ICS 01.120
CCS A00/09

TD

中华人民共和国土地管理行业标准

TD/T 1095—2024

不动产登记规程

Code of practice for real estate registration

2024－06－11 发布　　2024－09－01 实施

中华人民共和国自然资源部　　发 布

目　　次

前言 IV
1　范围 1
2　规范性引用文件 1
3　术语和定义 1
4　一般规定 2
4.1　总体要求 2
4.2　登记原则 2
4.3　不动产单元 3
4.4　地籍调查 3
4.5　不动产登记簿 4
4.6　不动产权证书和不动产登记证明 4
4.7　登记申请材料的一般要求 5
4.8　代理 7
4.9　继承、受遗赠的不动产登记 7
4.10　不动产登记机构内部管理机制 8
4.11　不动产登记诚信体系建设 9
5　登记程序 9
5.1　一般程序 9
5.2　申请 10
5.3　受理 12
5.4　审核 14
5.5　登簿 16
5.6　核发不动产权证书或者不动产登记证明 16
6　互联网+不动产登记 17
7　不动产权利登记 17
7.1　集体土地所有权登记 17
7.2　国有建设用地使用权登记 20
7.3　国有建设用地使用权及房屋所有权登记 23
7.4　宅基地使用权及房屋所有权登记 27
7.5　集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记 30
7.6　土地承包经营权登记 34
7.7　土地经营权登记 37
7.8　国有农用地的使用权登记 40
7.9　林权登记 43
7.10　海域使用权及建筑物、构筑物所有权登记 55
7.11　居住权登记 59
7.12　地役权登记 61
7.13　抵押权登记 64

8 其他登记 68
8.1 预告登记 68
8.2 更正登记 70
8.3 异议登记 71
8.4 查封登记 72
9 登记资料管理与利用 74
9.1 一般规定 74
9.2 纸质资料管理 74
9.3 电子资料管理 77
9.4 登记资料安全管理 78
9.5 登记资料查询 79
附录A（规范性） 不动产登记簿样式及使用填写说明 81
A.1 不动产登记簿样式 81
A.2 不动产登记簿使用和填写说明 110
附录B（规范性） 不动产权证书和不动产登记证明样式及使用填写说明 119
B.1 不动产权证书样式 119
B.2 不动产权证书使用和填写说明 124
B.3 不动产权证书（土地承包经营权）样式 126
B.4 不动产权证书（土地承包经营权）使用和填写说明 132
B.5 不动产登记证明样式 134
B.6 不动产登记证明使用和填写说明 135
附录C（资料性） 不动产登记申请书及使用填写说明 136
C.1 不动产登记申请书 136
C.2 不动产登记申请书使用和填写说明 138
附录D（资料性） 不动产权证书/登记证明遗失（灭失）声明 140
附录E（资料性） 授权委托书 141
附录F（资料性） 监护人承诺书 142
附录G（资料性） 继承（受遗赠）不动产登记资料 143
G.1 亲属关系表 143
G.2 继承（受遗赠）不动产登记询问记录 144
G.3 继承（受遗赠）不动产登记具结书 145
G.4 继承（受遗赠）不动产登记公告 146
附录H（资料性） 询问记录 147
附录I（资料性） 不动产登记申请受理告知书 148
I.1 不动产登记申请材料退回通知书 148
I.2 不动产登记受理凭证 149
I.3 不动产登记不予受理告知书 150
I.4 不动产登记补充材料通知书 151
附录J（资料性） 不动产实地查看记录表 152

附录K（资料性） 公告文书 153
K.1 不动产首次登记公告 153
K.2 不动产更正登记公告 154
K.3 不动产权证书/登记证明作废公告 155
附录L（资料性） 不予登记告知书 156
附录M（资料性） 不动产更正登记通知书 157
附录N（资料性） 不动产登记资料查询文书 158
N.1 不动产登记资料查询申请书 158
N.2 不动产登记资料查询结果 159
N.3 不动产登记资料不予查询告知书 160
参考文献 161

前　言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则　第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由中华人民共和国自然资源部提出。

本文件由全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会（SAC/TC 93）归口。

本文件起草单位：自然资源部自然资源确权登记局、自然资源部不动产登记中心、上海市自然资源确权登记局、天津市自然资源调查与登记中心、广州市规划和自然资源局、成都市不动产登记中心、福州市不动产登记和交易中心、济南市不动产登记中心、黄山市自然资源和规划局、衢州市自然资源和规划局、盐城市不动产登记中心。

本文件主要起草人：肖攀、姜武汉、许培、刘燕萍、孟德军、田文彪、赵燕、胡善顺、邱烈飞、申胜利、何平、张建华、刘喜韬、尚宇、张国庆、王亦白、袁居瑾、韩爱青、王雨辰、刘文、朱宏、王月红、王静、田淑琴、吴培中、赵晖、查秋生、洑湧、季峰、吴凯轩。

不动产登记规程

1 范围

本文件规定了不动产登记的一般规定、登记程序、互联网+不动产登记，以及各类不动产权利登记、其他登记和登记资料管理与利用的内容和要求。

本文件适用于不动产登记工作。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T 21010 土地利用现状分类

GB/T 37346 不动产单元设定与代码编制规则

GB/T 42547 地籍调查规程

GB50174 数据中心设计规范

C 0203 全国一体化在线政务服务平台 电子证照 不动产权证书

C 0204 全国一体化在线政务服务平台 电子证照 不动产登记证明

HY/T 124 海籍调查规范

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

不动产 real estate

土地、海域以及房屋、林木等定着物。

3.2

地籍 cadastre

记载土地、海域（含无居民海岛）及其房屋、林木等定着物的权属、位置、界址、数量、质量、利用等基本状况的图簿册及数据。

3.3

地籍调查表 table of cadastral survey

由封面、宗地调查表、土地承包经营权与农用地的其他使用权调查表、集体土地所有权宗地分类面积调查表、房屋调查表、构（建）筑物调查表、林木调查表、宗海调查表、无居民海岛用岛调查表和不动产单元表等组成。

3.4

不动产单元 real estate unit

权属界线封闭且具有独立使用价值的空间，由定着物单元和其所在宗地（宗海）共同组成，是不动产登记的基本单位。

3.5

房屋 building

独立成幢、权属界线封闭的空间，以及区分套、层、间等可独立使用、权属界线封闭、功能完整的空间。

3.6

不动产登记 real estate registration

不动产登记机构依法将不动产权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿的行为。

3.7

不动产登记簿 real estate register

由不动产登记机构依法制作和管理，用于记载不动产自然状况、权利状况以及其他依法应登记事项的特定簿册。

3.8

飞地 land of one province or county enclosed by that of another

隶属于某一行政区管辖但不与本行政区毗连的土地。

3.9

电子材料 electronic record

以电子、光学、磁或者类似手段生成、发送、接收或者储存的图像、文字、声音等信息材料。

4 一般规定

4.1 总体要求

4.1.1 不动产登记机构应依法确定办理不动产登记所需材料的种类和范围，并将所需材料目录在办公场所和门户网站公布。不动产登记机构不应随意扩大登记申请材料的种类和范围，没有法律、行政法规以及《不动产登记暂行条例实施细则》依据的材料，不应作为登记申请材料。

4.1.2 不动产登记机构应加强信息互联互通，与不动产登记相关的材料或者信息，能够直接通过信息共享获取的，不应要求申请人重复提交，获取的材料或者信息不应用于不动产登记之外的其他目的。不动产登记机构应根据信息互通共享情况及时更新并公布申请材料目录，明确申请材料的获取方式。

4.1.3 不动产登记机构应严格按规定规范不动产登记申请、受理、审核、登簿、发证等环节，不应随意拆分登记职责，确保不动产登记流程和登记职责的完整性。没有法律、行政法规以及《不动产登记暂行条例实施细则》依据的前置条件，不应纳入不动产登记的业务流程。

4.1.4 不动产登记机构应加强部门协作，实行不动产登记、交易和缴税一窗受理、并行办理，压缩办理时间，降低办理成本。不动产登记机构应推进“互联网＋不动产登记”，建立集成、统一的网上“一窗受理”平台，与税收征管等系统无缝衔接，实现一次受理、自动分发、并行办理、依法衔接、一网通办。线上“一窗”和线下“一窗”应融合衔接，统一流程、统一标准、统一平台、一体服务。

4.2 登记原则

4.2.1 依申请登记原则

不动产登记机构依照当事人的申请进行登记，但下列情形除外：

a) 依据人民法院、人民检察院、国家安全机关、监察机关、公安机关、税务机关等国家有权机关依法作出的嘱托文件直接办理登记的；
b) 依据人民政府依法征收、收回不动产作出的嘱托文件直接办理登记的；
c) 根据法律、行政法规或者《不动产登记暂行条例实施细则》的规定依职权直接办理登记的。

4.2.2 一体登记原则

房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木等定着物所有权或者使用权与其所附着的土地、海域的权利一并登记，保持权利主体一致。

4.2.3 连续登记原则

未办理不动产首次登记的，不能办理不动产其他类型登记，但下列情形除外：

a) 预购商品房预告登记、预购商品房抵押预告登记；
b) 在建建筑物抵押权登记；
c) 预查封登记；
d) 法律、行政法规规定的其他情形。

4.2.4 属地登记原则

4.2.4.1 不动产登记由不动产所在地的县级人民政府不动产登记机构办理，直辖市、设区的市人民政府可确定本级不动产登记机构统一办理所属各区的不动产登记。

4.2.4.2 跨行政区域的不动产登记，由所跨行政区域的不动产登记机构分别办理。

跨行政区域的不动产登记，无法分别办理的，由所跨行政区域的不动产登记机构协商办理；协商不成的，由先收到申请的不动产登记机构向共同的上一级不动产登记机构提出指定办理申请。经协商确定或者依指定办理的，在登记完毕后，将不动产登记簿记载的登记结果告知不动产所跨区域的其他不动产登记机构。

4.2.4.3 国务院确定的国家重点林区的森林、林木和林地的登记，国务院批准的项目用海、用岛的登记以及在京中央和国家机关的不动产登记，按照《国土资源部 国家林业局关于国务院确定的重点国有林区不动产登记有关事项的通知》《在京中央和国家机关不动产登记办法》等相关规定办理。国务院确定的国家重点林区的森林、林木和林地以及国务院批准的项目用海、用岛的登记完成后，不动产登记簿记载的登记结果共享给不动产所在地的不动产登记机构。

4.2.4.4 “飞地”由不动产所在的行政管辖地（飞入地）的不动产登记机构办理登记，登记完成后，将不动产登记簿记载的登记结果告知飞出地的不动产登记机构。

4.3 不动产单元

4.3.1 一般原则

不动产以不动产单元为基本单位进行登记。

a) 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。
b) 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。
c) 有地下车库（车位）、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、铁路等构筑物的，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。

4.3.2 不动产单元设定与编码

不动产单元应按照GB/T 37346的规定进行设定与编码。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、变更与管理工作，确保不动产单元编码的唯一性。

4.4 地籍调查

4.4.1 申请人申请不动产首次登记或者涉及面积、界址范围变化的不动产变更登记，应按照GB/T 42547等相关标准开展地籍调查，提交不动产界址、面积等地籍调查成果。

a) 申请人委托第三方开展地籍调查时，不动产登记机构应及时提供相关资料，指导做好地籍调查工作。
b) 政府统一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、土地承包经营权等的首次登记以及土地承包期限到期后再延包的土地承包经营权变更登记，应由政府有关部门组织获取所需的权属来源、地籍调查等登记材料。
c) 对于前期行业管理中已经产生的调查成果，经不动产登记机构审核，符合不动产登记要求的，应继续沿用，不再重复调查；不符合不动产登记要求的，应开展补充调查。申请不动产变更、转移等登记时，不动产界址未发生变化的，原则上应沿用已有的地籍调查成果，不应要求申请人重复提交；不动产界址发生变化的，应告知申请人补充开展地籍调查，重新提交地籍调查成果。需要完成房屋落幢落宗等相关工作补充开展地籍调查的，应由政府有关部门组织实施。

4.4.2 不动产登记机构应加强地籍调查成果审核确认工作，结合日常登记实时更新地籍数据库，并与不动产登记数据库实现联动，确保地籍数据的现势、有效和安全。

4.4.3 地籍调查宜贯穿建设项目用地预审与规划选址、农用地转用审批、建设用地规划许可、土地供

应、建设工程规划许可、不动产登记等土地、规划管理各环节，实现“一码管地”。

4.5 不动产登记簿

4.5.1 不动产登记簿介质

不动产登记簿应采用电子介质，并具有唯一、确定的纸质转化形式（不动产登记簿样式见附录A.1，使用和填写说明见附录A.2）。暂不具备条件的，可采用纸质介质。

不动产登记机构应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，并做好日常本地数据备份和定期异地备份。

4.5.2 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。宗地或者宗海权属界线发生变化的，应新建不动产登记簿，并实现与原不动产登记簿关联。

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

b) 一个不动产登记簿页按登簿时间的先后依次记载该权利或者事项的相关内容。

4.5.3 更正不动产登记簿

不动产登记机构应依法对不动产登记簿进行记载、保存和重建，不应随意更改。有证据证实不动产登记簿记载的事项确实存在错误的，应依法进行更正登记。

4.5.4 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。

4.6 不动产权证书和不动产登记证明

4.6.1 不动产权证书和不动产登记证明的格式

4.6.1.1 不动产权证书和不动产登记证明由国务院自然资源主管部门统一制定样式、统一监制、统一编号规则（不动产权证书和不动产登记证明样式见附录B.1、B.3、B.5，使用和填写说明见附录B.2、B.4、B.6）。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由省级自然资源主管部门负责。

4.6.1.2 不动产权证书和不动产登记证明应一证一号，更换证书和证明应更换号码。

4.6.1.3 不动产登记机构宜在不动产权证书上生成二维码，存储不动产登记信息。已有二维码能够在线查看下载证书附图的，纸质证书可不粘贴附图。

4.6.1.4 不动产权证书和不动产登记证明可采用电子证照形式，电子证照应符合C 0203、C 0204确定的相关规则。

4.6.2 不动产权证书和不动产登记证明的换发、补发及作废

4.6.2.1 不动产权证书和不动产登记证明换发、补发、作废的，原证号废止。换发、补发的新不动产权证书或者不动产登记证明应更换号码，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。

4.6.2.2 不动产权证书或者不动产登记证明破损、污损、填制错误的，当事人可向不动产登记机构申请换发（不动产登记申请书样式见附录C.1，使用和填写说明见附录C.2）。符合换发条件的，不动产登记机构应收回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。

4.6.2.3 因不动产权证书或者不动产登记证明遗失、灭失等原因，不动产权利人申请补发的，不动产登记机构在其门户网站上刊发不动产权利人的遗失、灭失声明直接作废原不动产权证书或者不动产登记

证明，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，遗失、灭失声明页面存档[不动产权证书/登记证明遗失（灭失）声明样式见附录 D]。

4.6.2.4　不动产存在查封登记、抵押登记、异议登记、预告登记、地役权登记、土地经营权登记、居住权登记等情形的，不影响不动产权证书和不动产登记证明的换发或者补发。

4.6.3　不动产权证书和不动产登记证明的填写

不动产权证书和不动产登记证明应按照不动产登记簿填写，并加盖不动产登记机构不动产登记专用章。

公告文书、受理凭证、不予受理告知书、不予登记告知书等不动产登记相关文书，需要加盖不动产登记机构印章的，应加盖不动产登记专用章。

印章可采用电子印章形式。

4.6.4　不动产权证书和不动产登记证明的管理

不动产登记机构应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遗失。

采用电子证照的，不动产登记机构应推动建立不动产电子证照数据库。

4.7　登记申请材料的一般要求

4.7.1　登记申请材料的齐全性和规范性

申请材料应齐全、规范，符合法定形式。

申请人应做出书面承诺，对申请材料的真实性、有效性负责。

4.7.2　纸质申请材料格式

4.7.2.1　申请人提交的纸质申请材料应是原件。因特殊情况不能提供原件的，可提交该材料的出具机构、原件存档机构或者职权继受机构确认与原件一致的复印件。

不动产登记机构留存复印件的，应经不动产登记机构工作人员比对后，由不动产登记机构工作人员签名并加盖原件相符章。

4.7.2.2　申请材料应符合下列规定：

a)　纸质申请材料采用韧性大、耐久性强、可长期保存的纸质介质；

b)　幅面尺寸为国际标准 297mm×210mm（A4 纸），图件除外。

4.7.2.3　填写申请材料应使用黑色、蓝黑钢笔或者签字笔，不应使用圆珠笔、铅笔。因申请人填写错误确需涂改的，需由申请人在涂改处签名、盖章或者按指印确认。

4.7.2.4　申请材料所使用文字应符合下列规定：

a)　申请材料应使用汉字文本。少数民族自治区域内，可选用本民族或者本自治区域内通用文字；

b)　少数民族文字文本的申请材料在非少数民族聚居或者多民族共同居住地区使用，应同时附汉字文本；

c)　外文文本的申请材料应翻译成汉字译本，当事人应签名确认，并对汉字译本的真实性负责。

4.7.2.5　申请材料中的申请人（代理人）姓名或者名称应符合下列规定：

a)　申请人（代理人）应使用身份证明材料上的汉字姓名或者名称；

b)　申请人的姓名或者名称为外文的，应使用汉字译名，可在申请书备注栏记载其身份证明材料中的姓名或者名称。

4.7.2.6　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，应填写与计量单位口径一致的数值。

4.7.3　电子申请材料格式

电子申请材料应符合下列规定：

a)　不动产登记机构能够获取符合要求的电子申请材料的，不再收取相应纸质材料；

b) 电子申请材料格式参照 4.7.2 的规定。电子证照等电子申请材料以及涉及的电子签名、电子印章等应符合《电子签名法》《国务院关于在线政务服务的若干规定》等规定；
c) 电子数据应完整保存，并且具有唯一、确定的纸质转化形式。

4.7.4 不动产登记申请书

4.7.4.1 申请人申请不动产登记，应如实、准确填写不动产登记机构制定的不动产登记申请书。申请书可采用电子介质。申请人为自然人的，申请人应在不动产登记申请书上签名或者按指印；申请人为法人、非法人组织的，申请人应在不动产登记申请书上盖章。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名，委托人无需再签名或者盖章。

4.7.4.2 共有的不动产，申请人应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者百分数表示。

4.7.4.3 申请不动产登记的，申请人或者其代理人应向不动产登记机构提供有效的联系方式。登记办理过程中，申请人或者其代理人的联系方式发生变动的，应书面告知不动产登记机构。

4.7.5 身份证明材料

4.7.5.1 申请人申请不动产登记，应提交下列相应的身份证明材料：

a) 境内自然人：提交居民身份证；身份证遗失的，应提交临时居民身份证。未成年人提交居民身份证或者户口簿；
b) 香港、澳门特别行政区自然人：提交香港、澳门特别行政区永久性居民身份证或者护照或者中华人民共和国港澳居民居住证或者来往内地通行证；
c) 台湾地区自然人：提交台湾居民来往大陆通行证或者中华人民共和国台湾居民居住证；
d) 华侨：提交中华人民共和国护照和国外长期居留身份证件；
e) 外籍自然人：外国人永久居留身份证，或者其国籍所在国护照；
f) 境内法人或者非法人组织：营业执照，或者统一社会信用代码证、事业单位法人证书，或者其他身份登记证明；
g) 香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的法人或者非法人组织：提交经公证、转递的注册文件，或者其在境内设立分支机构或者代表机构的注册文件；
h) 境外法人或者非法人组织：提交经领事认证的注册文件，或者其在境内设立分支机构或者代表机构的注册文件。属于《取消外国公文书认证要求的公约》成员的，可提交注册文件的附加证明书，中国声明不适用《取消外国公文书认证要求的公约》的除外。

4.7.5.2 已经登记的不动产，因其权利人的姓名、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，应提供能够证实其身份变更的材料。

4.7.6 法律文书

4.7.6.1 申请人提交的人民法院裁判文书、仲裁机构裁决书或者调解书应为已生效的法律文书。提交一审人民法院裁判文书的，应同时提交人民法院出具的证实裁判文书已经生效的文件等相关材料，即时生效的裁定书、经双方当事人签收的调解书除外。

4.7.6.2 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，应依法经境内不动产所在地中级人民法院裁定予以承认或者执行。

4.7.6.3 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者执行。

4.7.6.4 需要协助执行的生效法律文书应由该法律文书作出机关的工作人员送达，送达时应提供工作证件。人民法院直接送达法律文书有困难的，可书面委托其他法院代为送达。

4.7.6.5 国外出具的公证文书，香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的公证文书按照国家有关规定进行认证、签发附加证明书或者转递。具体如下：

a) 国外出具的文书，须经中国驻该国使、领馆认证或外交部委托的其他驻外机构办理领事认证；属于《取消外国公文书认证要求的公约》成员的，可提交附加证明书，中国声明不适用《取消外国公文书认证要求的公约》的除外；

b) 在香港特别行政区申办公证文书须由我国司法部委托的“中国委托公证人（香港）”出具，并经中国法律服务（香港）有限公司加章转递；
c) 在澳门特别行政区申办公证文书，可按以下方式办理：
   1) 由我国司法部委托的“中国委托公证人（澳门）”出具，并经中国法律服务（澳门）公司核验；
   2) 由中国法律服务（澳门）公司直接办理。
d) 台湾地区公证机构出具的公证书，须经中国公证员协会或者境内省级公证协会转寄。

4.8 代理

4.8.1 代理人代为申请

申请人委托代理人申请不动产登记的，代理人应向不动产登记机构提交申请人身份证明、授权委托书（授权委托书样式见附录E）及代理人的身份证明。授权委托书中应载明代理人的姓名、代理事项、权限和期间，并由委托人及代理人签名、盖章或者按指印。

a) 自然人处分不动产的，可提交经公证的授权委托书；授权委托书未经公证的，应由不动产登记机构工作人员现场或者线上见证，但自然人委托代理人处分土地承包经营权和土地经营权的，提交的授权委托书可不进行公证或者见证。
b) 境外申请人处分不动产的，其授权委托书应经公证或者认证。属于《取消外国公文书认证要求的公约》成员的，可提交附加证明书，中国声明不适用《取消外国公文书认证要求的公约》的除外。
c) 代理人为两人或者两人以上，代为处分不动产的，全部代理人应共同代为申请，但是当事人另有约定的除外。

4.8.2 监护人代为申请

4.8.2.1 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，应由其监护人代为申请。监护人应向不动产登记机构提交申请人身份证明、证实监护关系的材料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实材料。处分被监护人不动产申请登记的，应由全部监护人共同申请，还应出具监护人为被监护人利益而处分不动产的书面保证（监护人承诺书样式见附录F）。

4.8.2.2 监护关系材料包括户口簿、监护关系公证书、结婚证、出生医学证明、收养关系材料，或者被监护人住所地的居民委员会、村民委员会或者民政部门、人民法院指定监护人的材料，或者遗嘱指定监护、协议确定监护、意定监护的材料。被监护人民事行为能力的有关证实文件应是未成年人的身份证明或者人民法院确认民事行为能力的生效法律文书。

4.9 继承、受遗赠的不动产登记

4.9.1 继承开始后，继承权、遗赠事实经公证或者法院裁判、调解确定的，申请人提交下列材料办理不动产登记：

a) 申请人身份证明；
b) 被继承人或者遗赠人享有不动产权利的材料；
c) 继承权公证书、接受遗赠公证书或者确定继承权、遗赠事实的生效法律文书。

4.9.2 申请人未提交继承权公证书、接受遗赠公证书等公证材料或者确定继承权、遗赠事实的生效法律文书的，可按照下列程序办理：

a) 申请人提出申请，并提交下列材料：
   1) 所有继承人的身份证明；受遗赠的，还需提交受遗赠人的身份证明；
   2) 被继承人或者遗赠人的死亡证明：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；民政部门提供的死亡信息；人民法院宣告死亡的判决书；死亡公证书；其他能够证明被继承人或者遗赠人死亡的材料；

3) 全部法定继承人与被继承人的亲属关系表（亲属关系表样式见附录G.1），以及能够证明法定继承人与被继承人亲属关系的材料，包括户口簿、婚姻关系材料、收养关系材料、出生医学证明，公安机关、村民委员会、居民委员会以及被继承人或者继承人单位出具的证实材料、人事档案材料，其他能够证明相关亲属关系的材料等；
4) 被继承人或者遗赠人享有不动产权利的材料。被继承人或者遗赠人生前与配偶有夫妻财产约定的，还应提交书面约定协议；
5) 法定继承的，继承人之间就继承的不动产份额达成协议的，提交法定继承人关于被继承不动产的分配协议；
6) 继承人放弃继承的，应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，或者提供放弃继承权声明的公证书；
7) 被继承人或者遗赠人生前有遗嘱或者遗赠扶养协议的，还应提交其遗嘱或者遗赠扶养协议；
8) 依法应纳税的，提交完税结果材料；
9) 代位继承或者转继承的，可参照上述材料提供。

b) 法定继承的，受理登记前应由全部法定继承人共同向不动产所在地的不动产登记机构进行继承材料查验；有第一顺序继承人的，第二顺序继承人无需到场。提供放弃继承权公证书的，该继承人无需到场；
c) 遗嘱继承的，受理登记前应由全部法定继承人共同向不动产所在地的不动产登记机构查验遗嘱的有效性以及是否为最后一份遗嘱；有第一顺序继承人的，第二顺序继承人无需到场；
d) 受遗赠的，受理登记前应由全部法定继承人和受遗赠人共同向不动产所在地的不动产登记机构查验申请材料；有第一顺序继承人的，第二顺序继承人无需到场；
e) 不动产登记机构应重点查验当事人的身份证明、当事人与被继承人的亲属关系、被继承人或者遗赠人有无其他继承人、被继承人或者遗赠人和已经死亡的继承人或者受遗赠人的死亡事实、被继承人或者遗赠人生前有无遗嘱或者遗赠扶养协议、申请继承的不动产是否属于被继承人或者遗赠人个人所有等；
f) 不动产登记机构可就继承人及受遗赠人是否齐全、是否愿意接受遗赠或者放弃继承、就不动产分配协议或者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，做好记录[继承（受遗赠）不动产登记询问记录样式见附录G.2]，由全部相关人员签名确认，并要求申请人签署继承（受遗赠）不动产登记具结书[继承（受遗赠）不动产登记具结书样式见附录G.3]；
g) 经查验及询问，符合5.3.6.1规定的受理条件的，不动产登记机构应予以受理；
h) 受理后，不动产登记机构应按照5.4规定的审核规则进行审核。认为需要进一步核实情况的，可向出具相关材料的单位，被继承人、遗赠人或者继承人所在单位或者住所地的村民委员会、居民委员会核实，相关单位和组织应配合；
i) 对拟登记的不动产登记事项在不动产登记机构门户网站上进行公告[继承（受遗赠）不动产登记公告样式见附录G.4]，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，将申请登记事项记载于不动产登记簿；
j) 针对确实难以获取的死亡证明、亲属关系证明，可根据实际情况由申请人书面承诺替代，但列入全国法院失信被执行人名单或者诚信体系失信名单的申请人不适用。

4.9.3 继承中可按遗嘱执行人担任、继承人推选担任、继承人共同担任、被继承人生前住所地的民政部门或者村民委员会担任以及人民法院指定担任等方式确定遗产管理人。

按继承人推选担任、继承人共同担任确定遗产管理人的，遗产管理人应提交其身份确认、遗产分割材料，参照4.9.2的规定办理。

遗嘱执行人担任、人民法院指定或者被继承人生前住所地的民政部门、村民委员会担任遗产管理人的，遗产管理人提交其身份确认、遗产分割材料等，可代为申请不动产继承登记。

4.9.4 不动产继承登记宜专窗专岗办理。

4.10 不动产登记机构内部管理机制

4.10.1　不动产登记机构应建立与不动产登记风险相适宜的内部管理机制。
4.10.2　不动产登记机构应依据登记程序和管理需要合理设置登记岗位，加强对不动产登记人员的考核培训、人才培养，确保承担登记受理、审核、登簿等工作的人员具备与岗位相适应的专业知识和业务能力。
4.10.3　不动产登记机构应建立不动产登记风险管理制度，加强系统日志留痕，确保登记数据安全。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。
4.10.4　不动产登记机构可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。
4.10.5　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、逻辑不一致问题进行限制或者提醒，以降低登记风险。
4.10.6　不动产登记机构宜通过以下方式对已失效的查封登记和异议登记进行有效管理：

a）　采用电子不动产登记簿的，查封登记或者异议登记失效后，应在信息系统中及时解除相应的控制或者提醒；
b）　采用纸质不动产登记簿的，查封登记或者异议登记失效后，宜在不动产登记簿附记栏中注明。

4.10.7　不动产登记机构可根据实际情况，投保不动产登记责任险。

4.11　不动产登记诚信体系建设

4.11.1　各地应建立不动产登记诚信体系，对失信主体实施惩戒。
4.11.2　申请人存在以下情形的，可认定为不动产登记领域失信主体：

a）　提供虚假材料、隐瞒真实情况骗取不动产登记的；
b）　冒名顶替他人申请不动产登记的；
c）　违反告知承诺制度，存在虚假承诺，未及时兑现承诺事项的；
d）　其他依法可以认定为失信主体的。

