**不动产登记办事指南**

**申请材料说明**

**一、身份证明材料**

（一）申请人申请不动产登记，提交下列相应的身份证明材料：

1.境内自然人：居民身份证、军官证、士官证；身份证遗失的，提交临时身份证；未成年人为居民身份证或户口簿；

3.香港、澳门特别行政区自然人：香港、澳门特别行政区居民身份证、护照，或者来往内地通行证、港澳台居民居住证；

3.台湾地区自然人：台湾居民来往大陆通行证、港澳台居民居住证；

4.华侨：中华人民共和国护照和国外长期居留身份证件；

5.外籍自然人：中国政府主管机关签发的居留证件，或者其所在国护照；

6.境内法人或非法人组织：营业执照，或者其他身份登记证明；

7.香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的法人或非法人组织：提交其在境内设立分支机构或代表机构的批准文件和注册证明；

8.境外法人或其他组织：提交其在境内设立分支机构或代表机构的批准文件和注册证明。

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

**二、代理关系材料**

（一）受托人代为申请

申请人委托代理人申请不动产登记的，代理人应当提交委托人、受托人的身份证明、授权委托书。授权委托书中应当载明受托人的姓名或者名称、代理事项、权限和期间，并由委托人签名或者盖章。

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

2.境外申请人处分不动产的，其授权委托书应当经公证或者认证，是外文的还应提供中文译本；

3.受托人为两人或者两人以上，代为处分不动产的，全部代理人应当共同代为申请，但另有授权的除外。

（二）监护人代为申请

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

监护关系证明材料可以是户口簿，监护关系公证书，出生医学证明，或居民委员会、村民委员会、民政部门或人民法院指定监护人的证明材料。

**三、公证、认证与转递**

境外（含港、澳、台）地区的公证文书应当按照司法部等国家有关规定进行认证与转递；外文文本应附汉字译本。

**四、其他**

（一）申请材料应当提供原件。因特殊情况不能提供原件的，可以提交该材料的出具机构或职权继受机构确认与原件一致的复印件。

（二）申请登记材料应当使用黑色或者蓝黑色钢笔、签字笔，书写内容清晰工整，不得使用修正液等进行修改。确需修改的，申请人应当在修改处签字或盖章确认。

（三）申请人应当就有关事项接受登记机构的询问并如实回答，在确认询问结果后，在询问笔录上签字或盖章，代理人代为接受询问的，代理人应当明确是以委托人名义接受询问。

（四）需核发不动产权属证书的登记，应提交不动产附图，登记机构存有图纸的除外。

（五）不动产转让涉及证书上记载的共有人放弃优先购买权的，应提交书面材料；已设定抵押权的不动产发生转移时，需提交抵押权人同意的书面材料和受让人知晓的书面材料。

（六）已办理异议登记的不动产发生转移的，需提交受让人已知悉存在异议登记并自行承担风险的书面承诺。

（七）申请人补正材料、登记机构实地查看、调查、公告时间，不计入登记时限。

（八）不动产权属证书含不动产权证、房地产权证、房屋所有权证、管业证、国有建设用地使用证、集体土地所有权证、集体土地使用权证、宅基地使用权证、土地承包经营权证、林权证。

（九）申请表格及授权委托书、遗失声明等申请文书可现场领取，也可在重庆市规划和自然资源局网站下载（<http://ghzrzyj.cq.gov.cn）>。

**特别说明：条件成熟能够通过信息共享获取的申请材料，申请人可不再提交，通过共享获取的材料将逐步向社会公布取消。**

**申请事项材料清单**

**一、“一窗办理，即办即取”事项申请材料**

**国有土地上存量房买卖**

**适用：**已经登记的国有建设用地使用权及房屋所有权，因买卖申办转移登记及税收、交易事项。

**申请主体：**买卖双方

**申请材料：**

**（一）**不动产登记申请书（原件，或由受理人员根据申请事项打印并经申请人现场签章确认）；

（二）申请人身份证明（验原件）；

（三）房屋买卖合同（原件，或由受理人员根据买卖双方申报信息打印合同由申请人现场签章确人）；

4）原不动产权证书（原件）；

5）存量住房信息采集表（[前往税务网站下载](http://chongqing.chinatax.gov.cn/cqtax/nsfw/xzzx/zlxz/202003/t20200324_310708.html)）;

