记机构所在市、县、市辖区的全称，特殊情况下，可根据实际情况使用简称，但应确保在省级范围内不出现重名；“D”处是年度发证的顺序号，一般为7位，码值为0000001~9999999。如苏（2015）徐州市不动产权第0000001号、苏（2015）睢宁县不动产权第0000001号

国务院自然资源主管部门登记的，“A”处填写“国”。“B”处填写登记年度。“C”处填写“林”或者“海”。“D”处是年度发证的顺序号，一般为7位，码值为0000001~9999999。

证书记载多个不动产单元上的不动产权利时，使用一个证号。不动产权利变化涉及换证或者证书记载权利全部注销的，证号改变或者废止。

（二）编号

即印制证书的流水号，采用字母与数字的组合。字母“J”表示集成版证书。数字一般为11位。数字前2位为省份代码，北京11、天津12、河北13、山西14、内蒙古15、辽宁21、吉林22、黑龙江23、上海31、江苏32、浙江33、安徽34、福建35、江西36、山东37、河南41、湖北42、湖南43、广东44、广西45、海南46、重庆50、四川51、贵州52、云南53、西藏54、陕西61、甘肃62、青海63、宁夏64、新疆65。国家10，用于国务院自然资源主管部门的登记发证。数字后9位为证书印制的顺序码，码值为000000001~999999999。

（三）二维码

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

（四）权利人

填写不动产权利人的姓名或名称。共有的不动产，发一本证书的，权利人填写全部共有人，“权利其他状况”栏记载持证人；共有人分别持证的，权利人填写持证人，其余共有人在“权利其他状况”栏记载。

宅基地、家庭承包方式取得的承包土地等共有不动产，权利人填写户主姓名，其余权利人在“权利其他状况”栏记载。

（五）共有情况

填写单独所有、共同共有或者按份共有的比例。

涉及房屋、构筑物的，填写房屋、构筑物的共有情况。

（六）坐落

集成版不动产权证书在农村使用的，坐落可以填写至行政村或者村民小组的地理位置；在城市使用的，对于同一宗地内的多幢或者多套房屋，坐落可以按照宗地的地理位置填写。

（七）权利类型

根据登记簿记载的内容，填写不动产权利名称。涉及两种的，用“/”分开（“/”由登记机构自行打印）。如：

1.集体土地所有权；2.国家土地所有权；3.国有建设用地使用权；4.国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权；5.宅基地使用权；6.宅基地使用权/房屋（构筑物）所有权；7.集体建设用地使用权；8.集体建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权；9.土地承包经营权；10.土地承包经营权/森林、林木所有权；11.林地使用权；12.林地使用权/森林、林木使用权；13.草原使用权；14.水域滩涂养殖权；15.海域使用权；16.海域使用权/构（建）筑物所有权；17.无居民海岛使用权；18.无居民海岛使用权/构（建）筑物所有权，等。

（八）权利性质

国有土地填写划拨、出让、作价出资（入股）、国有土地租赁、授权经营等；集体土地填写家庭承包、其他方式承包、批准拨用、入股、联营等。土地所有权不填写。房屋按照商品房、房改房、经济适用住房、廉租住房、自建房等房屋性质填写。构筑物按照构筑物类型填写。森林、林木按照林种填写。海域、海岛填写审批、出让等。

涉及两种的，用“/”分开（“/”由登记机构自行打印）。

（九）使用期限

填写具体不动产权利的使用起止时间,如××××年××月××日起××××年××月××日止。涉及地上房屋、构筑物的,填写土地使用权的起止日期;涉及海上构(建)筑物的,填写海域使用权的起止日期;土地承包经营权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。

（十）不动产单元号

填写不动产单元的编号。

（十一）用途

土地按《土地利用现状分类》填写二级分类,海域按《海域使用分类体系》填写用海类型二级分类。房屋、构筑物填写规划用途,依据建设工程规划许可文件及其所附图件上的房屋用途确定,填写“居住”或“非居住”。

涉及两种的,用“/”分开(“/”由登记机构自行打印)。

（十二）面积

填写登记簿记载的不动产单元面积。涉及宗地、宗海及房屋、构筑物的,用“/”分开(“/”由登记机构自行打印),分别填写宗地、宗海及房屋、构筑物的面积。

土地、海域共有的,填写宗地、宗海面积。共同共有和按份共有及其比例(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,填写土地使用面积)等共有情况在“权利其他状况”栏记载。