4.11.3　不动产登记机构应建立不动产登记申请诚信记录档案。对于被认定为失信主体的，不动产登记机构可采取以下措施：

a）　不适用不动产登记延伸服务、延时服务、绿色通道服务等；
b）　不适用不动产登记告知承诺；
c）　及时将失信主体信息推送当地信用平台进行信息共享。

5　登记程序

5.1　一般程序

5.1.1　依申请登记程序

依申请的不动产登记一般按下列程序进行：

a）　申请；
b）　受理；
c）　审核；
d）　登簿。

不动产登记完成后，不动产登记机构应根据不动产登记簿填写并核发不动产权证书或者不动产登记证明。

5.1.2　依嘱托登记程序

5.1.2.1　依据人民法院、人民检察院、国家安全机关、监察机关、公安机关、税务机关等国家有权机关出具的相关嘱托文件，以及人民政府依法征收、收回不动产作出的嘱托文件办理不动产登记的，按下列程序进行：

a）　嘱托；
b）　受理；
c）　审核；

d） 登簿。

5.1.2.2 不动产登记机构接收嘱托文件后，应审查嘱托机关送达人的工作证件，嘱托文件是否齐全，嘱托事项是否清晰、准确。

不动产登记机构不对嘱托机关送达的嘱托文件进行实体审查。不动产登记机构对嘱托事项存在异议的，应向嘱托机关提出审查建议，并按相关规定继续、中止或者暂缓办理登记。

5.1.2.3 人民法院等国家有权机关嘱托不动产登记机构协助办理不动产转移登记的，宜纳入登记、税务“一窗办事”，不动产登记机构应查验相关完税结果材料是否齐全；未提供完税结果材料，但纳入税务机关追缴范围或者经不动产登记机构书面告知嘱托机关后仍被要求继续协助的，不动产登记机构不停止办理登记。

5.1.3 依职权登记程序

不动产登记机构依职权办理不动产登记事项的，按下列程序进行：

a） 启动；

b） 审核；

c） 登簿。

5.2 申请

5.2.1 适用

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

5.2.2 单方申请

因买卖、设立抵押权等申请不动产登记的，应由当事人双方共同申请。属于下列情形的，可由当事人单方申请：

a） 不动产申请首次登记的；

b） 继承、受遗赠取得不动产权利的；

c） 人民法院、仲裁机构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；

d） 因法人或者非法人组织合并、分立等原因申请不动产转移登记且原权利人消灭的；

e） 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。

f） 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；

g） 异议登记；

h） 更正登记；

i） 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；

j） 法律、行政法规规定的其他情形。

5.2.3 共有不动产的申请

5.2.3.1 共有不动产的登记，应由全体共有人共同申请，但共有人另有约定的除外。

5.2.3.2 下列共有不动产情形，可由部分共有人申请：

a） 处分按份共有的不动产，应由占份额三分之二以上的按份共有人申请，但共有人另有约定的除外；

b） 按份共有人转让或抵押其享有的不动产份额的，应由该按份共有人与受让人或者抵押权人共同申请；

c） 共有的不动产因共有人姓名、名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的，可由姓名、名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的权利人申请；
d） 不动产的坐落、界址、面积等状况发生变化的，可由共有人中的一人或者多人申请；
e） 部分共有人申请不动产权证书或者不动产登记证明换发、补发的；
f） 因不动产灭失的，可由共有人中一人或者多人申请。

5.2.4 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。

5.2.5 一并申请

5.2.5.1 符合以下情形的，申请人可一并申请。申请人一并申请的，不动产登记机构应一并受理，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：
a） 预购商品房预告登记与预购商品房抵押预告登记；
b） 预购商品房预告登记转房屋所有权登记与预购商品房抵押预告登记转抵押权登记；
c） 建筑物所有权首次登记与在建建筑物抵押权登记转建筑物抵押权登记；
d） 不动产变更登记导致抵押权变更的，不动产变更登记与抵押权变更登记；
e） 不动产转移登记与抵押权首次登记或者抵押权变更登记；
f） 不动产变更、转移登记致使地役权、土地经营权变更、转移的，不动产变更登记、转移登记与地役权、土地经营权变更、转移登记；
g） 不动产坐落位置等自然状况发生变化的，变更登记可与其他登记一并办理；
h） 因流转取得的土地经营权，土地被依法征收或者转为建设用地、土地灭失、土地承包经营权消灭的，土地承包经营权注销登记可与土地经营权注销登记一并办理；
i） 因遗嘱设立居住权的，居住权的首次登记可与因继承、受遗赠不动产的转移登记一并办理；
j） 围填海造地工程竣工后，海域使用权的注销登记可与国有土地使用权的首次登记一并办理；
k） 本文件规定以及不动产登记机构认为可合并办理的其他情形。

5.2.5.2 已办理首次登记的不动产，申请人因继承、受遗赠，或者人民法院、仲裁机构的生效法律文书取得该不动产但是尚未办理转移登记，又因继承、受遗赠，或者人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致不动产权利转移的，不动产登记机构应首先将之前转移登记的有关事项在不动产登记簿的附记栏中记载但不颁发证书，涉及纳税的，应查验相关完税结果材料是否齐全，再依法办理后续登记。

5.2.5.3 对未办理首次登记的不动产，具备首次登记条件的，不动产登记机构应按照人民法院生效法律文书和协助执行通知书，一并办理首次登记和转移登记或者首次登记和查封登记；不具备首次登记条件的，不动产登记机构应向人民法院书面说明情况，不予办理登记，但具备预查封条件的除外。

5.2.5.4 对未办理首次登记的不动产，因继承、受遗赠导致不动产权利转移的，由继承人或者受遗赠人一并申请首次登记和转移登记。

5.2.6 申请方式

申请不动产登记，申请人或者其代理人应现场或者通过网络向不动产登记机构提交申请材料，并接受不动产登记机构工作人员的询问或者在线填写询问记录（询问记录样式见附录H）。具体要求如下：
a） 现场申请登记的，不动产登记机构宜留存当事人到场申请的照片；具备条件的，不动产登记机构可留存当事人指纹，也可使用人脸认证系统或者人证比对系统留存验证结果；
b） 通过网络申请登记的，应符合第 6 章的有关规定。

5.2.7 抵押不动产的转移登记

《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

载禁止或者限制转让抵押财产的约定的，应由受让人、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。

5.2.8 登记原因文件无效或者登记被撤销

5.2.8.1 人民法院、仲裁机构的生效法律文书撤销登记原因文件或者认定登记原因文件无效的，不动产权利人和利害关系人可凭生效法律文书申请更正登记，除已办理涉及不动产权利处分的登记、预告登记、查封登记外，不动产登记机构予以更正。

5.2.8.2 行政复议或者行政诉讼中撤销不动产登记行为的，除已办理涉及不动产权利处分的登记、预告登记、查封登记外，不动产登记机构直接予以更正登记。

5.2.9 撤回申请

5.2.9.1 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，不动产登记机构不予受理。

5.2.9.2 申请人申请撤回登记申请，应向不动产登记机构提交下列材料：

a) 不动产登记撤回申请书；

b) 申请人身份证明。

5.2.9.3 不动产登记机构应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，应准予撤回。

5.2.10 申请材料退回

5.2.10.1 不动产登记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，取回材料的清单应由申请人签名确认。撤回登记申请的材料、取回材料的清单应一并归档保留（不动产登记申请材料退回通知书样式见附录 I.1）。

5.2.10.2 不动产登记机构决定不予登记的，应制作不予登记告知书、退回登记申请材料清单，并及时通知申请人。申请人应自接到不予登记告知之日起 30 个工作日内取回申请材料。在取回申请材料期限内，不动产登记机构应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。申请人取回申请材料时应签名确认。不动产登记机构应复印留存登记申请材料，并留存退回登记申请材料清单、相关告知书的签收文件。

5.3 受理

5.3.1 适用

受理是指不动产登记机构依法查验登记范围、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。

5.3.2 查验登记范围

不动产登记机构应查验申请登记的不动产是否属于本不动产登记机构的管辖范围；不动产权利和其他法定事项是否属于法律、《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》规定的不动产权利和事项；申请登记的类型是否属于《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》规定的登记类型。

5.3.3 查验申请主体

5.3.3.1 查验申请主体是否适格

不动产登记机构应查验申请事项由双方共同申请还是单方申请，由全体共有人申请还是部分共有人申请。

5.3.3.2 查验身份证明

不动产登记机构应查验申请人的身份证明材料规格是否符合4.7的要求。申请人与其提交的身份证明指向的主体是否一致。

a) 可通过部门共享信息、身份证识别器、人脸识别等方式查验身份信息是否真实。
b) 护照、港澳居民居住证或者来往内地通行证、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。

5.3.3.3 委托代理的见证

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，不动产登记机构工作人员应按下列要求进行见证，具备技术条件的不动产登记机构应留存见证过程的影像资料：

a) 授权委托书的内容是否明确，申请登记事项是否在其委托范围内；
b) 按 5.3.3.2 的要求核验双方当事人的身份证明；
c) 由委托人在授权委托书上签名；
d) 不动产登记机构工作人员在授权委托书上签名见证。

5.3.4 查验申请材料

5.3.4.1 查验申请材料是否齐全一致

不动产登记机构应查验当事人提交的申请材料是否齐全，身份证明材料及授权委托书与申请主体、权属来源等登记原因材料与申请登记的内容是否一致；不齐全或者不一致的，应通知申请人进一步提交材料，可以当场补正的，申请人当场补正。

5.3.4.2 查验申请材料是否符合法定形式

5.3.4.2.1 不动产登记机构应查验申请人的申请材料规格是否符合 4.7 的要求；有关材料是否由有权部门出具，是否在有效期限内，签字和盖章是否规范。

5.3.4.2.2 不动产登记机构应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者不动产登记证明的，不动产登记机构应依法予以收缴、收回。属于伪造、变造的，不动产登记机构还应及时通知公安机关。

5.3.4.3 申请材料确认

申请人或者代理人应采取下列方式对不动产登记申请书及有关申请材料进行确认：

a) 自然人签名或者按指印；
b) 法人或者非法人组织加盖法人或者非法人组织的印章。

5.3.5 询问

5.3.5.1 询问内容

不动产登记机构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，以进一步了解有关情况：

a) 申请登记的事项是否是申请人的真实意思表示；
b) 申请登记的不动产是否存在共有人；
c) 存在异议登记的，申请人是否知悉存在异议登记的情况；
d) 不动产登记机构需要了解的其他与登记有关的内容。

5.3.5.2 询问记录

5.3.5.2.1 询问记录应由被询问人按 5.3.4.3 规定的方式确认。

5.3.5.2.2 因处分不动产申请登记且存在异议登记的，申请人应签署已知悉存在异议登记并自行承担风险的书面承诺。

5.3.5.2.3 申请材料符合告知承诺制范围的，由申请人出具相关事项书面承诺。

5.3.5.2.4 不动产登记机构应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。

5.3.6 受理结果

5.3.6.1 受理条件

经查验及询问，符合下列条件的，不动产登记机构应予以受理：

a) 申请登记事项在本不动产登记机构的登记职责范围内；
b) 申请材料齐全、符合法定形式；
c) 申请人与依法应提交的申请材料记载的主体一致；
d) 申请登记的不动产权利与登记原因材料记载的不动产权利一致；
e) 申请内容与询问记录不冲突；
f) 法律、行政法规规定的其他条件。

5.3.6.2 受理凭证

不动产登记机构予以受理的，应即时出具受理凭证（不动产登记受理凭证样式见附录I.2）。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，不动产登记机构应当场向申请人出具不予受理告知书（不动产登记不予受理告知书样式见附录I.3），将申请材料复印留存后退回申请人。告知书一式二份，经申请人签名确认后，一份交申请人，一份由不动产登记机构留存。申请人拒不签名确认的，由两名以上不动产登记机构工作人员备注签名。

5.3.6.3 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，不动产登记机构应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。不动产登记补充材料通知书一式二份（不动产登记补充材料通知书样式见附录I.4），经申请人签名确认后，一份交申请人，一份由不动产登记机构留存。申请人拒不签名确认的，由两名以上不动产登记机构工作人员备注签名。

5.4 审核

5.4.1 适用

审核是指不动产登记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、行政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。

不动产登记机构应进一步审核上述受理环节是否按照本文件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，不动产登记机构应要求申请人在10个工作日内补全材料，补全材料所需时间不计算在登记办理期限内。

5.4.2 申请材料审核

5.4.2.1 不动产登记机构应审查申请登记的事项与权属来源等登记原因材料以及其他有关材料所证明的内容是否一致。

5.4.2.2 涉及不动产首次登记或者不动产界址、面积发生变化的变更登记，不动产登记机构应查验不动产界址、面积等地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。

5.4.2.3 不动产登记机构应对完税结果材料、生效法律文书等申请材料和申请事项内容一致性进行审核，实现信息共享的，可根据共享的信息核实。

5.4.2.4 不动产存在异议登记、预告登记、查封登记或者设有抵押权、地役权、土地经营权、居住权的，因权利人姓名或者名称、身份证明类型及号码、不动产坐落等变化而申请的变更登记或者更正登记，可办理。

5.4.3 查阅不动产登记簿

5.4.3.1　除尚未登记的不动产首次申请登记的，不动产登记机构应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：

a）　申请人与不动产登记簿记载的权利人是否一致；
b）　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；
c）　申请登记事项与不动产登记簿记载的内容是否一致；
d）　不动产是否存在抵押权、地役权、土地经营权、居住权、异议登记、预告登记、预查封、查封等情形。

5.4.3.2　不动产登记簿采用电子介质的，查阅不动产登记簿时以已经形成的电子不动产登记簿为依据。

5.4.4　查阅登记原始资料

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

5.4.5　实地查看

属于下列情形的，不动产登记机构可对申请登记的不动产进行实地查看。实地查看应由至少两名工作人员参加，查看人员应对查看对象拍照，填写实地查看记录（不动产实地查看记录表样式见附录J）。现场照片及查看记录应归档。

a）　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情况。
b）　因不动产灭失申请的注销登记，查看不动产灭失情况。
c）　不动产登记机构认为需要实地查看的其他情形。

5.4.6　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，不动产登记机构可向申请人、利害关系人或者有关单位进行调查。不动产登记机构进行调查时，申请人、被调查人应予以配合。

5.4.7　公告

5.4.7.1　不动产首次登记公告

5.4.7.1.1　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，林权（地籍调查或者合同签订时已公告公示的除外）等不动产权利的首次登记，不动产登记机构应在记载于不动产登记簿前进行公告（不动产首次登记公告样式见附录K.1）。公告主要内容包括：权利人的姓名或者名称；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。

5.4.7.1.2　不动产首次登记公告由不动产登记机构在其门户网站或者不动产所在地等指定场所进行，公告期不少于15个工作日，公告所需时间不计算在登记办理期限内。

5.4.7.1.3　公告期满无异议的，不动产登记机构应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，应在提出异议的期限内以书面方式向不动产登记机构提出异议，并提供相关材料，不动产登记机构应按下列程序处理：

a）　根据现有材料异议不成立的，不动产登记机构应将登记事项及时记载于不动产登记簿；
b）　异议成立的，不动产登记机构应不予登记，并告知当事人通过协商、行政调处、诉讼、仲裁等方式解决。

5.4.7.2　依职权登记公告

不动产登记机构依职权办理登记的，应在登记事项记载于不动产登记簿前，在其门户网站或者不动产所在地等指定场所进行公告（不动产更正登记公告样式见附录K.2），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，不动产登记机构应将登记事项及时记载于不动产登记簿。

5.4.7.3　不动产权证书或者不动产登记证明作废公告

因不动产灭失、不动产权利消灭、司法拍卖等情形，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，不动产登记机构应在其门户网站上公告作废（不动产权证书/登记证明作废公告样式见附录K.3）。

不动产登记机构在办理不动产转移、变更、注销等登记时，可根据实际情况，不再收取已核发的不动产权证书或者不动产登记证明。登记完成后，同时在不动产登记机构门户网站公告作废原不动产权证书或者不动产登记证明。

5.4.8 审核结果

经审核，符合登记条件的，不动产登记机构应予以登记。有下列情形之一的，不予登记并书面通知申请人（不予登记告知书样式见附录L）：

a) 申请人未按照不动产登记机构要求进一步补充材料的；
b) 申请人、委托代理人身份证明材料以及授权委托书与申请主体不一致的；
c) 申请登记的不动产不符合不动产单元设定条件的；
d) 申请登记的事项与权属来源等登记原因材料不一致的；
e) 申请登记的事项与不动产登记簿的记载相冲突的；
f) 不动产首次登记前存在尚未解决的权属争议的；
g) 申请登记的不动产权利超过规定期限的；
h) 不动产被依法查封期间，权利人处分该不动产申请登记的；
i) 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；
j) 法律、行政法规规定不予登记的其他情形。

5.5 登簿

5.5.1 经审核符合登记条件的，应将申请登记事项记载于不动产登记簿。

5.5.2 记载于不动产登记簿的时点应按下列方式确定：

a) 使用电子不动产登记簿的，以登簿人员将登记事项在不动产登记簿上记载完成之时为准；
b) 使用纸质不动产登记簿的，应以登簿人员将登记事项在不动产登记簿上记载完毕并签名（章）之时为准。

5.5.3 不动产登记机构合并受理的，应将合并受理的登记事项依次分别记载于不动产登记簿的相应簿页。

5.6 核发不动产权证书或者不动产登记证明

5.6.1 登记事项记载于不动产登记簿后，不动产登记机构应根据不动产登记簿，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5.6.2规定情形的除外，具体如下：

a) 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，森林、林木使用权，林地使用权，土地承包经营权，土地经营权，建设用地使用权，宅基地使用权，海域使用权，国有农用地的使用权等不动产权利登记，核发不动产权证书；
b) 居住权、抵押权、地役权等不动产权利登记和预告登记、异议登记，核发不动产登记证明。

5.6.2 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：

a) 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；
b) 查封登记、预查封登记、注销登记。

5.6.3 不动产登记宜按一个不动产单元核发一本不动产权证书。土地承包经营权（耕地、水域、滩涂）以户为单位，对一个农村承包经营户（承包方）名下家庭承包的所有地块归集后核发一本不动产权证书。共有的不动产，不动产登记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，可为共有人分别发放不动产权证书。共有不动产权证书应注明共有情况，并列明全体共有人。

5.6.4 发放不动产权证书或者不动产登记证明时，不动产登记机构应核对申请人（代理人）的身份证明。

6 互联网+不动产登记

6.1 不动产登记机构应按照国家在线政务服务要求，建设和完善不动产登记业务系统，加强部门协作和信息共享集成，为不动产登记全程在线办理提供支撑。
6.2 不动产登记机构应将在线申请不动产登记的业务类型和办理流程在门户网站公开。
6.3 当事人或者其代理人可在线申请不动产登记。申请人在线申请不动产登记的，应通过符合国家规定的身份认证系统进行实名认证。涉及处分的申请事项，可通过人脸识别、指纹、声纹等各类生物特征信息或者在线录音录屏、不动产登记机构工作人员“互联网+见证”等方式强化身份核验和意愿核实。
6.4 申请人使用合法有效的电子签名或者电子印章在线填写的申请书、委托书、询问记录、合同、承诺书等形成的电子材料，通过信息共享获取的电子证照、电子数据以及通过电子方式送达的法律文书等，可作为不动产登记电子申请材料，不再提交相应纸质材料。申请人无法提供电子申请材料的，也可将真实有效的纸质材料拍照或者扫描后在线提交并确认与原件一致，不动产登记机构核验通过后可作为不动产登记申请材料。
6.5 不动产登记机构可利用相关部门集成共享信息，依法依规对申请登记的事项进行查验，作出是否受理登记申请的决定，并通过互联网及时告知申请人受理结果。
6.6 登记事项自记载于电子不动产登记簿时完成登记。
6.7 不动产登记机构完成登记后，可向申请人核发电子介质的不动产权证书或者不动产登记证明。电子介质的不动产权证书和不动产登记证明与纸质介质具有同等法律效力。
6.8 不动产登记机构依法不予登记的，可将不予登记决定通过互联网及时告知申请人。
6.9 不动产登记机构完成登记后，应注销作废原电子介质不动产权证书和不动产登记证明，原纸质介质不动产权证书和不动产登记证明在门户网站上公告作废，不再收回。
6.10 具备条件的，协助执行通知书等相关嘱托文件可通过互联网送达不动产登记机构，实现在线办理。
6.11 使用电子材料办理登记的，不再归档纸质资料。
6.12 申请人在线申请不动产登记资料查询的，参照在线申请不动产登记的有关规定办理。
6.13 “互联网+不动产登记”其他要求应符合第 4 章和第 5 章的相关规定。

7 不动产权利登记

7.1 集体土地所有权登记

7.1.1 首次登记

7.1.1.1 适用

尚未登记的集体土地所有权，权利人可申请集体土地所有权首次登记。

7.1.1.2 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：

a) 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；
b) 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；
c) 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。

7.1.1.3 申请材料

申请集体土地所有权首次登记的材料包括：

a) 不动产登记申请书，申请人身份证明；
b) 土地所有权界线协议书、调解书、人民政府处理土地权属争议的生效决定或者人民法院的生效法律文书等土地权属来源材料；
c) 地籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标等地籍调查成果。

7.1.1.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a) 土地权属来源材料是否齐全、有效；
b) 不动产登记申请书、权属来源材料等记载的主体是否一致；
c) 地籍调查成果资料是否齐全、规范，地籍调查表记载的权利人、权利类型及其性质等是否准确，宗地图、界址坐标、面积等是否符合要求；
d) 权属来源材料与申请登记的内容是否一致；
e) 是否已按 5.4.7 规定进行公告；
f) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.1.2 变更登记

7.1.2.1 适用

已经登记的集体土地所有权，因下列情形发生变更的，当事人可申请变更登记：

a) 农民集体名称发生变化的；
b) 土地坐落、面积、界址等状况发生变化的；
c) 法律、行政法规规定的其他情形。

7.1.2.2 申请主体

集体土地所有权变更登记，按7.1.1.2的规定，由相关集体经济组织、村民委员会或者村民小组代为申请。

7.1.2.3 申请材料

申请集体土地所有权变更登记的材料包括：

a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b) 集体土地所有权人名称或者土地坐落变更的，提交证实名称或者坐落发生变更的材料；
c) 土地面积、界址范围等状况发生变化的，提交导致土地面积、界址范围等发生变化的材料，以及变更后的地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果。

7.1.2.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a) 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；
b) 集体土地所有权变更的材料是否齐全、有效；
c) 申请变更事项与变更登记材料记载的变更事实是否一致；
d) 土地面积、界址范围变更的，地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果是否齐全、规范，申请材料与地籍调查成果是否一致；
e) 申请登记事项是否与不动产登记簿的记载冲突；
f) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.1.3 转移登记

7.1.3.1 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，当事人可申请转移登记：

a) 农民集体之间互换土地的；
b) 集体土地调整的；

c） 法律、行政法规规定的其他情形。

7.1.3.2 申请主体

集体土地所有权转移登记，按7.1.1.2的规定，由转让方和受让方所在的集体经济组织、村民委员会或者村民小组代为申请。

7.1.3.3 申请材料

申请集体土地所有权转移登记的材料包括：

a） 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；

b） 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。

7.1.3.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a） 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；

b） 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；

c） 集体土地所有权转移的登记原因材料是否齐全、有效；

d） 申请登记事项是否与不动产登记簿的记载冲突；

e） 有异议登记的，申请人是否已签署知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺；

f） 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.1.4 注销登记

7.1.4.1 适用

已经登记的集体土地所有权，有下列情形的，当事人可申请注销登记：

a） 因自然灾害等原因导致集体土地所有权消灭的；

b） 集体土地被依法征收的；

c） 法律、行政法规规定的其他情形。

7.1.4.2 申请主体

集体土地所有权注销登记，按7.1.1.2的规定，由相关集体经济组织、村民委员会或者村民小组代为申请。

7.1.4.3 申请材料

申请集体土地所有权注销登记的材料包括：

a） 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；

b） 因自然灾害等原因导致集体土地所有权消灭的，提交相应材料；

c） 集体土地被依法征收的，提交有批准权的人民政府的征收决定书。

7.1.4.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a） 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；

b） 集体土地所有权消灭的材料是否齐全、有效；

c） 申请登记事项是否与不动产登记簿的记载冲突；

d) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，将登记事项以及不动产权证书收回、作废等内容记载于不动产登记簿。

7.2 国有建设用地使用权登记

7.2.1 首次登记

7.2.1.1 适用

依法取得国有建设用地使用权，可单独申请国有建设用地使用权首次登记。

7.2.1.2 申请主体

国有建设用地使用权首次登记应由土地权属来源材料上记载的国有建设用地使用人申请。

7.2.1.3 申请材料

申请国有建设用地使用权首次登记的材料包括：

a) 不动产登记申请书，申请人身份证明；
b) 土地权属来源材料，包括：
   1) 以出让方式取得的，提交国有建设用地使用权出让合同和缴纳土地出让价款的凭证等材料；
   2) 以划拨方式取得的，提交国有建设用地使用权划拨决定书；
   3) 以租赁方式取得的，提交国有建设用地使用权租赁合同和土地租金缴纳凭证；
   4) 以作价出资或者入股方式取得的，提交国有建设用地使用权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，提交国有建设用地使用权授权经营批准文件和其他相关材料。
c) 地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果；
d) 依法应纳税的，提交完税结果材料。

7.2.1.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a) 不动产登记申请书、权属来源材料等记载的主体是否一致；
b) 地籍调查成果资料是否齐全、规范，地籍调查表记载的权利人、权利类型及其性质等是否准确，宗地图、界址坐标、面积等是否符合要求；
c) 以出让方式取得的，是否已签订国有建设用地使用权出让合同；以划拨、作价出资或者入股、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；
d) 权属来源材料与申请登记事项是否一致；
e) 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；
f) 依法应缴纳土地价款、纳税的，是否已提交缴纳凭证或者材料；
g) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.2.2 变更登记

7.2.2.1 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，当事人可申请变更登记：

a) 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；
b) 土地坐落、面积、界址、用途等状况发生变化的；
c) 国有建设用地使用权的权利期限、权利性质发生变化的；

d) 同一权利人分割或者合并国有建设用地的；
e) 共有性质发生变化的；
f) 法律、行政法规规定的其他情形。

7.2.2.2 申请主体

国有建设用地使用权变更登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。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，可由发生变化的权利人申请。

7.2.2.3 申请材料

申请国有建设用地使用权变更登记的材料包括：
a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b) 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；
c) 土地坐落发生变化的，提交证实坐落发生变更的文件；
d) 土地面积、界址范围变更的，除应提交变更后的地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果外，还应提交：
   1) 出让方式取得的，提交国有建设用地使用权出让合同补充协议；其他方式取得的，提交相关证实土地面积、界址范围发生变更的材料；
   2) 因自然灾害等原因导致部分土地权利消灭的，提交相应材料。
e) 土地用途变更的，提交土地有偿使用合同补充协议或者变更划拨土地用途的批准文件；依法需要补交土地价款的，还应提交缴纳土地价款的凭证；
f) 国有建设用地使用权的权利期限发生变化的，提交土地有偿使用合同补充协议。依法需要补交土地价款的，还应提交缴纳土地价款的凭证；
g) 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者合并的文件或者土地有偿使用合同补充协议等材料以及变更后的地籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标等地籍调查成果；
h) 共有人共有性质变更的，提交共有性质变更协议书或者生效法律文书；
i) 土地权利性质发生变化的，提交土地有偿使用合同或者授权经营、作价出资入股等处置文件；依法需要补交土地价款的，还应提交缴纳土地价款的凭证；
j) 依法应纳税的，提交完税结果材料。

7.2.2.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：
a) 申请人是否为不动产登记簿记载的权利人；
b) 国有建设用地使用权变更的材料是否齐全、有效；
c) 申请变更事项与变更材料记载的变更事实是否一致；
d) 土地面积、界址范围变更的，地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等是否齐全、规范，申请材料与地籍调查成果是否一致；
e) 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
f) 依法应缴纳土地价款、纳税的，是否已提交缴纳凭证或者材料；
g) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.2.3 转移登记

7.2.3.1 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，当事人可申请转移登记：

a) 转让、互换、作价出资（入股）、赠与；
b) 继承或者受遗赠的；
c) 法人或者非法人组织合并、分立等导致权属发生转移的；
d) 共有人增加或者减少以及共有份额变化的；
e) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书等导致权属发生转移的；
f) 法律、行政法规规定的其他情形。

7.2.3.2 申请主体

国有建设用地使用权转移登记应由双方当事人共同申请，转让方应为不动产登记簿记载的权利人。符合5.2.2规定情形的，可单方申请。

7.2.3.3 申请材料

国有建设用地使用权转移登记的材料包括：
a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b) 转让的，提交转让合同；以拍卖形式转让的，提交拍卖人出具的成交证明和有关材料或者拍卖裁定书；
c) 互换的，提交互换合同；作价出资（入股）的，提交作价出资（入股）协议；赠与的，提交赠与合同；
d) 法人或者非法人组织合并、分立导致权属发生转移的，提交法人或者非法人组织合并、分立的材料；
e) 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；
f) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书等导致权属发生变化的，提交人民法院、仲裁机构的生效法律文书等材料；
g) 以划拨、授权经营方式取得的国有建设用地使用权申请转移登记的，提交相关批准文件；
h) 依法需要补交土地价款、纳税的，提交缴纳土地价款的凭证、完税结果材料；
i) 因继承、受遗赠取得的，按照 4.9 的规定提交材料。

