**澄江县**不动产登记

**办**

 **事**

 **指**

**南**

**（试行）**

|  |  |
| --- | --- |
| **澄江县自然资源局** | **（编）** |
| **澄江县不动产登记中心** |

**目 录**

[集体土地所有权登记 6](#_Toc456682587)

[一、集体土地所有权首次登记 6](#_Toc456682588)

[二、集体土地所有权变更登记 8](#_Toc456682589)

[三、集体土地所有权转移登记 9](#_Toc456682590)

[四、集体土地所有权注销登记 1](#_Toc456682591)1

[国有建设用地使用权登记 1](#_Toc456682592)2

[五、国有建设用地使用权首次登记 1](#_Toc456682593)2

[六、国有建设用地使用权变更登记 1](#_Toc456682594)4

[七、国有建设用地使用权转移登记 1](#_Toc456682595)6

[八、国有建设用地使用权注销登记 1](#_Toc456682596)8

[国有建设用地使用权及房屋所有权登记 2](#_Toc456682597)0

[九、国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记 2](#_Toc456682598)0

[十、国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记 2](#_Toc456682599)2

[十一、国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记 2](#_Toc456682600)4

[十二、国有建设用地使用权及房屋所有权注销登记 2](#_Toc456682601)7

[宅基地登记使用权及房屋所有权登记 2](#_Toc456682602)8

十三、[宅基地使用权首次登记 2](#_Toc456682603)8

十四、[宅基地使用权及房屋所有权首次登记 2](#_Toc456682603)9

十五、[宅基地使用权及房屋所有权变更登记 3](#_Toc456682604)0

十六、[宅基地使用权及房屋所有权转移登记 3](#_Toc456682605)1

十七、[宅基地使用权及房屋所有权注销登记 3](#_Toc456682606)3

[集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记 3](#_Toc456682607)4

[十八、集体建设用地使用权首次登记 3](#_Toc456682608)4

[十九、集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记 3](#_Toc456682608)5

[二十、集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权变更登记 3](#_Toc456682609)6

[二十一、集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权转移登记 38](#_Toc456682610)

[二十二、集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权注销登记 3](#_Toc456682611)9

[地役权登记](#_Toc456682612) 41

[二十三、地役权首次登记](#_Toc456682613) 41

[二十四、地役权变更登记](#_Toc456682614) 42

[二十五、地役权转移登记](#_Toc456682615) 44

[二十六、地役权注销登记](#_Toc456682616) 45

[抵押权登记](#_Toc456682617) 46

[二十七、不动产抵押权首次登记](#_Toc456682618) 46

[二十八、不动产抵押权变更登记](#_Toc456682619) 48

[二十九、不动产抵押权转移登记](#_Toc456682620) 50

[三十、不动产抵押权注销登记](#_Toc456682621) 51

[林权登记](#_Toc456682635) 53

[三十一、林权首次登记](#_Toc456682636) 53

[三十二、林权转移登记](#_Toc456682637) 55

[三十三、林权变更登记](#_Toc456682638) 57

三十[四、林权抵押登记](#_Toc456682639) 57

[三十五、林权更正登记 59](#_Toc456682640)

[三十六、林权注销登记](#_Toc456682640) 60

三十[七、林权换补证登记](#_Toc456682639) 61

三十[八、林权异议登记](#_Toc456682639) 62

三十[九、林权查封登记](#_Toc456682639) 63

[其他登记](#_Toc456682622) 64

**更正登记**

[四十、依申请更正登记](#_Toc456682627) 64

四十[一、依职权更正登记](#_Toc456682628) 65

**异议登记**

[四十二、异议登记](#_Toc456682629) 65

[四十三、异议登记注销](#_Toc456682630) 66

**预告登记**

[四十四、预告登记的设立](#_Toc456682623) 67

[四十五、预告登记的变更](#_Toc456682624) 68

[四十六、预告登记的转移](#_Toc456682625) 69

[四十七、预告登记的注销](#_Toc456682626) 70

**查封登记**

[四十八、不动产查封](#_Toc456682631) 71

[四十九、注销查封登记](#_Toc456682632) 72

**换补证登记**

[五十、补证登记](#_Toc456682633) 73

[五十一、换证登记](#_Toc456682634) 73

[五十二、不予登记](#_Toc456682654) 74

**[参考的法律法规](#_Toc456682654) [74](#_Toc456682655)**

**[登记有关问题说明](#_Toc456682656) 76**

**澄江县不动产登记**

**办事指南**

# 集体土地所有权登记

## 集体土地所有权首次登记

**(一)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。

**(二)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。

**(三)应提交材料：**

1、不动产登记申请书及询问记录（原件1份）；

2、申请人身份证明:

（1）土地属于村农民集体经济组织所有的：村集体经济组织或者村民委员会法定代表人或负责人身份证明（复印件1份）、授权委托书（原件1份）、代理人身份证明（复印件1份）；

（2）土地分别属于村内两个以上农民集体经济组织所有的：村内各集体经济组织或者村民小组法定代表人或负责人身份证明（复印件1份）、授权委托书（原件1份）、代理人身份证明（复印件1份）；

（3）土地属于乡（镇）农民集体经济组织所有的，由乡（镇）集体经济组织法定代表人或负责人身份证明（复印件1份）、授权委托书（原件1份）、代理人身份证明（复印件1份）；

3、土地权属来源材料（原件1份）：

(1)土改时期颁发给农民的土地所有权证照或土改时的档案清册；

(2)合作化时期或者四固定时，确定土地归农民集体所有的决议、决定和其他证明文件；

(3)农民集体之间调整土地所有权达成的协议、合同或乡镇、区县调整集体土地的批准文件；

(4)乡镇集体企事业单位占用集体土地的证明文件；

(5)各级人民政府对农民集体所有土地作出的处理决定或者依法生效的调解书；

(6)人民法院、仲裁机构对土地所有权争议作出的生效法律文书；

(7)能证明土地所有权的农村土地承包经营合同、集体林权证；

4、地籍调查表、宗地图及宗地界址点坐标等（原件1份）；

**(四)办理流程：**申请受理→（公告）审核登簿→收费发证→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起10个工作日（办理时限不包括公告期）

备注：政府组织的集体土地所有权登记应当在登记事项记载于登记簿前进行公告。

## 二、集体土地所有权变更登记

**(一)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、土地坐落、界址、面积等状况发生变化的；

3、法律、行政法规规定的其他情形。

**(二)申请主体**

按照集体土地所有权首次登记的申请主体规定，由相关集体经济组织、村民委员会或村民小组代为申请。

**（三）应提交材料：**

1、不动产登记申请书及询问记录（原件1份）；

2、申请人身份证明:

（1）土地属于村农民集体经济组织所有的：村集体经济组织或者村民委员会法定代表人或负责人身份证明（复印件1份）、授权委托书（原件1份）、代理人身份证明（复印件1份）；

（2）土地分别属于村内两个以上农民集体经济组织所有的：村内各集体经济组织或者村民小组法定代表人或负责人身份证明（复印件1份）、授权委托书（原件1份）、代理人身份证明（复印件1份）；