6）税务部门要求的其他成本扣除及税收减免资料（[详情请查询税务网站](http://chongqing.chinatax.gov.cn/cqtax/)）。

**承诺时限：**受理后当场办结（90分钟）。

**收费标准及依据：**不动产登记费（买方）­­­—80元/件（住宅），550元/件（非住宅）；渝国土房管规发〔2016〕6号，渝价〔2016〕242号。另，土地性质为划拨的，由登记机构代征划拨土地收益金（卖方）；标准:基准地价×划拨土地收益系数×建筑面积(个人住宅房屋:基准地价×4%×建筑面积)。

税收标准：[详情请查询税务网站](http://chongqing.chinatax.gov.cn/cqtax/)

**国有土地上房屋赠与**

**适用：**已经登记的国有建设用地使用权及房屋所有权，因赠与导致权属发生转移的。

**申请主体：**赠与双方

**申请材料：**

（一）不动产登记申请书（原件）；

（二）申请人身份证明（验原件）；

（三）赠与文书（原件）；

（四）原不动产权属证书（原件）。

**承诺时限：**受理后当场办结（90分钟）。

**收费标准及依据：**不动产登记费（受让方）­­­—80元/件（住宅），550元/件（非住宅）；渝国土房管规发〔2016〕6号，渝价〔2016〕242号。另，土地性质为划拨的，由登记机构代征划拨土地收益金（卖方）；标准:基准地价×划拨土地收益系数×建筑面积(个人住宅房屋:基准地价×4%×建筑面积)。

税收标准：[详情请查询税务网站](http://chongqing.chinatax.gov.cn/cqtax/http%3A/chongqing.chinatax.gov.cn/cqtax/nsfw/xzzx/zlxz/202003/t20200324_310708.html)