7.2.3.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：
a) 国有建设用地使用权转移的登记原因材料是否齐全、有效；
b) 申请转移的国有建设用地使用权与登记原因材料记载的是否一致；
c) 国有建设用地使用权已经办理查封登记的，不予办理转移登记；
d) 有异议登记的，申请人是否已签署知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺；
e) 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
f) 依法应缴纳土地价款、纳税的，是否已提交缴纳凭证或者材料；
g) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.2.4 注销登记

7.2.4.1 适用

已经登记的国有建设用地使用权，有下列情形的，当事人可申请注销登记：
a) 因自然灾害等原因导致国有建设用地使用权消灭的；
b) 权利人放弃国有建设用地使用权的；
c) 依法没收、收回国有建设用地使用权的；
d) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书致使国有建设用地使用权消灭的；

e） 法律、行政法规规定的其他情形。

7.2.4.2 申请主体

国有建设用地使用权注销登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

7.2.4.3 申请材料

申请国有建设用地使用权注销登记的材料包括：

a） 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b） 因自然灾害等原因导致国有建设用地使用权消灭的，提交相应材料；
c） 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文件；
d） 依法没收国有建设用地使用权的，提交有权机关出具的生效决定书；收回国有建设用地使用权的，提交人民政府出具的生效决定书或者收回协议书；
e） 因人民法院或者仲裁机构生效法律文书导致权利消灭的，提交人民法院或者仲裁机构生效法律文书。

7.2.4.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a） 国有建设用地使用权注销的材料是否齐全、有效；
b） 国有建设用地已设立抵押权、地役权或者已经办理预告登记、查封登记的，使用权人放弃权利申请注销登记的，是否已经提供抵押权人、地役权人、预告登记权利人、查封机关书面同意材料；
c） 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
d） 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，将登记事项以及不动产权证书收回、作废等内容记载于不动产登记簿。

7.3 国有建设用地使用权及房屋所有权登记

7.3.1 首次登记

7.3.1.1 适用

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

具有独立使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，参照办理。

7.3.1.2 申请主体

国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记应由不动产登记簿记载的国有建设用地使用权人或者土地权属来源材料记载的国有建设用地使用人申请。

7.3.1.3 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的材料包括：

a） 不动产登记申请书，申请人身份证明；
b） 不动产权证书或者土地有偿使用合同、划拨决定书等土地权属来源材料；
c） 规划验收合格证明文件或者规划条件核实意见等建设工程符合规划的材料；
d） 建设项目竣工验收意见等房屋已经竣工的材料；
e） 地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标或者测绘报告等地籍调查成果；
f） 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；

g） 依法需要缴纳土地价款、纳税的，提交缴纳土地价款的凭证、完税结果材料；
h） 实施工程规划、竣工联合验收的，提交联合验收合格的材料，无需单独提交 7.3.1.3 c）和7.3.1.3 d）要求的材料；
i） 属于住宅小区配建的地下车位、车库，还应提交确认车位、车库划分、编号以及属于业主专有或者共有的材料。

7.3.1.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：
a） 国有建设用地使用权及房屋所有权的首次登记材料是否齐全、有效；
b） 国有建设用地使用权是否已登记。已登记的，建设工程符合规划的材料、房屋已经竣工的材料等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，建设工程符合规划的材料、房屋已经竣工的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；
c） 地籍调查成果资料是否齐全、规范，地籍调查表记载的权利人、权利类型及其性质等是否准确，宗地图和房屋平面图、界址坐标、面积等是否符合要求；
d） 建筑物区分所有的，申请材料是否已明确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的权利归属；
e） 存在查封或者预查封登记的：
1） 国有建设用地使用权被查封或者预查封的，申请人与查封被执行人一致的，不影响办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记；
2） 商品房被预查封的，不影响办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记。
f） 依法应缴纳土地价款、纳税的，是否已提交缴纳凭证或者材料；
g） 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.3.2 变更登记

7.3.2.1 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，当事人可申请变更登记：
a） 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；
b） 不动产坐落、面积、界址、用途等状况发生变化的；
c） 国有建设用地使用权的权利期限发生变化的；
d） 同一权利人名下的不动产分割或者合并的；
e） 土地权利性质、房屋性质发生变化的；
f） 共有性质发生变化的；
g） 法律、行政法规规定的其他情形。

7.3.2.2 申请主体

国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

7.3.2.3 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的材料包括：
a） 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b） 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；
c） 土地坐落发生变化的，提交证实坐落发生变更的文件；
d） 房屋面积变化的，提交证实面积变化的文件；涉及界址范围发生变化的，除应提交变更后的地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果外，还需提交：

1） 属部分土地收回引起房屋面积、界址变更的，提交人民政府的收回文件；
2） 改建、扩建引起房屋面积、界址变更的，提交建设工程符合规划的材料和房屋已经竣工的材料；
3） 因自然灾害等原因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。依法需要补交土地价款的，还应提交土地有偿使用合同补充协议和缴纳土地价款的凭证。

e） 土地用途发生变化的，提交与自然资源主管部门签订的土地有偿使用合同补充协议或者划拨决定书。依法需要补交土地价款的，还应提交缴纳土地价款的凭证；房屋用途发生变化的，提交有权机关出具的证实房屋用途发生变化的文件；
f） 国有建设用地使用权的权利期限发生变化的，应提交权利人与自然资源主管部门签订的土地有偿使用合同补充协议。依法需要补交土地价款的，还应提交缴纳土地价款的凭证；
g） 同一权利人分割或者合并不动产的，提交自然资源主管部门同意分割或者合并的文件或者补充合同等材料以及变更后的地籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标等地籍调查成果；
h） 共有性质变更的，提交共有性质变更协议书或者生效法律文书；
i） 土地权利性质发生变化的，提交土地有偿使用合同或者授权经营、作价出资入股等处置文件；依法需要补交土地价款的，还应提交缴纳土地价款的凭证；房屋性质发生变化的，提交有权机关出具的证实房屋性质发生变化的文件；
j） 依法应纳税的，提交完税结果材料。

7.3.2.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a） 国有建设用地使用权及房屋所有权的变更材料是否齐全、有效；
b） 申请变更事项与变更材料记载的变更内容是否一致；
c） 地籍调查成果资料是否齐全、规范，地籍调查表记载的权利人、权利类型及其性质等是否准确，宗地图和房屋平面图、界址坐标、面积等是否符合要求；
d） 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
e） 依法应缴纳土地价款、纳税的，是否已提交缴纳凭证或者材料；
f） 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.3.3 转移登记

7.3.3.1 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。

a） 买卖、互换、赠与、作价出资（入股）、拍卖的。
b） 继承或者受遗赠的。
c） 法人或者非法人组织合并、分立等导致权属发生转移的。
d） 共有人增加或者减少以及共有份额变化的。
e） 因人民法院、仲裁机构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。
f） 法律、行政法规规定的其他情形。

7.3.3.2 申请主体

国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记应由双方当事人共同申请。符合5.2.2规定情形的，可单方申请。

7.3.3.3 申请材料

国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记的材料包括：

a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b) 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；出资的，提交出资协议；拍卖的，提交拍卖人出具的成交证明和有关材料或者拍卖裁定书；
c) 法人或者非法人组织合并、分立导致权属发生转移的，提交法人或者非法人组织合并、分立的材料；
d) 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；
e) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书等导致权属发生变化的，提交人民法院、仲裁机构的生效法律文书等材料；
f) 已经办理预告登记的，提交不动产登记证明；
g) 划拨国有建设用地使用权及房屋所有权转移的，还应提交有批准权的人民政府的批准文件；
h) 依法需要补交土地价款、纳税的，提交缴纳土地价款的凭证、完税结果材料；
i) 因继承、受遗赠取得的，按照 4.9 的规定提交材料。

7.3.3.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a) 国有建设用地使用权及房屋所有权转移的登记原因材料是否齐全、有效；
b) 申请转移的国有建设用地使用权及房屋所有权与登记原因材料记载是否一致；
c) 国有建设用地使用权及房屋所有权已经办理查封登记的，不予办理转移登记；
d) 涉及买卖房屋等不动产，已经办理预告登记的，受让人与预告登记权利人是否一致；
e) 有异议登记的，申请人是否已签署知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺；
f) 依法应缴纳土地价款、纳税的，是否已提交缴纳凭证或者材料；
g) 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
h) 预购商品房预查封的，不影响预购商品房预告登记转国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记；
i) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.3.4 注销登记

7.3.4.1 适用

已经登记的国有建设用地使用权及房屋所有权，有下列情形的，当事人可申请注销登记：

a) 不动产灭失的；
b) 权利人放弃权利的；
c) 因依法没收、征收、收回导致不动产权利消灭的；
d) 因人民法院、仲裁机构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；
e) 法律、行政法规规定的其他情形。

7.3.4.2 申请主体

国有建设用地使用权及房屋所有权注销登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

7.3.4.3 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的材料包括：

a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b) 不动产灭失的，提交其灭失的材料；

c) 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、居住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、居住权人、预告登记权利人、查封机关同意注销的书面材料；
d) 依法没收、征收、收回不动产的，提交人民政府或者有权机关出具的生效决定书；
e) 因人民法院或者仲裁机构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机构生效法律文书。

7.3.4.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：
a) 国有建设用地使用权及房屋所有权的注销材料是否齐全、有效；
b) 国有建设用地及房屋已设立抵押权、地役权、居住权或者已经办理预告登记、查封登记的，权利人放弃权利申请注销登记的，是否已经提供抵押权人、地役权人、居住权人、预告登记权利人、查封机关书面同意材料；
c) 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
d) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，将登记事项以及不动产权证书收回、作废等内容记载于不动产登记簿。

7.4 宅基地使用权及房屋所有权登记

7.4.1 首次登记

7.4.1.1 适用

申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记的情形包括：
a) 依法取得宅基地使用权，可单独申请宅基地使用权登记；
b) 依法利用宅基地建造住房及其附属设施的，可申请宅基地使用权及房屋所有权登记。

7.4.1.2 申请主体

宅基地使用权及房屋所有权首次登记，依照下列规定提出申请：
a) 宅基地使用权首次登记应由用地批准文件记载的宅基地使用人申请；
b) 宅基地使用权及房屋所有权首次登记应由用地批准文件记载的宅基地使用人申请。

7.4.1.3 申请材料

7.4.1.3.1 申请宅基地使用权首次登记的材料包括：
a) 不动产登记申请书，申请人身份证明；
b) 批准用地的文件等权属来源材料；
c) 地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果。

7.4.1.3.2 申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记的材料包括：
a) 不动产登记申请书，申请人身份证明；
b) 不动产权证书或者批准用地的文件等土地权属来源材料；
c) 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表等房屋符合规划或者建设的相关材料；
d) 地籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等地籍调查成果；
e) 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。

7.4.1.4 审查要点

7.4.1.4.1 申请宅基地使用权首次登记的，不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：
a) 是否有合法权属来源材料；
b) 不动产登记申请书、权属来源材料等记载的主体是否一致；

c) 地籍调查成果资料是否齐全、规范，地籍调查表记载的权利人、权利类型及其性质等是否准确，宗地图、界址坐标、面积等是否符合要求；
d) 是否已按 5.4.7 的规定进行公告；
e) 5.4 要求的其他审查事项。

7.4.1.4.2 申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记的，不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a) 宅基地使用权是否已登记。已登记的，审核不动产登记簿记载的权利主体与房屋符合规划或者建设的相关材料等记载的权利主体是否一致；未登记的，房屋符合规划或者建设的相关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；
b) 地籍调查成果资料是否齐全、规范，地籍调查表记载的权利人、权利类型及其性质等是否准确，宗地图和房屋平面图、界址坐标、面积等是否符合要求；
c) 建筑物区分所有的，申请材料是否已明确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的权利归属；
d) 是否已按 5.4.7 的规定进行公告；
e) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.4.2 变更登记

7.4.2.1 适用

已经登记的宅基地使用权及房屋所有权，因下列情形发生变更的，当事人可申请变更登记：

a) 权利人姓名、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的；
b) 不动产坐落、面积、界址等状况发生变化的；
c) 法律、行政法规规定的其他情形。

7.4.2.2 申请主体

宅基地使用权及房屋所有权变更登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

7.4.2.3 申请材料

申请宅基地使用权及房屋所有权变更登记的材料包括：

a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b) 权利人姓名、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；
c) 宅基地及房屋坐落发生变化的，提交证实坐落发生变更的文件；宅基地或者房屋面积、界址范围等发生变化的，提交有批准权的人民政府或者自然资源主管部门的批准文件，以及变更后的地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标、房屋平面图等地籍调查成果。

7.4.2.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a) 宅基地使用权及房屋所有权的变更材料是否齐全、有效；
b) 申请变更事项与变更登记文件记载的变更事实是否一致；
c) 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
d) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.4.3 转移登记

7.4.3.1 适用

已经登记的宅基地使用权及房屋所有权，因下列情形导致权属发生转移的，当事人可申请转移登记：

a） 依法继承房屋的；
b） 因分户等原因分家析产的；
c） 集体经济组织内部出卖、互换、赠与房屋的；
d） 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书等导致权属发生转移的；
e） 法律、行政法规规定的其他情形。

7.4.3.2 申请主体

宅基地使用权及房屋所有权转移登记应由双方当事人共同申请。符合5.2.2规定情形的，可单方申请。

7.4.3.3 申请材料

申请宅基地使用权及房屋所有权转移登记的材料包括：

a） 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b） 分家析产的，提交分家析产的协议或者材料；
c） 集体经济组织内部出卖、互换、赠与房屋的，提交相关协议书；
d） 因人民法院或者仲裁机构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机构生效法律文书；
e） 依法应纳税的，提交完税结果材料；
f） 依法继承的，按照 4.9 的规定提交材料。

7.4.3.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a） 受让方为本集体经济组织的成员且符合宅基地申请条件，但是因继承房屋以及人民法院、仲裁机构的生效法律文书等导致宅基地使用权及房屋所有权发生转移的除外；
b） 宅基地使用权及房屋所有权转移材料是否齐全、有效；
c） 申请转移的宅基地使用权及房屋所有权与登记原因材料记载是否一致；
d） 有异议登记的，申请人是否已签署知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺；
e） 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
f） 依法应纳税的，是否已提交完税结果材料；
g） 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.4.4 注销登记

7.4.4.1 适用

已经登记的宅基地使用权及房屋所有权，有下列情形的，当事人可申请注销登记：

a） 不动产灭失的；
b） 权利人放弃宅基地使用权及房屋所有权的；
c） 依法没收、征收、收回宅基地使用权及房屋所有权的；
d） 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致宅基地使用权及房屋所有权消灭的；
e） 法律、行政法规规定的其他情形。

7.4.4.2 申请主体

宅基地使用权及房屋所有权注销登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

7.4.4.3 申请材料

申请宅基地使用权及房屋所有权注销登记的材料包括：

a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b) 不动产灭失的，提交其灭失的材料；
c) 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材料。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；
d) 依法没收、征收、收回宅基地使用权或者房屋所有权的，提交人民政府或者有权机关出具的生效决定书；
e) 因人民法院或者仲裁机构生效法律文书导致权利消灭的，提交人民法院或者仲裁机构生效法律文书。

7.4.4.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：
a) 宅基地使用权及房屋所有权的注销材料是否齐全、有效；
b) 放弃的宅基地使用权及房屋所有权是否设有地役权；设有地役权的，是否提交地役权人同意的书面材料；
c) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，将登记事项以及不动产权证书收回、作废等内容记载于不动产登记簿。

7.5 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记

7.5.1 首次登记

7.5.1.1 适用

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的情形包括：
a) 依法取得的集体建设用地使用权，可单独申请集体建设用地使用权登记；
b) 依法使用集体建设用地用于工业、商业等经营性用途，或者建设公共设施、从事公益事业等的，可申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记。

7.5.1.2 申请主体

集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记，依照下列规定提出申请：
a) 集体建设用地使用权首次登记，应由出让、出租等合同或者用地批准文件记载的集体建设用地使用人申请；
b) 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记，应由出让、出租等合同或者用地批准文件记载的集体建设用地使用人申请。

7.5.1.3 申请材料

7.5.1.3.1 申请集体建设用地使用权首次登记的材料包括：
a) 不动产登记申请书，申请人身份证明；
b) 有批准权的人民政府或者主管部门批准用地的文件、集体经营性建设用地出让或者出租合同等土地权属来源材料；
c) 地籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标等地籍调查成果；
d) 依法应缴纳土地价款、纳税的，提交缴纳土地价款的凭证、完税结果材料。

7.5.1.3.2 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的材料包括：
a) 不动产登记申请书，申请人身份证明；
b) 不动产权证书或者有批准权的人民政府或者主管部门批准用地的文件、集体经营性建设用地出让或者出租合同等土地权属来源材料；
c) 建设工程规划验收合格证明文件或者规划条件核实意见等建设工程符合规划的材料；
d) 地籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等地籍调查成果；
e) 建设项目竣工验收意见等建设工程已竣工的材料；

f） 依法应缴纳土地价款、纳税的，提交缴纳土地价款的凭证、完税结果材料；
g） 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。

7.5.1.4 审查要点

7.5.1.4.1 申请集体建设用地使用权首次登记的，不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：
a） 集体土地所有权是否已经依法登记；
b） 不动产登记申请书、权属来源材料等记载的主体是否一致；
c） 地籍调查成果资料是否齐全、规范，地籍调查表记载的权利人、权利类型及其性质等是否准确，宗地图、界址坐标、面积等是否符合要求；
d） 是否已按 5.4.7 的规定进行公告；
e） 依法应缴纳土地价款、纳税的，是否已提交缴纳凭证或者完税结果材料；
f） 5.4 要求的其他审查事项。

7.5.1.4.2 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的，不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：
a） 集体建设用地使用权是否已登记。已登记的，建设工程符合规划、建设工程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、建设工程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；
b） 地籍调查成果资料是否齐全、规范，地籍调查表记载的权利人、权利类型及其性质等是否准确，宗地图和房屋平面图、界址坐标、面积等是否符合要求；
c） 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；
d） 依法应缴纳土地价款、纳税的，是否已提交缴纳凭证或者材料；
e） 是否已按 5.4.7 的规定进行公告；
f） 建筑物区分所有的，申请材料是否已明确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的权利归属；
g） 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.5.2 变更登记

7.5.2.1 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，因下列情形发生变更的，当事人可申请变更登记：
a） 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；
b） 不动产坐落、面积、界址、用途、权利期限等状况发生变化的；
c） 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；
d） 共有性质发生变化的；
e） 土地权利性质、房屋性质发生变化的；
f） 法律、行政法规规定的其他情形。

7.5.2.2 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应由不动产登记簿记载的权利人申请。因共有人的姓名、名称发生变化的，可由姓名、名称发生变化的权利人申请。

7.5.2.3 申请材料

申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权变更登记的材料包括：

a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b) 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；
c) 集体建设用地或者房屋面积、界址范围等发生变化的，提交导致不动产面积、界址范围等发生变化的材料，以及变更后的地籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等地籍调查成果；
d) 集体经营性建设用地用途或者权利期限变更的，提交合法有效的协议；房屋用途发生变化的，提交有权机关出具的证实房屋用途发生变化的文件；
e) 同一权利人分割或者合并建筑物、构筑物的，提交自然资源主管部门同意分割或者合并的文件或者补充合同等材料以及变更后的地籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标等地籍调查成果；
f) 共有性质变更的，提交共有性质变更协议书或者生效法律文书；
g) 不动产坐落发生变化的，提交证实坐落发生变更的文件；房屋性质发生变化的，提交有权机关出具的证实房屋性质发生变化的文件；
h) 土地权利性质发生变化的，提交土地出让、出租合同。依法需要补交土地价款的，还应提交缴纳土地价款的凭证；
i) 依法应纳税的，提交完税结果材料。

7.5.2.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：
a) 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权的变更材料是否齐全、有效；
b) 申请变更事项与变更材料记载的变更事实是否一致；
c) 依法应缴纳土地价款、纳税的，是否已提交缴纳凭证或者材料；
d) 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
e) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.5.3 转移登记

7.5.3.1 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，因下列情形导致权属发生转移的，当事人可申请转移登记：
a) 集体经营性建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权转让、互换、出资、赠与等导致权属发生转移的；
b) 继承或者受遗赠的；
c) 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；
d) 共有人增加或者减少以及共有份额变化的；
e) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书等导致权属转移的；
f) 法律、行政法规规定的其他情形。

7.5.3.2 申请主体

集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权转移登记应由双方当事人共同申请。符合5.2.2规定情形的，可单方申请。

7.5.3.3 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的材料包括：
a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；

b) 集体经营性建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权转让的，提交转让合同；互换的，提交互换协议；出资的，提交出资协议；赠与的，提交赠与合同；
c) 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、破产等材料和集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权转移材料，需要批准的提交有关批准文件；
d) 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；
e) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致权属转移的，提交人民法院、仲裁机构的生效法律文书；
f) 已经办理预告登记的，提交不动产登记证明；
g) 依法需要补交土地价款、纳税的，提交缴纳土地价款的凭证、完税结果材料；
h) 因继承、受遗赠取得的，按照 4.9 的规定提交材料。

7.5.3.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：
a) 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权转移的登记原因材料是否齐全、有效；
b) 申请转移的集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权与登记原因材料记载是否一致；
c) 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权是否存在查封登记；
d) 有异议登记的，申请人是否已签署知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺；
e) 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
f) 涉及买卖房屋等不动产，已经办理预告登记的，受让人与预告登记权利人是否一致；
g) 依法应缴纳土地价款、纳税的，是否已提交缴纳凭证或者材料；
h) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.5.4 注销登记

7.5.4.1 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，有下列情形的，当事人可申请注销登记：
a) 不动产灭失的；
b) 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；
c) 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；
d) 因人民法院、仲裁机构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；
e) 法律、行政法规规定的其他情形。

7.5.4.2 申请主体

集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权注销登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

7.5.4.3 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的材料包括：
a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b) 不动产灭失的，提交证实不动产灭失的材料；
c) 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；

d) 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，提交人民政府或者有权机关出具的生效决定书；
e) 因人民法院或者仲裁机构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机构生效法律文书等材料。

7.5.4.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：
a) 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权的注销材料是否齐全、有效；
b) 集体建设用地及建筑物、构筑物已设立抵押权、地役权或者已经办理预告登记、查封登记的，权利人放弃权利申请注销登记的，是否已经提供抵押权人、地役权人、预告登记权利人、查封机关书面同意的材料；
c) 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
d) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，将登记事项以及不动产权证书收回、作废等内容记载于不动产登记簿。

7.6 土地承包经营权登记

7.6.1 首次登记

7.6.1.1 适用

依法以家庭承包方式承包农民集体所有或者国家所有依法由农民集体使用的耕地、草地、水域、滩涂等土地从事种植业、畜牧业、渔业等农业生产的，可申请土地承包经营权首次登记。

7.6.1.2 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，应由发包方申请。

7.6.1.3 申请材料

申请土地承包经营权首次登记的材料包括：
a) 不动产登记申请书，申请人身份证明；
b) 土地承包经营权合同（土地承包合同）；
c) 地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果。

7.6.1.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：
a) 土地承包经营权合同（土地承包合同）等土地权属来源材料是否齐全、有效；
b) 申请人、承包方与土地权属来源材料记载的主体是否一致；
c) 地籍调查成果资料是否齐全、规范，地籍调查表记载的权利人、权利类型及其性质等是否准确，宗地图、界址坐标、面积是否符合要求；
d) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.6.2 变更登记

7.6.2.1 适用

已经登记的土地承包经营权，因下列情形发生变更的，当事人可申请变更登记：
a) 承包方代表姓名或者身份证号码、家庭成员情况发生变化，或者发包方名称发生变化的；
b) 承包土地的坐落、地块名称、界址、面积等状况发生变化的；
c) 承包期限届满，承包方按照有关规定继续承包的；

d) 同一权利人分割或者合并承包土地的；
e) 法律、行政法规规定的其他情形。

7.6.2.2 申请主体

土地承包经营权变更登记应由不动产登记簿上记载的权利人申请。

7.6.2.3 申请材料

申请土地承包经营权变更登记的材料包括：
a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b) 承包方代表姓名或者身份证号码、家庭成员情况发生变化，或者发包方名称发生变化的，提交能够证实发生变化的材料；承包方代表姓名或者身份证号码发生变化，或者发包方名称发生变化的，还应提交变更后的土地承包经营权合同（土地承包合同）；
c) 承包土地坐落、地块名称、界址、面积等发生变化的，提交变更后的土地承包经营权合同（土地承包合同）；涉及界址范围、面积变化的，还应提交变更后的地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果；
d) 承包期限届满后延包的，提交延包后的土地承包经营权合同（土地承包合同）；
e) 同一权利人分割或者合并承包土地的，提交变更后的土地承包经营权合同（土地承包合同），以及变更后的地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果。

7.6.2.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：
a) 申请变更登记的土地承包经营权是否已经登记；
b) 土地承包经营权的变更材料是否齐全、有效；
c) 申请变更事项是否与变更材料记载的变更事实一致；
d) 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
e) 5.4要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。对于延包中因土地承包合同期限变化直接顺延的，由发包方统一组织承包方申请变更登记，登记机构依据延包合同在不动产登记簿上做相应变更，在原农村土地承包经营权证书上标注记载，加盖不动产登记专用章。家庭成员情况发生变化的，登记机构在不动产登记簿和不动产权证书上“承包方家庭成员情况”的“备注”栏中说明。

7.6.3 转移登记

7.6.3.1 适用

已经登记的土地承包经营权，因下列情形导致权属发生转移的，当事人可申请转移登记：
a) 集体经济组织内部互换、转让；
b) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致权属发生转移的；
c) 因家庭关系、婚姻关系等变化导致权属发生转移的；
d) 法律、行政法规规定的其他情形。

7.6.3.2 申请主体

土地承包经营权转移登记应由双方当事人共同申请。符合5.2.2规定情形的，可单方申请。

7.6.3.3 申请材料

土地承包经营权转移登记的材料包括：
a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b) 互换的，提交互换协议，以及变更后的土地承包经营权合同（土地承包合同）；
c) 转让的，提交转让协议，以及受让方同发包方新签订的土地承包经营权合同（土地承包合同）；

d) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致权属发生转移的，提交人民法院、仲裁机构的生效法律文书；
e) 因家庭关系、婚姻关系等变化导致权属发生转移的，提交能够证实家庭关系、婚姻关系等发生变化的材料以及变更后的土地承包经营权合同（土地承包合同）；涉及分割或者合并的，还应提交变更后的地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果。

7.6.3.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：
a) 申请转移登记的土地承包经营权是否已经登记；
b) 转移的登记原因材料是否齐全、有效；
c) 申请转移的土地承包经营权与登记原因材料的记载是否一致；
d) 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
e) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.6.4 注销登记

7.6.4.1 适用

已经登记的土地承包经营权，有下列情形的，当事人可申请注销登记：
a) 因自然灾害等原因导致土地承包经营权消灭的；
b) 承包经营的土地被依法征收或者转为建设用地的；
c) 发包方依法收回或者承包方依法、自愿交回的；
d) 承包方放弃土地承包经营权的；
e) 农村土地承包经营户（承包方）消亡的；
f) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致权利消灭的；
g) 法律、行政法规规定的其他情形。

7.6.4.2 申请主体

土地承包经营权注销登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。承包经营的土地灭失、农村承包经营户（承包方）消亡、承包经营的土地被依法征收、人民法院或者仲裁机构的生效法律文书导致权利消灭的，可由发包方申请。

7.6.4.3 申请材料

申请土地承包经营权注销登记的材料包括：
a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b) 因自然灾害等原因导致土地承包经营权消灭的，提交相应材料；
c) 承包经营的土地被依法征收的，提交有批准权的人民政府征收决定书；承包经营的土地被依法转为建设用地的，提交证实土地被依法转为建设用地的材料；
d) 发包方依法收回或者承包方依法、自愿交回的，提交相关材料；
e) 承包方放弃土地承包经营权的，提交承包方放弃土地承包经营权的书面材料。设有地役权、土地经营权、土地经营权上设有抵押权或者已经办理查封登记的，需提交地役权人、土地经营权人、抵押权人或者查封机关同意注销的书面材料；
f) 农村土地承包经营户（承包方）消亡的，提交农村承包经营户（承包方）消亡的材料；
g) 因人民法院或者仲裁机构生效法律文书等导致土地承包经营权消灭的，提交人民法院或者仲裁机构生效法律文书。

7.6.4.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a) 申请注销登记的土地承包经营权是否已经登记；
b) 土地承包经营权注销材料是否齐全、有效；
c) 承包方放弃土地承包经营权申请注销登记的，该土地是否存在查封或者设有地役权、土地经营权等权利，存在土地经营权的是否设有抵押权；存在查封或者设有地役权、土地经营权、抵押权等权利的，应经查封机关、地役权人、土地经营权人、抵押权人同意；
d) 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
e) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，将登记事项以及不动产权证书收回、作废等内容记载于不动产登记簿。

7.7 土地经营权登记

7.7.1 首次登记

7.7.1.1 适用

申请土地经营权首次登记的情形包括：
a) 已经办理土地承包经营权首次登记，承包方依法采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转土地经营权且土地经营权流转期限为五年以上的；
b) 不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，通过招标、拍卖、公开协商等方式承包的。

7.7.1.2 申请主体

土地经营权首次登记，依照下列规定提出申请：
a) 已经办理土地承包经营权首次登记的，承包方依法采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转土地经营权且土地经营权流转期限为五年以上的，应由土地经营权流转双方共同申请；
b) 不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，通过招标、拍卖、公开协商等方式承包的，应由承包方申请。