（3）土地属于乡（镇）农民集体经济组织所有的，由乡（镇）集体经济组织法定代表人或负责人身份证明（复印件1份）、授权委托书（原件1份）、代理人身份证明（复印件1份）；

3、不动产权属证书（原件1份）；

4、集体土地所有权变更的证明材料（原件1份）；

**（四）办理流程：**申请受理→（公告）审核登簿→收费发证→归档

**（五）办理时限：**自受理之日起10个工作日（办理时限不包含公告期）

备注：政府组织的集体土地所有权登记应当在登记事项记载于登记簿前进行公告。

## 三、集体土地所有权转移登记

**(一)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、行政法规规定的其他情形。

**（二）申请主体**

按照集体土地所有权首次登记的申请主体规定，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。

**（三）应提交材料：**

1、不动产登记申请书及询问记录（原件1份）；

2、申请人身份证明:

（1）土地属于村农民集体经济组织所有的：村集体经济组织或者村民委员会法定代表人或负责人身份证明（复印件1份）、授权委托书（原件1份）、代理人身份证明（复印件1份）；

（2）土地分别属于村内两个以上农民集体经济组织所有的：村内各集体经济组织或者村民小组法定代表人或负责人身份证明（复印件1份）、授权委托书（原件1份）、代理人身份证明（复印件1份）；

（3）土地属于乡（镇）农民集体经济组织所有的，由乡（镇）集体经济组织法定代表人或负责人身份证明（复印件1份）、授权委托书（原件1份）、代理人身份证明（复印件1份）；

3、不动产权属证书（原件1份）；

4、集体土地所有权转移的证明材料（原件1份）：

（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、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（原件1份）；

**(四)办事流程：**申请受理→（公告）审核登簿→收费发证→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起10个工作日（办理时限不包含公告期）

备注：政府组织的集体土地所有权登记应当在登记事项记载于登记簿前进行公告。

## 四、集体土地所有权注销登记

**(一)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、行政法规规定的其他情形。

**（二）申请主体**

按照集体土地所有权首次登记的申请主体规定，由相关集体经济组织、村民委员会或村民小组代为申请。

**（三）应提交材料：**

1、不动产登记申请书及询问记录（原件1份）；

2、申请人身份证明:

（1）土地属于村农民集体经济组织所有的：村集体经济组织或者村民委员会法定代表人或负责人身份证明（复印件1份）、授权委托书（原件1份）、代理人身份证明（复印件1份）；

（2）土地分别属于村内两个以上农民集体经济组织所有的：村内各集体经济组织或者村民小组法定代表人或负责人身份证明（复印件1份）、授权委托书（原件1份）、代理人身份证明（复印件1份）；

（3）土地属于乡（镇）农民集体经济组织所有的，由乡（镇）集体经济组织法定代表人或负责人身份证明（复印件1份）、授权委托书（原件1份）、代理人身份证明（复印件1份）；

3、不动产权属证书（原件1份）；

4、集体土地所有权消灭的证明材料（原件1份）：

（1）集体土地灭失的，提交证实土地灭失的材料；

（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；

**(四)办事流程：**申请受理→（公告）审核登簿→收费→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起2个工作日（办理时限不包含公告期）

备注：政府组织的集体土地所有权登记应当在登记事项记载于登记簿前进行公告。

# 国有建设用地使用权登记

## 五、国有建设用地使用权首次登记

**(一)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。

**(二)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。

**（三）应提交资料：**

1、不动产登记申请表及询问记录（原件1份）；

2、申请人身份证明：

3、国有建设用地使用权来源及相关证明材料：

出让：

（1）土地成交确认书和出让合同（正本）（原件1份）；

（2）出让金缴纳发票（验原件收复印件1份）及土地相关费用缴清证明（原件1份）；

（3）宗地图及界址点坐标（原件1份）；

（4）权籍调查表 （原件1份）；

（5）建设用地批准书 （复印件1份）；

（5）指界委托书（原件1份）；

划拨：

（1）政府批文（原件1份）；

（2）国有建设用地划拨决定书（原件1份）；

（3）宗地图及界址点坐标（原件1份）；

（4）权籍调查表（原件1份）；

（5）规划红线图（验原件收复印件1份）；

（6）选址意见书 （验原件收复印件1份）；

（7）发改委立项批文或投资许可证（验原件收复印件1份）；

（8）指界委托书（原件1份）；

（9）建设用地批准书（复印件1份）；

（10）土地相关费用缴清证明（原件1份）；

租赁：

（1）土地租赁合同（原件1份）；

（2）土地租金缴纳凭证（原件1份）；

作价出资（入股）：

（1）曾核发过土地使用证的，交土地使用证（原件1份）；

（2）未发过土地使用证的，提交国有建设用地使用权出资（入股）批准文件和其他相关证明材料；（原件1份）

授权经营：

（1）原不动产权属证书或土地使用证（原件1份）；

（2）土地资产授权经营批准文件和其他相关证明材料。

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费发证→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起10个工作日

## 六、国有建设用地使用权变更登记

**(一)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、共有性质变更的；

**（二）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；因土地面积、用途等自然状况发生变化的，可以由共有人一人或多人申请。

**（三）应提交资料：**

1、不动产登记申请表及询问记录（原件1份）；

2、申请人身份证明；

3、不动产权属证书（原件1份）；

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，提交能够证实其身份变更的材料（原件1份）；

（2）土地面积、界址范围变更的，除应提交变更后的不动产权籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等不动产权籍调查成果（原件1份）外，还应提交：①以出让方式取得的，提交出让补充合同（原件1份）；②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（原件1份）；

（3）土地用途变更的，提交国土资源主管部门出具的批准文件和土地出让合同补充协议（原件1份）。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（验原件交复印件1份）；

（4）国有建设用地使用权的权利期限发生变化的，提交国土资源主管部门出具的批准文件、出让合同补充协议（原件1份）。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（原件1份）；

（5）同一权利人分割或者合并国有建设用地的，提交国土资源主管部门同意分割或合并的批准文件（原件1份）以及变更后的不动产权籍调查表（原件1份）、宗地图以及宗地界址点坐标等不动产权籍调查成果（原件1份）；

（6）共有人共有性质变更的，提交共有性质变更合同书或生效法律文书（原件1份）。夫妻共有财产共有性质变更的，还应提交婚姻关系证明（原件1份）；

5、依法应当纳税的，应提交完税凭证（验原件收复印件1份）；

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费发证→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起10个工作日

## 七、国有建设用地使用权转移登记

**（一)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、转让、互换或赠与的；

2、继承或受遗赠的；

3、作价出资（入股）的；

4、法人或其他组织合并、分立导致权属发生转移的；

5、共有人增加或者减少导致共有份额变化的；

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权属发生变化的；

**(二)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。属继承或受遗赠的，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可单方申请。

**（三）应提交资料：**

1、不动产登记申请表及询问记录（原件1份）；

2、申请人身份证明：

3、不动产权属证书（原件1份）；

4 、国有建设用地使用权转移的材料（原件1份），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，按照本指南不动产登记有关问题说明中申请人身份及相应身份证明材料的规定提交材料；