（十三）备注

记载多块承包土地或者多幢、多套房屋的,其中某地块或者某幢、某套房屋发生转移的,可以在备注栏记载,不更换证书。可以记载承包土地等实测面积。

（十四）权利其他状况

根据不同的不动产权利类型,可以分别填写以下内容:

1.土地所有权

按照农用地、建设用地、未利用地三大类,可以依据最新土地调查成果或者勘测结果填写对应的面积。

2.房屋所有权

(1)房屋结构:按照钢结构、钢和钢筋混凝土结构、钢筋混凝土结构、混合结构、砖木结构、其他结构等六类填写。

(2) 房屋总层数和所在层：记载房屋所在建筑物的总层数和所在层。

(3) 房屋竣工时间等。

3.土地承包经营权

(1) 发包方：填写土地承包合同的发包方全称。

(2) 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。

4.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》(GB/T26424-2010)确定的用途。

5.海域使用权和无居民海岛使用权

(1) 项目名称、项目性质。项目性质填写公益性或经营性等。

(2) 用海方式及面积。

(十五) 附记

记载设定抵押权、地役权等权利限制或提示事项，记载建设工程规划许可文件及其所附图件上的房屋用途以及其他需要登记的事项。

(十六) 登记机构(章)及时间

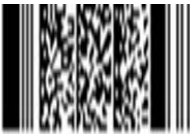
盖登记机构的不动产登记专用章。

填写登簿的时间，格式为××××年××月××日，如2015年03月01日。

(十七) 附图页

附反映不动产界址及四至范围的示意图形，不一定依照比例尺。附图可以打印，也可以粘贴。房地一体登记的，附图页要同时打印或粘贴宗地图和房地产平面图。承包地可以一个地块一个图，也可以多个地块一个图。

A. 1. 3 不动产登记证明



不动产登记证明

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，
为保护申请人合法权益，对申请人申请登记的本
证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，
准予登记，颁发此证明。

登记机构（章）
年 月 日

中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO. 000000000000

证明权利或事项	
权利人（申请人）	
义 务 人	
坐 落	
不动产单元号	
其 他	
附 记	

____（ ）____不动产证明第 号

不动产登记证明使用和填写说明

一、使用说明

不动产登记证明用于证明不动产抵押权、地役权或者预告登记等事项。不动产登记申请人申请登记的事项记载于登记簿后，登记机构应根据登记簿的记载内容，填写本登记证明。

因本证明对应的不动产登记簿记载内容发生变更的，不动产登记证明的权利人或者申请人应当交回不动产登记证明，登记机构重新核发新的证明。因本证明对应的不动产登记簿记载的内容注销的，不动产登记证明的权利人或者申请人应当交回该证明，或者由登记机构公告废止。

二、填写说明

（一）登记机构（章）及时间

盖登记机构的不动产登记专用章。

填写登簿的时间，格式为××××年××月××日，如2015年03月01日。

（二）编号

即印制证明的流水号，一般为11位。前2位为省份代码，北京11、天津12、河北13、山西14、内蒙古15、辽宁21、吉林22、黑龙江23、上海31、江苏32、浙江33、安徽34、福建35、江西36、山东37、河南41、湖北42、湖南43、广东44、广西45、海南46、重庆50、四川51、贵州52、云南53、西藏54、陕西61、甘肃62、青海63、宁夏64、新疆65。国家10，用于国务院自然资源主管部门的登记发证。后9位为证明印制的顺序码，码值为000000001～999999999。

（三）不动产登记证明号：A（B）C 不动产证明第 D 号

“A”处填写登记机构所在省区市的简称。“B”处填写登记年度。“C”处一般填写登记机构所在市县的全称，特殊情况下，可根据实际情况使用简称，但应确保在省级范围内不出现重名；“D”处是年度发证的顺序号，一般为7位，码值为0000001～9999999。如苏（2015）徐州市不动产证明第0000001号、苏（2015）睢宁县不动产证明第0000001号。

国务院自然资源主管部门登记的，“A”处填写“国”。“B”处填写登记年度。“C”处填写“林”或者“海”。“D”处是年度发证的顺序号，一般为7位，码值为0000001～9999999。