**房屋继承（**持有继承公证文书或生效的法律文书**）**

**适用：**已经登记的国有建设用地使用权及房屋所有权，因继承或受遗赠导致权属发生转移的。

**申请主体：**继承不动产的权利人。

**➢申请材料：**

（一）不动产登记申请书（原件）；

（二）申请人身份证明（验原件）；

（三）继承公证文书、生效的法律文书（原件）；

（四）原不动产权属证书（原件）。

**承诺时限：**受理后当场办结（90分钟）。

**收费标准及依据：**得房方：不动产登记费­­­—80元/件（住宅），550元/件（非住宅）；渝价〔2016〕242号。

**离婚析产**

**适用：**已经登记的国有建设用地使用权及房屋所有权，因离婚导致权属发生转移的。

**申请主体：**离婚双方。因法院生效法律文书导致权属转移的，可由权利人单方申请。

**申请材料：**

**（一）**不动产登记申请书（原件）；

（二）申请人身份证明（验原件）；

（三）协议离婚的提供离婚材料及财产分割协议；判决离婚的提供法院的生效法律文书（验原件）；

（四）原不动产权属证书（原件）。

**承诺时限：**受理后当场办结（90分钟）。

**收费标准及依据：**权利人：不动产权属证书工本费-10元/证；渝价〔2016〕242号。

**并案登记**

**（注：关联登记事项一并申请办理，申请材料为单个申请事项材料合并，相关重复材料只需提供一次）**

**抵押权注销+国有土地上存量房买卖**

**适用：**已登记的国有建设用地使用权及房屋所有权，因还清贷款注销抵押权并买卖，同时申办抵押权注销转移登记及税收、交易事项。

**申请主体：**抵押权人、买卖双方

**申请材料：**

国有土地上存量房买卖申请材料 ：

（一）不动产登记申请书（原件，或由受理人员根据申请事项打印并经申请人现场签章确认）；

（二）申请人身份证明（验原件）；

（三）房屋买卖合同（原件，或由受理人员根据买卖双方申报信息打印合同由申请人现场签章确人）；

（四）原不动产权证书（原件）；

（五）存量住房信息采集表（[前往税务网站下载](http://chongqing.chinatax.gov.cn/cqtax/http%3A/chongqing.chinatax.gov.cn/cqtax/nsfw/xzzx/zlxz/202003/t20200324_310708.html)）；

（六）税务部门要求的其他成本扣除及税收减免资料（[详情请查询税务网站](http://chongqing.chinatax.gov.cn/cqtax/http%3A/chongqing.chinatax.gov.cn/cqtax/nsfw/xzzx/zlxz/202003/t20200324_310708.html)）。

抵押权注销申请材料：

（一）不动产登记申请书（抵押事项）；

（二）抵押权人身份证明（验原件）；

（三）证明抵押权消灭的材料（原件）；

（四）原不动产登记证明（原件）。

**承诺时限：**受理后当场办结（90分钟）。

**收费标准及依据（抵押权注销登记）**不收费；渝价〔2016〕242号。

**国有土地上存量房买卖+抵押权首次登记**

**适用：**已登记的国有建设用地使用权及房屋所有权，因买卖并抵押，同时申办转移登记、抵押权首次登记及税收、交易事项。

**申请主体：**抵押权人、买卖双方

**申请材料：**

国有土地上存量房买卖申请材料：

（一）不动产登记申请书（原件，或由受理人员根据申请事项打印并经申请人现场签章确认）；

（二）申请人身份证明（验原件）；

（三）房屋买卖合同（原件，或由受理人员根据买卖双方申报信息打印合同由申请人现场签章确人）；

4）原不动产权证书（原件）；

5）存量住房信息采集表（[前往税务网站下载](http://chongqing.chinatax.gov.cn/cqtax/http%3A/chongqing.chinatax.gov.cn/cqtax/nsfw/xzzx/zlxz/202003/t20200324_310708.html)）；

6）税务部门要求的其他成本扣除及税收减免资料（[详情请查询税务网站](http://chongqing.chinatax.gov.cn/cqtax/nsfw/xzzx/zlxz/202003/t20200324_310708.html2003/t20200324_310708.html)）。