（3）作价出资（入股）的，提交作价出资（入股）协议；

（4）法人或其他组织合并、分立导致权属发生转移的，提交法人或其他组织合并、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，或者记载有关分割或合并内容的生效法律文书。实体分割或合并的，还应提交国土资源主管部门同意实体分割或合并的批准文件以及分割或合并后的不动产权籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等不动产权籍调查成果；

（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。

5、申请划拨取得国有建设用地使用权转移登记的，应提交有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件（原件1份）；

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（验原件收复印件1份）；

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费发证→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起10个工作日

## 八、国有建设用地使用权注销登记

**(一)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、行政法规规定的其他情形。

**(二)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。

**（三）应提交材料：**

1、不动产登记申请表及询问记录（原件1份）；

2、申请人身份证明；

3、不动产权属证书（原件1份）；

4、国有建设用地使用权消灭的材料（原件1份），包括：

（1）国有建设用地灭失的，提交其灭失的材料；

（2）权利人放弃国有建设用地使用权的，提交权利人放弃国有建设用地使用权的书面文件。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。

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起2个工作日

# 国有建设用地使用权及房屋所有权登记

## 九、国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记

**(一)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。

**（二）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。

**（三）应提交资料：**

1、不动产登记申请表及询问记录（原件1份）；

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（参照国有建设用地使用权登记）（原件1份）；

4、建设工程符合规划的材料（原件1份）；

  **（1）商品房、保障性住房：**

 ①《建设工程规划许可证》（经城建档案管确认的复印件1份）；

②《建设工程施工许可证》（经城建档案管确认的复印件1份）；

 ③经核准的房地产坐落证明（原件1份）；

④属房地产开发项目的应提交《商品房预售许可证》（验原件收复印件1份）；经济适用房、保障性住房或符合规定的集资建房，应提交有权部门的批准文件（原件1份）；属联建项目的应提交联建及房屋分配协议（原件1份）；

⑤国土、房管部门的验收意见书（原件1份）；

 **（2）单位（个人）自建房：**

①建设工程规划许可证（复印件1份）；

②建设用地规划许可证（复印件1份）；

**（3）征地拆迁安置房：**

①立项批文（原件1份）；

②建设工程规划许可证或建设工程规划核实合格证明（原件1份）；

③土地使用证、用地条件复核验收通知书或土地单项验收通知书（原件1份）；

④公建配套项目立项批复及验收证明（原件1份）；

⑤经核准的房地产坐落证明（原件1份）；

5、房屋已经竣工的材料（原件1份）；

（1）商品房需提交《建设工程竣工验收备案书》（验原件收复印件1份）；

（2）征地拆迁安置房、单位自建房需提供建设工程已竣工的证明（复印件1份）

（3）建设工程已竣工的证明（单位提供）（复印件1份）；

6、房地产调查或者测绘报告（含宗地图、分幢分户房产平面图楼盘表、自然幢数等房屋信息）（原件1份）；

7、相关税费缴纳凭证（原件1份）； 商品房需提交物管用房移交证明及维修基金缴纳证明（原件1份）；

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费发证→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起10个工作日

**注意：**①办理房屋所有权首次登记时，申请人应当将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一并申请登记为业主共有。②商品房、保障性住房首次登记：一是应申报建立并核定电子楼盘信息，二是建设工程竣工验收备案制度实施前的房屋，可提交工程质量合格的证明文件。

## 十、国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记

**(一)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、国有建设用地使用权的权利期限发生变化的；

4、同一权利人名下的不动产分割或者合并的；

5、法律、行政法规规定的其他情形。

**（二）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；面积、用途等自然状况发生变化的，可以由共有人一人或多人申请。

**（三）应提交资料：**

1、不动产登记申请表及询问记录（原件1份）；

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，提交能够证实其身份变更的材料（原件1份）；

（2）房屋面积、界址范围变更的，除应提交变更后的不动产权籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等不动产权籍调查成果（原件1份）外，还应提交：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（原件1份）；②改建、扩建引起房屋面积、界址变更的，提交规划验收文件和房屋竣工验收文件（原件1份）；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（原件1份）；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（原件1份）。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（原件1份）和土地价款缴纳凭证（验原件收复印件）；

（3）用途发生变化的，提交城市规划部门出具的批准文件、与国土资源主管部门签订的土地出让合同补充协议（原件1份）。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；

（4）国有建设用地使用权的权利期限发生变化的，提交国土资源主管部门出具的批准文件和出让合同补充协议。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（验原件收复印件）；

（5）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（原件1份）；

（6）共有性质变更的，提交共有性质变更协议书或生效法律文书（原件1份）。

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费发证→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起10个工作日

## 十一、国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记

**(一)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、法人或其他组织合并、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、行政法规规定的其他情形。

**（二）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。属继承或受遗赠的，或因人民法院、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可以由单方申请。

**（三）应提交资料：**

1、不动产登记申请表及询问记录（原件1份）；

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（原件1份），包括：

（1）买卖的，提交买卖合同；互换的，提交互换协议；赠与的，提交赠与合同；

（2）因继承、受遗赠取得的，按照本指南不动产登记有关问题说明中申请人身份及相应身份证明材料的规定提交材料；

（3）作价出资（入股）的，提交作价出资（入股）协议；

（4）法人或其他组织合并、分立导致权属发生转移的，提交法人或其他组织合并、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）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，或者记载有关分割或合并内容的生效法律文书。实体分割或合并的，还应提交有权部门同意实体分割或合并的批准文件以及分割或合并后的不动产权籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等不动产权籍调查成果；

（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；

5、已经办理预告登记的，提交不动产登记证明；

6、划拨国有建设用地使用权及房屋所有权转移的，还应当提交有批准权的人民政府的批准文件；

7、依法需要补交土地出让价款、缴纳税费的，应当提交土地出让价款缴纳凭证、税费缴纳凭证；

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费发证→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起10个工作日

**注意**：①业主转让房屋所有权的，其对共有部分享有的道路、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依法一并转让。②不动产买卖合同（商品房购销合同）依法应当备案的，申请人申请登记时须提交经备案的买卖合同③转出方属单位国有资产的需提供人民政府等有处置权的批文 (原件)；企业、股份公司或有限公司的需提供董事会或股东会决议、公司章程(原件)。

## 十二、国有建设用地使用权及房屋所有权注销登记

**(一)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、不动产灭失的；

2、权利人放弃权利的；

3、因依法被没收、征收、收回导致不动产权利消灭的；

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及房屋所有权消灭的；

5、法律、行政法规规定的其他情形。

**（二）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或者其他依法享有不动产权利的权利人。

**（三）应提交资料：**

1、不动产登记申请表及询问记录（原件1份）；

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；

（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）依法没收、征收、收回不动产的，提交人民政府生效决定书；

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

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起2个工作日

# 宅基地登记使用权及房屋所有权登记

## 宅基地使用权首次登记

1. **适用**

依法取得宅基地使用权，可以单独申请宅基地使用权登记。

1. **申请主体**

申请宅基地使用权登记的主体为用地批准文件记载的宅基地使用权人。

1. **应提交材料：**

1、不动产登记申请表及询问记录（原件1份）；

2、申请人身份证和户口薄（验原件收复印件1份）；

3、不动产权属证书或者有批准权的人民政府批准用地的文件等权属来源材料（原件1份）；（农村建房占用土地审批表、）

4、权籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料（原件1份）；

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费发证→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起10个工作日