（四）二维码

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

（五）证明权利或事项

填写抵押权、地役权或者预告登记、异议登记等事项。

（六）权利人（申请人）

抵押权、地役权或者预告登记，填写权利人姓名或名称；异议登记，填写申请人姓名或名称。

（七）义务人

填写抵押人、供役地权利人或者预告登记的义务人的姓名或名称；异议登记的，可以不填写。

（八）坐落

填写不动产单元所在宗地、宗海的地理位置名称。涉及地上房屋的，填写有关部门依法确定的房屋坐落，一般包括街道名称、门牌号、幢号、楼层号、房号等。

（九）不动产单元号

填写不动产单元的编号。

（十）其他

根据不同的不动产登记事项，分别填写以下内容：

1.抵押权

- （1）不动产权证书号；
- （2）抵押的方式；
- （3）担保债权的数额。

2.地役权

- （1）供役地的不动产权证书号；
- （2）需役地的坐落；
- （3）地役权的内容。

3.预告登记

- （1）已有的不动产权证书号；
- （2）预告登记的种类。

4.异议登记

异议登记的内容。

（十一）附记

记载其他需要填写的事项。

A.2 不动产登记申请书

信息收集声明：本申请书信息系依法定职权收集，用于不动产登记和登记资料利用。

天津市不动产登记申请书

单位：□平方米 □公顷（□亩）、万元

申请 登记 类型	☐ 土地所有权 ☐ 国有建设用地使用权 ☐ 宅基地使用权 ☐ 集体建设用地使用权 ☐ 土地承包经营权 ☐ 林地使用权 ☐ 海域使用权 ☐ 无居民海岛使用权 ☐ 房屋所有权 ☐ 构筑物所有权 ☐ 森林、林木所有权 ☐ 森林、林木使用权 ☐ 抵押权 ☐ 地役权 ☐ 其他_____				
	☐ 首次登记 ☐ 转移登记 ☐ 变更登记 ☐ 注销登记 ☐ 更正登记 ☐ 异议登记 ☐ 预告登记 ☐ 查封登记 ☐ 其他_____				
申 请 人 情 况	登 记 申 请 人				
	权利人姓名（名称）				
	身份证件种类		证件号		
	通讯地址			邮 编	
	法定代表人或负责人		联系电话		
	代理人姓名		联系电话		
	代理机构名称				
	登 记 申 请 人				
	义务人姓名（名称）				
	身份证件种类		证件号		
	通讯地址			邮 编	
	法定代表人或负责人		联系电话		
	代理人姓名		联系电话		
	代理机构名称				
不 动 产 情 况	坐 落				
	不动产单元号		不动产类型		
	面 积		用 途		
	原不动产权属证书号		用海类型		
	构筑物类型		林 种		

抵押情况	被担保债权数额		债务履行期限 (债权确定期间)	
	最高债权数额			
	抵押金额类型	☐ 单个不动产单元独立抵押金额 ☐ 多个不动产单元整体抵押金额		
	担保范围		是否存在禁止或者限制转让抵押不动产的约定	☐ 是 ☐ 否
	在建建筑物抵押范围			
地役权情况	需役地坐落			
	需役地不动产单元号			
登记原因				
申请分别持证	☐ 是 ☐ 否	申请水 ☐ 电 ☐ 气 ☐ 热 ☐ 其他公共事项服务事项_____联动		
备注				
本申请人对填写的上述内容及提交的申请材料的真实性负责。如有不实, 申请人愿承担法律责任。 对不动产登记机构的行政行为有异议的, 自知道之日起 60 日内依法申请行政复议或六个月内提起行政诉讼。 申请人(签章): 代理人(签章): 年 月 日 申请人(签章): 代理人(签章): 年 月 日				
受理凭证领取人 签章		领取日期		
登记结果领取人 签章		领取日期		

