

沧源佤族自治县不动产登记

办
事
指
南

(试行)

沧源佤族自治县自然资源局
沧源佤族自治县不动产登记中心

(编)

目 录

集体土地所有权登记.....	1
一、 集体土地所有权首次登记.....	1
二、 集体土地所有权变更登记.....	2
三、 集体土地所有权转移登记.....	3
四、 集体土地所有权注销登记.....	4
国有建设用地使用权登记.....	5
五、 国有建设用地使用权首次登记.....	5
六、 国有建设用地使用权变更登记.....	6
七、 国有建设用地使用权转移登记.....	7
八、 国有建设用地使用权注销登记.....	9
国有建设用地使用权及房屋所有权登记.....	10
九、 国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记.....	10
十、 国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记.....	11
十一、 国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记.....	13
十二、 国有建设用地使用权及房屋所有权注销登记.....	15
宅基地登记使用权及房屋所有权登记.....	16
十三、 宅基地使用权首次登记.....	16
十四、 宅基地使用权及房屋所有权首次登记.....	16
十五、 宅基地使用权及房屋所有权变更登记.....	17
十六、 宅基地使用权及房屋所有权转移登记.....	18
十七、 宅基地使用权及房屋所有权注销登记.....	19
集体建设用地使用权及建筑物、构筑物 所有权登记.....	20

十八、集体建设用地使用权首次登记.....	20
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.....	21
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.....	22
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.....	23
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.....	25
地役权登记.....	26
二十三、地役权首次登记.....	26
二十四、地役权变更登记.....	27
二十五、地役权转移登记.....	28
二十六、地役权注销登记.....	29
抵押权登记.....	30
二十七、不动产抵押权首次登记.....	30
二十八、不动产抵押权变更登记.....	32
二十九、不动产抵押权转移登记.....	33
三十、不动产抵押权注销登记.....	34
其他登记.....	35
三十一、依申请更正登记.....	35
三十二、依职权更正登记.....	36
三十三、异议登记.....	37
三十四、异议登记注销.....	37
三十五、预告登记的设立.....	38
三十六、预告登记的变更.....	39
三十七、预告登记的转移.....	40

三十八、预告登记的注销.....	41
三十九、不动产查封.....	41
四十、注销查封登记.....	42
四十一、补证登记.....	43
四十二、换证登记.....	43
四十三、不予登记.....	44
参考的法律法规.....	45
登记有关问题说明.....	46

沧源佤族自治县不动产登记 办事指南

集体土地所有权登记

一、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；
- 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、授权委托书、代理人身份证明；
 - (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、授权委托书、代理人身份证明；

(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、授权委托书、代理人身份证明；

3、土地权属来源材料：

(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；

(四) 办理流程： 申请受理→审核登簿→收费发证→归档

(五) 办理时限： 承诺时限自受理之日起5个工作日内办结（不含15个工作日的公告期）

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

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；
- 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；

(四) 办理流程： 申请受理→审核登簿→收费发证→归档

(五) 办理时限： 承诺时限自受理之日起5个工作日内办结

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

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；
- 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；

(四) 办理流程：申请受理→审核登簿→收费发证→归档

(五) 办理时限：承诺时限自受理之日起5个工作日内办结

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

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；

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；

(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) 办理流程：申请受理→审核登簿→归档

(五)办理时限：承诺时限即日办结

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)应提交材料：

- 1、不动产登记申请书及询问记录；
- 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，应当提交出让合同和缴清土地出让价款凭证等相关材料；

(2) 以划拨方式取得的，应当提交县级以上人民政府的批准用地文件和国有建设用地使用权划拨决定书等相关材料；

(3) 以租赁方式取得的，应当提交土地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，应当提交作价出资或者入股批准文件和其他相关材料；

(5) 以授权经营方式取得的，应当提交土地资产授权经营批准文件和其他相关材料。

4、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；

5、依法应当纳税的，应提交完税凭证（验原件收复印件）。

(四) 办理流程： 申请受理→审核登簿→收费发证→归档

(五) 办理时限： 承诺时限自受理之日起5个工作日内办结（不含15个工作日的公告期）

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) 应提交材料：

- 1、不动产登记申请书及询问记录；
- 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；

(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外，还应提交：①以出让方式取得的，提交出让补充合同；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；