## 十四、宅基地使用权及房屋所有权首次登记

**(一)适用**

依法利用宅基地建造住房及其附属设施的，可以申请宅基地使用权及房屋所有权登记。

**（二）申请主体**

申请宅基地使用权及房屋所有权登记的主体为用地批准文件记载的宅基地使用权人。

**（三）应提交材料：**

申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记应提交：

1、不动产登记申请表及询问记录（原件1份）；

2、申请人身份证和户口薄（验原件收复印件1份）；

3、不动产权属证书或者土地权属来源材料；

4、房屋符合规划或建设的相关材料；

5、不动产权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料；

**(四)办事流程：**申请受理→公告→审核登簿→收费发证→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起10个工作日（办理时限不包含公告期）

备注：宅基地使用权及房屋所有权首次登记应当在登记事项记载于登记簿前进行公告。

## 十五、宅基地使用权及房屋所有权变更登记

**(一)适用**

已经登记的宅基地使用权及房屋所有权，有下列情形之一的，当事人可以申请变更登记：

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、法律、行政法规规定的其他情形。

**（二）申请主体**

宅基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。

**（三）应提交材料：**

1、不动产登记申请表及询问记录（原件1份）；

2、申请人身份证和户口薄（验原件收复印件1份）；

3、不动产权证书（原件1份）；

4、宅基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，提交能够证实其身份变更的材料；

（2）宅基地或房屋面积、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以及变更后的不动产权籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料。

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费发证→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起10个工作日

## 十六、宅基地使用权及房屋所有权转移登记

**(一)适用**

已经登记的宅基地使用权及房屋所有权，有下列情形之一的，当事人可以申请转移登记：

1、依法继承；

2、分家析产；

3、集体经济组织内部互换房屋；

4、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；

5、法律、行政法规规定的其他情形。

**（二）申请主体**

宅基地使用权及房屋所有权转移登记应当由双方共同申请。因继承房屋以及人民法院、仲裁委员会生效法律文书等取得宅基地使用权及房屋所有权的，可由权利人单方申请。

**（三）应提交材料：**

1、不动产登记申请表及询问记录（原件1份）；

2、申请人身份证和户口薄（验原件收复印件1份）；

3、不动产权属证书或者其他权属来源材（原件1份）；

4、宅基地使用权及房屋所有权转移的材料，包括：

（1）依法继承的，按照本指南不动产登记有关问题说明中申请人身份及相应身份证明材料的规定提交材料；

（2）分家析产的协议或者材料（原件1份）；

（3）集体经济组织内部互换房屋的，提交互换协议书（原件1份）。同时，还应提交互换双方为本集体经济组织成员的材料（原件1份）；

（4）因人民法院或者仲裁委员会生效法律文书导致权属发生转移的，提交人民法院或者仲裁委员会生效法律文书（原件1份）；

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费发证→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起10个工作日

## 十七、宅基地使用权及房屋所有权注销登记

**(一)适用**

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

1、不动产灭失的；

2、权利人放弃宅基地使用权及房屋所有权的；

3、依法没收、征收、收回宅基地使用权及房屋所有权的；

4、因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致宅基地使用权及房屋所有权消灭的；

5、法律、行政法规规定的其他情形。

**（二）申请主体**

宅基地使用权及房屋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。

**（三）应提交材料：**

1、不动产登记申请表及询问记录（原件1份）；

2、申请人身份证和户口薄（验原件收复印件1份）；

3、不动产权证书（原件1份）；

4、宅基地使用权及房屋所有权消灭的材料（原件1份），包括：

（1）宅基地、房屋灭失的，提交其灭失的材料；

（2）权利人放弃宅基地使用权及房屋所有权的，提交权利人放弃权利的书面文件。被放弃的宅基地、房屋设有地役权的，需提交地役权人同意注销的书面材料；

（3）依法没收、征收、收回宅基地使用权或者房屋所有权的，提交人民政府做出的生效决定书；

（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。

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起2个工作日

# 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物 所有权登记

## 十八、集体建设用地使用权首次登记

**(一)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。

1. **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。

1. **应提交材料：**

1、不动产登记申请表及询问记录（原件1份）；

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、不动产权籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料；

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费发证→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起10个工作日

## 十九、集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记

**(一)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。

**（二）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。

**（三）应提交材料：**

申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权应提交：

1、不动产登记申请表及询问记录（原件1份）；

2、申请人身份证明；

3、不动产权证书或有批准权的人民政府批准用地的文件等权属来源材料；

4、建设工程符合规划的材料；

5、不动产权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料；

6、建设工程已竣工的材料；

**(四)办事流程：**申请受理→公告→审核登簿→收费发证→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起10个工作日（办理时限不包含公告期）

集体建设用地使用权及房屋所有权首次登记应当在登记事项记载于登记簿前进行公告。

## 二十、集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权变更登记

**(一)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、法律、行政法规规定的其他情形。

**（二）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；因土地或建筑物、构筑物自然状况变化的，可以由共有人一人或多人申请；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。

**（三）应提交材料：**

1、不动产登记申请表及询问记录（原件1份）；

2、申请人身份证明；

3、原不动产权证书（原件1份）；

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（原件1份），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）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以及变更后的不动产权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料；

（3）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；

（4）同一权利人分割或者合并建筑物、构筑物的，提交有批准权限部门同意分割或者合并的批准文件以及分割或者合并后的不动产权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料；

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费发证→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起10个工作日

## 二十一、集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权转移登记

**(一)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、因企业合并、分立、破产、兼并等情形，导致建筑物、构筑物所有权发生转移的；

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、法律、行政法规规定的其他情形。

**（二）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。

**（三）应提交材料：**

1、不动产登记申请表及询问记录（原件1份）；

2、申请人身份证明；

3、不动产权证书（原件1份）；

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（原件1份），包括：

（1）作价出资（入股）的，提交作价出资（入股）协议；

（2）因企业合并、分立、兼并、破产等情形导致权属发生转移的，提交企业合并、分立、兼并、破产的材料、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。

5、依法需要缴纳税费的，应当提交税费缴纳凭证；

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；

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费发证→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起10个工作日

## 二十二、集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权注销登记

**(一)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、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、行政法规规定的其他情形。

**（二）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。

**（三）应提交材料**：

1、不动产登记申请表及询问记录（原件1份）；

2、申请人身份证明；

3、不动产权证书（原件1份）；

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（原件1份），包括：

（1）土地或建筑物、构筑物灭失的，提交灭失的材料；

（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、地役权或被查封的，需提交抵押权人、地役权人或查封机关同意注销的书面材料；

（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。

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起2个工作日

# 地役权登记

## 二十三、地役权首次登记

**(一)适用**

按照约定设定地役权利用他人不动产，有下列情形之一的，当事人可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，当事人应当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。

**（二）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。

**（三）应提交资料：**

1、不动产登记申请表及询问记录（原件1份）；

2、申请人身份证明；

3、需役地和供役地的不动产权属证书（验原件收复印件1份）；

4、地役权合同（原件1份）；

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（原件1份）；

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费发证→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起10个工作日