不动产登记申请书使用和填写说明

一、使用说明

不动产登记申请书主要包括登记收件情况、申请登记事由、申请人情况、不动产情况、抵押情况、地役权情况、登记原因、申请的证书版式及持证情况、不动产登记情况。

二、填写说明

【申请登记类型】用勾选的方式，选择申请登记的权利或事项及登记的类型。

【权利人、义务人姓名（名称）】填写权利人和义务人身份证件上的姓名或名称。

【身份证件种类、证件号】填写申请人身份证件的种类及编号。境内自然人一般为《居民身份证》，无《居民身份证》的，可以为《户口簿》《军官证》《士官证》；法人或非法人组织一般为《营业执照》《组织机构代码证》《事业单位法人证书》《社会团体法人登记证书》。港澳同胞的为《居民身份证》《港澳居民来往内地通行证》或《港澳同胞回乡证》；台湾同胞的为《台湾居民来往大陆通行证》或其他有效证件。外籍人的身份证件为《护照》和中国政府主管机关签发的居留证件。

【通讯地址、邮编】填写规范的通讯地址、邮政编码。

【法定代表人或负责人】申请人为法人单位的，填写法定代表人姓名；为非法人单位的，填写负责人姓名。

【代理人姓名】填写代权利人申请登记的代理人姓名。

【代理机构名称】代理人为专业登记代理机构的，填写其所属的代理机构名称，否则不填。

【联系电话】填写登记申请人或者登记代理人的联系电话。

【坐落】填写宗地、宗海所在地的地理位置名称。涉及地上房屋的，填写有关部门依法确定的房屋坐落，一般包括街道名称、门牌号、幢号、楼层号、房号等。

【不动产单元号】填写不动产单元的编号。

【不动产类型】填写土地、海域、无居民海岛、房屋、建筑物、构筑物或者森林、林木等。

【面积】填写不动产单元的面积。涉及宗地、宗海及房屋、构筑物的，分别填写宗地、宗海及房屋、构筑物的面积。

【用途】填写不动产单元的用途。涉及宗地、宗海及房屋、构筑物的，分别填写宗地、宗海及房屋、构筑物的用途。

【原不动产权属证书号】填写原来的不动产权证书或者登记证明的编号。

【用海类型】填写《海域使用分类体系》用海类型的二级分类。

【构筑物类型】填写构筑物的类型，包括隧道、桥梁、水塔等地上构筑物类型，透水构筑物、非透水构筑物、跨海桥梁、海底隧道等海上构筑物类型。

【林种】填写森林种类，包括防护林、用材林、经济林、薪炭林、特种用途林等。

【被担保主债权数额】填写被担保的主债权金额。

【债务履行期限(债权确定期间)】填写主债权合同中约定的债务人履行债务的期限。

【最高债权额】填写最高额抵押担保范围所对应的最高债权数额。

【抵押金额类型】用勾选的方式选择单个不动产单元独立抵押金额或多个不动产单元整体抵押金额。

【是否存在禁止或者限制转让抵押不动产的约定】用勾选的方式选择是或者否。

【担保范围】填写当事人约定的担保范围。

【在建建筑物抵押范围】填写抵押合同约定的在建建筑物抵押范围。

【需役地坐落、不动产单元号】填写需役地所在的坐落及其不动产单元号。

【登记原因】填写不动产权利首次登记、转移登记、变更登记、注销登记、更正登记等的具体原因。如转移登记填写不动产买卖、赠与、继承等。

【申请水/电/气/热联动其他公共服务事项_____联动】用勾选的方式选择水、电、气、热与不动产登记联动内容。因供水、燃气、供热仅有部分经营单位实现数据联网，能否联动过户以经营单位数据联网情况为准。

【申请分别持证】用勾选的方式选择是或者否。

【备注】可以填写登记申请人在申请中认为需要说明的其他事项。

【申请人、代理人签章】申请人签名或盖章。有代理人的，由代理人签名或盖章。

【领取人签章】由领取人签名或盖章。

申请书应用蓝、黑色钢笔、签字笔填写，正楷书写、字迹清晰、不要涂改。

A.3 不动产登记审批表

天津市不动产登记审批表

收件号：

权利人										
身份证件种类					证件号码					
共有情况										
坐落										
不动产单元号										
权利类型					登记类型					
登记日期					登记原因					
土地状况	面积（㎡）					用途				
	权利性质					使用(承包)期限				
房屋(构筑物)等状况	幢(房)号					建筑面积（㎡）				
	规划用途					所在层/总层数				
	房屋结构					构筑物类型				
	竣工时间									
林地(森林、林木)状况	主要树种					株数				
	林种					造林年度				
	小地名					林班		小班		
海域状况	项目名称					项目性质				
	使用期限									
	用海类型					用海总面积（㎡）				
	用海方式	面积（㎡）				具体用途	使用金数额（元）			