7.7.1.3 申请材料

申请土地经营权首次登记的材料包括：
a) 不动产登记申请书，申请人身份证明；
b) 权属来源材料，包括：
   1) 采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转土地经营权，提交不动产权证书和土地经营权流转合同；
   2) 不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，通过招标、拍卖、公开协商等方式承包的，提交土地承包合同。
c) 地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果。

7.7.1.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：
a) 流转取得土地经营权的，是否已依法取得土地承包经营权并办理登记；
b) 流转的土地经营权期限是否未超过土地承包经营权的剩余期限，是否在五年以上；
c) 土地权属来源材料是否齐全、有效；
d) 申请人与土地承包合同或者土地经营权流转合同等权属来源材料记载的主体是否一致；
e) 地籍调查成果资料是否齐全、规范，地籍调查表记载的权利人、权利类型及其性质等是否准确；
f) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.7.2 变更登记

7.7.2.1 适用

已经登记的土地经营权，因下列情形发生变更的，当事人可申请变更登记：

a) 权利人姓名或者名称、身份证明类型或者身份证明号码等事项发生变化的；
b) 土地坐落、面积、界址、用途等发生变化的；
c) 同一权利人分割或者合并土地的；
d) 土地经营权期限变更的；
e) 法律、行政法规规定的其他情形。

7.7.2.2 申请主体

土地经营权变更登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

7.7.2.3 申请材料

申请土地经营权变更登记的材料包括：

a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b) 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以及变更后的土地经营权合同；
c) 土地坐落、面积、界址范围发生变化的，或者同一权利人分割或者合并土地的，提交变更后的土地经营权合同以及变更后的地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果；
d) 土地用途发生变化的，提交能够证实用途发生变化的材料以及变更后的土地经营权合同；
e) 土地经营权期限发生变化的，提交能够证实流转期限发生变化的协议以及变更后的土地经营权合同。

7.7.2.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a) 申请变更登记的土地经营权是否已经登记；
b) 土地经营权的变更材料是否齐全、有效；
c) 申请变更事项是否与变更材料记载的变更事实一致；
d) 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
e) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.7.3 转移登记

7.7.3.1 适用

已经登记的土地经营权，因下列情形导致权属发生转移的，当事人可申请转移登记：

a) 依法采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转土地经营权后，受让方再流转土地经营权的；
b) 不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地取得土地经营权后，依法采取出租、入股或者其他方式流转土地经营权的；
c) 不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地取得土地经营权，承包期内承包人死亡，其继承人继续承包的；
d) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致权属发生转移的；

e） 法律、行政法规规定的其他情形。

7.7.3.2 申请主体

土地经营权转移登记应由双方当事人共同申请。符合5.2.2规定情形的，可单方申请。

7.7.3.3 申请材料

土地经营权转移登记的材料包括：

a） 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b） 依法采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转土地经营权后，受让方再流转土地经营权的，提交承包方书面同意的材料和流转协议；在耕地、水域、滩涂上流转设立土地经营权的，还应提交本集体经济组织备案的材料；
c） 不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地取得土地经营权后，依法采取出租、入股或者其他方式流转土地经营权的，提交相关流转协议；
d） 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致权属发生转移的，提交人民法院、仲裁机构的生效法律文书；
e） 因继承取得的，提交能够证实继承人继续依法承包的材料。

7.7.3.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a） 申请转移登记的土地经营权是否已经登记；
b） 申请转移登记的材料是否齐全、有效；
c） 申请转移的土地经营权与登记原因材料的记载是否一致；
d） 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
e） 流转的土地经营权期限是否超过原土地经营权的剩余期限；
f） 通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地取得土地经营权，承包期内承包人死亡，其继承人继续承包的，审查是否在承包期内以及依法取得土地经营权；
g） 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.7.4 注销登记

7.7.4.1 适用

已经登记的土地经营权，有下列情形的，当事人可申请注销登记：

a） 土地经营权期限届满的；
b） 土地被依法征收或者转为建设用地的；
c） 因自然灾害等原因导致土地经营权消灭的；
d） 依法解除土地经营权流转合同或者发包方依法终止土地经营权流转合同的；
e） 土地经营权人放弃土地经营权的；
f） 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致权利消灭的；
g） 法律、行政法规规定的其他情形。

7.7.4.2 申请主体

土地经营权注销登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。土地经营权期限届满的、因自然灾害等原因导致土地经营权消灭的，可由发包方或者土地承包经营权人申请注销。土地被依法征收、人民法院或者仲裁机构的生效法律文书导致权利消灭的，可由承包方申请。

7.7.4.3 申请材料

申请土地经营权注销登记的材料包括：

a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b) 土地被依法征收的，提交有批准权的人民政府征收决定书；土地被依法转为建设用地的，提交土地被依法转为建设用地的材料；
c) 因自然灾害等原因导致土地经营权消灭的，提交相应材料；
d) 依法解除土地经营权流转合同或者发包方依法终止土地经营权流转合同的，提交能够证实合同依法解除或者依法终止的材料；
e) 土地经营权人放弃土地经营权的，提交土地经营权人放弃土地经营权的书面材料。土地经营权上设有抵押权、地役权或者已经办理查封登记的，还需提供抵押权人、地役权人或者查封机关同意放弃的书面材料；
f) 因人民法院或者仲裁机构生效法律文书等导致土地承包经营权消灭的，提交人民法院或者仲裁机构生效法律文书。

7.7.4.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a) 申请注销登记的土地经营权是否已经登记；
b) 土地经营权注销材料是否齐全、有效；
c) 放弃土地经营权申请注销登记的，该土地是否存在查封或者设有抵押权、地役权等权利；存在查封或者设有抵押权、地役权等权利的，应经查封机关、抵押权人、地役权人同意；
d) 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
e) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，将登记事项以及不动产权证书收回、作废等内容记载于不动产登记簿。

7.8 国有农用地的使用权登记

7.8.1 首次登记

7.8.1.1 适用

以承包经营以外的合法方式使用国有农场、草场，以及国家所有的水域、滩涂等农用地进行农业生产的，可申请国有农用地的使用权首次登记。

国有农场、草场申请国有未利用地登记的，可申请国有农用地的使用权首次登记。

7.8.1.2 申请主体

以承包经营以外的方式使用国有农用地申请国有农用地的使用权首次登记的，由用地批准文件等权属来源材料记载的土地使用人申请。

7.8.1.3 申请材料

申请国有农用地的使用权首次登记的材料包括：

a) 不动产登记申请书，申请人身份证明；
b) 县级以上人民政府或者有关部门关于组建国有农场、草场等批准使用土地、水域、滩涂等的批准文件等权属来源材料；
c) 地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果。

7.8.1.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a) 是否依法取得国有农用地的使用权；
b) 土地权属来源材料是否齐全、有效；
c) 申请人与批准文件等权属来源材料记载的主体是否一致；

d) 地籍调查成果资料是否齐全、规范，地籍调查表记载的权利人、权利类型及其性质等是否准确，宗地图、界址坐标、面积是否符合要求；
e) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.8.2 变更登记

7.8.2.1 适用

已经登记的国有农用地的使用权，因下列情形发生变更的，当事人可申请变更登记：
a) 权利人姓名或者名称、身份证明类型或者身份证明号码等事项发生变化的；
b) 土地坐落、面积、界址、用途等状况发生变化的；
c) 权利性质、权利期限发生变化的；
d) 法律、行政法规规定的其他情形。

7.8.2.2 申请主体

国有农用地的使用权变更登记应由不动产登记簿上记载的权利人申请。

7.8.2.3 申请材料

申请国有农用地的使用权变更登记的材料包括：
a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b) 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，提交能够证实其变更的材料；
c) 土地坐落、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以及变更后的地籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标等地籍调查成果；
d) 土地权利性质、权利期限等发生变化的，提交有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件，包括国有农用地的使用权有偿使用合同、租赁合同、作价出资（入股）或者授权经营批准文件等。

7.8.2.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：
a) 申请变更登记的国有农用地的使用权是否已经登记；
b) 国有农用地的使用权的变更材料是否齐全、有效；
c) 申请变更事项是否与变更材料记载的变更事实一致；
d) 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
e) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.8.3 转移登记

7.8.3.1 适用

已经登记的国有农用地的使用权，因下列情形导致权属发生转移的，当事人可申请转移登记：
a) 互换、调整等导致权属转移的；
b) 法人或者非法人组织合并、分立导致权属转移的；
c) 人民法院、仲裁机构生效法律文书导致权属转移的；
d) 法律、行政法规规定的其他情形。

7.8.3.2 申请主体

国有农用地的使用权转移登记应由双方当事人共同申请。符合5.2.2规定情形的，可单方申请。

7.8.3.3 申请材料

国有农用地的使用权转移登记的材料包括：

a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b) 互换的，提交互换合同以及有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件；
c) 调整的，提交有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件；
d) 法人或者非法人组织合并、分立等导致权属发生转移的，提交法人或者非法人组织合并、分立的材料以及有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件；
e) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书等导致权属发生转移的，提交人民法院、仲裁机构的生效法律文书等材料。

7.8.3.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a) 申请转移登记的国有农用地的使用权是否已经登记；
b) 转移的登记原因材料是否齐全、有效；
c) 申请转移的国有农用地的使用权与登记原因材料的记载是否一致；
d) 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
e) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.8.4 注销登记

7.8.4.1 适用

已经登记的国有农用地的使用权，有下列情形的，当事人可申请注销登记：

a) 因自然灾害等原因导致国有农用地的使用权消灭的；
b) 国有农用地的使用权被依法收回或者农用地转为建设用地的；
c) 权利人放弃不动产权利的；
d) 人民法院、仲裁机构生效法律文书导致权利消灭的；
e) 法律、行政法规规定的其他情形。

7.8.4.2 申请主体

国有农用地的使用权注销登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

7.8.4.3 申请材料

申请国有农用地的使用权注销登记的材料包括：

a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b) 因自然灾害等原因导致国有农用地的使用权消灭的，提交相应材料；
c) 国有农用地的使用权被依法收回或者农用地转为建设用地的，提交人民政府的收回决定或者证实土地被依法转为建设用地的材料；
d) 权利人放弃不动产权利的，提交权利人放弃不动产权利的书面材料；
e) 人民法院、仲裁机构生效法律文书导致权利消灭的，提交人民法院、仲裁机构的生效法律文书。

7.8.4.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a) 申请注销登记的国有农用地的使用权是否已经登记；
b) 国有农用地的使用权注销材料是否齐全、有效；

c) 放弃国有农用地的使用权申请注销登记的，该土地是否存在查封或者设有抵押权、地役权等权利；存在查封或者设有抵押权、地役权等权利的，应经查封机关、抵押权人、地役权人同意；
d) 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
e) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，将登记事项以及不动产权证书收回、作废等内容记载于不动产登记簿。

7.9 林权登记

7.9.1 林地使用权/森林、林木使用权

7.9.1.1 首次登记

7.9.1.1.1 适用

依法使用国家所有的林地和林地上的森林、林木的，可申请林地使用权/森林、林木使用权首次登记。

7.9.1.1.2 申请主体

林地使用权/森林、林木使用权首次登记应由依法取得国有林地和林地上森林、林木使用权的国有林业采育场、国有林场等国有林业经营者申请。

7.9.1.1.3 申请材料

申请林地使用权/森林、林木使用权首次登记的材料包括：
a) 不动产登记申请书，申请人身份证明；
b) 有批准权的人民政府或者林业主管部门批准使用林地、森林、林木的批准文件或者其他权属来源材料；
c) 地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果。

7.9.1.1.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：
a) 是否已依法取得林地使用权/森林、林木使用权；
b) 批准文件或者其他权属来源材料与申请登记的内容是否一致；
c) 不动产登记申请书、批准文件或者权属来源材料等记载的主体是否一致；
d) 地籍调查成果资料是否齐全、规范，地籍调查表记载的权利人、权利类型及其性质等是否准确，宗地图、界址坐标、面积、森林林木信息等是否符合要求；
e) 是否已按 5.4.7 的规定进行公告；
f) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.9.1.2 变更登记

7.9.1.2.1 适用

已经登记的林地使用权/森林、林木使用权，因下列情形发生变更的，当事人可申请变更登记：
a) 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；
b) 不动产坐落、名称、面积、界址、权利期限等状况发生变化的，以及林地用途部分发生变化的；
c) 森林类别、主要树种等发生变化的；
d) 同一权利人分割或者合并不动产的；

e） 法律、行政法规规定的其他情形。

7.9.1.2.2 申请主体

林地使用权/森林、林木使用权变更登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

7.9.1.2.3 申请材料

申请林地使用权/森林、林木使用权变更登记的材料包括：

a） 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b） 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；
c） 林地坐落、名称发生变化的，提交能够证实坐落、名称变更的材料；
d） 林地面积、界址发生变化的，提交变更后的地籍调查成果，涉及国有单位经营区界线变化的，还应提交有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件；
e） 权利期限发生变化的，提交有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件；
f） 林地用途部分发生变化的，提交导致林地用途发生变化的材料；
g） 森林类别发生变化的，提交林业主管部门审批同意变化的文件；主要树种等发生变化的，提交证实发生变化的材料；
h） 同一权利人分割或者合并不动产的，提交有权机关出具的相关批准文件和变更后的地籍调查成果。

7.9.1.2.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a） 申请变更登记的林地使用权/森林、林木使用权是否已经登记；
b） 林地使用权/森林、林木使用权的变更材料是否齐全、有效；
c） 申请变更事项是否与变更材料记载的变更事实一致；
d） 申请变更界址、面积的材料内容与不动产地籍调查成果是否一致；
e） 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
f） 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.9.1.3 转移登记

7.9.1.3.1 适用

已经登记的林地使用权/森林、林木使用权，因下列情形导致权属发生转移的，当事人可申请转移登记：

a） 转让、互换、作价出资或者调整等导致权属转移的；
b） 法人或者非法人组织合并、分立导致权属转移的；
c） 人民法院、仲裁机构生效法律文书导致权属转移的；
d） 法律、行政法规规定的其他情形。

7.9.1.3.2 申请主体

林地使用权/森林、林木使用权转移登记应由双方当事人共同申请。符合5.2.2规定情形的，可单方申请。

7.9.1.3.3 申请材料

林地使用权/森林、林木使用权转移登记的材料包括：

a） 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；

b） 林地使用权/森林、林木使用权转让、互换、作价出资或者调整的，提交转让、互换、作价出资或者调整协议及有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件；
c） 法人或者非法人组织合并、分立等导致权属发生转移的，提交法人或者非法人组织合并、分立的材料；
d） 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书等导致权属发生转移的，提交人民法院、仲裁机构的生效法律文书等材料。

7.9.1.3.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：
a） 申请转移登记的林地使用权/森林、林木使用权是否已经登记；
b） 转移的登记原因材料是否齐全、有效；
c） 申请转移的林地使用权/森林、林木使用权与登记原因材料的记载是否一致；
d） 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
e） 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.9.1.4 注销登记

7.9.1.4.1 适用

已经登记的林地使用权/森林、林木使用权，有下列情形的，当事人可申请注销登记：
a） 不动产灭失的；
b） 权利人放弃林地使用权/森林、林木使用权的；
c） 林地全部被依法转为建设用地等非林地的；
d） 林地被依法收回的；
e） 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书等导致林地使用权/森林、林木使用权消灭的；
f） 法律、行政法规规定的其他情形。

7.9.1.4.2 申请主体

林地使用权/森林、林木使用权注销登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

7.9.1.4.3 申请材料

申请林地使用权/森林、林木使用权注销登记的材料包括：
a） 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b） 不动产灭失的，提交证实灭失的材料；
c） 权利人放弃林地使用权/森林、林木使用权的，提交权利人放弃权利的书面文件。不动产上已设立抵押权、地役权，权利人放弃不动产权利的，提交抵押权人、地役权人同意的书面材料；
d） 林地全部被依法转为建设用地等非林地的，提交证实林地全部被依法转为建设用地等非林地的材料；
e） 林地被依法收回的，提交有批准权人民政府的批准文件；
f） 因人民法院或者仲裁机构生效法律文书等导致林地使用权/森林、林木使用权消灭的，提交人民法院或者仲裁机构生效法律文书等材料。

7.9.1.4.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：
a） 申请注销登记的林地使用权/森林、林木使用权是否已经登记；
b） 林地使用权/森林、林木使用权注销材料是否齐全、有效；
c） 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
d） 林地及林地上的林木灭失的，是否已按 5.4.5 的规定核实；

e） 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，将登记事项以及不动产权证书收回、作废等内容记载于不动产登记簿。

7.9.2 林地使用权/林木所有权

7.9.2.1 首次登记

7.9.2.1.1 适用

依法在自留山等种植林木的，可申请林地使用权/林木所有权首次登记。

7.9.2.1.2 申请主体

林地使用权/林木所有权首次登记应由依法取得自留山使用权的农村本集体经济组织成员申请。

7.9.2.1.3 申请材料

申请林地使用权/林木所有权首次登记的材料包括：

a） 不动产登记申请书，申请人身份证明；
b） 享有自留山的使用权等权属来源材料；
c） 地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果。

7.9.2.1.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a） 权属来源材料是否齐全、有效；
b） 申请人与权属来源材料记载的主体是否一致；
c） 地籍调查成果资料是否齐全、规范，地籍调查表记载的权利人、权利类型及其性质等是否准确，与权属来源材料是否一致，宗地图、界址坐标、面积、森林林木信息等是否符合要求；
d） 是否已按 5.4.7 的规定进行公告；
e） 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.9.2.2 变更登记

7.9.2.2.1 适用

已经登记的林地使用权/林木所有权，因下列情形发生变更的，当事人可申请变更登记：

a） 权利人姓名、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的；
b） 不动产坐落、名称、界址、面积等状况发生变化的；
c） 林地用途部分发生变化的；
d） 森林类别、主要树种等发生变化的；
e） 同一权利人分割、合并不动产的；
f） 法律、行政法规规定的其他情形。

7.9.2.2.2 申请主体

林地使用权/林木所有权变更登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

7.9.2.2.3 申请材料

申请林地使用权/林木所有权变更登记的材料包括：

a） 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b） 权利人姓名、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；
c） 林地用途部分发生变化的，提交导致林地用途发生变化的材料；

d) 不动产坐落、名称发生变化的，提交能够证实林地坐落、名称变更的材料；
e) 不动产面积、界址范围发生变化的，提交变更后的地籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标等地籍调查成果；
f) 森林类别发生变化的，提交林业主管部门审批同意变化的文件；主要树种等发生变化的，提交证实发生变化的材料；
g) 同一权利人分割或者合并不动产的，提交变更后的地籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标等地籍调查成果。

7.9.2.2.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：
a) 申请变更登记的林地使用权/林木所有权是否已经登记；
b) 林地使用权/林木所有权的变更材料是否齐全、有效；
c) 申请变更事项是否与变更材料记载的变更事实一致；
d) 申请变更界址、面积的材料内容与不动产地籍调查成果是否一致；
e) 森林类别发生变化的，是否有林业主管部门出具的证实材料；
f) 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
g) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.9.2.3 转移登记

7.9.2.3.1 适用

已经登记的林地使用权/林木所有权，因下列情形导致权属发生转移的，当事人可申请转移登记：
a) 互换的；
b) 因家庭关系或者婚姻关系变化等原因导致权属转移的；
c) 联户自留山分户的；
d) 依法继承的；
e) 人民法院、仲裁机构生效法律文书导致权属转移的；
f) 法律、行政法规规定的其他情形。

7.9.2.3.2 申请主体

林地使用权/林木所有权转移登记应由双方当事人共同申请。符合5.2.2规定情形的，可单方申请。

7.9.2.3.3 申请材料

申请林地使用权/林木所有权转移登记的材料包括：
a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b) 互换的，提交互换协议；
c) 因家庭关系或者婚姻关系变化等原因导致权属转移的，提交家庭或者婚姻关系变化的材料及不动产分割或者合并协议。涉及林地面积、界址范围发生变化的，提交地籍调查表、宗地图以及宗地界址坐标等地籍调查成果；
d) 联户自留山分户的，提交联户分户协议书；
e) 人民法院、仲裁机构生效法律文书导致权属转移的，提交生效法律文书；
f) 依法继承的，按照 4.9 的规定提交材料。

7.9.2.3.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：
a) 申请转移登记的林地使用权/林木所有权是否已经登记；
b) 转移的登记原因材料是否齐全、有效；

c) 申请转移的林地使用权/林木所有权与登记原因材料的记载是否一致；
d) 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
e) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.9.2.4 注销登记

7.9.2.4.1 适用

已经登记的林地使用权/林木所有权，有下列情形的，当事人可申请注销登记：
a) 不动产灭失的；
b) 林地全部被依法转为建设用地等非林地的；
c) 权利人放弃不动产权利或者依法、自愿交回的；
d) 不动产被依法征收、收回的；
e) 享有林地使用权/林木所有权的权利人死亡且无继承人的；
f) 人民法院、仲裁机构生效法律文书导致林地使用权/林木所有权消灭的；
g) 法律、行政法规规定的其他情形。

7.9.2.4.2 申请主体

林地使用权/林木所有权注销登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。享有林地使用权/林木所有权的权利人死亡且无继承人的，应由该农村集体经济组织或者村民小组申请。

7.9.2.4.3 申请材料

申请林地使用权/林木所有权注销登记的材料包括：
a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b) 不动产灭失的，提交证实灭失的材料；
c) 林地全部被依法转为建设用地等非林地的，提交证实林地全部被依法转为建设用地等非林地的材料；
d) 权利人放弃不动产权利的，提交权利人放弃不动产权利的书面材料。设有地役权或者已经办理查封登记的，需提交地役权人或者查封机关同意注销的书面材料。不动产被依法收回或者权利人依法、自愿交回的，提交相关材料；
e) 不动产被依法征收的，提交县级以上人民政府生效的征收决定书；
f) 权利人死亡且无继承人的，提交权利人死亡的相关材料；
g) 人民法院或者仲裁机构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机构的生效法律文书。

7.9.2.4.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：
a) 申请注销登记的林地使用权/林木所有权是否已经登记；
b) 林地使用权/林木所有权注销材料是否齐全、有效；
c) 放弃林地使用权/林木所有权申请注销登记的，该土地是否存在查封或者设有地役权等权利；存在查封或者设有地役权等权利的，应经查封机关、地役权人同意；
d) 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
e) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，将登记事项以及不动产权证书收回、作废等内容记载于不动产登记簿。

7.9.3 林地承包经营权/林木所有权

7.9.3.1 首次登记

7.9.3.1.1 适用

依法以家庭承包方式承包农民集体所有或者国家所有依法由农民集体使用的林地从事林业生产的，可申请林地承包经营权/林木所有权首次登记。

7.9.3.1.2 申请主体

林地承包经营权/林木所有权首次登记应由发包方申请。

7.9.3.1.3 申请材料

申请林地承包经营权/林木所有权首次登记的材料包括：

a) 不动产登记申请书，申请人和承包方身份证明；
b) 集体林地承包合同等权属来源材料；
c) 地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果。

7.9.3.1.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a) 权属来源材料是否齐全、有效；
b) 申请人、承包方与集体林地承包合同等权属来源材料记载的主体是否一致；
c) 地籍调查成果资料是否齐全、规范，地籍调查表记载的权利人、权利类型及其性质等是否准确，宗地图、界址坐标、面积、森林林木信息等是否符合要求；
d) 是否已按 5.4.7 的规定进行公告；
e) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.9.3.2 变更登记

7.9.3.2.1 适用

已经登记的林地承包经营权/林木所有权，因下列情形发生变更的，当事人可申请变更登记：

a) 权利人姓名、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的；
b) 承包农户的家庭成员发生变化的；
c) 不动产的坐落、名称、面积、界址等状况发生变化的，以及林地用途部分发生变化的；
d) 承包期限发生变化的；
e) 承包期限届满，林地承包经营权人按照有关规定继续承包的；
f) 森林类别、主要树种等发生变化的；
g) 同一权利人分割或者合并不动产的；
h) 在已登记的无林地上更新造林的；
i) 法律、行政法规规定的其他情形。

7.9.3.2.2 申请主体

林地承包经营权/林木所有权变更登记应由不动产登记簿上记载的权利人申请。

7.9.3.2.3 申请材料

申请林地承包经营权/林木所有权变更登记的材料包括：

a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b) 权利人姓名、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以及变更后的林地承包经营权合同；
c) 家庭成员发生变化的，提交能够证实家庭成员发生变化的材料以及变更后的林地承包经营权合同；

d) 不动产的坐落、名称等发生变化的，提交能够证实坐落、名称变更的材料以及变更后的林地承包经营权合同；
e) 林地面积、界址范围发生变化的，提交能够证实林地面积、界址范围发生变更的材料，地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果以及变更后的林地承包经营权合同；
f) 林地用途部分发生变化的，提交导致林地用途发生变化的材料以及变更后的林地承包经营权合同；
g) 承包期限发生变化的，提交调整后的林地承包经营权合同；
h) 承包期限届满后继续承包的，提交发包方与承包方重新签订的林地承包经营权合同；
i) 森林类别发生变化的，提交林业主管部门审批同意变化的文件以及变更后的林地承包经营权合同；主要树种等发生变化的，提交证实发生变化的材料以及变更后的林地承包经营权合同；
j) 同一权利人分割或者合并不动产的，提交变更后的林地承包经营权合同，以及变更后的地籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标等地籍调查成果；
k) 在已登记的无林地上更新造林申请变更登记的，提供能够证实更新造林的材料以及变更后的林地承包经营权合同。

7.9.3.2.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：
a) 申请变更登记的林地承包经营权/林木所有权是否已经登记；
b) 林地承包经营权/林木所有权的变更材料是否齐全、有效；
c) 申请变更事项是否与变更材料记载的变更事实一致；
d) 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
e) 承包期限变更的，是否符合法律和国家政策的规定；
f) 森林类别发生变化的，是否有林业主管部门出具的证实森林类别发生变化的材料；
g) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.9.3.3 转移登记

7.9.3.3.1 适用

已经登记的林地承包经营权/林木所有权，因下列情形导致权属发生转移的，当事人可申请转移登记：
a) 转让；
b) 互换；
c) 因家庭关系或者婚姻关系变化等原因导致权属发生转移的；
d) 因联户承包分户导致不动产分割的；
e) 依法继承的；
f) 人民法院、仲裁机构生效法律文书导致权属发生转移的；
g) 法律、行政法规规定的其他情形。

7.9.3.3.2 申请主体

林地承包经营权/林木所有权转移登记应由农户等相关协议的双方当事人共同申请。符合5.2.2规定情形的，可单方申请。

7.9.3.3.3 申请材料

林地承包经营权/林木所有权转移登记的材料包括：
a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b) 转让的，提交转让合同以及变更后的林地承包经营权合同；

c） 互换的，提交互换协议以及变更后的林地承包经营权合同；
d） 因家庭关系或者婚姻关系变化等原因导致权属转移的，提交家庭或者婚姻关系变化的材料及不动产分割或者合并协议以及变更后的林地承包经营权合同；
e） 联户承包拆宗分户的，提交重新签订的林地承包经营权合同以及分户经营协议书；
f） 涉及林地分割或者合并的，提交地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果；
g） 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书等导致权属发生转移的，提交人民法院、仲裁机构的生效法律文书等材料；
h） 继承人依法继续承包的，按照 4.9 的规定提交材料。

7.9.3.3.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：
a） 申请转移登记的林地承包经营权/林木所有权是否已经登记；
b） 转移的登记原因材料是否齐全、有效；
c） 申请转移的林地承包经营权/林木所有权与登记原因材料的记载是否一致；
d） 转让的，受让方是否属于本集体经济组织农户，发包方是否同意；互换的，双方当事人是否属于同一集体经济组织成员；
e） 林地被依法继承的承包地的家庭户是否消亡；
f） 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
g） 涉及界址、面积变化的申请材料内容与不动产地籍调查成果是否一致；
h） 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.9.3.4 注销登记

7.9.3.4.1 适用

已经登记的林地承包经营权/林木所有权，有下列情形的，当事人可申请注销登记：
a） 不动产灭失的；
b） 承包林地全部被依法转为建设用地等非林地的；
c） 发包方依法收回和承包方依法、自愿交回的；
d） 权利人放弃不动产权利的；
e） 承包的林地被依法征收的；
f） 林地承包经营户消亡且无继承人的；
g） 承包经营期限届满，未继续承包的；
h） 人民法院、仲裁机构生效法律文书导致林地承包经营权/林木所有权消灭的；
i） 法律、行政法规规定的其他情形。

7.9.3.4.2 申请主体

林地承包经营权/林木所有权注销登记应由不动产登记簿记载的权利人申请；发包方依法收回、林地承包经营户消亡且无继承人的，可由发包方申请。

7.9.3.4.3 申请材料

申请林地承包经营权/林木所有权注销登记的材料包括：
a） 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b） 不动产灭失的，提交证实灭失的材料；
c） 承包林地全部被依法转为建设用地等非林地的，提交证实林地全部被依法转为建设用地等非林地的材料；
d） 发包方依法收回和承包方依法、自愿交回的，提交相关材料；

e) 林地承包经营户消亡且无继承人的，提交林地承包经营户消亡的相关材料；
f) 权利人放弃不动产权利的，提交权利人放弃不动产权利的书面材料。设有抵押权、地役权、经营权或者已经办理查封登记的，需提交抵押权人、地役权人、经营权人或者查封机关同意注销的书面材料；
g) 承包的林地被依法征收的，提交县级以上人民政府生效的征收决定书；
h) 因人民法院或者仲裁机构生效法律文书等导致林地承包经营权/林木所有权消灭的，提交人民法院或者仲裁机构生效法律文书等材料。