**注意：**地役权当事人是自然人且不动产权属登记时间在2008年9月1日以前的, 需提供婚姻关系状况证明； 地役权当事人是法人或者其他组织的, 属国有的需提供国资部门的批文(原件), 属集体的需提供职代会决议(原件), 股份公司或有限公司的需提供董事会或股东会决议(原件)。

## 二十四、地役权变更登记

**(一)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、共有性质变更的；

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、法律、行政法规规定的其他情形。

**（二）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；因不动产自然状况变化申请变更登记的，可以由共有人一人或多人申请。

**（三）应提交资料：**

1、不动产登记申请表及询问记录（原件1份）；

2、申请人身份证明；

3、不动产登记证明（原件1份）；

4、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，提交有批准权的人民政府或其主管部门的批准文件以及变更后的权籍调查表、宗地图和宗地界址坐标等不动产权籍调查成果；

（3）共有性质变更的，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。

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费发证→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起10个工作日

**注意：**供役地分割转让办理登记，转让部分涉及地役权的，应当由受让人与地役权人一并申请地役权变更登记。因地役权登记内容申请变更的, 地役权当事人是自然人且不动产权登记时间在2008年9月1日以前的, 需提供婚姻关系状况证明; 地役权当事人是法人或者其他组织的, 属国有的需提供国资部门的批文(原件1份), 属集体的需提供职代会决议(原件1份), 股份公司或有限公司的需提供董事会或股东会决议（原件1份）。

## 二十五、地役权转移登记

**(一)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。

**（二）申请主体**

地役权转移登记应当由双方共同申请。

**（三）应提交资料：**

1、不动产登记申请表及询问记录（原件1份）；

2、申请人身份证明；

3、地役权转移合同（原件1份）；

4、不动产登记证明（原件1份）；

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费发证→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起10个工作日

**注意：**①地役权转让人是自然人且土地房屋权属登记时间在2008年9月1日以前的, 需提供婚姻关系状况证明; 地役权转让人是法人或者其他组织的, 属国有的需提供国资部门的批文(原件), 属集体的需提供职代会决议(原件), 股份公司或有限公司的需提供董事会或股东会决议(原件)。②地役权转移需以需役地所有权的转移为前提, 即地役权只能随同需役地一并转移, 因此地役权的转移应与需役地转移一并办理并提交需役地转移的不动产权证及其他相关原因证明文件。③同时应申请地役权注销登记。

## 二十六、地役权注销登记

**(一)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。

**（二）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。

**（三）应提交资料：**

1、不动产登记申请表及询问记录（原件1份）；

2、申请人身份证明；

3、不动产登记证明（原件1份）；

4、地役权消灭的材料（原件1份），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。

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起2个工作日

# 抵押权登记

## 二十七、不动产抵押权首次登记

**(一)适用**

在借贷、买卖等民事活动中，自然人、法人或其他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。

**（二）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。

**（三）应提交资料**

1、不动产登记申请表及询问记录（原件1份）；

2、申请人身份证明；

3、不动产权属证书（原件1份）；

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登记原因文件等必要材料（原件1份）；

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（原件1份）。

6、下列情形还应当提交以下材料（原件1份）：

（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（经有关部门确认的复印件）；

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费发证→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起2个工作日

**注意：**申请人是单位的，收授权委托书和法定代表人身份证明（原件1份），营业执照、组织机构代码证、法定代表人任职文件（复印件1份），属集体的需提供三分之二村民同意的材料(原件1份)，转入方为本集体经济组织成员的证明材料(原件1份)；股份公司或有限公司的需提供董事会或股东会决议、公司章程(原件1份)。

## 二十八、不动产抵押权变更登记

**(一)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、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、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、行政法规规定的其他情形。

**（二）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、名称发生变化的，可由发生变化的当事人单方申请；不动产坐落、名称发生变化的，可由抵押人单方申请。

**（三）应提交材料：**

1、不动产登记申请表及询问记录（原件1份）；

2、申请人身份证明；

3、不动产权属证书、不动产登记证明（原件1份）；

4、抵押权变更的材料（原件1份），包括：

（1）抵押权人或者抵押人姓名、名称变更的，提交能够证实其身份变更的材料；

（2）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；

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费发证→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起2个工作日

## 二十九、不动产抵押权转移登记

**(一)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和最高额抵押权变更登记；

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。

**（二）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。

**（三）应提交材料：**

1、不动产登记申请表及询问记录（原件1份）；

2、申请人身份证明；

3、不动产权属证书及证明（原件1份）；

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。

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费发证→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起2个工作日

**(六)收费标准：详见澄江县不动产登记收费（该指南最后一页）**

## 三十、不动产抵押权注销登记

**(一)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、行政法规规定抵押权消灭的其他情形。

**（二）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。

**（一）应提交材料：**

1、不动产登记申请表及询问记录（原件1份）；

2、申请人身份证明；

3、不动产权属证书（原件1份）；

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（原件1份）；抵押权人单方申请注销登记的，提交不动产登记证明（原件1份）；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（原件1份）；

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起2个工作日

**林权登记**

**三十一、林权首次登记**

又称为林权初始登记，是指初次对拥有森林、林木和林地所有权或者使用权的公民、法人和组织（以下简称林权权利人），按照规定程序到不动产登记机构办理的登记。包括林地所有权登记，森林、林木所有权，林地使用权及林木使用权登记。

**（一）办理条件**

1、林地权属无争议。

2、林地权属证明材料完备，合法有效。

3、申请登记的林地位置、四至界线清楚、面积准确。

4、申请登记的宗地在林权数据库中没有登记记录。

**（二）应提交材料：**

1、《登记申请书》及《询问笔录》；

2、申请人或代理人身份证原件和复印件，委托登记的必须提交委托书和受托人身份证原件和复印件 （验原件收复印件）；

3、权属依据材料：

若集体林权制度改革工作中没有确权、尚未核（换）发林权证的林地。属历史承包林地的，须出具有关林地权属证明材料（1980 年至 1983 年林业“三定”及“两山一地”工作核发的权属证书。

个人承包或转包无权属证书林地申请登记的需提交林地承包合同、村民小组会议记录、村民委员会、乡（镇）人民政府意见。

若申请登记的土地涉及国土资源、农业、畜牧等主管部门管理的范围，需要变更为林业用地时，应由主管部门出具同意变更的审核意见。

林地所有权首次登记仅适用于属本集体经济组织林地登记，林地使用权和森林、林木所有权、使用权首次登记适用于承包的单位和个人或其他组织。

承包集体或国有森林资源的，还应出具林业及其他相关主管部门批准文件和处置方案、批准文件和处置方案的15日公示材料、公开进行招标或者拍卖的材料、森林资源资产评估报告。

承包集体统一经营的森林资源的，还应出具在本集体经济组织内公示15日的材料、依法经本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同意的材料、森林资源资产评估报告。

国有林地使用权登记的，提交有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件，地上森林、林木一并登记。

4、退耕还林地凭林业部门提供的证明办理初始登记。若林权纠纷调解后，凭调解协议书、裁决书或判决书办理初始登记；

5、林业部门出具的林权首次登记认定意见书；

6、提交《不动产权籍调查表》和《不动产测绘报告》；

7、林权公示材料；(由工作人员在林地所在地的村民委员会、村民小组范围内进行公示，公示期为40日。)