抵押权	权利人	抵押范围		被担保债权数额 (最高债权数额/元)		债务履行期限 (债权确定期间)	
地役权	需役地坐落						
	需役地不动产单元号						
	地役权内容						
预告登记	预告登记种类						
	权利人				义务人		
	规划用途				建筑面积 (m ²)		
	被担保债权数额 (元)				债务履行期限		
异议登记	申请人						
	异议事项						
查封登记	查封机关		查封类型	查封范围	查封期限		
核收出让金 及税费情况	取得价格 (元)				计税价格 (元)		
	交缴人	出让金 (元)	契税 (元)	登记费 (元)	转让手续费 (元)	工本费 (元)	合计 (元)
	票证号						
初审意见	初审人： 年 月 日						

审核意见						
	审核人： 年 月 日					
审定意见						
	审定人： 年 月 日					
备注						
发证记录	不动产权证书号 (单一版)	不动产权第 号		证 书 流 水 号		
	不动产权证书号 (集成版)	不动产权第 号		证 书 流 水 号		
	不动产登记证明号	不动产证明第 号		证 书 流 水 号		
	制证人		制证日期		发证人	

天津市规划和自然资源局监制

A. 4 通知书、告知书

A. 4. 1 不动产登记受理凭证

天津市不动产登记受理凭证

编号：

_____：

_____年_____月_____日，收到你（单位）_____（不
动产坐落及登记类型）_____以下申请登记材料，经核查，现予受理。

本申请登记事项办理时限_____后，请凭本凭证、身份证明领取办理结果。

编号	已提交的申请材料	文件号	份 数	材料形式
1				☐ 原件 ☐ 复印件
2				☐ 原件 ☐ 复印件
3				☐ 原件 ☐ 复印件
4				☐ 原件 ☐ 复印件
5				☐ 原件 ☐ 复印件
6				☐ 原件 ☐ 复印件
7				☐ 原件 ☐ 复印件

登记机构：（印 章）

年 月 日

A. 4. 2 不动产登记不予受理告知书

天津市不动产登记不予受理告知书
(补正告知书)

编号:

_____:

_____年_____月_____日,你(单位)申请的_____ (不
动产坐落及登记类型),提交材料清单如下:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____

经核查,上述申请因以下原因,按照《天津市不动产登记条例》第十三条的规定,决定不予受理:

- ☐ 申请登记材料不齐全;
- ☐ 申请登记材料不符合法定形式;
- ☐ 申请登记的不动产不属于本机构登记管辖范围;
- ☐ 不符合法律法规规定的其他情形。

具体情况如下: _____

_____。

若对不予受理的决定不服,可自收到本告知书之日起 60 日内向行政复议机关申请行政复议,或者在收到本告知书之日起 6 个月内向人民法院提起行政诉讼。

领取人签字:

年 月 日

登记机构:(印 章)

年 月 日

A. 4. 3 不动产登记补充材料通知书

天津市不动产登记补充材料通知书

编号：

_____：

_____年_____月_____日，收到你（单位）_____（不动
产坐落及登记类型）申请，受理编号为_____。经核查，因所提交的申请材料
尚不足以证明申请登记相关事项，按照《不动产登记暂行条例》第十七条的规定，请补充以
下申请材料：

需补充的申请材料	份 数	材料形式
		☐ 原件 ☐ 复印件
		☐ 原件 ☐ 复印件
		☐ 原件 ☐ 复印件
		☐ 原件 ☐ 复印件
		☐ 原件 ☐ 复印件
		☐ 原件 ☐ 复印件
		☐ 原件 ☐ 复印件

请按照上述要求补正材料并送达不动产登记机构，补正材料时间不计入登记办理时限。

领取人签字：

登记机构：（印 章）

年 月 日

年 月 日

A. 4. 4 不动产登记补充材料接收凭证

天津市不动产登记补充材料接收凭证

编号：

_____：

_____年_____月_____日，收到你（单位）受理编号为_____的
补正材料，具体如下：

编号	已补正的文件资料	文件号	份 数	材料形式
1				☐ 原件 ☐ 复印件
2				☐ 原件 ☐ 复印件
3				☐ 原件 ☐ 复印件
4				☐ 原件 ☐ 复印件
5				☐ 原件 ☐ 复印件
6				☐ 原件 ☐ 复印件
7				☐ 原件 ☐ 复印件
8				☐ 原件 ☐ 复印件
9				☐ 原件 ☐ 复印件