7.9.3.4.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：
a) 申请注销登记的林地承包经营权/林木所有权是否已经登记；
b) 林地承包经营权/林木所有权注销材料是否齐全、有效；
c) 放弃林地承包经营权/林木所有权申请注销登记的，该土地是否存在查封或者设有抵押权、地役权等权利；存在查封或者设有抵押权、地役权等权利的，应经查封机关、抵押权人、地役权人同意；
d) 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
e) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，将登记事项以及不动产权证书收回、作废等内容记载于不动产登记簿。

7.9.4 林地经营权/林木所有权和林地经营权/林木使用权

7.9.4.1 首次登记

7.9.4.1.1 适用

申请林地经营权/林木所有权或者林地经营权/林木使用权首次登记的情形包括：
a) 采用招标、拍卖、公开协商等家庭承包以外的方式承包荒山荒地荒滩荒沟等农村土地营造林木的，可申请林地经营权/林木所有权首次登记；
b) 未实行承包经营的集体林地以及林地上的林木，由农村集体成立的经济组织统一经营的，可申请林地经营权/林木所有权首次登记；
c) 通过家庭承包方式取得林地承包经营权后，依法流转林地经营权期限五年以上的，可申请林地经营权/林木所有权或者林地经营权/林木使用权首次登记。

7.9.4.1.2 申请主体

林地经营权/林木所有权或者林地经营权/林木使用权首次登记，依照下列规定提出申请：
a) 以家庭承包以外的其他方式承包的，应由承包方申请；
b) 由农村集体成立的经济组织统一经营的，应由乡镇林场、农民林业专业合作社等农村集体成立的经济组织申请；
c) 以家庭承包方式承包的林地承包经营权人依法流转林地经营权的，应由流转双方当事人共同申请。

7.9.4.1.3 申请材料

申请林地经营权/林木所有权或者林地经营权/林木使用权首次登记的材料包括：
a) 不动产登记申请书，申请人身份证明；
b) 权属来源材料，包括：
   1) 通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地营造林木的，提交集体林地承包合同；
   2) 由农村集体成立的经济组织统一经营的，提交相关协议；
   3) 依法流转林地经营权的，提交不动产权证书和集体林权流转合同。

c) 通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地的和由农村集体成立的经济组织统一经营的，提交地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果。

7.9.4.1.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a) 通过家庭承包方式取得的林地承包经营权，依法流转经营权的，林地承包经营权是否已办理登记，流转部分宗地设立林地经营权的，是否已办理林地承包经营权变更登记；
b) 权属来源材料是否齐全、有效；
c) 申请人与集体林地承包合同或者集体林权流转合同等权属来源材料记载的主体是否一致；
d) 地籍调查成果资料是否齐全、规范，地籍调查表记载的权利人、权利类型及其性质等是否准确，宗地图、界址坐标、面积、森林林木信息等是否符合要求；
e) 依法流转的林地经营权期限是否未超过集体林地承包合同的剩余期限；
f) 林地经营权流转期限是否在五年以上；
g) 是否已按 5.4.7 的规定进行公告；
h) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.9.4.2 变更登记

7.9.4.2.1 适用

已经登记的林地经营权/林木所有权或者林地经营权/林木使用权，因下列情形发生变更的，当事人可申请变更登记：

a) 权利人的姓名、名称、身份证明类型或者身份证明号码等事项发生变化的；
b) 不动产的坐落、名称、面积、界址发生变化的；
c) 林地用途部分发生变化的；
d) 经营权期限变更的；
e) 森林类别、主要树种等发生变化的；
f) 同一权利人分割或者合并不动产的；
g) 法律、行政法规规定的其他情形。

7.9.4.2.2 申请主体

林地经营权/林木所有权或者林地经营权/林木使用权变更登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

7.9.4.2.3 申请材料

申请林地经营权/林木所有权或者林地经营权/林木使用权变更登记的材料包括：

a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b) 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以及变更后的林地经营权合同；
c) 不动产坐落、名称发生变化的，提交能够证实林地坐落、名称变更的材料以及变更后的林地经营权合同；
d) 不动产面积、界址范围发生变化的，提交证实发生变化的材料，变更后的地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果以及变更后的林地经营权合同；
e) 林地用途部分发生变化的，提交导致林地用途发生变化的材料以及变更后的林地经营权合同；
f) 林地经营权期限变化的，提交经营权期限发生变化的协议以及变更后的林地经营权合同；
g) 森林类别发生变化的，提交林业主管部门审批同意变化的文件以及变更后的林地经营权合同；主要树种等发生变化的，提交证实发生变化的材料以及变更后的林地经营权合同；

h) 同一权利人分割或者合并不动产的，提交变更后的地籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标等地籍调查成果，以及变更后的林地经营权合同。

7.9.4.2.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a) 申请变更登记的林地经营权/林木所有权或者林地经营权/林木使用权是否已经登记；
b) 变更材料是否齐全、有效；
c) 申请变更事项是否与变更材料记载的变更事实一致；
d) 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
e) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.9.4.3 转移登记

7.9.4.3.1 适用

已经登记的林地经营权/林木所有权或者林地经营权/林木使用权，因下列情形导致权属发生转移的，当事人可申请转移登记：

a) 出租（转包）、入股或者其他方式流转的；
b) 继承取得的；
c) 因法人或者非法人组织合并、分立等导致权属发生转移的；
d) 人民法院、仲裁机构生效法律文书导致权属转移的；
e) 共有人的共有份额发生变化的；
f) 法律、行政法规规定的其他情形。

7.9.4.3.2 申请主体

林地经营权/林木所有权或者林地经营权/林木使用权转移登记应由双方当事人共同申请；符合5.2.2规定情形的，可单方申请。

7.9.4.3.3 申请材料

林地经营权/林木所有权或者林地经营权/林木使用权转移登记的材料包括：

a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b) 出租（转包）、入股或者其他方式流转的，提交集体林权流转合同，家庭承包方式承包林地的经营权再次流转的，还需提交承包方同意的材料；
c) 因法人或者非法人组织合并、分立等导致权属发生转移的，提交法人或者非法人组织合并、分立的材料；
d) 因人民法院或者仲裁机构的生效法律文书等导致权属发生转移的，提交人民法院或者仲裁机构的生效法律文书等材料；
e) 共有份额发生变化的，提交共有份额发生变化的材料；
f) 因继承取得的，按照 4.9 的规定提交材料。

7.9.4.3.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a) 申请转移登记的林地经营权/林木所有权或者林地经营权/林木使用权是否已经登记；
b) 转移的登记原因材料是否齐全、有效；
c) 申请转移的林地经营权/林木所有权或者林地经营权/林木使用权与登记原因材料的记载是否一致；
d) 流转期限是否超过集体林地承包合同的剩余期限，且流转期限是否在五年以上；
e) 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；

f） 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.9.4.4 注销登记

7.9.4.4.1 适用

已经登记的林地经营权/林木所有权或者林地经营权/林木使用权，有下列情形的，当事人可申请注销登记：

a） 流转期限到期的；
b） 林地被依法征收的；
c） 林地全部被依法转为建设用地等非林地的；
d） 不动产灭失的；
e） 依法解除经营权流转合同的；
f） 林地经营权人放弃林地经营权的；
g） 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书等导致权利消灭的；
h） 法律、行政法规规定的其他情形。

7.9.4.4.2 申请主体

林地经营权/林木所有权或者林地经营权/林木使用权注销登记应由不动产登记簿记载的林地经营权权利人申请。符合5.2.2规定情形的，可单方申请。

7.9.4.4.3 申请材料

申请林地经营权/林木所有权或者林地经营权/林木使用权注销登记的材料包括：

a） 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b） 林地被依法征收的，提交人民政府生效决定书；
c） 林地全部被依法转为建设用地等非林地的，提交证实林地全部被依法转为建设用地等非林地的材料；
d） 不动产灭失的，提交证实灭失的材料；
e） 依法解除经营权流转合同的，提交证实合同依法解除的材料；
f） 权利人放弃不动产权利的，提交权利人放弃不动产权利的书面材料。设有抵押权、地役权或者已经办理查封登记的，需提交抵押权人、地役权人或者查封机关同意注销的书面材料；
g） 因人民法院或者仲裁机构生效法律文书等导致林地经营权/林木所有权和林地经营权/林木使用权消灭的，提交人民法院、仲裁机构的生效法律文书等材料。

7.9.4.4.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a） 申请注销登记的林地经营权/林木所有权或者林地经营权/林木使用权是否已经登记；
b） 林地经营权/林木所有权或者林地经营权/林木使用权注销材料是否齐全、有效；
c） 放弃权利申请注销登记的，该不动产是否存在查封或者设有抵押权、地役权等权利；存在查封或者设有抵押权、地役权等权利的，应经查封机关、抵押权人、地役权人同意；
d） 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
e） 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，将登记事项以及不动产权证书收回、作废等内容记载于不动产登记簿。

7.10 海域使用权及建筑物、构筑物所有权登记

7.10.1 首次登记

7.10.1.1 适用

申请海域使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记的情形包括：

a) 依法取得海域使用权，可单独申请海域使用权登记；
b) 依法使用海域，在海域上建造建筑物、构筑物的，应申请海域使用权及建筑物、构筑物所有权登记。

7.10.1.2 申请主体

海域使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记应由海域权属来源材料记载的海域使用人申请。

7.10.1.3 申请材料

7.10.1.3.1 申请海域使用权首次登记的材料包括：

a) 不动产登记申请书，申请人身份证明；
b) 项目用海批准文件或者海域使用权出让合同；
c) 地籍调查表、宗海图（宗海位置图、界址图）以及界址点坐标等地籍调查成果。涉及海域立体分层设权的，还应提交宗海立体空间范围示意图；
d) 海域使用金缴纳或者减免凭证。

7.10.1.3.2 申请海域使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记的材料包括：

a) 不动产登记申请书，申请人身份证明；
b) 不动产权证书或者不动产权属来源材料；
c) 地籍调查表、宗海图（宗海位置图、界址图）、界址点坐标以及建筑物、构筑物测绘成果等地籍调查成果；
d) 建设工程规划许可文件等建筑物、构筑物符合规划的材料；
e) 验收报告等建筑物、构筑物已经竣工的材料；
f) 海域使用金缴纳或者减免凭证。

7.10.1.4 审查要点

7.10.1.4.1 不动产登记机构在审核海域使用权首次登记时应注意以下要点：

a) 是否已依法取得海域使用权；
b) 不动产登记申请书、权属来源材料等记载的主体是否一致；
c) 申请材料中已有相应的调查成果，则审核调查成果资料是否齐全、规范，申请登记的项目名称、用海面积、类型、方式、期限等与批准文件或者海域使用权出让合同是否一致，宗海图（宗海位置图、界址图）以及界址坐标、面积等是否符合要求；
d) 海域使用权登记需提交的地籍调查表中，用海类型、用海方式与宗海面积的界定，应依据《海籍调查规范》（HY/T 124）的相关要求填写；
e) 依法应缴纳海域使用金的，是否已提交缴纳凭证；
f) 5.4 要求的其他审查事项。

7.10.1.4.2 不动产登记机构在审核海域使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记时应注意以下要点：

a) 海域使用权是否已登记。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；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；
b) 地籍调查成果资料是否齐全、规范，权利人、权利类型及其性质等是否准确，宗海图（宗海位置图、界址图）及界址坐标、面积等是否符合要求；
c) 海域使用权登记需提交的地籍调查表中，用海类型、用海方式与宗海面积的界定，应依据《海籍调查规范》（HY/T 124）的相关要求填写；
d) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.10.2 变更登记

7.10.2.1 适用

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

a) 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；
b) 海域坐落发生变化的；
c) 改变海域使用位置、面积、用途或者期限的；
d) 海域使用权续期的；
e) 共有性质变更的；
f) 法律、行政法规规定的其他情形。

7.10.2.2 申请主体

海域使用权以及建筑物、构筑物所有权变更登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

7.10.2.3 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的材料包括：

a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b) 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；
c) 海域或者建筑物、构筑物坐落、使用位置发生变化的，提交能证实变化的材料；
d) 海域或者建筑物、构筑物面积、界址范围发生变化的，提交有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件、海域使用权出让合同补充协议以及变更后的宗海图以及界址点坐标等地籍调查成果。依法需要补交海域使用金的，还应提交缴纳海域使用金的凭证；
e) 海域或者建筑物、构筑物用途发生变化的，提交有批准权的人民政府或者其主管部门的批准文件、海域使用权出让合同补充协议。依法需要补交海域使用金的，还应提交缴纳海域使用金的凭证；
f) 海域使用期限发生变化或者续期的，提交有批准权的人民政府或者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，还应提交缴纳海域使用金的凭证；
g) 共有性质变更的，提交共有性质变更协议书或者生效法律文书。

7.10.2.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a) 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；
b) 海域使用权以及建筑物、构筑物所有权的变更材料是否齐全、有效；
c) 申请变更事项与变更登记文件记载的变更事实是否一致；
d) 依法应缴纳海域使用金的，是否已提交缴纳凭证；
e) 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
f) 海域使用权登记需提交的地籍调查表中，用海类型、用海方式与宗海面积的界定，应依据《海籍调查规范》（HY/T 124）的相关要求填写；
g) 5.4要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.10.3 转移登记

7.10.3.1 适用

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

a) 企业合并、分立或者与他人合资、合作经营、作价入股的；
b) 依法转让、赠与的；
c) 继承、受遗赠取得的；
d) 人民法院、仲裁机构生效法律文书导致权属转移的；
e) 法律、行政法规规定的其他情形。

7.10.3.2 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由双方当事人共同申请。符合5.2.2规定情形的，可单方申请。

7.10.3.3 申请材料

申请海域使用权以及建筑物、构筑物所有权转移登记的材料包括：

a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b) 法人或者非法人组织合并、分立或者与他人合资、合作经营，导致权属发生转移的，提交经原批准用海的人民政府批准的材料，主管部门批准的法人或者非法人组织合并、分立的材料以及不动产权属转移的材料；
c) 作价出资（入股）的，提交作价出资（入股）协议；
d) 转让的，提交转让合同；赠与的，提交赠与合同；
e) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书等导致权属发生变化的，提交人民法院、仲裁机构的生效法律文书等材料；
f) 转让批准取得的海域使用权，提交相关自然资源（海洋）主管部门批准转让的文件；
g) 依法需要补交海域使用金、纳税的，提交缴纳海域使用金的凭证、完税结果材料；
h) 因继承、受遗赠取得的，按照 4.9 的规定提交材料。

7.10.3.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a) 海域使用权以及建筑物、构筑物所有权转移的登记原因材料是否齐全、有效；
b) 申请转移的海域使用权以及建筑物、构筑物所有权与登记原因材料记载是否一致；
c) 海域使用权以及建筑物、构筑物所有权已经办理查封登记的，不予办理转移登记；
d) 有异议登记的，申请人是否已签署知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺；
e) 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
f) 依法应缴纳海域使用金、纳税的，是否已提交缴纳凭证或者材料；
g) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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证书。

7.10.4 注销登记

7.10.4.1 适用

已经登记的海域使用权以及建筑物、构筑物所有权，有下列情形的，当事人可申请注销登记：

a) 不动产灭失的；
b) 权利人放弃海域使用权以及建筑物、构筑物所有权的；
c) 因人民法院、仲裁机构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；
d) 海域使用权期限届满未续期或者申请续期未获批准的；
e) 依法收回海域使用权的；

f） 法律、行政法规规定的其他情形。

7.10.4.2 申请主体

海域使用权以及建筑物、构筑物所有权注销登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

7.10.4.3 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的材料包括：

a） 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b） 不动产灭失的，提交证实灭失的材料；
c） 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；
d） 因人民法院或者仲裁机构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机构生效法律文书等材料；
e） 依法收回海域使用权的，提交人民政府的批准文件。

7.10.4.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a） 申请注销的海域使用权以及建筑物、构筑物所有权是否已经登记；
b） 海域使用权以及建筑物、构筑物所有权的注销材料是否齐全、有效；
c） 海域使用权以及建筑物、构筑物所有权已设立抵押权、地役权或者已经办理预告登记、查封登记的，权利人放弃权利申请注销登记的，是否提供抵押权人、地役权人、预告登记权利人、查封机关书面同意；
d） 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
e） 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，将登记事项以及不动产权证书收回、作废等内容记载于不动产登记簿。

7.10.5 无居民海岛登记

申请无居民海岛登记的，参照海域使用权登记的有关规定办理。

7.11 居住权登记

7.11.1 首次登记

7.11.1.1 适用

按照合同的约定、遗嘱或者人民法院的生效法律文书设立居住权的，当事人应向不动产登记机构申请居住权首次登记。

因遗嘱设立居住权的，居住权的首次登记可先于因继承、受遗赠不动产的转移登记办理，也可一并办理。已经因继承、受遗赠办理转移登记，未再办理处分登记的，可申请居住权的首次登记。

7.11.1.2 申请主体

居住权首次登记应由居住权合同的双方当事人共同申请。按照遗嘱或者生效法律文书设立居住权的，可单方申请。

7.11.1.3 申请材料

申请居住权首次登记的材料包括：

a） 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b） 因合同设立居住权的，提交居住权合同等材料；

c) 因遗嘱设立居住权的，提交下列材料：
   1) 生效的遗嘱；
   2) 遗嘱人的死亡证明；
   3) 已经因继承、受遗赠办理转移登记的，无需提交不动产权证书和遗嘱人的死亡证明。
d) 生效法律文书设定居住权的，提交人民法院的生效法律文书，无需提交不动产权证书。

7.11.1.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：
a) 设立居住权的不动产，是否已经依法登记、房屋登记用途是否为住宅；
b) 居住权人是否为自然人；
c) 不动产登记申请书、合同或者遗嘱等记载的主体是否一致；
d) 设立居住权的不动产，已经因继承、受遗赠办理转移登记的，是否再办理了处分登记；
e) 是否在同一不动产单元的全部或者部分上重复设立；
f) 申请居住权的不动产是否存在查封、预告登记等限制情形；
g) 依人民法院的法律文书办理的，法律文书是否已经生效，法律文书关于居住权设立内容是否明确；
h) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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。

7.11.2 变更登记

7.11.2.1 适用

已经登记的居住权，因下列情形发生变更的，当事人可申请变更登记：
a) 权利人姓名、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的；
b) 居住权的住宅范围等居住的条件和要求、居住期限发生变化的；
c) 不动产发生转移导致居住权义务人变化的；
d) 法律、行政法规规定的其他情形。

7.11.2.2 申请主体

居住权变更登记，应由居住权人和不动产的所有权人共同申请。符合5.2.2规定情形的，可单方申请。

7.11.2.3 申请材料

申请居住权变更登记的材料包括：
a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产登记证明；
b) 权利人姓名、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；
c) 居住权的住宅范围、居住权期限等发生变化的，提交能够证实变化的材料。

7.11.2.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：
a) 居住权的变更材料是否齐全、有效；
b) 申请变更事项与变更材料记载的变更事实是否一致；
c) 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
d) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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。

7.11.3 注销登记

7.11.3.1 适用

已经登记的居住权，有下列情形的，当事人可申请注销登记：

a) 居住权人死亡的；
b) 约定的居住权期间届满的；
c) 居住权人放弃权利的；
d) 人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致居住权消灭的；
e) 居住权合同解除的；
f) 因设立居住权的不动产灭失或者被征收等导致居住权消灭的；
g) 居住权消灭的其他情形。

7.11.3.2 申请主体

居住权注销登记应由不动产登记簿记载的居住权人申请。当事人双方解除居住权合同等注销居住权的，应由不动产所有权人和居住权人共同申请；居住权期限届满、不动产灭失或者被征收、生效法律文书等导致居住权消灭的，可由不动产所有权人或者居住权人单方申请；居住权人放弃权利的，可由居住权人单方申请；居住权人死亡的，可由不动产所有权人单方申请。

7.11.3.3 申请材料

申请居住权注销登记的材料包括：

a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产登记证明；
b) 居住权人死亡的，提交死亡证明；
c) 居住权人放弃权利的，提交权利人放弃权利的书面材料；
d) 不动产灭失，提交不动产灭失有关凭证材料；
e) 人民法院、仲裁机构的生效法律文书或者人民政府的征收决定。

7.11.3.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a) 居住权的消灭材料是否齐全、有效；
b) 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
c) 不动产已办理查封登记的，不影响办理居住权的注销登记；
d) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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。

7.12 地役权登记

7.12.1 首次登记

7.12.1.1 适用

按照约定设定地役权利用他人不动产，有下列情形的，当事人可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，当事人应就已经变更或者转移的地役权，申请首次登记。

a) 因用水、排水、通行利用他人不动产的。
b) 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。
c) 因架设铁塔、基站、广告牌、充电桩等利用他人不动产的。
d) 因采光、通风、保持视野等限制他人不动产利用的。
e) 因设置桥梁、地铁出入口、风井等利用他人不动产的。
f) 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。

7.12.1.2 申请主体

地役权首次登记应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。

7.12.1.3 申请材料

申请地役权首次登记的材料包括：

a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，需役地和供役地的不动产权证书；
b) 地役权合同；
c) 土地上已经设立土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权等用益物权的，还应提交用益物权人同意的书面材料；
d) 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。

7.12.1.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a) 供役地、需役地是否已经登记；
b) 不动产登记申请书、不动产权证书、地役权合同等材料记载的主体是否一致；
c) 是否为利用他人不动产而设定地役权；
d) 土地上已经设立土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权等用益物权的，是否经用益物权人同意；
e) 当事人约定的利用方法是否属于其他物权的内容；
f) 地役权内容是否违反法律、行政法规的强制性规定；
g) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿，并向地役权人核发不动产登记证明。地役权首次登记，不动产登记机构应将登记事项分别记载于需役地和供役地不动产登记簿。

7.12.2 变更登记

7.12.2.1 适用

已经登记的地役权，因下列情形发生变更的，当事人可申请变更登记：

a) 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；
b) 共有性质变更的；
c) 需役地或者供役地自然状况发生变化；
d) 地役权内容变更的；
e) 供役地发生转移导致地役权义务人发生变化的；
f) 法律、行政法规规定的其他情形。

7.12.2.2 申请主体

地役权变更登记应由需役地权利人和供役地权利人共同申请。因共有人的姓名、名称发生变化的，可由姓名、名称发生变化的权利人申请。

7.12.2.3 申请材料

申请地役权变更登记的材料包括：

a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产登记证明；
b) 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；
c) 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者其主管部门的批准文件以及变更后的地籍调查表、宗地图和宗地界址坐标等地籍调查成果；
d) 共有性质变更的，提交共有性质变更协议；
e) 地役权内容发生变化的，提交地役权内容变更的协议。

7.12.2.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a) 申请变更登记的地役权是否已经登记；
b) 地役权的变更材料是否齐全、有效；
c) 申请变更事项与变更登记文件记载的变更事实是否一致；
d) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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。地役权变更登记，不动产登记机构应将登记事项分别记载于需役地和供役地的不动产登记簿。

7.12.3 转移登记

7.12.3.1 适用

已经登记的地役权不应单独转让、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，当事人应一并申请地役权转移登记。

7.12.3.2 申请主体

地役权转移登记应由双方当事人共同申请。符合5.2.2规定情形的，可单方申请。

7.12.3.3 申请材料

地役权转移登记与不动产转移登记合并办理的材料包括：
a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产登记证明；
b) 地役权转移合同。

7.12.3.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：
a) 申请转移登记的地役权是否已经登记；
b) 地役权转移的登记原因材料是否齐全、有效；
c) 地役权是否为单独转让；
d) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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，不动产登记机构应将登记事项分别记载于需役地和供役地不动产登记簿。

7.12.4 注销登记

7.12.4.1 适用

已经登记的地役权，有下列情形的，当事人可申请地役权注销登记：
a) 地役权期限届满的；
b) 供役地、需役地归于同一主体的；
c) 供役地或者需役地权利消灭的；
d) 人民法院、仲裁机构的生效法律文书等导致地役权消灭的；
e) 依法解除地役权合同的；
f) 需役地发生转移，当事人拒绝一并申请地役权转移登记的；
g) 其他导致地役权消灭的事由。

7.12.4.2 申请主体

当事人依法解除地役权合同的，应由供役地、需役地双方当事人共同申请，其他情形可单方申请。

7.12.4.3 申请材料

申请地役权注销登记的材料包括：
a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产登记证明；

b) 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；
c) 供役地或者需役地权利消灭的，提交相应材料；
d) 人民法院、仲裁机构生效法律文书等导致地役权消灭的，提交人民法院、仲裁机构的生效法律文书等材料；
e) 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；
f) 需役地发生转移，当事人拒绝一并申请地役权转移登记的，提交拒绝办理地役权转移登记的书面材料。

7.12.4.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：
a) 注销的地役权是否已经登记；
b) 地役权消灭的材料是否齐全、有效；
c) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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。地役权注销登记，不动产登记机构应将登记事项分别记载于需役地和供役地不动产登记簿。

7.13 抵押权登记

7.13.1 首次登记

7.13.1.1 适用

7.13.1.1.1 在自然人、法人、非法人组织之间进行借贷、买卖等民事活动中，为保障债权人的债权实现，依法设立不动产抵押权的，当事人可申请不动产抵押权首次登记。

7.13.1.1.2 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。建设用地上已经建造建筑物、构筑物但未办理房地一体首次登记的，当事人可以已办理首次登记的建设用地使用权进行抵押，但已经办理预购商品房预告登记的除外；实现抵押权时，地上建筑物、构筑物与建设用地使用权应一并处分。

7.13.1.1.3 不动产抵押权首次登记适用情形包括：
a) 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，当事人可申请一般抵押权首次登记；
b) 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不动产担保的，当事人可申请最高额抵押权首次登记；
c) 以正在建造的建筑物设定抵押的，当事人可申请在建建筑物抵押权首次登记。

7.13.1.2 抵押财产范围

以下列财产进行抵押的，可申请不动产抵押权登记：
a) 建设用地使用权；
b) 建筑物、构筑物等定着物；
c) 海域使用权；
d) 土地经营权；
e) 正在建造的建筑物；
f) 法律、行政法规未禁止抵押的其他不动产。

7.13.1.3 不得办理抵押权登记的财产范围

对于法律禁止抵押的下列财产，不动产登记机构不应办理不动产抵押权登记：
a) 土地所有权；
b) 宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权，但是法律规定可抵押的除外；

c） 学校、幼儿园、医疗机构、养老机构等为公益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；
d） 所有权、使用权不明或者有争议的不动产；
e） 依法被查封的不动产；
f） 法律、行政法规规定不得抵押的其他不动产。

7.13.1.4 申请主体

抵押权首次登记应由抵押人和抵押权人共同申请。

7.13.1.5 申请材料

申请抵押权首次登记的材料包括：
a） 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；
b） 主债权合同。最高额抵押的，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材料等必要材料；
c） 抵押合同。主债权合同中包含抵押条款的，可不提交单独的抵押合同书。最高额抵押的，提交最高额抵押合同；
d） 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，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；
e） 在建建筑物抵押的，提交建设工程规划许可证等规划许可文件；
f） 主债权合同和抵押合同可由双方确认的体现出债权债务关系以及抵押条款的申请材料代替；
g） 通过流转取得的土地经营权抵押的，提交承包方同意的书面材料；通过流转取得的耕地、水域、滩涂上的土地经营权抵押的，还应提交发包方备案材料；
h） 抵押预告登记转抵押权首次登记的，还应提交不动产登记证明。

7.13.1.6 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：
a） 抵押财产是否已经办理不动产登记；
b） 抵押财产是否属于法律、行政法规禁止抵押的不动产；
c） 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者种类、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、债权确定的期间是否明确；
d） 申请人与不动产权证书或者不动产登记证明、主债权合同、抵押合同、最高额抵押合同等记载的主体是否一致；
e） 在建建筑物抵押的，抵押财产不包括已经办理预告登记的预购商品房；
f） 有查封登记的，不予办理抵押权登记，但是在商品房抵押预告登记后办理的预查封登记，不影响商品房抵押预告登记转抵押权首次登记；
g） 办理抵押预告登记转抵押权首次登记，抵押权人与抵押预告登记权利人是否一致；
h） 同一不动产上设有多个抵押权的，应按照受理时间的先后顺序依次办理登记，当事人另有约定的除外；
i） 通过流转取得的土地经营权申请抵押权首次登记的，是否经承包方书面同意；通过流转取得的耕地、水域、滩涂上的土地经营权抵押的，还应审查是否已向发包方备案；
j） 在建建筑物抵押的，是否已按 5.4.5 的规定实地查看；
k） 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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。

7.13.2 变更登记

7.13.2.1 适用

已经登记的抵押权，因下列情形发生变更的，当事人可申请变更登记：

a） 抵押人或者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；
b） 不动产坐落发生变化的；
c） 担保范围发生变化的；
d） 被担保的主债权种类或者数额发生变化的；
e） 债务履行期限发生变化的；
f） 最高债权额发生变化的；
g） 最高额抵押权债权确定的期间发生变化的；
h） 最高额抵押担保的债权确定的；
i） 不动产发生转移导致抵押人发生变化的；
j） 禁止或者限制转让抵押不动产的约定发生变化的；
k） 法律、行政法规规定的其他情形。

7.13.2.2 申请主体

抵押权变更登记，应由抵押人和抵押权人共同申请。因抵押人或者抵押权人姓名、名称发生变化的，可单方申请；不动产坐落发生变化的，可由抵押人单方申请。不动产发生转移导致抵押人发生变化的，可由抵押人或者抵押权人单方申请。