**(三)办理流程：**申请受理→审核登簿→收费发证→归档

**(四)办理时限：**自受理之日起10个工作日

**三十二、林权转移登记**

包括原林权登记中的承包、转让、继承、赠与、分户等。

承包是指集体经济组织对所有权属于本集体经济组织林地宗地采取家庭承包经营方式将林地使用权或林地使用权和林木所有权通过公开平台向社会公开发包，吸纳本集体经济组织农户或集体经济组织以外的单位或个人承包经营方式。

转让是指单位或个人在取得林地使用权和林木所有权后，转让方在得到林权所有权方同意后自愿申请，将部分或者全部林地承包经营权转移给转入方，由转入方履行相应林地承包合同的权利和义务。转让后，原林地承包关系自行终止，转让后的期限与原合同原承包方（即转让方）承包期限一致，年限为林权证上的剩余期限。

分户指个人将承包后取得林地使用权，森林林木所有权、使用权的林地进行拆分后分别登记，是林权权利人发生变化的登记。

**（一）办理条件**

1、林地权属无争议。

2、发包集体商品林宗地的，须经所属集体经济组织的村组三分之二村民或者三分之二以上村民代表同意，并持有《林权证》或《不动产权证》。

3、转让方为已获得林地使用权及林木所有权及使用权的林权权利人，并持有《林权证》，已签订承包、转让、入股、互换、继承、赠与、分户、合并合同或协议。

4、转让宗地在林权数据库中有登记。

5、转让林地的四至界线在《林权证》及附图标注范围内。

**（二）应提交材料：**

1、《登记申请书》及《询问笔录》；

2、发包集体商品林宗地的需提交授权委托书，经办人的身份证原件和复印件（验原件收复印件）。会议记录或村民大会（村民代表会议）决议材料原件，参与村民会议的三分之二以上户主表决同意签名表（加盖手印）；

双方身份证原件和复印件。承包方属公司的，须提交企业营业执照、组织机构代码证、税务登记证、公司章程、股东会决议或董事会决议、法人身份证、委托书及受托人的身份证原件和复印件（验原件收复印件）；

3、承包、转让、入股、互换、继承、赠与、分户、合并合同或协议；

4、集体经济组织、单位或个人在申请办理转移登记时按原信息登记，同时提交林业主管部门备案审批意见；

5、《林权登记申请表》；

**(三)办理流程：**申请受理→审核登簿→收费发证→归档

**(四)办理时限：**自受理之日起10个工作日

**三十三、林权变更登记**

 权利人不发生变化，对宗地记载的信息包括面积、树种、林种等发生变化。

申请人取得林地使用权或森林林木所有权、使用权的林地因征占用林地丧失部分林地；经批准对宗地进行树种更换；林种或因火灾、干旱、冰冻雨雪等自然原因造成地类发生变化的登记。

**（一）办理条件**

1、持有《林权证》或《不动产权证》。

2、变更林地在林权数据库中有登记。

3、合并林地为同一集体经济组织内，林种相同，且终止日期一致。

**（二）应提交材料：**

1、《登记申请书》及《询问笔录》；

2、《林权证》或《不动产权证》原件；

3、林权权利人身份证原件及复印件（验原件收复印件）；

4、林业部门出具的核定意见或批准文件；

5、宗地范围、面积发生变化的须提交《不动产权籍调查表》和《不动产测绘报告》；

**(三)办理流程：**申请受理→审核登簿→收费发证→归档

**(四)办理时限：**自受理之日起10个工作日

**三十四、林权抵押登记**

包括林权抵押登记和林权抵押登记注销两种类型。

**（一）林权抵押登记**

林权抵押是指林权权利人不转移林权的占有，而将其依法有权处分的林权作为债权抵押贷款。

**1、办理条件**

﹙1﹚拟抵押林地在林权数据库中有登记且已核发《林权证》或《不动产权证》。

﹙2﹚拟抵押林地为商品林。

**2、应提交材料：**

﹙1﹚《登记申请书》及《询问笔录》；

﹙2﹚抵押人身份证明原件及复印件（验原件收复印件）；

﹙3﹚需抵押人与金融机构代理人共同办理，持《林权证》或《不动产权证》，如持证人不是抵押人的，需经《林权证》或《不动产权证》持证人同意，并出具《同意抵押意见书》；

﹙4﹚《抵押合同书》和《借款合同书》；

﹙5﹚抵押森林资源资产价值评估材料；

﹙6﹚林业部门出具的林权抵押登记备案意见书；

﹙7﹚其它：拟抵押林权属集体的，需提交经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同意的决议和林权所在地乡（镇）人民政府同意抵押的书面证明；拟抵押林权属共有的，抵押人应提供其他共有人的书面同意意见书；