领取人签字：

登记机构：（印 章）

年 月 日

年 月 日

注：登记办理时限自补充申请材料之日起重新计算。

A.4.5 不予登记告知书

不予登记告知书

编号:

_____:

_____年__月__日,收到你(单位)_____(不动产坐落及登记类型)申请,受理编号为:_____。经审查,因☐违反法律、行政法规规定 ☐存在尚未解决的权属争议 ☐申请登记的不动产权利超过规定期限 ☐法律、行政法规规定不予登记的其他情形,根据《不动产登记暂行条例》第二十二条、《天津市不动产登记条例》第十五条、第十六条的规定,决定不予登记。具体情况如下:_____

_____。

若对本决定内容不服,可自收到本告知书之日起 60 日内向行政复议机关申请行政复议,或者在收到本告知书之日起 6 个月内向人民法院提起行政诉讼。

领取人签字:

年 月 日

登记机构:(印 章)

年 月 日

注:申请材料已留复印件存档。

A. 4. 6 不予撤回登记申请通知书

不予撤回登记申请通知书

编号:

_____:

经核查,你(单位)申请撤回的 登记申请,我登记经办机构已依法予以核准,相关登记事项已于 年 月 日记载于不动产登记簿。根据《不动产登记暂行条例》第十五条的规定,不予撤回登记申请。

对本通知有异议的,可自收到本通知之日起 60 日内依法申请行政复议或六个月内提起行政诉讼。

特此通知

领取人签字:

登记机构:(印 章)

年 月 日

年 月 日

A. 4. 7 不动产登记申请材料退回凭证

天津市不动产登记申请材料退回凭证

编号：

_____：

由于_____，根据《天津市
不动产登记条例》第十四条规定，本登记机构将你（单位）_____
(不动产坐落及登记类型)_____的申请材料退回。

编号	退回的申请材料	文件号	份 数	材料形式
1				☐ 原件 ☐ 复印件
2				☐ 原件 ☐ 复印件
3				☐ 原件 ☐ 复印件
4				☐ 原件 ☐ 复印件
5				☐ 原件 ☐ 复印件
6				☐ 原件 ☐ 复印件
7				☐ 原件 ☐ 复印件
8				☐ 原件 ☐ 复印件
9				☐ 原件 ☐ 复印件

领取人签字：

登记机构：（印 章）

年 月 日

年 月 日

注：申请材料已留复印件存档。

A. 4. 8 不动产更正登记通知书

不动产更正登记通知书

编号:

_____:

因不动产登记簿记载事项错误,如下列更正事项有异议,请你自接到本通知之日起的 30 日内提出,逾期未提出异议或者异议不成立的,我机构将根据《天津市不动产登记条例》第六十二条规定,对不动产登记簿记载的错误事项进行更正登记。

更正内容如下: (应当说明原错误的pecific内容和更正后的内容)

_____。

登记机构: (印 章)