7.13.2.3 申请材料

申请抵押权变更登记的材料包括：

a） 不动产登记申请书，申请人身份证明；不动产登记证明，抵押人单方申请的除外；
b） 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；
c） 担保范围、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；
d） 最高额抵押权变为一般抵押权的，提交最高额抵押权担保的债权已确定的材料；
e） 因被担保债权数额、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，还应提交其他抵押权人的书面同意文件；
f） 禁止或者限制转让抵押不动产的约定发生变化的，提交变更的材料。

7.13.2.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a） 申请变更登记的抵押权是否已经登记；
b） 抵押权变更的材料是否齐全、有效；
c） 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；
d） 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；
e） 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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。

7.13.3 转移登记

7.13.3.1 适用

已经登记的抵押权，因下列情形导致抵押权发生转移的，当事人可申请转移登记：

a） 因主债权转让导致抵押权转让的，当事人可申请抵押权转移登记；
b） 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，不应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，应一并申请一般抵押权首次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，应一并申请最高额抵押权确定登记和一般抵押权转移登记。

7.13.3.2 申请主体

抵押权转移登记应由不动产登记簿记载的抵押权人和债权受让人共同申请。符合5.2.2规定情形的，可单方申请。

7.13.3.3 申请材料

申请抵押权转移登记的材料包括：

a) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产登记证明；
b) 申请一般抵押权转移登记的，还应提交被担保主债权的转让协议；
c) 申请最高额抵押权转移登记的，还应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；
d) 原债权人已经通知债务人的材料。

7.13.3.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a) 申请转移登记的抵押权是否已经登记；
b) 申请转移登记的材料是否齐全、有效；
c) 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；
d) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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。

7.13.4 注销登记

7.13.4.1 适用

已经登记的抵押权，有下列情形的，当事人可申请注销登记：

a) 主债权消灭的；
b) 抵押权已经实现的；
c) 抵押权人放弃抵押权的；
d) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书致使抵押权消灭的；
e) 法律、行政法规规定抵押权消灭的其他情形。

7.13.4.2 申请主体

抵押权人放弃抵押权的，可由抵押权人单方申请；主债权消灭的、抵押权已经实现的或者人民法院、仲裁机构生效法律文书致使抵押权消灭的，可由抵押权人或者抵押人申请。

7.13.4.3 申请材料

申请抵押权注销登记的材料包括：

a) 不动产登记申请书，申请人身份证明；
b) 抵押权消灭或者抵押权人放弃抵押权的材料；
c) 抵押权人与抵押人共同申请注销登记的，提交不动产登记证明；抵押权人单方申请注销登记的，提交不动产登记证明。

7.13.4.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a) 申请注销的抵押权是否已经登记；
b) 申请抵押权注销登记的材料是否齐全、有效；
c) 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；
d) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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。

8 其他登记

8.1 预告登记

8.1.1 预告登记的设立

8.1.1.1 适用

有下列情形的，当事人可按照约定申请不动产预告登记：

a) 商品房等不动产预售的；
b) 不动产买卖、抵押的；
c) 以预购商品房设定抵押权的；
d) 签订其他不动产物权的协议的；
e) 法律、行政法规规定的其他情形。

8.1.1.2 申请主体

预告登记设立应由买卖房屋或者其他不动产物权协议的双方当事人共同申请。预购商品房的预售人未按照和预购人订立的商品房买卖合同约定申请预告登记时，预购人可单方申请预告登记。

8.1.1.3 申请材料

申请预告登记，申请人提交的材料包括：

a) 不动产登记申请书，申请人身份证明；
b) 预购商品房的，提交商品房预售合同；
c) 以预购商品房等不动产设定抵押的，提交不动产登记证明以及不动产抵押合同、主债权合同；
d) 不动产转移的，提交不动产权证书、不动产转让合同；
e) 不动产抵押的，提交不动产权证书或者不动产登记证明、不动产抵押合同和主债权合同；
f) 签订其他不动产物权的协议的，提交不动产权证书及相关协议；
g) 预售人与预购人对预告登记附有条件和期限的，预购人提交相应材料。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者对预告登记附有条件和期限的约定，可不单独提交相应材料。

8.1.1.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a) 申请预购商品房抵押预告登记的，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；
b) 申请人与申请材料记载的主体是否一致；
c) 申请登记的内容与权属来源等登记原因材料是否一致；
d) 不动产买卖、抵押等预告登记内容是否与不动产登记簿记载的有关内容冲突；
e) 不动产已经办理查封登记的，不予办理；

f） 申请预告登记的商品房已经办理在建建筑物或者建设用地使用权抵押登记的，抵押权是否已经注销；
g） 5.4要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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。

8.1.2 预告登记的变更

8.1.2.1 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。

8.1.2.2 申请主体

预告登记变更可由不动产登记簿记载的当事人单方申请。

8.1.2.3 申请材料

申请预告登记的变更，申请人提交的材料包括：

a） 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产登记证明；
b） 预告登记内容发生变更的材料。

8.1.2.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a） 预告登记变更的材料是否齐全、有效；
b） 申请人与申请材料记载的主体是否一致；
c） 申请变更事项与变更材料记载的变更内容是否一致；
d） 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
e） 5.4要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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。

8.1.3 预告登记的转移

8.1.3.1 适用

有下列情形的，当事人可申请预告登记的转移：

a） 因继承、受遗赠导致不动产预告登记转移的；
b） 因人民法院、仲裁机构生效法律文书导致不动产预告登记转移的；
c） 因主债权转移导致预购商品房抵押预告登记转移的；
d） 因主债权转移导致不动产抵押预告登记转移的；
e） 法律、行政法规规定的其他情形。

8.1.3.2 申请主体

预告登记转移应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。符合5.2.2规定情形的，可单方申请。

8.1.3.3 申请材料

申请预告登记的转移，申请人提交的材料包括：

a） 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产登记证明；
b） 人民法院、仲裁机构生效法律文书；
c） 主债权转让的合同和已经通知债务人的材料；

d） 继承、受遗赠的，按照 4.9 的规定提交材料。

8.1.3.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a） 预告登记转移的登记原因材料是否齐全、有效；

b） 申请转移的预告登记与登记申请材料的记载是否一致；

c） 申请登记事项与不动产登记簿记载的事项是否冲突；

d） 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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。

8.1.4 预告登记的注销

8.1.4.1 适用

有下列情形的，当事人可申请注销预告登记：

a） 不动产物权的相关协议被认定无效、被撤销、被解除等导致债权消灭的；

b） 预告登记的权利人放弃预告登记的；

c） 法律、行政法规规定的其他情形。

8.1.4.2 申请主体

预告登记注销应由不动产登记簿记载的预告登记权利人或者生效法律文书记载的当事人申请。预告当事人协议注销预告登记的，应由买卖房屋或者其他不动产物权协议的双方当事人共同申请。

8.1.4.3 申请材料

申请注销预告登记，申请人提交的材料包括：

a） 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产登记证明；

b） 债权消灭或者权利人放弃预告登记的材料。

8.1.4.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a） 预告登记的注销材料是否齐全、有效；

b） 不动产作为预告登记权利人的财产被预查封的，不予办理；

c） 已办理抵押权预告登记的，单独申请注销不动产预告登记或者预购商品房预告登记的，不予办理；

d） 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，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。

8.2 更正登记

8.2.1 依申请更正登记

8.2.1.1 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，可申请更正登记。

8.2.1.2 申请主体

依申请更正登记应由不动产的权利人或者利害关系人申请。利害关系人应与申请更正的不动产登记簿记载的事项存在利害关系。

8.2.1.3 申请材料

申请更正登记提交的材料包括：

a) 不动产登记申请书，申请人身份证明；
b) 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；
c) 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，提交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。

8.2.1.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a) 申请人是否是不动产的权利人或者利害关系人；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；
b) 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，并且申请人是否提交了证实不动产登记簿确有错误的材料；更正事项由人民法院、仲裁机构法律文书等确认的，是否已经发生法律效力；
c) 申请更正的登记事项是否已在不动产登记簿记载；错误登记之后是否已经办理了涉及不动产权利处分的登记、预告登记或者查封登记；
d) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，将更正事项记载于不动产登记簿，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。

8.2.2 依职权更正登记

8.2.2.1 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（不动产更正登记通知书样式见附录M），当事人逾期不办理的，不动产登记机构应在其门户网站或者不动产所在地等指定场所公告15个工作日后，依法办理更正登记；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、预告登记或者查封登记的除外。

8.2.2.2 登记材料

不动产登记机构依职权更正登记应具备下列材料：

a) 证实不动产登记簿记载事项错误的材料；
b) 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；
c) 门户网站或者不动产所在地等指定场所公告 15 个工作日的材料。

8.2.2.3 审查要点

不动产登记机构启动更正登记程序后，还应该按照以下要点进行审核：

a) 不动产登记机构是否已书面通知相关权利人在规定期限内申请办理更正登记，而当事人逾期不申请办理；
b) 查阅不动产登记资料，审查登记材料或者有效的法律文件是否能证实不动产登记簿记载错误；
c) 在错误登记之后是否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；
d) 书面通知的送达对象、期限及时间是否符合规定；
e) 是否已按 5.4.7 的规定进行公告；
f) 5.4 要求的其他审查事项。

符合登记条件的，将更正事项记载于不动产登记簿，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。

8.3 异议登记

8.3.1 异议登记的设立

8.3.1.1 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，利害关系人可申请异议登记。

8.3.1.2 申请主体

异议登记设立应由利害关系人申请。

8.3.1.3 申请材料

申请异议登记需提交下列材料：

a) 不动产登记申请书，申请人身份证明；
b) 证实对登记的不动产权利有利害关系的材料；
c) 证实不动产登记簿记载的事项错误的材料。

8.3.1.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a) 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；
b) 异议登记事项的内容是否已经记载于不动产登记簿；
c) 同一申请人是否就同一异议事项以同一理由提出过异议登记申请；
d) 不动产被查封、抵押或者设有地役权、居住权的，不影响该不动产的异议登记；
e) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，不动产登记机构应即时办理。将登记事项记载于不动产登记簿，并向申请人核发不动产登记证明。

8.3.2 异议登记的注销

8.3.2.1 适用

异议登记期间，异议登记申请人放弃异议登记、异议登记申请人撤回起诉或者起诉被人民法院裁定不予受理、判决驳回诉讼请求或者明确不动产权利归属的，当事人可申请注销异议登记。

8.3.2.2 申请主体

异议登记注销应由异议登记申请人或者不动产登记簿记载的权利人申请。

8.3.2.3 申请材料

申请注销异议登记提交的材料包括：

a) 不动产登记申请书，申请人身份证明；
b) 异议登记申请人申请注销登记的，提交不动产登记证明；
c) 不动产登记簿记载的权利人申请注销登记的，提交异议登记申请人撤回起诉或者起诉被人民法院裁定不予受理、判决驳回诉讼请求的材料，或者异议事项不被支持的生效法律文书。

8.3.2.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

a) 申请注销异议登记的材料是否齐全、有效；
b) 5.4 要求的其他审查事项。

不存在5.4.8规定的不予登记情形的，不动产登记机构应即时办理，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。

8.4 查封登记

8.4.1 查封登记的设立

8.4.1.1 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。

8.4.1.2 嘱托查封主体

嘱托查封的主体应为人民法院、人民检察院、国家安全、监察、公安、税务等国家有权机关。

8.4.1.3 嘱托材料

办理查封登记需提交下列材料：

a) 人民法院、人民检察院、国家安全、监察、公安、税务等国家有权机关送达人的工作证件。委托其他有权机关送达的，提交委托函；
b) 人民法院查封的，提交查封或者预查封的协助执行通知书和裁定书；
c) 人民检察院查封的，提交查封函；
d) 国家安全、监察、公安、税务等国家有权机关查封的，提交协助查封的有关文件。

8.4.1.4 审查要点

不动产登记机构接收嘱托文件后，应审查以下内容：

a) 查看嘱托机关送达人的工作证件。委托送达的，委托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；
b) 嘱托文件是否齐全、规范；
c) 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、不动产单元号或者不动产权证书号、权利人及查封起止日期。被查封不动产的内容与不动产登记簿的记载是否一致；
d) 5.4 要求的其他审查事项。

不动产登记机构不对查封机关送达的嘱托文件进行实体审查。不动产登记机构认为登记事项存在异议的，可向嘱托机关提出审查建议，并按相关规定继续或者暂缓办理登记。

8.4.1.5 轮候查封与预查封

8.4.1.5.1 因两个或者两个以上嘱托事项查封同一不动产的，不动产登记机构应为先送达嘱托文件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件依法送达不动产登记机构的时间先后进行排列。

8.4.1.5.2 查封登记注销或者到期失效的，排列在先的轮候查封登记转为查封登记。查封期限届满前续封的，按照续封登记的嘱托文件办理。

8.4.1.5.3 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。

8.4.2 查封登记的注销

8.4.2.1 适用

查封登记的注销情形包括：

a) 查封期间，查封机关解除查封的，不动产登记机构应根据其嘱托文件办理注销查封登记；
b) 查封的不动产被依法全部处理的，排列在后的轮候查封自动失效。

8.4.2.2 登记材料

办理注销查封登记需提交下列材料：

a) 人民法院、人民检察院、国家安全、监察、公安、税务等国家有权机关送达人的工作证件。委托其他有权机关送达的，提交委托函；
b) 人民法院解除查封的，提交解除查封或者解除预查封的协助执行通知书；
c) 国家安全、监察、公安、税务等国家有权机关解除查封的，提交协助解除查封通知书；

d) 人民检察院解除查封的，提交解除查封函。

8.4.2.3 审查要点

不动产登记机构接收嘱托文件时，应审查以下内容：

a) 查看嘱托机关送达人的工作证件。委托送达的，委托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；
b) 嘱托文件是否齐全、规范；
c) 嘱托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坐落、不动产单元号或者不动产权证书号、权利人。解除查封不动产的内容与不动产登记簿的记载是否一致；
d) 5.4 要求的其他审查事项。

不动产登记机构审查后符合登记条件的，应将解除查封登记事项记载于不动产登记簿。

9 登记资料管理与利用

9.1 一般规定

9.1.1 登记资料的范围

不动产登记资料包括：

a) 不动产登记簿等不动产登记结果；
b) 不动产登记原始资料，包括不动产登记申请书、申请人身份证明、不动产权属来源等登记原因材料、地籍调查成果等申请材料；不动产登记机构查验、询问、实地查看或者调查、公告等形成的审核材料；不动产登记过程中产生的其他依法应保存的材料等。

9.1.2 登记资料的形式

不动产登记资料包括纸质资料形式和电子资料形式：

a) 纸质资料形式，包括不动产登记纸质原始资料和纸质原始资料的数字化处理成果；
b) 电子资料形式，包括通过在线平台形成、办理、传输和存储的数字格式的具有凭证和保存价值并归集保存的电子文件、元数据等。

9.1.3 登记资料管理

不动产登记资料应由不动产登记机构管理。不动产登记机构应按照以下要求确保不动产登记信息安全：

a) 不动产登记原始资料应整理后归档保存和管理；
b) 不动产登记资料应通过统一的不动产登记信息管理基础平台进行管理、开发和利用；
c) 任何单位和个人不应随意损毁登记资料、不应泄露登记信息；
d) 不动产登记机构应建立符合防火、防盗、防潮、防有害生物等安全保护要求的专门场所，存放不动产登记簿和地籍图等不动产登记资料；配备电子资料保管的设施设备，包括满足不同应用需要的网络环境、系统硬件、基础软件和存储备份设备及防火墙、杀毒软件等安全设施；
e) 除法律、行政法规另有规定或者因紧急情况为避免不动产登记资料毁损、灭失外，任何单位或者个人不应将不动产登记资料携出不动产登记机构。

9.1.4 登记资料保管期限

9.1.4.1 不动产登记簿等不动产登记结果应永久保存。

9.1.4.2 已有数字化成果，已经注销且自注销之日起满五年的居住权登记、地役权登记、抵押权登记、查封登记、预告登记、异议登记，纸质不动产登记原始资料可销毁。

9.1.4.3 电子资料和其他登记类型的纸质不动产登记原始资料应永久保存。

9.2 纸质资料管理

9.2.1 一般规定

不动产登记机构应妥善保管登记资料，防止登记资料污损、遗失，确保登记资料齐全、完整。

9.2.2 移交

登记事项登簿后，不动产登记人员应整理登记资料，填写统一制式的移交清单，将不动产登记原始资料和具有保存价值的其他材料收集、整理，并及时、完整地移交至资料管理部门。

9.2.3 接收

资料管理部门应比对移交清单，检查验收移交材料，符合要求的，资料管理部门应予接收。

9.2.4 立卷

资料立卷宜采用1件1卷的原则，即每办理1件登记所形成的材料立1个卷。资料的立卷应包括：卷内材料的排列与编号、卷内目录和备考表的编制、卷皮和资料盒或者资料袋的编写工作，并应符合下列规定：

a) 卷内材料应按下列顺序排列：
   1) 目录；
   2) 结论性审核材料；
   3) 过程性审核材料；
   4) 当事人提供的登记申请材料；
   5) 图纸；
   6) 其他；
   7) 备考表。
b) 卷内材料应每 1 页材料编写 1 个页号。单面书写的材料应在右上角编写页号；双面书写的材料，应在正面右上角、背面左上角编写页号。图表、照片可编在与此相应位置的空白处或者其背面；卷内目录、备考表可不编页号。编写页号应使用阿拉伯数字，起始号码从“1”开始。
c) 卷内目录编制应符合下列规定:
   1) 顺序号应按卷内材料的排列顺序，每份材料应编 1 个顺序号，不应重复、遗漏；
   2) 材料题名应为材料自身的标题，不应随意更改和省略。如材料没有标题，应根据材料内容拟写一个标题；
   3) 页次应填写该材料所在的起始页，最后页应填起止页号；
   4) 备注应填写需注明的内容。
d) 备考表的编制应符合下列规定：
   1) 立卷人应为负责归档材料立卷装订的人员；
   2) 检查人应为负责检查归档材料立卷装订质量的人员；
   3) 日期应为归档材料立卷装订完毕的日期。
e) 卷皮与资料盒或者资料袋项目的填写可采用计算机打印或者手工填写。手工填写时应采用最耐久或者比较耐久的字迹材料。最耐久的字迹材料包括：碳素墨水、墨（块、汁）。较耐久的字迹材料包括：字迹色素成分为颜料的中性笔、档案专用笔。打印字迹方面，宜使用激光打印字迹，避免使用喷墨打印等水溶性字迹。

9.2.5 编号

资料编号可采用归档流水号统一制定编号规则。

9.2.6 装订

资料装订应符合下列规定：

a) 归档文件装订前应检查是否满足装订要求，操作时不应损坏材料，不应对材料进行剪裁；
b) 破损的或者幅面过小的材料应采用 A4 白衬纸托裱，1 页白衬纸应托裱 1 张材料，不应托裱 2 张及以上材料；

c) 字迹扩散的应复制并与原件一起存档，原件在前，复制件在后；
d) 幅面大于 A4 的材料，应按 A4 大小折叠整齐，并预留出装订边际；
e) 卷内目录题名与卷内材料题名、卷皮姓名或者名称与卷内材料姓名或者名称应保持一致。姓名或者名称不应用同音字或者随意简化字代替；
f) 卷内材料应向左下角对齐，装订孔中心线距材料左边际应不低于 1.5cm；
g) 装订用品应满足归档文件有效保存的要求；
h) 材料折叠后过厚的，应在装订线位置加入垫片保持其平整；
i) 卷内材料与卷皮装订在一起的，应整齐美观，不应压字、掉页，不应妨碍翻阅。

9.2.7 入库

纸质资料整理装订完毕，宜消毒除尘后入库。

9.2.8 上架

纸质资料入库后，宜及时上架，以备查验和利用。

9.2.9 保管

不动产登记资料保管场所，应符合下列规定：
a) 资料库房应安装温湿度记录仪、配备空调及去湿、增湿设备，并应定期进行检修、保养；库房的温度应控制在 14℃～24℃，相对湿度应控制在 45%～60%；
b) 资料库房应配备相应等级的消防器材，并应按要求定期进行检查和更换；应安全使用电器设备，并应定期检查电器线路；库房内不应装置明火和使用电炉及存放易燃易爆物品；库房内应安装防火及防盗自动报警装置，并应定期检查；
c) 资料库房人工照明光源宜选用白炽灯，照度不宜超过 100Lx；当采用荧光灯时，应对紫外线进行过滤；不宜采用自然光源，当有外窗时应采取遮阳措施，资料在任何情况下均应避免阳光直射；
d) 资料密集架应与地面保持 80mm 以上距离，其排列应便于通风降湿；
e) 应检查虫霉、鼠害。当发现虫霉、鼠害时，应及时投放药剂，灭菌杀虫；
f) 应配备吸尘器，加装密封门。有条件的可设置空气过滤装置。

9.2.10 纸质资料数字化处理

数字化处理基本流程应包括案卷整理、资料扫描、图像处理、图像存储、数据挂接、数据关联、数据验收、数据备份与异地保存。

9.2.10.1 数字化扫描处理应符合下列规定：
a) 扫描应根据资料幅面的大小选择相应规格的扫描设备，大幅面资料可采用大幅面扫描仪，也可采用小幅面扫描后的图像拼接方式处理；
b) 对页面为黑白二色且字迹清晰、不带插图的资料，可采用黑白二值模式进行扫描；对页面为黑白二色，但是字迹清晰度差或者带有插图的资料，以及页面为多色文字的资料，可采用灰度模式扫描；对页面中有红头、印章或者插有黑白照片、彩色照片、彩色插图的资料，可采用彩色模式进行扫描；
c) 当采用黑白二值、灰度、彩色等模式对资料进行扫描时，扫描分辨率应不小于 200dpi。如文字偏小、密集、清晰度较差时，建议扫描分辨率不小于 300dpi；
d) 对粘贴折页，可采用大幅面扫描仪扫描，或者先分部扫描后拼接；对部分字体很小、字迹密集的情况，可适当提高扫描分辨率，选择灰度扫描或者彩色扫描，采用局部深化技术解决；对字迹与表格颜色深度不同的，采用局部淡化技术解决；对页面中有黑白或者彩色照片的材料，可采用 JPEG、TIF 等格式储存，应确保照片清晰度。

9.2.10.2 数字化图像处理应符合下列规定：
a) 对出现偏斜的图像应进行纠偏处理；对方向不正确的图像应进行旋转还原；

b) 对图像页面中出现的影响图像质量的杂质，应进行去污处理。处理过程中应遵循在不影响可懂度的前提下展现资料原貌的原则；
c) 对大幅面资料进行分区扫描形成的多幅图像，应进行拼接处理，合并为一个完整的图像；
d) 彩色模式扫描的图像应进行裁边处理，去除多余的白边。

9.2.10.3 数字化图像存储应符合下列规定：

a) 采用黑白二值模式扫描的图像材料，宜采用 TIF 格式存储；采用灰度模式和彩色模式扫描的材料，宜采用 JPEG 格式存储。存储时的压缩率的选择，应以保证扫描的图像清晰可读为前提。提供互联网查询的扫描图像，也可存储为 CEB、PDF、OFD 或者其他格式；
b) 图像材料的命名应确保其唯一性，并应与电子资料目录形成对应。

9.2.10.4 数字化成果汇总应符合下列规定：

资料数字化转换过程中形成的电子资料目录与数字化图像，应及时加载到数据服务器端汇总、验收，并应实现目录数据对相关联的数字图像的自动搜索，数字图像的排列顺序与纸质资料相符。

9.2.10.5 数字化成果数据验收应符合下列规定：

a) 对纸质材料扫描后形成的图像材料应进行清晰度、污渍、黑边、偏斜等图像质量问题的控制；
b) 能够采用计算机自动检验的项目应采用计算机自动检验的方式进行 100%检验，检验合格率应为 100%。对于无法用计算机自动检验的项目，可根据情况以件或者卷为单位采用抽检的方式进行人工检验；
c) 抽检比率不应低于 5%，对于数据库条目与数字图像内容对应的准确性，抽检合格率应为 100%，其他内容的抽检合格率应不低于 95%。

9.2.11 销毁

9.2.11.1 不动产登记机构应定期对已到保管期限且已有电子介质的不动产登记资料逐卷进行鉴定。经鉴定，仍需继续保存的不动产登记资料，应重新整理编号，划定新的保管期限；对保管期满，确无保存价值的不动产登记资料，可销毁。符合销毁条件的不动产登记资料应在不动产登记机构指定的场所销毁。

9.2.11.2 经鉴定可销毁的不动产登记资料，应按以下程序销毁：

a) 登记资料管理部门编制不动产登记资料销毁清册，列明拟销毁不动产登记资料的类型、卷号、注销时间、应保管期限、已保管期限和销毁时间等内容；不动产登记业务部门、资料管理部门在资料销毁清册上签署意见；
b) 销毁由两名以上人员监督。监督销毁人员应根据销毁清册确认无误后，方可进行销毁；
c) 销毁后，监销人员应在销毁清册上签名。

9.3 电子资料管理

9.3.1 一般规定

不动产登记电子资料管理应遵循统一标准、规范管理、安全高效的原则。

9.3.2 收集

不动产登记信息管理基础平台应预先设置电子资料的归集范围和归集材料目录。登记事项登簿后，不动产登记信息管理基础平台自动将登记事项办理过程中形成的电子文件组件及元数据采集至归集文件夹中，应符合以下规定：

a) 电子文件组件的存储格式应采用符合不动产登记信息管理基础平台要求的标准格式，并能在脱离不动产登记信息管理基础平台的情况下正确读取与使用；
b) 元数据的归集配置信息、基本信息、流程信息均应以 XML 格式文档保存；
c) 电子文件组件和元数据的采集以实时、物理的形式进行，以计算机自动采集为主，必要时可人工补充。

9.3.3 整理

将采集的电子文件组件及元数据有序地存放至归集文件夹中，形成唯一电子文件号，对归集文件夹进行命名。

9.3.4 形成归集信息包

以归集文件夹为单位进行压缩打包形成归集信息包。

9.3.5 清点

对归集信息包中的电子文件组件及元数据进行自动清点。归集的电子文件门类、保管期限、件数应与归集信息包中的归集配置信息相匹配，元数据应按登记事项设定的归集材料目录和实际归集电子文件组件、容缺归集情况等信息进行清点和归集完整性检测。经清点电子文件组件和元数据有缺失的，应予以补充，补充完整后重新归集；因特殊原因无法补充则在归集配置信息中记录原因后容缺归集。

9.3.6 生成验证信息

对归集信息包可通过可信时间戳和数字摘要等技术手段生成验证信息，确保其可追溯。生成的验证信息单独保存，并与归集信息包建立关联。

9.3.7 数据交换

将归集信息包从不动产登记信息管理基础平台的业务办理模块（系统）交换到登记资料管理模块（系统），并生成电子文件交换目录。

9.3.8 归集检测

对归集信息包进行真实性、完整性、可用性、安全性等技术检测和验证，记录检测时间、结果，并反馈检测结果。

9.3.9 登记编目

对归集信息包中的基本信息进行解析，自动生成电子资料归集目录和归集登记表。根据需要，可人工进行排序调整、元数据补充或者归集阶段元数据调整等操作，但不应修改电子文件和办理阶段元数据的原始内容。

9.3.10 存储电子资料

完成电子资料编目后，应按要求分类并有序存储电子资料。

9.4 登记资料安全管理

9.4.1 系统安全

不动产登记机构应按照下列要求保证系统安全：

a) 应采取技术手段，确保登记资料的安全、可靠，满足网络安全等级保护要求和涉密信息系统安全分级保护要求；
b) 应明确系统管理员、安全管理员和安全审计员授权和职责，实施三员管理；
c) 应制定登记资料管理应急预案或者处置方案，并定期进行演练。

9.4.2 存储和备份

不动产登记机构应按照下列要求对登记资料进行存储和备份：

a) 应为登记资料安全存储配置专用在线存储设备或者虚拟云存储空间。登记资料存储设备（空间）应运行在具有必要安全措施的局域网或者电子政务网；
b) 电子资料及其元数据、配置数据、日志数据、纸质资料的数字化加工处理成果纳入备份管理范围，使用备份数据进行恢复处理时应记录备份恢复过程信息；
c) 应至少每天 1 次做好增量数据和材料本地、异地备份；

d) 应至少每周 1 次定时做好数据本地和异地完全备份，并应根据自身条件，应至少每年 1 次离线存放。存放地点应符合防火、防盗、防潮、防有害生物等要求，应采用专用的防磁柜存放；应采用一次写光盘、磁带、硬磁盘等离线存储介质实施离线备份；应作防写处理，避免擦、划、触摸记录图层，应装盒，竖立存放或者平放，避免挤压，应远离强磁场、强热源，并与有害气体隔离；保管环境温度选定范围：光盘 17℃~20℃，磁性载体 15℃~27℃，相对湿度选定范围：光盘 20%~50%，磁性载体 40%~60%；
e) 应建立异地容灾体系，应对可能的灾害事故。异地容灾的数据存放地点与源数据存放地点距离不应小于 20km，在地震灾害频发地区，间隔距离不宜小于 800km；
f) 备份数据应定期进行检验。备份数据检验的主要内容宜包括备份数据正常打开、数据信息完整、材料数量准确等；
g) 数据与灾备机房的设计应符合 GB50174 的规定。