**3、办理流程：**申请受理→审核登簿→收费发证→归档

**4、办理时限：**自受理之日起2个工作日

**（二）林权抵押登记注销**

是指林权权利人将其依法有权处分的林权作为债权担保进行抵押期满并清偿抵押债务后，注销其在不动产登记中心林权抵押登记的行为。

**1、办理条件**

﹙1﹚抵押林地在不动产登记中心已办理林权抵押登记。

﹙2﹚贷款机构同意办理林权抵押登记注销。

**2、应提交材料：**

﹙1﹚《登记申请书》及《询问笔录》；

﹙2﹚贷款机构同意注销林权抵押登记通知书；

﹙3﹚《不动产登记证明》原件；

﹙4﹚抵押人身份证明材料；

**3、办理流程：**申请受理→审核登簿→收费→归档

**4、办理时限：**自受理之日起2个工作日

**三十五、林权更正登记**

 对林权宗地信息与实际情况不符，需要进行更正登记类型。

**（一）办理条件**

 《林权证》或《不动产权证》林权登记的权利人名称、小地名、林种、树种、四至界线、面积等内容及附图与实际情况不符或出现错误的。

 **（二）应提交材料：**

1、《登记申请书》及《询问笔录》；

 2、《林权证内容错误更正》证明材料；

 3、《林权证》或《不动产权证》原件；

 4、林权权利人身份证原件及复印件（验原件收复印件）；

 5、更正内容对应的林业部门核定意见或批复；

**（三）办理流程：**申请受理→审核登簿→收费发证→归档

**（四）办理时限：**自受理之日起10个工作日

**三十六、林权注销登记**

林权由于自然因素或林地征收占用导致林权灭失的登记类型。因建设需要等原因造成宗地全部灭失的，林权权利人要及时对灭失宗地申请林权宗地注销登记。

**（一）办理条件**

1、具有征占用林地等相关批文，林地已全部灭失。

2、林地在林权数据库中有登记。

3、林地的四至界线在《林权证》及附图标注范围内。

**（二）应提交材料：**

1、《登记申请书》及《询问笔录》；

2、《林权证》原件；

3、林权相关权利人身份证原件及复印件（验原件收复印件）；

4、征收占用林地审核同意书及征收占用林地相关材料复印件；

**（三）办理流程：**申请受理→审核登簿→收费→归档

**（四）办理时限：**自受理之日起2个工作日

**三十七、林权补﹙换﹚证登记**

因保管原因造成林权证（不动产权证）遗失、污损或权利人提出补 ( 换 )不动产权证的登记业务。

**（一）办理条件**

1、林权权利人曾持有《林权证》或《不动产权证》，或持有污损《林权证》或《不动产权证》。

2、补（换）发《林权证》或《不动产权证》中林地在林权数据库中有登记，且已核发林权证或有发证档案。

**（二）应提交材料：**

1、《登记申请书》及《询问笔录》；

2、原林权证复印件；

3、《林权证》遗失公告材料；

4、林权权利人身份证原件及复印件（验证原件收复印件）；

5、换证时提交污损林权证或不动产权证；

**（三）办理流程：**申请受理→审核登簿→收费发证→归档

**（四）办理时限：**自受理之日起10个工作日

**三十八、林权异议登记**

**（一）林权异议登记**

**1、办理条件**

（1）利害关系人对登记的林权存有异议，权利人不同意修改、更正的，利害关系人可以申请异议登记。

（2）申请异议登记的林权在林权数据库中有登记，且已核发《林权证》或《不动产权证》或有发证档案。

**2、应提交材料：**

（1）《登记申请书》及《询问笔录》；

（2）申请人身份证原件及复印件（验证原件收复印件）；

（3）证明登记的林权对申请人有利害关系的材料；

（4）证明登记的林权有错误、需要更正的材料；

**3、办理流程：**申请受理→审核登簿→收费发证→归档

**4、办理时限：**自受理之日起10个工作日

**（二）注销异议登记**

**1、办理条件**

（1）已办理林权异议登记；

（2）处于异议登记期间（异议登记之日起15个工作日内，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或申请仲裁的，异议登记失效）。

**2、应提交材料：**

（1）《登记申请书》及《询问笔录》；

（2）申请人身份证原件及复印件（验证原件收复印件）；

（3）提交异议登记的《不动产登记证明》；人民法院不予受理或驳回诉讼请求的材料；

**3、办理流程：**申请受理→审核登簿→收费→归档

**4、办理时限：**自受理之日起2个工作日

**三十九、林权查封登记**

不动产登记机构依据国家有权机关的嘱托文件依法对林权权利人拥有的《林权证》或《不动产权证》进行查封的登记。

**（一）办理条件**

1、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。

2、查封对象的林权须持有《林权证》或《不动产权证》或在林权数据库中有登记信息。

**（二）应提交材料：**

1、人民法院、人民检察院或公安机关等国家有权机关送达人的工作证和执行公务的证明文件，委托其他法院送达的，应当提交委托送达函。

2、人民法院查封的，应提交查封或者预查封的协助执行通知书；人民检察院查封的，应提交查封函；公安机关等国家有权机关查封的，应提交协助查封的有关文件。

**（三）办理流程：**嘱托→受嘱托→审核→登簿

**（四）办理时限：**即日

# 其他登记

## 四十、依申请更正登记

**(一)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。

**（二）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动产登记簿记载的事项存在利害关系。

**（三）应提交资料：**

1、不动产登记申请书及询问记录（原件1份）；

2、申请人身份证明；

3、证实不动产登记簿记载事项错误的材料，但不动产登记机构书面通知相关权利人申请更正登记的除外（原件1份）；

4、申请人为不动产权利人的，提交不动产权属证书；申请人为利害关系人的，证实与不动产登记簿记载的不动产权利存在利害关系的材料（原件1份）；

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费发证→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起10个工作日

## 四十一、依职权更正登记

**(一)适用**

不动产登记机构发现不动产登记簿记载的事项有错误，不动产登记机构应书面通知当事人在30个工作日内申请办理更正登记，当事人逾期不办理的，不动产登记机构应当在公告15个工作日后，依法予以更正；但在错误登记之后已经办理了涉及不动产权利处分的登记、预告登记和查封登记的除外。

**（二）应提交资料：**

不动产登记机构依职权更正登记应当具备下列材料（原件1份）：

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办理更正登记的材料和送达凭证；

**(三)办事流程：**申请受理→公告→审核登簿→收费发证→归档

**(四)办理时限：**自受理之日起10个工作日（办理时限不包含公告期）

备注：依职权更正登记应当在登记事项记载于登记簿前进行公告。

## 四十二、异议登记

**(一)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。

**（二）申请主体**

异议登记申请人应当是利害关系人。

**（三）应提交资料：**

1、不动产登记申请书及询问记录（原件1份）；

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的材料（原件1份）；

4、证实不动产登记簿记载的事项错误的材料（原件1份）；

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费发证→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起10个工作日

**注意：**异议登记申请人应当在异议登记之日起15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、申请仲裁的材料；逾期不提交的，异议登记失效。

## 四十三、异议登记注销

**(一)适用**

1、异议登记期间，异议登记申请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。

**（二）申请主体**

注销异议登记申请人是异议登记申请人。

**（三）应提交资料：**

1、不动产登记申请书及询问记录（原件1份）；

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；或者异议登记申请人的起诉被人民法院裁定不予受理或者予以驳回诉讼请求的材料（原件1份）；

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起2个工作日

## 四十四、预告登记的设立

**(一)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、行政法规规定的其他情形。

**（二）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。

**（三）应提交资料：**

1、不动产登记申请书及询问别录（原件1份）；

2、申请人身份证明；

3、当事人关于预告登记的约定（原件1份）；

4、属于下列情形的，还应当提交下列材料（原件1份）：

（1）预购商品房的，提交已备案的商品房预售合同。依法应当备案的商品房预售合同，经县级以上人民政府房产管理部门或土地管理部门备案，作为登记的申请材料。

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

（3）不动产转移的，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。

5、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（原件1份）。

买卖房屋或者其他不动产物权的协议中包括预告登记的约定或对预告登记附有条件和期限的约定，可以不单独提交相应材料。

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费发证→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起10个工作日

## 四十五、预告登记的变更

**(一)适用**

因当事人的姓名、名称、身份证明类型或者身份证明号码等发生变更的，当事人可申请预告登记的变更。

**（二）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。

**（三）应提交资料：**

1、不动产登记申请书及询问记录（原件1份）；

2、申请人身份证明；

3、不动产登记证明(原件1份)；

4、预告登记内容发生变更的材料；

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费发证→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起10个工作日

## 四十六、预告登记的转移

**(一)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；

3、因主债权转移导致预购商品房抵押预告登记转移的；

4、因主债权转移导致不动产抵押预告登记转移的；

5、法律、行政法规规定的其他情形。

**（二）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。

**（三）应提交资料：**

1、不动产登记申请书及询问记录（原件1份）；

2、申请人身份证明；

3、按照不同情形，提交下列材料：

（1）继承、受遗赠的，按照按照本指南不动产登记有关问题说明中申请人身份及相应身份证明材料的规定提交材料；

（2）人民法院、仲裁委员会生效法律文书（原件1份）；

（3）主债权转让的合同和已经通知债务人的材料（原件1份）；

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费发证→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起10个工作日