年 月 日

A. 4. 9 不动产更正登记告知书

更正登记告知书

编号：

_____：

按照《天津市不动产登记条例》第六十二条规定，经审核：

☐已就下列登记事项进行更正：_____(具体更正内容)_____, 编号为_____的不动产权证书（不动产登记证明）作废。

☐_____年____月____日下达了《不动产更正登记通知书》(编号：_____), 经审核不予更正。

对本通知有异议的，可自收到本通知之日起 60 日内依法申请行政复议或六个月内提起行政诉讼。

特此告知。

登记机构（盖章）

年 月 日

A. 4. 10 协助执行告知书

协助执行告知书

编号：

_____：

根据贵单位送达的第_____号_____已收悉，上述协助事
项：_____。

现根据有关法规等规定，特此告知。

领取人（签名或盖章）

年 月 日

登记机构（盖章）

年 月 日

A. 4. 11 核准注销通知书

不动产登记核准注销通知书

编号：

_____：

你（单位）于_____年____月____日提出的坐落于_____

_____不动产_____注销登记申请（收件号：_____），经审核，

根据《不动产登记暂行条例》_____的规定，准予注销。

对本通知有异议的，可自收到本通知之日起 60 日内依法申请行政复议或六个月内提起行政诉讼。

特此通知

领取人（签名或盖章）

年 月 日

登记机构（盖章）

年 月 日

A. 5 公告文书

A. 5. 1 不动产首次登记公告

不动产首次登记公告

编号：_____

经初步审定，我机构拟对下列不动产权利予以首次登记，根据《天津市不动产登记条例》第十七条的规定，现予公告。如有异议，请自本公告之日起十五个工作日内将异议书面材料送达我机构。逾期无人提出异议或者异议不成立的，我机构将予以登记。

异议书面材料送达地址：_____

联系方式：_____

序号	权利人	不动产权利类型	不动产坐落	不动产单元号	不动产面积	用途	备注
1							
2							
3							

公告单位：
年 月 日

A. 5. 2 不动产更正登记公告

不动产更正登记公告

编号：_____

根据《天津市不动产登记条例》第六十二条第二款规定，拟对下列不动产登记簿的部分内容予以更正，现予公告。如有异议，请自本公告之日起十五个工作日内将异议书面材料送达我机构。逾期无人提出异议或者异议不成立的，我机构将予以更正登记。

异议书面材料送达地址：_____

联系方式：_____

序号	不动产坐落	更正内容	备注
1			
2			
3			

公告单位：

年 月 日

A. 5. 3 不动产权证书/登记证明作废公告

天津市不动产权证书/登记证明作废公告

编号：_____

按照《不动产登记暂行条例实施细则》第二十三条的规定，因我机构无法收回下列不动产权证书或不动产登记证明，现公告作废。

序号	不动产权证书或不动产登记证明号	权利人	不动产权利类型	不动产单元号	不动产坐落	备注
1						
2						
3						

公告单位：

年 月 日

A. 5. 4 不动产权证书/登记证明遗失（灭失）声明

不动产权证书/登记证明遗失（灭失）声明

_____因保管不善，将_____号不动产权证书或不动产登记证明遗失（灭失），根据《天津市不动产登记条例》第二十四条规定申请补发，现声明该不动产权证书或不动产登记证明作废。

特此声明。

声明人：

年 月 日

A. 5. 5 不动产注销登记公告

不动产注销登记公告

按照_____规定，根据编号为_____
_____, 对下列不动产登记予以注销，原不动产权证书、不动产登记证明作废。

序号	不动产权证书或不动产登记证明号	权利人	不动产权利类型	不动产单元号	不动产坐落	备注
1						
2						
3						

对本公告有异议的，可自公告之日起60日内依法申请行政复议或六个月内提起行政诉讼。

特此公告。

公告单位（盖章）：
年 月 日

A.6 不动产实地查看记录表

不动产实地查看记录表

不动产权利类型		申请人申请 登记事项		业务编号	
不动产坐落 (名称)					
查看内容	☐ 查看拟登记的房屋等建筑物、构筑物坐落及其建造完成等情况 ☐ 查看拟抵押的在建建筑物坐落及其建造等情况 ☐ 查看不动产灭失等情况 ☐ 因_____, 查看_____。				
查看结果及其 说明					
查看人员签字	年 月 日				
备注	1.现场照片应当能清晰显示被查看不动产的坐落(如永久性的标志物),应能体现查看结果; 2.现场查看证据材料可粘贴附页; 3.查看人员需两人,用黑色钢笔或签字笔签字。				