9.4.3 转换和迁移

不动产登记机构应按照下列要求转换和迁移电子数据：
a) 应制定、评估电子资料数据转换与迁移策略，确保转换与迁移后电子资料各组件、元数据、审计日志、配置信息之间关联关系，保持上述内容的完整性、可用性；
b) 电子资料格式转换时，应自动采集新增的电子资料背景、结构元数据；
c) 电子资料的存储设备更新、系统扩充、应用软件升级、存储载体改变等情况发生时，应对电子资料管理系统进行相应迁移和更新操作；
d) 服务器、网络设备、存储设备、安全管理设备等基础设施应根据迁移和更新需求及时调整、扩容、升级。

9.4.4 安全监测

不动产登记机构应按照下列要求做好登记资料的安全监测：
a) 应对登记资料存储状况进行实时监测，对存储介质不稳定、存储空间不足、电子资料非授权访问和系统响应超时等情况发出警告，跟踪和记录警告事项处理过程；
b) 应定期对管理系统、服务器、存储设备、网络设备及安全管理设备等软硬件有效性进行检测，确保登记资料保管环境无病毒感染或者安全威胁。

9.5 登记资料查询

9.5.1 查询、复制不动产登记资料，应在不动产所在地的不动产登记机构进行。

9.5.2 查询、复制不动产登记资料（不动产登记资料查询申请书样式见附录 N.1），符合下列条件的，不动产登记机构应当场向申请人提供查询结果（不动产登记资料查询结果样式见附录 N.2）。因情况特殊，不能当场提供的，应在 5 个工作日内向申请人提供；不符合条件的，应当场出具不予查询告知书（不动产登记资料不予查询告知书样式见附录 N.3）：
a) 查询主体向不动产登记机构申请查询的；
b) 查询的不动产属于本不动产登记机构的管辖范围；
c) 查询申请材料齐全，且符合形式要求；
d) 查询主体及其内容符合规定；
e) 查询目的明确且不违反法律、行政法规规定；
f) 法律、行政法规规定的其他条件。

9.5.3 申请人需要出具不动产登记查询结果或者复制不动产登记资料的，不动产登记机构经审查符合查询、复制条件的，可向申请人出具，并在查询结果或者登记资料复印材料上加盖登记机构查询专用章。

附 录 A
（规范性）
不动产登记簿样式及使用填写说明

A.1 不动产登记簿样式

_____省（区、市）_____市（区）_____县（市、区）

_____街道（乡、镇）_____街坊（社区、村）_____组

不 动 产 登 记 簿

宗地/宗海代码：_____

登记机构:_____

表A.1 宗地基本信息

第　　页

<table>
<tr><td colspan="6">宗地基本信息</td></tr>
<tr><td colspan="6">单位：□平方米 □公顷（□亩）、万元</td></tr>
<tr><td colspan="2">不动产类型</td><td colspan="4">□土地　□房屋等建筑物　□构筑物　□森林、林木　□其他</td></tr>
<tr><td colspan="2">坐　落</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="5">土　地
状　况</td><td>宗地面积</td><td></td><td>用　途</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>等　级</td><td></td><td>价　格</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>权利类型</td><td></td><td>权利性质</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>权利设定方式</td><td></td><td>容积率</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>建筑密度</td><td></td><td>建筑限高</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="6">空间坐标、位置说明或者四至描述</td></tr>
<tr><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>登记时间</td><td colspan="2"></td><td>登簿人</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>附　记</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="6">变　化
情　况</td><td>变化原因</td><td colspan="2">变化内容</td><td>登记时间</td><td>登簿人</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td></td></tr>
</table>

表 A.1（续）

附　图

（宗地图，可附页）

表 A.2 宗海基本信息

第　　页

<table>
<tr><td colspan="7">宗海基本信息</td></tr>
<tr><td colspan="7">单位：公顷、万元</td></tr>
<tr><td colspan="2">不动产类型</td><td colspan="5">□海域（□无居民海岛）□房屋等建筑物 □构筑物 □森林、林木 □其他</td></tr>
<tr><td colspan="2">项目名称</td><td colspan="2"></td><td>项目性质</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="8">海　域
状　况</td><td>用海总面积</td><td colspan="2"></td><td>宗海面积</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>等　　别</td><td colspan="2"></td><td>占用岸线</td><td colspan="2">米</td></tr>
<tr><td>用海类型 A</td><td colspan="2"></td><td>用海类型 B</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>用海位置说明</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>用海方式</td><td>面积</td><td colspan="2">具体用途</td><td colspan="2">使用金数额</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">无居民
海岛状况</td><td>海岛名称</td><td colspan="2"></td><td>海岛代码</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>用岛范围</td><td colspan="2"></td><td>用岛面积</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>海岛位置</td><td colspan="2"></td><td>用　　途</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="7">用海、用岛坐标</td></tr>
<tr><td>序号</td><td>北纬</td><td>东经</td><td>序号</td><td>北纬</td><td colspan="2">东经</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">登记时间</td><td colspan="2"></td><td>登簿人</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">附　记</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="5">变　化
情　况</td><td>变化原因</td><td colspan="3">变化内容</td><td>登记时间</td><td>登簿人</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3"></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3"></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3"></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3"></td><td></td><td></td></tr>
</table>

表 A.2（续）

附　图

（宗海图，可附页）

表 A.3 不动产权利登记目录

不动产权利登记目录				第　　页
序　号	不动产单元号	不动产类型	所在本数	备注

第_____本

不动产权利及其他事项登记信息

不动产单元号：_____

_____权登记在第_____页

居住权登记在第_____页

地役权登记在第_____页

抵押权登记在第_____页

预告登记在第_____页

异议登记在第_____页

查封登记在第_____页

表A.4 土地所有权登记信息

第　　本 第　　页

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				
	其中 林　地				
	其中 草　地				
	其中 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					

表 A.5 建设用地使用权、宅基地使用权登记信息

第　　本第　　页

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（㎡）				
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				

表 A.6 房地产权登记信息（项目内多幢房屋）

第　　本 第　　页

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				

表 A.6（续）

附　图 （房屋平面图，可附页）

表 A.7 房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）

第　　本 第　　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				

表 A.7（续）

附　图

（房屋平面图，可附页）

表 A.8 建筑物区分所有权业主共有部分登记信息

第　　本 第　　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（m^2）	分摊土地面积（m^2）	登记时间	登簿人	附　记

表 A.9 海域（含无居民海岛）使用权登记信息

第　　本 第　　页

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				

表 A.10 构（建）筑物所有权登记信息

第　　本 第　　页

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				

表 A.10（续）

附　图

［构（建）筑物平面图，可附页］

表A.11 土地承包经营权、土地经营权、农用地的其他使用权登记信息

第　　本 第　　页

土地承包经营权、土地经营权、农用地的其他使用权登记信息			
不动产单元号：		发包方：	
业务号 内容			
权利人			
土地经营权人			
证件种类			
证件号			
共有情况			
登记类型			
登记原因			
承包（使用）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			

表 A.12 土地承包经营权登记信息（耕地、水域、滩涂）

第　本 第　页

土地承包经营权登记信息（耕地、水域、滩涂）			
不动产单元号：	地块代码 ：		
业务号 内容			
发包方全称			
发包方代码			
发包方负责人			
承包方代码			
承包方代表			
身份证号码			
承包方家庭成员情况			
共有情况			
登记类型			
登记原因			
承包方式			
承包期限	起 止		
土地所有权性质			
地块名称			
确权（合同）面积（亩）			
是否永久基本农田			
合同代码			
不动产权证书号 （农村土地承包经营权证流水号）			
登记时间			
登簿人			
附记			

表 A.13 土地经营权登记信息（耕地、水域、滩涂）

第　　本 第　　页

土地经营权登记信息（耕地、水域、滩涂）			
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			
登记类型			
登记原因			
土地流转（承包）面积（亩）			
流转（承包）期限	起 止		
流转价格（承包费）（万元）			
承包方代表/发包方全称			
不动产权证书号			
登记时间			
登簿人			
附记			

表 A.14 林权登记信息

第　　本 第　　页

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				
林地经营权人				
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（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				
森林类别				
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				

表 A.15 其他相关权利登记信息（取水权、探矿权、采矿权等）

第　　本 第　　页

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				

表 A.15（续）

附　图

（取水或探矿、采矿范围图，可附页）

表 A.16 居住权登记信息

第　　本 第　　页

居住权登记信息				
不动产单元号：				
业务号 内容				
居住权人				
证件种类				
证件号				
义务人				
登记类型				
登记原因				
居住条件和要求				
居住权期限	起 止			
不动产登记证明号				
登记时间				
登簿人				
附记				

表 A.17 地役权登记信息

第　　本 第　　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				

表 A.18 抵押权登记信息

第　　本第　　页

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 □土地和在建建筑物 □林地和林木 □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				

表 A.19 预告登记信息

第　　本 第　　页

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				

表 A.20 异议登记信息

第　　本 第　　页

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				

表 A.21 查封登记信息

第　本第　页

查封登记信息				
不动产单元号：				
内容 \ 业务号				
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				

A.2 不动产登记簿使用和填写说明

A.2.1 使用说明

A.2.1.1 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、不动产权利信息和居住权登记、地役权登记、抵押权登记、预告登记、异议登记、查封登记信息等部分。

A.2.1.2 不动产权利的首次、变更、转移、注销、更正和其他登记，在不动产登记簿上记载。但宗地、宗海的界址、面积等变化导致宗地、宗海范围变化的，须更换不动产登记簿。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不动产登记簿页。

A.2.1.3 不动产设定居住权、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，在原不动产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。

A.2.1.4 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。不动产登记簿可根据实际情况续页。纸质介质的不动产登记簿可单面设置，也可双面设置。

A.2.1.5 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、一类不动产权利或者事项登记信息一页，填写本数和页数。多个不动产登记簿可归集成册。

A.2.1.6 “登记时间”按照“××××年××月××日”的形式记载登簿的日期，如2022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（章）。电子不动产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××县自然资源局不动产登记专用章。

A.2.2 填写说明

A.2.2.1 宗地、宗海基本信息填写说明如下：

a) 【不动产类型】用勾选的方式，选择土地、海域、无居民海岛、房屋等建筑物、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；

b) 【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。土地承包经营权宗地坐落填写土地承包经营权合同（土地承包合同）记载的坐落（四至），如东：田垄；西：大道；南：田垄；北：河沟；

c) 【用海、用岛坐标】填写宗海和用岛范围的坐标；

d) 【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；

e) 【附图】不动产登记簿采用电子介质的，附电子的宗地、宗海图。不动产登记簿采用纸质介质的，可打印或者粘贴经登记机构审核的宗地、宗海图，可附页。

A.2.2.2 宗地基本信息填写说明如下：

a) 【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“公顷”为单位，土地承包经营权和土地经营权登记可以“亩”为单位。土地承包经营权宗地面积按照地籍调查相关技术标准，采用实测法、图解法、航测法或者组合法测量获取的承包地块面积，应与土地承包经营权公示结果归户表中的对应地块“实测面积”一致。确权确股不确地的，记载按股份计算占有的面积。通过招标、拍卖、公开协商等其他方式承包荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地取得土地经营权的，土地经营权宗地面积填写承包合同上记载的土地面积。依法采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转取得土地经营权

的，填写流转合同上记载的土地面积；如流转的土地集中连片，设定为一个不动产单元的，填写整个不动产单元的面积；

b) 【用途】按照土地出让合同、划拨决定书等权源材料依据 GB/T 21010、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》等确定的土地用途填写。土地承包经营权填写土地承包经营权合同（土地承包合同）记载的用途，土地经营权填写流转合同或者承包合同记载的用途。土地所有权可不填写；

c) 【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者级别。土地承包经营权填写土地承包经营权合同（土地承包合同）记载的质量等级。土地经营权填写流转合同或者承包合同记载的质量等级；

d) 【价格】填写基准地价或者标定地价等。土地承包经营权和土地经营权填写“/”；

e) 【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、土地经营权、国有农用地的使用权、林地承包经营权、林地经营权、林地使用权等法律规定的权利；

f) 【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、流转、其他方式承包、批准拨用、联营、自留山使用、集体经营等。土地所有权可不填写。以流转方式取得非耕地上的土地经营权，在相应的簿页附记栏填写；

g) 【权利设定方式】填写地上、地表、地下。土地承包经营权和土地经营权填写“/”；

h) 【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。土地承包经营权和土地经营权填写“/”；

i) 【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；

j) 【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；

A.2.2.3 宗海基本信息中海域状况填写说明如下：

a) 【项目性质】根据用海、用岛项目总体情况，填写公益性或者经营性；

b) 【用海总面积】填写用海项目批准使用的全部海域面积；

c) 【宗海面积】填写批准文件或者合同确定的宗海海域面积；

d) 【等别】填写财政、海洋主管部门按规定确定的海域等别；

e) 【占用岸线】填写用海项目占用的海岸线长度；

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

g) 【用海位置说明】用文字描述海域的大致方位或者具体位置；

h) 【用海方式、面积、具体用途、使用金数额】按照《海域使用分类》《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》等确定的用海方式、用途分别填写，并分别填写对应的面积、使用金数额。

A.2.2.4 宗海基本信息中无居民海岛状况填写说明如下：

a) 【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；

b) 【用岛范围】填写整岛利用或者局部利用；

c) 【用岛面积】填写批准用岛的面积；

d) 【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；

e) 【用途】填写旅游娱乐用岛、交通运输用岛、工业仓储用岛、渔业用岛、农林牧业用岛、可再生能源用岛、城乡建设用岛、公共服务用岛、国防用岛。

A.2.2.5 不动产权利及其他事项登记信息填写说明如下：

a) 【不动产单元号】填写按照 GB/T 37346 规定编制的不动产单元号；

b) 【业务号】填写业务受理的收件编号；

c) 【权利人】填写权利人的姓名或者名称。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；

d) 【证件种类】填写权利人身份证件的种类；
e) 【证件号】填写身份证件上的编号；
f) 【共有情况】填写单独所有、按份共有或者共同共有。属于按份共有的，还要填写共有的份额；
g) 【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；
h) 【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，可分用途填写使用期限。土地所有权等未明确权利期限的可不填；
i) 【登记类型】填写登记的具体类型，如首次登记、转移登记、变更登记、注销登记、更正登记。补证、换证的填写其他；
j) 【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。补证、换证的，登记原因填写补证、换证；
k) 【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者申请人颁发的不动产权证书号、不动产登记证明号；
l) 【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经营权合同等编号，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。

A.2.2.6 土地所有权登记信息填写说明如下：

a) 【权利人】属于国家所有的，填写国家；属于集体所有的，填写××组（村、乡）农民集体；
b) 【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；
c) 【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。

A.2.2.7 建设用地使用权、宅基地使用权登记信息填写说明如下：

a) 【权利人】填写建设用地使用权、宅基地使用权权利人的姓名或者名称。宅基地按户取得的可填写户主姓名；
b) 【共有情况】填写单独所有、按份共有或者共同共有。属于按份共有的，还要填写共有的份额。按户取得的宅基地可按照姓名（身份证号、性别、年龄、与户主关系）的格式逐个填写共有人；
c) 【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；
d) 【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，可不填写；
e) 【取得价格】填写有偿使用土地所支付的用地价款。

A.2.2.8 房地产权登记信息填写说明如下：

a) 【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；
b) 【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；
c) 【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”；
d) 【独用土地面积、分摊土地面积】填写独用土地面积、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；
e) 【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；
f) 【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；

g) 【规划用途】填写建设工程规划许可文件及其所附图件等自然资源主管部门依法批准的房屋用途；
h) 【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；
i) 【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；
j) 【所在层/总层数】填写房屋总层数和所在层数；
k) 【建筑面积】填写房屋建筑面积，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；
l) 【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；
m) 【分摊建筑面积】填写区分所有的建筑物权利人分摊（计入房屋定着物单元）的共有部分建筑面积；
n) 【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者名称；
o) 【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；
p) 【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。

A.2.2.9 海域（含无居民海岛）使用权登记信息填写说明如下：

a) 【登记原因】填写申请审批、合同取得等海域、海岛登记的原因；
b) 【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，可不填写；
c) 【使用金总额】填写项目用海、用岛的使用金总额；
d) 【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；
e) 【使用金缴纳情况】填写海域（含无居民海岛）使用人向管理部门缴纳海域（含无居民海岛）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。可另加页记载。

A.2.2.10 构（建）筑物所有权登记信息填写说明如下：

a) 【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；
b) 【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；
c) 【构（建）筑物规划用途】填写构（建）筑物规划许可文件及其所附图件上确定的用途；
d) 【构（建）筑物面积、竣工时间】填写构（建）筑物的测量面积和竣工验收文件确定的竣工时间。

A.2.2.11 土地承包经营权、土地经营权、农用地的其他使用权登记信息填写说明如下：

土地承包经营权、土地经营权、农用地的其他使用权登记信息簿页适用于农用地上依法设立的土地承包经营权、土地经营权、其他使用权登记，耕地、水域、滩涂上设立土地承包经营权、土地经营权登记及林权登记除外。

a) 【发包方】填写集体所有和国家所有依法由农民集体使用的土地的发包方全称。
b) 【权利人】填写土地承包经营权、农用地的其他使用权等权利人的姓名或者名称。
c) 【土地经营权人】填写土地经营权权利人的姓名或者名称。
d) 【共有情况】填写单独所有、按份共有或者共同共有。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（身份证号、性别、年龄、与户主关系）的格式逐个填写共有人。
e) 【登记原因】土地承包经营权填写家庭承包、互换、转让、因生效法律文书取得等登记的具体原因。土地经营权填写其他方式承包、流转合同设立、农村集体经济组织统一经营等登记的具体原因。

f) 【承包（使用）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）面积与宗地面积一致的，可不填写。
g) 【土地所有权性质】填写国家所有或者集体所有。
h) 【水域滩涂类型】填写水域滩涂的类型，包括淡水水域滩涂或者其他水域滩涂。
i) 【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。
j) 【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。
k) 【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。

A.2.2.12 土地承包经营权登记信息（耕地、水域、滩涂）

土地承包经营权登记信息（耕地、水域、滩涂）簿页适用于耕地、水域、滩涂等上依法设立的土地承包经营权登记。

一个农村承包经营户（承包方）名下多个承包地块的不动产登记簿，通过信息化手段归集成册，支撑不动产权证书填制工作。

宗地基本信息和土地承包经营权登记信息（耕地、水域、滩涂）簿页中，面积单位采用亩，原则上小数点后保留两位有效数字。

土地承包经营权登记信息（耕地、水域、滩涂）填写说明如下：

a) 【不动产单元号】填写按照 GB/T 37346 规定编制的不动产单元号；
b) 【地块代码】填写土地承包经营权合同（土地承包合同）上记载的按照《农村土地承包经营权要素编码规则》规定生成的承包地块代码；
c) 【业务号】填写业务受理的收件编号；
d) 【发包方全称】填写土地承包经营权合同（土地承包合同）记载的发包方全称；
e) 【发包方代码】填写按照《农村土地承包经营权要素编码规则》规定生成的发包方代码，即土地承包经营权合同（土地承包合同）代码的前 14 位；
f) 【发包方负责人】填写土地承包经营权合同（土地承包合同）记载的发包方负责人姓名；
g) 【承包方代码】填写按照《农村土地承包经营权要素编码规则》规定生成的承包方代码，即土地承包经营权合同（土地承包合同）代码的前 18 位；
h) 【承包方代表】填写土地承包经营权合同（土地承包合同）中记载的承包方代表姓名；
i) 【身份证号码】填写土地承包经营权合同（土地承包合同）记载的承包方代表身份证号码；
j) 【承包方家庭成员情况】采取以下表格填写土地承包经营权合同（土地承包合同）记载的承包方家庭成员信息。承包方家庭成员的姓名、性别、与承包方代表关系、身份证号码，要体现男女平等的原则，切实保护妇女土地承包权益。家庭成员出现新生、死亡、出嫁、嫁入等情况的，可在承包方家庭成员情况“备注”栏说明；

表 A.22 承包方家庭成员情况

姓名	性别	与承包方代表关系	身份证号码	备注

k) 【共有情况】填写单独所有、按份共有或者共同共有。单独一户承包的，填写单独所有；确权确股不确地属于按份共有的，填写共有的份额；

l) 【承包方式】填写“家庭承包”；
m) 【承包期限】填写土地承包经营权合同（土地承包合同）记载的承包期限，如××××年××月××日起××××年××月××日止；
n) 【土地所有权性质】填写国家所有或者集体所有；
o) 【地块名称】填写土地承包经营权合同（土地承包合同）记载的地块名称；
p) 【确权（合同）面积】填写土地承包经营权合同（土地承包合同）记载的相应地块面积。确权确股不确地的，记载按股份计算占有的面积；
q) 【是否永久基本农田】根据最新的永久基本农田划定成果，填写是或者否；
r) 【合同代码】填写土地承包经营权合同（土地承包合同）记载的合同编号或者合同代码；
s) 【不动产权证书号（农村土地承包经营权证流水号）】填写依法颁发的不动产权证书号或者农村土地承包经营权证流水号；
t) 【附记】填写承包地块信息、原承包合同面积，承包地确权（合同）总面积、承包地确权地块总数、承包方住址、承包方联系方式、补换证等信息。

承包地块信息按下列要求填写：

1) 自留地按照家庭承包方式管理的，填写“自留地”；
2) 以互换、转让方式取得的，填写“互换、转让取得”等；
3) 属于确权确股不确地的，填写“确权确股”；
4) 农村土地承包经营权采取出租（转包）、入股或者其他方式流转设立的土地经营权情况，填写土地经营权的权利人及其不动产单元号等；
5) 设定地役权等权利负担或者限制情况以及其他备注的事项。

根据以上信息填写《不动产权证书（土地承包经营权）》中相应地块的“备注”栏。

原承包合同面积，以及承包地确权（合同）总面积、承包地确权地块总数信息按下列要求填写：

1) 原承包合同面积填写原农业农村部门开展确权登记颁证之前，本集体经济组织农户认可的承包合同、土地台账记载面积，应与土地承包经营权公示结果归户表中记载的“合同面积”一致；
2) 承包地确权（合同）总面积填写土地承包经营权合同（土地承包合同）记载的承包地面积总计；
3) 承包地确权地块总数填写土地承包经营权合同（土地承包合同）记载的地块数量，单位为“块”。

承包方住址、承包方联系方式2个权利主体类辅助信息按下列要求填写：

1) 承包方住址填写承包方代表家庭户籍所在地址，具体到乡、村、组、门牌号；
2) 承包方联系方式填写承包方代表长期使用的固定电话、手机号码等联系方式。

补换证等其他信息：如因农村土地承包经营权证或者不动产权证书严重污损、毁坏、遗失后的换发、补发事项以及其他需要进一步说明的有关信息。根据补换证等其他信息填写《不动产权证书（土地承包经营权）》中的“附记”栏。

A.2.2.13 土地经营权登记信息（耕地、水域、滩涂）

土地经营权登记信息（耕地、水域、滩涂）簿页适用于耕地、水域、滩涂等上依法采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转设立的土地经营权，以及通过招标、拍卖、公开协商等其他方式承包荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地设立的土地经营权登记。

对于依法采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转设立的土地经营权，流转的土地集中连片的，设定为一个不动产单元，编制一个不动产单元号，颁发一本不动产权证书。

土地经营权登记信息（耕地、水域、滩涂）簿页中，面积单位采用亩，原则上小数点后保留两位有效数字。

土地经营权登记信息（耕地、水域、滩涂）填写说明如下：

a) 【不动产单元号】填写按照 GB/T37346 规定编制的不动产单元号，其中宗地特征码第二位用“O”表示；
b) 【业务号】填写业务受理的收件编号；

c) 【权利人】填写取得土地经营权的权利人姓名或者名称；
d) 【土地流转（承包）面积】填写流转合同或者承包合同上记载的土地面积，单位“亩”；
e) 【流转(承包)期限】填写流转合同或者承包合同上记载的期限。如××××年××月××日起××××年××月××日止；
f) 【流转价格（承包费）】填写流转合同上记载的流转价格或者承包合同上记载的承包费，单位“万元”；
g) 【承包方代表/发包方全称】填写承包合同记载的承包方代表或者发包方全称。通过出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转设立土地经营权登记的，填写家庭承包方式取得土地承包经营权的承包方代表。通过招标、拍卖、公开协商等其他方式承包荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地取得土地经营权登记的，填写发包方全称；
h) 【附记】填写需要补充的其他信息，如流转合同或者承包合同代码、承包方代表及其承包土地的不动产单元号、是否为永久基本农田等。

A.2.2.14 林权登记信息填写说明如下：

a) 【发包方】填写集体所有和国家所有依法由农民集体使用的土地的发包方全称；
b) 【林地权利人】填写林地承包经营权、林地使用权的权利人姓名或者名称；
c) 【林地经营权人】填写林地经营权权利人的姓名或者名称；
d) 【共有情况】填写单独所有、按份共有或者共同共有。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（身份证号、性别、年龄、与户主关系）的格式逐个填写共有人；
e) 【登记原因】林地使用权登记原因填写划拨、批准拨用、自留山等；林地承包经营权登记原因填写家庭承包、互换、转让、因生效法律文书取得等林地登记的原因。林地经营权填写其他方式承包、流转、农村集体经济组织统一经营等登记的原因；
f) 【使用（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（承包）面积与宗地面积一致的，可不填写；
g) 【林地所有权性质】填写国家所有或者集体所有；
h) 【森林、林木所有权人】填写森林、林木的所有权人；
i) 【森林、林木使用权人】填写森林、林木的使用权人；
j) 【主要树种】填写森林、林木所在宗地上 1-3 种主要树木种类；
k) 【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；
l) 【森林类别】填写公益林或者商品林；
m) 【起源】填写天然林或者人工林；
n) 【造林年度】填写有关文件确定的造林年度；
o) 【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。集体林地承包合同、集体林权流转合同中记载小地名的，根据合同填写；
p) 【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。集体林地承包合同、集体林权流转合同中记载林班号、小班号的，根据合同填写。通过部门信息共享获取的林班、小班数据，根据共享数据填写。确实难以获取的，填写“/”。

A.2.2.15 其他相关权利登记信息（取水权、探矿权、采矿权等）填写说明如下：

a) 【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；
b) 【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；
c) 【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；
d) 【取水方式、水源类型、取水量、取水用途】按照流域管理机构或者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；

e) 【勘查面积】填写探矿许可文件确定的勘查面积；

f) 【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。

A.2.2.16 居住权登记信息填写说明如下：

a) 【居住权人】填写居住权人的姓名；

b) 【登记原因】填写近亲属间无偿设立、法院判决设立、遗嘱设立等居住权登记的原因；

c) 【居住条件和要求】填写居住范围，居住权人对一个不动产单元的全部住房依法享有居住权的，填写“全部住宅”，对部分住房依法享有居住权的，根据居住范围的描述，结合房屋平面图填写具体住宅部位；

d) 【居住权期限】填写居住权的起止日期，或者附条件的文字描述，长期、永久或者终身设立的填写“终身”。

A.2.2.17 地役权登记信息填写说明如下：

a) 【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；

b) 【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；

c) 【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，因地役权内容或者期限变化进行变更登记等地役权登记的原因；

d) 【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，本栏可略写；

e) 【地役权利用期限】地役权合同中约定的利用期限。

A.2.2.18 抵押权登记信息填写说明如下：

a) 【抵押不动产】用勾选的方式填写单个或者组合的抵押不动产；

b) 【抵押权人】填写抵押合同中的抵押权人；

c) 【抵押人】填写抵押合同中的抵押人或者抵押不动产转移后的抵押人；

d) 【抵押方式】填写一般抵押或者最高额抵押；

e) 【登记原因】填写合同设立、因主债权转让、因不动产转让、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；

f) 【在建建筑物坐落】填写在建建筑物项目的具体坐落位置；

g) 【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，可附图表；

h) 【被担保主债权数额】填写一般抵押中被担保的主债权金额；

i) 【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；

j) 【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；

k) 【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；

l) 【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”；

m) 【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；

n) 【附记】填写需要对抵押权情况进一步说明的信息，如顺位变更、共同担保等。

A.2.2.19 预告登记信息填写说明如下：

a) 【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；

b) 【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；

c) 【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；

d) 【登记原因】填写买卖、设定抵押等预告登记的原因；
e) 【不动产坐落、土地使用权人、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、土地使用权人、规划用途、房屋性质、所在层/总层数、建筑面积信息；
f) 【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；
g) 【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；
h) 【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”；
i) 【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。

A.2.2.20 异议登记信息填写说明如下：

a) 【申请人】填写申请异议登记的利害关系人的姓名或者名称；
b) 【异议事项】填写利害关系人提出异议的具体内容；
c) 【注销原因】填写异议登记注销的具体原因。

A.2.2.21 查封登记信息填写说明如下：

a) 【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；
b) 【查封类型】填写查封、轮候查封、预查封、轮候预查封等；
c) 【查封文件】填写查封机关依法作出查封等限制措施的文件名称；
d) 【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；
e) 【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；
f) 【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；
g) 【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；
h) 【解封文件】填写解封机关依法解除限制措施的文件名称；
i) 【解封文号】填写解封机关依法解除限制措施的文件文号。