## 四十七、预告登记的注销

**(一)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、行政法规规定的其他情形。

**（二）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。

**（三）应提交资料：**

1、不动产登记申请书及询问记录（原件1份）；

2、申请人身份证明；

3、不动产登记证明（原件1份）；

4、债权消灭或者权利人放弃预告登记的材料（原件1份）；

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起2个工作日

## 四十八、不动产查封

**(一)适用**

不动产登记机构依据国家有权机关的嘱托文件依法办理查封登记的，适用查封登记。

**（二）嘱托查封主体**

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。

**（三）应提交资料：**

1、人民法院、人民检察院或公安机关等国家有权机关送达人的工作证和执行公务的证明文件（原件1份）。委托其他法院送达的，应当提交委托送达函（原件1份）；

2、人民法院查封的，应提交查封或者预查封的协助执行通知书（原件1份）；人民检察院查封的，应提交查封函（原件1份）；公安等国家有权机关查封的，应提交协助查封的有关文件（原件1份）。

**（四）办事流程：**嘱托→受嘱托→审核→登簿

**（五）办理时限：**即日

## 四十九、注销查封登记

**(一)适用**

1、查封期间，查封机关解除查封的，不动产登记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。

**（二）应提交资料：**

1、人民法院、人民检察院或公安机关等国家有权机关送达人的工作证和执行公务的证明文件（原件1份）。委托其他法院送达的，应提交委托送达函（原件1份）；

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（原件1份）；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（原件1份）。

**（三）办理流程：**申请→受理→执行解封

**（四）办理时限：**即日

## 五十、补证登记

**（一）适用**

不动产权属证书或者不动产登记证明遗失、灭失的情况。

**（二）申请主体**

记载于登记薄的权利人申请。

**（三）应提交资料：**

1、不动产登记申请表及询问记录（原件1份）；

2、申请人身份证明；

3、不动产登记簿的查阅证明（原件1份）;

4、登载遗失、灭失声明的报刊或登记机构门户网站图片（原件1份）;

5、不动产权属证明材料；（发过公告的需公告证明，地役权抵押权补登记证明的，需提供原不动产权属证书。）（原件1份）

**（四）办事流程：**申请受理→网站刊发遗失、灭失声明→审核登簿→收费发证→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起10个工作日（办理时限不含遗失、灭失声明15个工作日）

## 五十一、换证登记

**（一）适用**

不动产权属证书或者不动产登记证明污损、破损的情况。

**（二）申请主体**

记载于登记薄的权利人申请。

**（三）应提交资料：**

1、不动产登记申请表及询问记录（原件1份）；

2、申请人身份证明；

3、不动产权属证书（土地使用证或土地所有权证、房屋所有权证）、不动产登记证明档案有关资料（如原只有其中一种证书的，需补齐另外相关证书的所需要件才能给予更换统一的不动产证书）（原件1份）；

**(四)办事流程：**申请受理→审核登簿→收费发证→归档

**(五)办理时限：**自受理之日起10个工作日

##

## 五十二、不予登记

有以下情况的不予登记：

1、申请人未按照不动产登记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原因文件不一致的；

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、未依法缴纳土地出让价款、土地租金、海域使用金或者相关税费的；

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、法律、行政法规规定的其他情形。

# 参考的法律法规

1.《中华人民共和国物权法》（2007年10月1日起施行）

2.《中华人民共和国担保法》（1995年10月1日起施行）

3.《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日修正）

4.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日修正）

5.《中华人民共和国森林法》（2009年8月27日修正）

6.《中华人民共和国农村土地承包法》（2017年10月31日修正）

7.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年7月29日修正）

8.《不动产登记暂行条例》（2015年3月1日起施行）

9.《土地登记办法》（2008年2月1日起施行）

10.《房屋登记办法》（2008年7月1日起施行）

11.《林木和林地权属登记管理办法》（2011年1月25日修正）

12.《不动产登记暂行实施条例细则》（2015年6月29日起施行）

13.《不动产登记操作规范（试行）》（2016年5月30日印发）

**温馨提示：所有复印件均需注明“与原件一致”，并盖上本单位公章。**

# 登记有关问题说明

**一、登记机构：**澄江县不动产登记中心

**二、办公时间、地点及电话**

**办公时间：**星期一至星期五上午8:30-12:00；下午14:00-16:00。

**办公地点：**澄江县凤翔路北14号（澄江县人民政府政务服务中心不动产登记窗口）

**办公电话：**0877-6912126。

1. **收费标准及依据**

（一）收费标准

1. 住宅类不动产登记收费标准：80元/件；
2. 非住宅类不动产登记收费标准：550元/件；
3. 证书工本费标准：10元/本。

符合不动产登记收费减免情形的，按规定给予减免。具体详见收费依据相关文件。

1. 收费依据

1、《国家发展改革委 财政部关于不动产登记收费有关政策问题的通知》（发改价格规〔2016〕2559号）；

2、《财政部 国家发展改革委关于减免部分行政事业性收费有关政策的通知》（财税〔2019〕45号）。

**四、关于不动产登记公告及公告期的说明：**

登记办理时限不包括公告期，公告期及公告情形按照法律、行政法规规定执行。

**五、申请人身份及相应身份证明材料的说明：**

**（一）共有份额人申请**

1、处分共有不动产申请登记的，应当占份额三分之二以上的或全体共同共有人共同申请，另有约定的除外。

2、按份共有人转让的，应与受让人共同申请转移登记。

**（二）监护人代为申请**

1、无民事行为能力人、限制民事行为能力人申请，应由其监护人代为申请。应提供监护人与被监护人的身份证或者户口簿、有关监护关系等材料。

2、因处分不动产而申请登记的，还应当提供为被监护人利益的书面保证。

3、父母之外的监护人处分未成年人不动产的，有关监护关系材料为人民法院指定监护的法律文书、经过公证的对被监护人享有监护权的材料等。

**（三）代理人申请**

1、委托代理申请的，提交被代理人签字或盖章的授权委托书原件和代理人个人身份证明。

2、境外申请人委托他人办理的，其授权委托书应当办理认证或者公证。

**（四）继承人、受遗赠人申请**

因继承、受遗赠申请的，根据不同情况应提交以下资料：

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办公场所，在不动产登记机构人员的见证下，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。

**（五）申请人身份证明材料**

申请人申请不动产登记，提交下列相应的身份证明材料（验原件提交复印件）：

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；

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：中国政府主管机关签发的居留证件，或者其所在国护照；

6、境内法人或其他组织：营业执照，或者组织机构代码证，或法人证书，或者其他身份登记证明；

7、香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的法人或其他组织：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、境外法人或其他组织：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。

**六、审批结果及送达**

审批结果：将登记事项记载于不动产登记簿，向权利人核发不动产权属证书/证明。

送达方式：窗口取件或邮寄到家。

**七、咨询及监督渠道**

澄江县不动产登记中心监督电话：0877-6911143。

**八、本指南相关公示及下载渠道**

1、云南省政务服务网上大厅（玉溪市）

网址：http://ynzwfw.yn.gov.cn/index.html?siteId=3615

2、云南省自然资源厅

网址：http://dnr.yn.gov.cn/html/bdcdj/index.html

3、玉溪市政府信息公开网（市自然资源和规划局）

网址：http://xxgk.yuxi.gov.cn/yxszfxxgk/yxsgtzyj/

4、澄江县政府信息公开网

网址：http://xxgk.yuxi.gov.cn/cjxzfxxgk/