询问记录

询问记录

受理编号：_____

询问人：_____

1. 申请登记事项是否为申请人的真实意思表示？

回答：（请填写是或否）

2. 申请登记的不动产是共有，还是单独所有？

回答：（请填写共有或单独所有）

3. 申请登记的不动产是按份共有，还是共同共有？

回答：（共有情况下，请填写是按份共有或共同共有）

4. 申请登记的不动产共有份额情况？

回答：（按份共有情况下，请填写具体份额；处分按份共有的不动产，由占份额三分之二以上的按份共有人申请的，其他按份共有人是否知悉的情况。共同共有人不填写本栏）

5. 申请异议登记时，权利人是否不同意办理更正登记？

回答：（申请异议登记时填写，申请其他登记不填写本栏）

6. 申请异议登记时，是否已知悉异议不当应承担的责任？

回答：（申请异议登记时填写，申请其他登记不填写本栏）

7. 申请本次转移登记时，其他按份共有人是否同意。

回答：（受让人为其他按份共有人以外的第三人时填写）

8. 其他需要询问的有关事项：

经被询问人确认，以上询问事项均回答真实、无误。

被询问人签名（签章）：

年 月 日

A. 7 授权委托书

授权委托书

委托人：_____
身份证明类型：_____
联系地址：_____
电话：_____

法定代表人：_____
证件号码：_____
邮政编码：_____

受托人：_____
身份证明类型：_____
联系地址：_____
电话：_____

法定代表人：_____
证件号码：_____
邮政编码：_____

委托期限：_____年____月____日至_____年____月____日。

现委托人委托_____为合法代理人，代表委托人办理坐落于_____之不动产的以下事项：

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

受托人在其权限范围内依法所作的一切行为，接受问询的行为及签署的一切文件，委托人均予以承认。

委托人签名（或盖章）：

年 月 日

受托人签名（或盖章）：

年 月 日

A. 8 承诺书

A. 8. 1 为被监护人利益的承诺书

为被监护人利益的承诺书

监护人：_____
身份证明类型：_____
联系地址：_____
电话：_____

法定代表人：_____
证件号码：_____
邮政编码：_____

被监护人：_____
身份证明类型：_____
联系地址：_____
电话：_____

证件号码：_____
邮政编码：_____

监护人现承诺，对被监护人不动产权（不动产坐落：_____）所进行的处分（处分的类型：_____）是为被监护人的利益且自愿承担由此产生的一切法律责任。

签名（盖章）：

年 月 日

A. 8. 2 关于营业执照的承诺函

关于营业执照的承诺函

我单位承诺所提交的营业执照真实有效，且自 年 月 日至下一年度 1 月 31 日期间办理相关登记业务提交的营业执照（编号：_____）复印件与营业执照原件一致，对因不一致引发的一切后果承担相应的法律责任。

此后，如发生单位名称变更等情形的，我单位承诺及时变更，并对未及时变更引发的后果承担一切法律责任。

签章：

年 月 日

A.9 继承（受遗赠）不动产登记具结书

继承（受遗赠）不动产登记具结书

申请人：_____ 身份证明号码_____

被继承人（遗赠人）：_____ 身份证明号码_____

申请人_____因继承（受遗赠）被继承人（遗赠人）的不动产权，于__年__月__日向（不动产登记机构）_____申请办理不动产登记，并提供了_____等申请材料，并保证以下事项的真实性：

一、被继承人（遗赠人）_____于____年__月__日_____死亡。

二、被继承人（遗赠人）的不动产坐落于_____。

三、被继承人（遗赠人）的不动产权由_____继承（受遗赠）。

四、除第三项列举的继承人（受遗赠人）外，其他继承人放弃继承权或者无其他继承人（受遗赠人）。

以上情况如有不实，本人愿承担一切法律责任，特此具结。

具结人签名（盖章）：

年 月 日

A. 10 放弃继承权的声明

放弃继承权的声明

声明人：_____身份证明号码_____

被继承人（遗赠人）：_____身份证明号码_____

声明人_____声明并保证以下事项的真实性：

一、被继承人（遗赠人）_____于_____年____月____日_____死亡。

二、被继承人（遗赠人）的不动产坐落于_____，不动产权属证书号：_____。

三、本人声明放弃对上述不动产的继承权。

以上情况如有不实，本人愿承担一切法律责任，特此声明。

声明人签名（盖章）：

年 月 日

A. 11 关于预告登记权利人入住满二年办理房地登记的函

关于预告登记权利人入住满二年办理房地登记的函

_____:

_____公司开发的_____项目，坐落
于_____, 宗地号_____, 土地面积_____平方米, 建
筑面积_____平方米。根据《天津市不动产登记条例》第五十九条规定, 我单
位已为该项目入住满二年的预告登记权利人办理了信息补录, 请你单位根据相关
法律法规或土地出让合同的约定, 加大执法力度, 督促开发建设单位落实未履约
事项。

特此函告。

年 月 日