(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。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（验原件收复印件）；

(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。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（验原件收复印件）；

(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以及变更后的不动产权籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标等不动产权籍调查成果

(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。夫妻共有财产共有性质变更的，还应提交婚姻关系证明（验原件收复印件）；

5、依法应当纳税的，应提交完税凭证（验原件收复印件）。

(四) 办理流程：申请受理→审核登簿→收费发证→归档

(五) 办理时限：承诺时限自受理之日起5个工作日内办结

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。第2、7项情形的，可以由单方申请。

（三）应提交材料：

- 1、不动产登记申请书及询问记录；
- 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，按照本指南“登记有关问题说明”四.（四）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，应当提交有批准权的人民政府的批准文件；

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）。

(四) 办理流程： 申请受理→审核登簿→收费发证→归档

(五) 办理时限： 承诺时限自受理之日起5个工作日内办结

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。

(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；

（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）办理流程：申请受理→审核登簿→归档

（五）办理时限：承诺时限即日办结

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）应提交材料：

1、不动产登记申请书及询问记录；

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、建设工程符合规划的材料；
- 5、房屋已经竣工的材料；
- 6、房地产调查或者测绘报告；
- 7、建筑物区分所有的，确认建筑区划内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材料（复印件）；
- 8、相关税费缴纳凭证（验原件收复印件）。

(四)办理流程： 申请受理→审核登簿→收费发证→归档

(五)办理时限： 承诺时限自受理之日起5个工作日内办结（不含15个工作日的公告期）

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。

(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)应提交材料：

- 1、不动产登记申请书及询问记录；
- 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，提交能够证实其身份变更的材料；
 - （2）房屋面积、界址范围发生变化的，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外，还需提交：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，提交规划验收文件和房屋竣工验收文件；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；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（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。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（验原件收复印件）；
 - （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；
 - （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。

(四) **办理流程**: 申请受理→审核登簿→收费发证→归档

(五) **办理时限**: 承诺时限自受理之日起5个工作日内办结

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。

(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。第2、7项情形的，可以由单方申请。

(三) 应提交材料：

1、不动产登记申请书及询问记录；

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) 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“登记有关问题说明”四.(四)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(验原件收复印件)；

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(验原件收复印件)。

(四)办理流程：申请受理→审核登簿→收费发证→归档

(五)办理时限：承诺时限自受理之日起5个工作日内办结

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。

(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、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) 办理流程： 申请受理→审核登簿→归档

(五) 办理时限： 承诺时限即日办结

宅基地登记使用权及房屋所有权登记

十三、宅基地使用权首次登记

(一)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。

(二)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。

(三)应提交材料：

- 1、不动产登记申请书及询问记录；
- 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、宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料。

(四)办理流程：申请受理→审核登簿→收费发证→归档

(五)办理时限：承诺时限自受理之日起5个工作日内办结（不含15个工作日的公告期）

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：

- 1、不动产登记申请书及询问记录；

- 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、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)办理流程：申请受理→审核登簿→收费发证→归档

(五)办理时限：承诺时限自受理之日起5个工作日内办结（不含15个工作日的公告期）

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

(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、不动产登记申请书及询问记录；
- 2、申请人身份证明；
- 3、不动产权属证书；
- 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) 办理流程：申请受理→审核登簿→收费发证→归档

(五) 办理时限：承诺时限自受理之日起5个工作日内办结

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。

(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、不动产登记申请书及询问笔录；
- 2、申请人身份证明；
- 3、不动产权属证书；
- 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“登记有关问题说明”四.(四)的规定提交材料；

(2) 分家析产的协议或者材料；

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

(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。

(四) 办理流程： 申请受理→审核登簿→收费发证→归档

(五) 办理时限： 承诺时限自受理之日起5个工作日内办结

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。

(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、不动产登记申请书；
- 2、申请人身份证明；
- 3、不动产权属证书；
- 4、宅基地使用权及房屋所有权消灭的材料，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) 办理流程：申请受理→审核登簿→归档

(五) 办理时限：承诺时限即日办结

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。

(二) 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。

(三) 应提交材料：

- 1、不动产登记申请书及询问笔录；
- 2、申请人身份证明(复印件1份)；
- 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) 办理流程：申请受理→审核登簿→收费发证→归档