附　录　B
（规范性）
不动产权证书和不动产登记证明样式及使用填写说明

B.1　不动产权证书样式

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

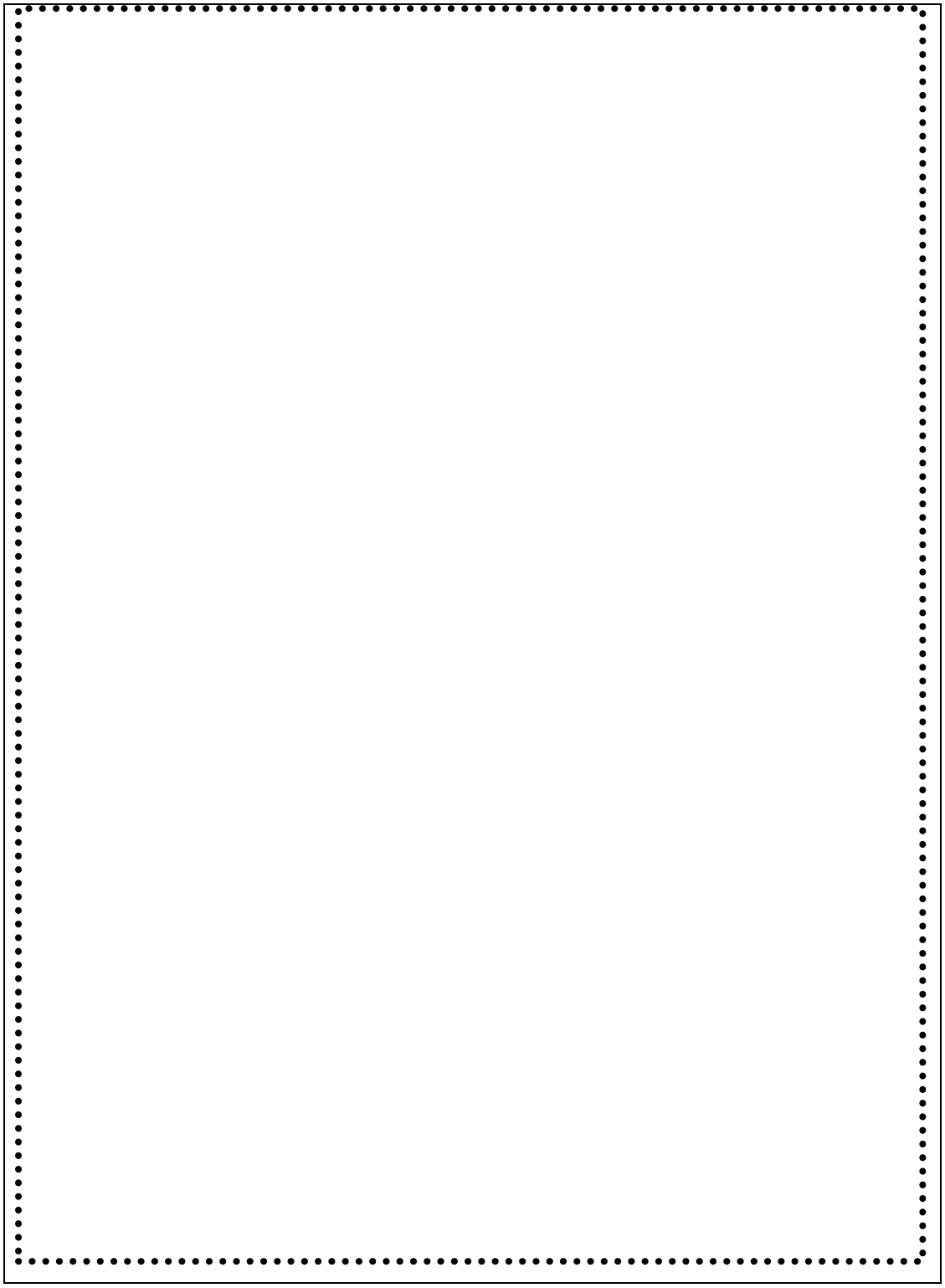
编号NO. 00000000000

_____（　　）_____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



B.2 不动产权证书使用和填写说明

B.2.1 使用说明

不动产权证书可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、林地承包经营权及林木所有权等，可在不动产产权证书记载。

不动产登记完成后，登记机构应根据不动产登记簿记载的内容，填写不动产权证书。不动产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交回不动产权证书，登记机构重新核发证书。不动产登记簿记载的不动产权利注销的，不动产权利人应交回证书，或者由登记机构公告废止。

B.2.2 填写说明

不动产权证书的填写说明如下：

a) 【二维码】登记机构可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；

b) 【登记机构（章）及时间】盖登记机构的不动产登记专用章。登记机构为县级以上人民政府依法确定的、负责不动产登记工作的部门，如：××县人民政府确定由该县自然资源局负责不动产登记工作，则该县自然资源局为不动产登记机构，证书加盖“××县自然资源局不动产登记专用章”。填写登簿的时间，格式为××××年××月××日，如 2022 年 07 月 06 日；

c) 【编号】即印制证书的流水号，采用字母与数字的组合。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；

d) 【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（2022）徐州市不动产权第 0000001 号、苏（2022）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；

e) 【权利人】填写不动产权利人的姓名或者名称。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，权利人可填写户主姓名，其余权利人在“权利其他状况”栏记载；

f) 【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；

g) 【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；

h) 【不动产单元号】填写不动产单元的编号；

i) 【权利类型】根据不动产登记簿记载的内容，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.土地经营权；11.林地承包经营权/林木所有权；12.林地经营权/林木所有权、使用权；13.林地使用权/林木所有权；14.林地使用权/森林、林木使用权；15.国有农用地的使用权；16.海域使用权；17.海域使用权/构（建）筑物所有权；18.海域使用权（无居民海岛）；19.海域使用权（无居民海岛）/建筑物（设施）所有权等；

j) 【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、流转、联营、自留山使用、集体经营等。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、林木按照森林类别填写。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）；

k) 【用途】土地按 GB/T 21010、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》等填写二级分类，海域按《海域使用分类》填写用海类型二级分类。房屋、构筑物填写规划用途。涉及两种的，用“ /”分开（“ /”由登记机构自行打印）；

l) 【面积】填写不动产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；

m) 【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、土地经营权填写土地承包经营权合同和流转合同起止日期；国有林地使用权填写批准文件确定的使用起止日期；涉及森林、林木等附着物的，填写林地使用权、林地承包经营权、林地经营权起止日期。土地所有权以及自留山等未明确权利期限的可不填；

n) 【权利其他状况】根据不同的不动产权利类型，可分别填写以下内容：

1) 土地所有权：按照农用地、建设用地、未利用地三大类，可依据最新国土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专有建筑面积和分摊建筑面积。③房屋竣工时间等；

3) 土地承包经营权：①发包方：填写土地承包经营权合同的发包方全称。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；

4) 森林、林木所有权和使用权：记载主要树种、起源等；

5) 土地经营权：①发包方：填写通过招标、拍卖、公开协商等方式依法流转土地经营权的发包方全称。②承包方：填写依法流转土地经营权的承包方名称；

6) 海域使用权和海域使用权（无居民海岛）：①项目名称、项目性质。项目性质填写公益性或者经营性等。②用海方式及面积。

o) 【附记】记载提示事项以及其他需要登记的事项；

p) 【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。附图应打印，暂不具备条件的，可粘贴。房地一体登记的，附图页要同时打印或者粘贴宗地图和房屋平面图。已有二维码可查询不动产信息的，可不粘贴附图。

B.3　不动产权证书（土地承包经营权）样式

中华人民共和国

不动产权证书

（土地承包经营权）

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国农村土地承包法》规定，为稳定和完善农村土地承包关系，维护土地承包当事人的合法权益，巩固农村基本经营制度，经审查核实，确认承包方依法取得农村土地承包经营权，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. 00000000000

_____（　　）_____不动产权第　　号

发包方全称					
承包方代表					
身份证号码					
承包方式	家庭承包				
合同代码					
承包期限					
承包方家庭成员情况					
姓　名	与承包方代表关系	备　注	姓　名	与承包方代表关系	备　注
承包地确权总面积（亩）			承包地块总数（块）		
不动产单元号（地块代码）	坐落（四至）		面积（亩）	是否永久基本农田	备注

不动产单元号（地块代码）	坐落（四至）	面积（亩）	是否永久基本农田	备注

附　记

附图页

B.4 不动产权证书（土地承包经营权）使用和填写说明

B.4.1 使用说明

本证书样式适用于耕地、水域、滩涂上依法设立的土地承包经营权登记。在第二轮土地承包到期后再延长30年工作中，对原《农村土地承包经营权证》上记载的承包期限作统一变更，不重新换发证书。

土地承包经营权以户为单位，对该农村承包经营户（承包方）名下承包的所有地块进行归集，一本证书记载同一承包合同确定的该农村承包经营户（承包方）承包的所有确权地块信息。

B.4.2 填写说明

不动产权证书（土地承包经营权）填写说明如下：

a) 【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；

b) 【登记机构（章）及时间】盖登记机构的不动产登记专用章。登记机构为县级以上人民政府依法确定的、负责不动产登记工作的部门，如：××县人民政府确定由该县自然资源局负责不动产登记工作，则该县自然资源局为不动产登记机构，证书加盖“××县自然资源局不动产登记专用章”。填写登簿的时间，格式为××××年××月××日，如2022年07月06日；

c) 【编号】即印制证书的流水号，采用11位数字表示。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；

d) 【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（2022）徐州市不动产权第0000001号、苏（2022）睢宁县不动产权第0000001号；

e) 【发包方全称】填写发包方的全称；

f) 【承包方代表】填写承包方代表姓名；

g) 【身份证号码】填写承包方代表的身份证号码；

h) 【承包方式】填写“家庭承包”；

i) 【合同代码】填写合同代码或者合同编号；

j) 【承包期限】填写土地承包期限，如××××年××月××日起××××年××月××日止；

k) 【承包方家庭成员情况】填写承包方家庭成员的姓名、性别、与承包方代表关系、身份证号码，要体现男女平等的原则，切实保护妇女土地承包权益。家庭成员出现新生、死亡、出嫁、嫁入等情况的，可在承包方家庭成员情况“备注”栏说明；

l) 【承包地确权总面积（亩）】填写各承包地块的面积总计；

m) 【承包地块总数（块）】填写家庭承包的地块数量；

n) 【不动产单元号（地块代码）】填写不动产单元的编号和地块代码；

o) 【坐落（四至）】填写地块的坐落（四至）；

p) 【面积（亩）】填写土地承包经营权合同（土地承包合同）记载的相应地块面积，应与土地承包经营权不动产登记簿记载的相应地块“确权（合同）面积”一致。确权确股不确地的地块，应记载按股份计算占有的面积；

q) 【是否永久基本农田】填写“是”或者“否”；

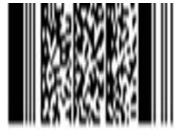
r) 【备注】地块“备注”主要包括以下内容：一是将自留地按照家庭承包方式管理的，填写“自留地”；二是以互换、转让方式取得的，填写“互换、转让取得”等；三是属于确权确股不确地的，填写“确权确股”；四是农村土地承包经营权采取出租（转包）、入股或者其他方式流转设立土

地经营权情况的，填写土地经营权的权利人及其不动产单元号等；五是填写设定地役权等权利负担或者限制情况以及其他备注的事项；

s） 【附记】主要记载以下内容：一是因农村土地承包经营权证或者不动产权证书严重污损、毁坏、遗失后的换发、补发事项；二是其他需要进一步说明的有关信息；

t） 【附图页】附反映承包土地界址及四至范围的图形。该承包方名下所有地块可绘在一张图上，也可以每块地一页。附图可选择适当的比例尺，按宗地图相关要求绘制。附图可以打印、粘贴或者附存有宗地图信息的二维码。

B.5　不动产登记证明样式

___（　　）_____不动产证明第　　号 

不动产登记证明

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，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. 00000000000

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	

B.6 不动产登记证明使用和填写说明

B.6.1 使用说明

不动产登记证明用于证明居住权、不动产抵押权、地役权或者预告登记、异议登记等事项。不动产登记申请人申请登记的事项记载于不动产登记簿后，登记机构应根据不动产登记簿的记载内容，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交回该证明，或者由登记机构公告废止。

B.6.2 填写说明

不动产登记证明填写说明如下：

a) 【登记机构（章）及时间】盖登记机构的不动产登记专用章。登记机构为县级以上人民政府依法确定的、负责不动产登记工作的部门，如：××县人民政府确定由该县自然资源局负责不动产登记工作，则该县自然资源局为不动产登记机构，证明加盖“××县自然资源局不动产登记专用章”。填写登簿的时间，格式为××××年××月××日，如 2022 年 03 月 01 日；

b) 【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；

c) 【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（2022）徐州市不动产证明第 0000001 号、苏（2022）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；

d) 【二维码】登记机构可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；

e) 【证明权利或事项】填写居住权、抵押权、地役权或者预告登记、异议登记等事项；

f) 【权利人（申请人）】居住权、抵押权、地役权或者预告登记，填写权利人姓名或者名称。异议登记，填写申请人姓名或者名称；

g) 【义务人】填写抵押人、供役地权利人或者居住权、预告登记的义务人的姓名或者名称。异议登记的，可不填写；

h) 【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；

i) 【不动产单元号】填写不动产单元的编号；

j) 【其他】根据不同的不动产登记事项，分别填写以下内容：

   1) 居住权：①居住住宅范围；②居住期限；
   2) 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；
   3) 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；
   4) 预告登记：①已有的不动产权证书号；②预告登记的种类；
   5) 异议登记：异议登记的内容。

k) 【附记】记载其他需要填写的事项。

附 录 C
（资料性）
不动产登记申请书及使用填写说明

C.1 不动产登记申请书

不动产登记申请书

收件	编号		收件人	
	日期			

单位：☐平方米 ☐公顷（☐亩）、万元

申请登记事由	☐集体土地所有权 ☐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 ☐土地经营权 ☐国有农用地的使用权 ☐林地使用权 ☐林地承包经营权 ☐林地经营权 ☐海域使用权 ☐海域使用权（无居民海岛）☐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 ☐居住权 ☐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	
	法定代表人或者负责人		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	
	法定代表人或者负责人		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		森林类别	

土地经营权情况	流转（承包）期限		承包方代表/发包方全称	
居住权情况	居住权期限		居住条件和要求	
抵押情况	抵押方式		是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定	
	担保范围			
	被担保主债权数额		债务履行期限	
	最高债权额		债权确定期间	
	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			
登记原因及证明	登记原因			
	登记原因证明文件	1.		
		2.		
		3.		
是否领证		□是 □否	申请分别持证	□是 □否
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、有效性负责。如有不实，申请人愿承担法律责任。

申请人签名（签章）：　　申请人签名（签章）：
代理人签名（签章）：　　代理人签名（签章）：
年　月　日　　年　月　日

C.2 不动产登记申请书使用和填写说明

C.2.1 使用说明

不动产登记申请书主要内容包括登记收件情况、申请登记事由、申请人情况、不动产情况、土地经营权情况、居住权情况、抵押情况、地役权情况、登记原因及其证明情况、领证情况及持证情况。

不动产登记申请书为示范表格，各地可参照使用，也可根据实际情况，从便民利民和方便管理出发，进行适当调整。申请土地承包经营权登记的，以户为单位填写不动产登记申请书，可将承包方家庭成员情况等信息以及某一农村承包经营户（承包方）名下各承包地块“不动产情况”的不动产单元号、坐落、面积等信息进行加页填写。

C.2.2 填写说明

不动产登记申请书的填写说明如下：

a) 【收件编号、时间】填写登记收件的编号和时间；
b) 【收件人】填写登记收件人的姓名；
c) 【登记申请事由】用勾选的方式，选择申请登记的权利或者事项及登记的类型；
d) 【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者名称；
e) 【身份证件种类、证件号】填写申请人身份证件的种类及号码；
f) 【通讯地址、邮编】填写规范的通讯地址、邮政编码；
g) 【法定代表人或者负责人】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；
h) 【代理人姓名】填写代权利人申请登记的代理人姓名；
i) 【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；
j) 【联系电话】填写登记申请人或者登记代理人的联系电话；
k) 【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；
l) 【不动产单元号】填写不动产单元的编号；
m) 【不动产类型】填写土地、海域、无居民海岛、房屋等建筑物、构筑物或者森林、林木等；
n) 【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；
o) 【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。土地承包经营权填写土地承包经营权合同（土地承包合同）记载的用途。土地经营权填写流转合同或者承包合同记载的用途；
p) 【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；
q) 【用海类型】根据用海批复或者出让合同记载的用海类型的二级分类填写；
r) 【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；
s) 【森林类别】填写公益林或者商品林；
t) 【流转（承包）期限】填写流转合同或者承包合同上记载的期限；
u) 【承包方代表/发包方全称】填写承包合同记载的承包方代表或者发包方全称；
v) 【居住条件和要求】填写居住权的居住范围等；
w) 【居住权期限】填写居住权的权利期限；
x) 【被担保主债权数额】填写一般抵押中被担保的主债权金额；
y) 【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；
z) 【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；
aa) 【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；
bb) 【抵押方式】填写抵押合同约定的抵押方式，包括一般抵押、最高额抵押；

cc）【是否存在禁止或限制转让不动产的约定】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”；
dd）【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；
ee）【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；
ff）【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；
gg）【登记原因证明文件】填写申请登记提交的登记原因证明文件；
hh）【是否领证】用勾选的方式选择是或者否；
ii）【申请分别持证】用勾选的方式选择是或者否；
jj）【备注】可填写登记申请人在申请中认为需要说明的其他事项。

附 录 D
（资料性）
不动产权证书/登记证明遗失（灭失）声明

_____因保管不善，将_____号不动产权证书或者不动产登记证明遗失（灭失），根据《不动产登记暂行条例实施细则》第二十二条的规定申请补发，现声明该不动产权证书或者不动产登记证明作废。

特此声明。

声明人：

年　　月　　日

附 录 E
（资料性）
授权委托书

委托人：_____ 法定代表人：_____
身份证明类型：_____ 证件号码：_____
联系地址：_____ 邮政编码：_____
电话：_____

受托人：_____ 法定代表人：_____
身份证明类型：_____ 证件号码：_____
联系地址：_____ 邮政编码：_____
电话：_____

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（签章）： 受托人签名（签章）：

年 月 日 年 月 日

附 录 F
（资料性）
监护人承诺书

监护人：_____ 法定代表人：_____
身份证明类型：_____ 证件号码：_____
联系地址：_____ 邮政编码：_____
电话：_____

监护人：_____ 法定代表人：_____
身份证明类型：_____ 证件号码：_____
联系地址：_____ 邮政编码：_____
电话：_____

被监护人：_____
身份证明类型：_____ 证件号码：_____
联系地址：_____ 邮政编码：_____
电话：_____

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（签章）：

年 月 日

附 录 G
（资料性）
继承（受遗赠）不动产登记资料

G.1 亲属关系表

亲属关系表

被继承人	姓　　名		性　　别	
	身份证件号码		死亡时间	
	生前工作单位			

第一顺序继承人	关系	姓名	身份证件号码	联系方式	备注 （已故的，请注明死亡时间。配偶关系还需注明结婚、离婚、再婚起止时间）
配偶					
全部子女（含已死亡的子女、婚生子女、非婚生子女、养子女、有扶养关系的继子女）					
父母（含生父母、养父母、有扶养关系的继父母）					
注：有第一顺序法定继承人的，无需填写第二顺序继承人。					

申请人签名（签章）：

年　月　日

G.2　继承（受遗赠）不动产登记询问记录

继承（受遗赠）不动产登记询问记录

1．除到场法定继承人外，被继承人是否还有其他继承人？

回答：（请填写有或者无，如果有请填写继承人姓名、与被继承人关系）

2．被继承人生前有无遗嘱或者遗赠扶养协议？

回答：（请填写有或者无，如果有应提交相关材料）

3．申请人提供的遗嘱或者遗赠扶养协议是否有效并且是最后一份？

回答：（遗嘱或者遗赠扶养协议继承需询问，如果有异议，应提交相关材料）

4．申请继承的不动产是否属于被继承人或者遗赠人单独所有？

回答：（请填写是或者否，如有共有人应提交相关材料）

5．您是否放弃继承被继承人的不动产？

回答：（法定继承询问）

6．所提交的材料是否真实？

回答：（请填写是或者否）

7．其他需要询问的有关事项：

（登记机构认为需要询问的其他事项）

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）：

询问人签名（签章）：

询问时间：　　年　月　日

G.3　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，提供了＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

G.4 继承（受遗赠）不动产登记公告

继承（受遗赠）不动产登记公告

编号：

根据《不动产登记暂行条例实施细则》第十四条的规定，经初步查验，不动产登记机构拟对下列不动产权利办理不动产继承登记。根据《不动产登记暂行条例实施细则》第十七条的规定，现予公告。如有异议，请自本公告之日起____个工作日内，将异议书面材料送达不动产登记机构。逾期无人提出异议或者异议不成立的，不动产登记机构将予以登记。

异议书面材料送达地址：_____。

联系方式：_____。

序号	权利人 （被继承人/遗赠人）	不动产 权利类型	不动产坐落	不动产 权证号	登记申请人 （继承人/受遗赠人）

登记机构：（印　章）

年　　月　　日

附 录 H
（资料性）
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：（请填写是或者否）

2．申请登记的不动产是共有，还是单独所有？

回答： （请填写共有或者单独所有）

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，请填写按份共有或者共同共有）

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。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．是否知晓小微企业（含个体工商户）可申请免缴登记费？

回答：（小微企业、个体工商户申请登记时填写）

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

附 录 I
（资料性）
不动产登记申请受理告知书

I.1 不动产登记申请材料退回通知书

不动产登记申请材料退回通知书

编号：

：

由于（属于不予登记情形/申请人申请撤回），根据《不动产登记暂行条例实施细则》*第十三条*的规定，本机构将你（单位）*（不动产坐落及登记类型）*的申请材料退回。

退回的申请材料	份 数	材料形式
		□原件 □复印件 □电子
		□原件 □复印件 □电子
		□原件 □复印件 □电子
		□原件 □复印件 □电子
		□原件 □复印件 □电子
		□原件 □复印件 □电子
		□原件 □复印件 □电子
		□原件 □复印件 □电子
		□原件 □复印件 □电子

登记人员签名（签章）：

申请人签名（签章）：

签收日期：

注：申请材料已留存复印件。

I.2　不动产登记受理凭证

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为：自受理之日起至_____年_____月_____日止。请凭本凭证、身份证明领取办理结果。

已提交的申请材料	份　数	材料形式
		□原件　□复印件　□电子
		□原件　□复印件　□电子
		□原件　□复印件　□电子
		□原件　□复印件　□电子
		□原件　□复印件　□电子
		□原件　□复印件　□电子
		□原件　□复印件　□电子

登记机构：　（印　章）

年　　月　　日

以下内容在领取登记结果时填写

登记结果：_____

领取人签名（签章）：_____

领取日期：_____

I.3　不动产登记不予受理告知书

不动产登记不予受理告知书

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. _____
7. _____
8. _____
9. _____

经核查，上述申请因□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，按照《不动产登记暂行条例》第十七条的规定，决定不予受理。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。

登记机构：（印　章）

年　　月　　日

收件人签名（签章）：_____

申请人签名（签章）：_____

签收日期：_____

I.4　不动产登记补充材料通知书

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。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　□电子
		□原件　□复印件　□电子
		□原件　□复印件　□电子
		□原件　□复印件　□电子
		□原件　□复印件　□电子
		□原件　□复印件　□电子
		□原件　□复印件　□电子

请按照上述要求，于 XX 月 XX 日之前补正材料。

登记机构：（印　章）

年　　月　　日

收件人签名（签章）：_____

申请人签名（签章）：_____

附 录 J
（资料性）
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	□ 查看拟抵押的在建建筑物坐落及其建造情况 □ 查看不动产灭失情况 □ 查看_____				
查看结果及其说明					
查看人员签名	年 月 日				
备注	1.现场照片应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，用黑色钢笔或者签字笔签名。				

附 录 K
（资料性）
公告文书

K.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《不动产登记暂行条例实施细则》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（_____年____月____日之前）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	登记申请人	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							

登记机构：（印　章）
年　月　日

K.2　不动产更正登记公告

不动产更正登记公告

编号：

根据《不动产登记暂行条例实施细则》第八十一条的规定，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（_____年____月____日之前）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			

登记机构：（印　章）

年　　月　　日

K.3　不动产权证书/登记证明作废公告

不动产权证书/登记证明作废公告

编号：

根据《不动产登记暂行条例实施细则》第二十三条的规定，现对下列不动产权证书或者不动产登记证明公告作废。

序号	不动产权证书或者不动产登记证明号	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						

登记机构：（印　章）

年　　月　　日

附 录 L
（资料性）
不予登记告知书

：

_____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

□ 申请人未按照不动产登记机构要求进一步补充材料的；

□ 申请人、委托代理人身份证明材料以及授权委托书与申请主体不一致的；

□ 申请登记的不动产不符合不动产单元设定条件的；

□ 申请登记的事项与权属来源等登记原因材料不一致的；

□ 申请登记的事项与不动产登记簿的记载相冲突的；

□ 不动产首次登记前存在尚未解决的权属争议的；

□ 未依法缴纳土地价款、土地租金、海域使用金或者税款的；

□ 申请登记的不动产权利超过规定期限的；

□ 不动产被依法查封期间，权利人处分该不动产申请登记的；

□ 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；

□ 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。

登记机构：（印 章）

年 月 日

申请人签名（签章）：

签收日期： 年 月 日

注：申请材料已留存复印件。

附　录　M
（资料性）
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，请你自接到本通知之日起的30个工作日内持本人身份证明材料和不动产权属证书等申请办理更正登记。逾期未申请办理的，我机构将根据《不动产登记暂行条例实施细则》第八十一条的规定，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：*（应说明原错误的具体内容和更正后的内容）*

登记机构：（印　章）

年　　月　　日

附 录 N
（资料性）
不动产登记资料查询文书

N.1 不动产登记资料查询申请书

不动产登记资料查询申请书

编号：

<table>
<tr><td rowspan="5">查询申请人</td><td rowspan="2">姓名
（名称）</td><td rowspan="2"></td><td>证件类型及号码</td><td></td></tr>
<tr><td>联系电话</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">代理人</td><td rowspan="2"></td><td>证件类别及号码</td><td></td></tr>
<tr><td>联系电话</td><td></td></tr>
<tr><td>类别</td><td colspan="3">☐不动产权利人
☐人民法院、人民检察院、国家安全机关、公安机关、监察机关等国家机关
☐利害关系人</td></tr>
<tr><td colspan="2">提交的申请材料</td><td colspan="3">☐查询人身份证明　　☐工作证件（仅适用于国家机关）
☐授权委托书及代理人身份证明（委托查询的需提交）
☐存在利害关系的证明材料（查询人为利害关系人的需提交）
☐协助查询文件（仅适用于有关国家机关）
☐其他</td></tr>
<tr><td colspan="2">查询目的或者用途</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">需查询的不动产及查询内容</td><td colspan="3">不动产坐落：
不动产权证书或者不动产登记证明号：
☐不动产自然状况　☐不动产权利人　☐不动产权利内容
☐不动产查封登记　☐不动产抵押登记　☐不动产预告登记　☐不动产异议登记
☐居住权　　☐地役权　　☐其他</td></tr>
<tr><td colspan="2">查询结果要求</td><td colspan="3">☐查阅　　☐抄录　　☐复制　　☐出具查询结果证明</td></tr>
<tr><td colspan="5">承诺：本表填写内容以及提交的申请材料真实、合法、有效，并严格按照有关要求查阅、利用不动产登记资料，严格按照查询目的使用查询结果。如有虚假或者违反，由本人（单位）承担相关法律责任。

查询申请人签名（签章）：

年　月　日</td></tr>
</table>

N.2　不动产登记资料查询结果

不动产登记资料查询结果

编号：

_____：

_____年_____月_____日，你（单位）提出不动产登记资料查询申请。 经查询，结果如下：

登记机构：（印　章）

年　　月　　日

领取人签名（签章）：_____

领取日期：_____

N.3　不动产登记资料不予查询告知书

不动产登记资料不予查询告知书

编号：

_____：

_____年_____月_____日，收到你（单位）提交的不动产登记查询材料，申请查询_____，查询目的为_____。提交的清单如下：

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

5. _____

经核查，上述□不动产不属于本机构管辖范围；□申请材料不符合规定；□申请查询的主体或者查询事项不符合规定；□申请查询的目的不合法；□违反法律、行政法规有关规定，决定不予查询。具体情况如下：_____

_____

_____

若对本决定内容不服，可自接到本告知书之日起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。

登记机构：（印　章）

年　　月　　日

收件人签名（签章）：_____

查询人签名（签章）：_____

签收日期：　　年　　月　　日

参 考 文 献

[1] 中华人民共和国民法典
[2] 中华人民共和国土地管理法
[3] 中华人民共和国电子签名法
[4] 中华人民共和国个人信息保护法
[5] 中华人民共和国土地管理法实施条例
[6] 不动产登记暂行条例
[7] 国务院关于在线政务服务的若干规定
[8] 优化营商环境条例
[9] 不动产登记暂行条例实施细则
[10] 自然资源部《关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南〉的通知》（自然资发〔2023〕234号） 2023年11月
[11] 自然资源部《在京中央和国家机关不动产登记办法》（自然资发〔2020〕87号） 2020年5月
[12] 自然资源部办公厅 国家林业和草原局办公室《关于进一步规范林权类不动产登记做好林权登记与林业管理衔接的通知》（自然资办发〔2020〕31号） 2020年6月
[13] 自然资源部《关于进一步做好地籍调查工作的通知》（自然资发〔2023〕195号） 2023年10月