(五) 办理时限：承诺时限自受理之日起5个工作日内办结（不含

15 个工作日的公告期)

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：

- 1、不动产登记申请书及询问笔录；
- 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)办理流程： 申请受理→审核登簿→收费发证→归档

(五)办理时限： 承诺时限自受理之日起 5 个工作日内办结

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。

(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、不动产登记申请书及询问笔录；

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) **办理流程：** 申请受理→审核登簿→收费发证→归档

(五) **办理时限：** 承诺时限自受理之日起5个工作日内办结

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。

(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、不动产登记申请书及询问笔录；
- 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) 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（验原件，收复印件1份）；

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) **办理流程**：申请受理→审核登簿→收费发证→归档

(五) **办理时限**：承诺时限自受理之日起5个工作日内办结

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。

(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;

(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)办理流程: 申请受理→审核登簿→归档

(五)办理时限: 承诺时限即日办结

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) 应提交材料：

- 1、不动产登记申请书及询问笔录；
- 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。

(四) 办理流程： 申请受理→审核登簿→收费发证→归档

(五) 办理时限： 承诺时限自受理之日起5个工作日内办结

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

(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) 应提交材料：

1、不动产登记申请书及询问笔录；

2、申请人身份证明；

3、不动产登记证明；

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) 办理流程：申请受理→审核登簿→收费发证→归档

(五) 办理时限：承诺时限自受理之日起5个工作日内办结

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) 应提交材料：

- 1、不动产登记申请书及询问笔录；
- 2、申请人身份证明；
- 3、不动产登记证明；
- 4、地役权转移合同。

(四) 办理流程： 申请受理→审核登簿→收费发证→归档

(五) 办理时限： 承诺时限自受理之日起5个工作日内办结

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。

(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)应提交材料:

- 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、仲裁委员会生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)办理流程: 申请受理→审核登簿→归档

(五)办理时限: 承诺时限即日办结

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。

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、以招标、拍卖、公开协商等方式取得荒地等的土地承包经营权；
- 5、正在建造的建筑物；

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、耕地、宅基地等集体所有的土地使用权，但法律规定可以抵押的除外；
- 3、学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生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；

(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)应提交材料:

- 1、不动产登记申请书及询问笔录;
- 2、申请人身份证明;
- 3、不动产权属证书。

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。

6、下列情形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。

(四)办理流程: 申请受理→审核登簿→收费发证→归档

(五)办理时限: 承诺时限自受理之日起2个工作日内办结

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。

(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、不动产登记申请书及询问笔录；
- 2、申请人身份证明；
- 3、不动产权证书和不动产登记证明；
- 4、抵押权变更的材料，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（原件）。

(四) 办理流程：申请受理→审核登簿→收费发证→归档

(五) 办理时限：承诺时限自受理之日起2个工作日内办结

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人受让人共同申请。

(三) 应提交材料：

- 1、不动产登记申请书及询问笔录；
- 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。

(四) **办理流程**：申请受理→审核登簿→收费发证→归档

(五) **办理时限**：承诺时限自受理之日起2个工作日内办结

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。

(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。

(三) 应提交材料：

- 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。

(四) **办理流程**：申请受理→审核登簿→归档

(五) **办理时限**：承诺时限即日办结

其他登记

三十一、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) 应提交材料：

- 1、不动产登记申请书及询问笔录；
- 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；
- 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。

(四) **办理流程**：申请受理→审核登簿→收费发证→归档

(五) **办理时限**：承诺时限自受理之日起5个工作日内办结

三十二、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) 登记材料：

- 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办理更正登记的材料和送达凭证。

(三) 办理流程：受理→审核登簿→收费发证→归档

(四) 办理时限：承诺时限自受理之日起5个工作日内办结

三十三、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。

(四) 办理流程：申请受理→审核登簿→收费发证→归档

(五) 办理时限：承诺时限即日办结

三十四、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)应提交材料：

- 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。

(四)办理流程：申请受理→审核登簿→归档

(五)办理时限：承诺时限即日办结

三十五、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

(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)应提交材料：

- 1、不动产登记申请书及询问笔录；
- 2、申请人身份证明；
- 3、当事人关于预告登记的约定；
- 4、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。

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)办理流程： 申请受理→审核登簿→收费发证→归档

(五)办理时限： 承诺时限自受理之日起5个工作日内办结

三十六、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) 应提交材料：

- 1、不动产登记申请书及询问笔录；
- 2、申请人身份证明；
- 3、预告登记内容发生变更的材料。

(四) 办理流程： 申请受理→审核登簿→收费发证→归档

(五) 办理时限： 承诺时限自受理之日起5个工作日内办结

三十七、预告登记的转移

(一) 适用

- 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

(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) 应提交材料：

- 1、不动产登记申请书及询问笔录；
- 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，按照本指南“登记有关问题说明”

四.(四)的规定提交材料；

(2) 人民法院、仲裁委员会生效法律文书。

(3) 主债权转让的合同和已经通知债务人的材料。

(四)办理流程：申请受理→审核登簿→收费发证→归档

(五)办理时限：承诺时限自受理之日起5个工作日内办结

三十八、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。

(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)应提交材料：

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（原件）；

4、债权消灭或者权利人放弃预告登记的材料（原件）。

(四)办理流程：申请受理→审核登簿→归档

(五)办理时限：承诺时限即日办结

三十九、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) 申请主体

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(原件)；

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

(四) 办理流程： 申请受理→审核登簿→归档

(五) 办理时限： 即时办结

四十、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，应提交委托送达函（原件）；

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（原件）。

(三) **办理流程：** 申请受理→审核登簿→归档

(四) **办理时限：** 即时办结

四十一、补证登记

(一) **适用**

不动产权证书或者不动产登记证明遗失、灭失的。

(二) **申请主体**

补证登记的申请人应当是不动产权利人。

(三) **应提交材料：**

- 1、不动产登记申请表及询问笔录（原件）；
- 2、申请人身份证明；
- 3、登载遗失、灭失声明的报刊或登记机构门户网站图片、不动产权证书遗失声明（原件）；
- 4、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）；
- 5、不动产登记资料查询结果证明（原件）。

(四) **办理流程：** 申请受理→审核登簿→收费发证→归档

(五) **办理时限：** 承诺时限自受理之日起5个工作日内办结（不含15个工作日的公告期）

四十二、换证登记

(一) **适用**

不动产权证书或者不动产登记证明破损、污损、填制错误的。

(二) **申请主体**

补证登记的申请人应当是不动产权利人。

(三)应提交材料:

- 1、不动产登记申请表及询问笔录（原件）；
- 2、申请人身份证明（复印件）；
- 3、不动产权属证书（土地使用证或土地所有权证、土地他项权证、房屋所有权证、不动产权证书）、不动产登记证明档案有关资料（原件）；
- 4、不动产登记资料查询结果证明（原件）。

(四)办理流程: 申请受理→审核登簿→收费发证→归档

(五)办理时限: 承诺时限自受理之日起5个工作日内办结

四十三、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. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年7月29日修正）
6. 《不动产登记暂行条例》（2015年3月1日起施行）
7. 《不动产登记暂行实施条例细则》（2015年6月29日起施行）
8. 《不动产登记操作规范（试行）》（2016年5月30日印发）

温馨提示： 申请人身份证明材料需提交原件查验（身份证、户口簿、营业执照等）；委托办理的，需提交委托书及受委托人身份证明（现场或公证委托）；如果提交复印件需注明“与原件一致”，并加盖单位公章。

登记有关问题说明

一、**登记机构：**沧源佤族自治县不动产登记中心

二、**办公时间、地点及电话**

办公时间：周一至周五（节假日除外），上午8:30—12:00，下午14:30—18:00。

办公地点：沧源佤族自治县勐董镇来希路9号摸你黑狂欢广场（沧源佤族自治县政务服务大厅）不动产登记窗口。

办公电话：0883-7122608。

三、**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。

（二）**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、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 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。

（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：

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。

五、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。

六、咨询及监督渠道

咨询电话：0883-7122608 ， 监督电话：0883-7121033。

七、本指南相关公示及下载渠道

沧源佤族自治县政府信息公开网

网址：<http://www.cangyuan.gov.cn/>