抵押权首次登记申请材料：

（一）不动产登记申请书（抵押事项）；

（二）抵押权人身份证明（验原件）；

3）主债权债务合同、抵押合同（原件）；

**承诺时限：**受理后当场办结（90分钟）。

**收费标准及依据（抵押权首次登记）：**不动产登记费—80元/件（住宅），550元/件（非住宅）；渝价〔2016〕242号。

**二、其它高频登记事项**

**首次登记**

**出让国有建设用地使用权首次登记**

**适用：**通过出让方式取得国有建设用地使用权的，申请国有建设用地使用权首次登记。

**申请主体：**国有建设用地使用权出让合同的受让人

**申请材料：**

（一）不动产登记申请书（原件）；

（二）申请人身份证明（验原件）；

（三）国有建设用地使用权出让合同、用地红线图（原件）；

（四）土地出让价款缴纳凭证和完税凭证（验原件）；

（五）不动产权籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标（原件）。

**承诺时限：**自受理次日起3个工作日。

**收费标准及依据：**不动产登记费­­­—550元/件；渝价〔2016〕242号。

**国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记**

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

**申请主体：**不动产登记簿或土地权属来源材料确定的国有建设用地使用权人

**申请材料：**

（一）不动产登记申请书（原件）；

（二）申请人身份证明（验原件）；

（三）《建设工程竣工规划核实确认书》（原件）；

（四）房地产调查报告（原件）；

（五）属集资建房或经济适用房的应提交有权部门的批准文件，属联建项目的应提交联建及房屋分配协议（原件）；

（六）不动产权属证书或土地权属来源材料（原件）。

**承诺时限：**自受理次日起3个工作日。

**收费标准及依据：**不动产登记费­­­—80元/件（住宅；经济适用住房、廉租房、公共租赁住房、棚户区改造安置住房免征），550元/件（非住宅；社会投资小型低风险项目免征）；渝价〔2016〕242号。

**转移登记**

**房屋继承 （**未持有继承公证文书、生效的法律文书**）**

**适用：**已经登记的国有建设用地使用权及房屋所有权，因继承或受遗赠导致权属发生转移的。

**申请主体：**全部受遗赠人、遗嘱继承人或法定继承人。

**申请材料：**

（一）不动产登记申请书（原件）；

（二）申请人身份证明（验原件）；

（三）能够证明继承权的材料（原件）；

（四）原不动产权属证书（原件）。

**温馨提示**：其他能够证明继承权的材料，包括：

1.被继承人或遗赠人的死亡证明；

2.继承人与被继承人或受遗赠人与遗赠人之间的亲属关系证明；

3.放弃继承权的，应当现场签署放弃继承权的声明，或提交放弃继承权的公证文书；

4.继承人死亡的，代位继承人或转继承人可参照上述材料提供；

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

6.被继承人或遗赠人生前与配偶有夫妻财产约定的，提交书面约定协议；

7.继承人或受遗赠人的具结保证书和询问笔录。

**承诺时限：**登记机构受理前查验相关继承材料的时间不计入登记时限；登记事项记载于登记簿前应先就登记事项公告不少于15个工作日。

**收费标准及依据：**得房方：不动产登记费­­­—80元/件（住宅），550元/件（非住宅）；渝价〔2016〕242号。

**变更登记**

**权利人身份信息变更**

**适用：**已经登记的不动产权利人的姓名或名称、身份证件类型或号码发生变更的。

**申请主体：**权利人；共有的不动产因共有人姓名、名称发生变化申请变更登记的，可以由姓名、名称发生变化的权利人申请。

**申请材料：**

（一）不动产登记申请书（原件）；

（二）申请人身份证明（验原件）；

（三）提供的证明材料，包括：

申请人为自然人的，提交证明身份信息变更的材料，或对变更事实的具结承诺（原件）；

申请人为单位的，提交上级机关同意更名的批文，或机构编制、市场监督管理等部门核准的变更材料（原件）；

（四）原不动产权属证书（原件）。

**承诺时限：**自受理次日起3个工作日 。

**收费标准及依据**：不收费；渝价〔2016〕242号、财税〔2015〕49号。

**抵押权登记**

注：（我市部分银行已开通抵押登记申请互联申报业务，抵押双方可通过银行申报端口申报办理抵押权登记）

**一般抵押权首次登记**

**适用：**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，当事人申请一般抵押权首次登记。

**申请主体：**抵押人、抵押权人

**申请材料：**

（一）不动产登记申请书（原件）；

（二）申请人身份证明（验原件）；

（三）主债权合同、抵押合同（原件）。

**温馨提示**: ①同一抵押物顺位设立多个抵押权的，还应提交本手抵押权人知晓该抵押物原已设立抵押状况的书面材料；②主债权合同包含抵押条款的，可以不提交单独的抵押合同

**承诺时限：**自受理登记申请次日起2个工作日。

**收费标准及依据：**不动产登记费—住宅80元/件，非住宅550元/件；渝价〔2016〕242号。

**最高额抵押权首次登记**

**适用：**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抵押担保的，当事人申请最高额抵押权首次登记。

**申请主体：**抵押人、抵押权人

**申请材料：**

（一）不动产登记申请书（原件）；

（二）申请人身份证明（验原件）；

（三）最高额抵押合同（原件）；

（四）一定期间内将要连续发生的债权合同或者其他登记原因材料（原件）；

**温馨提示**：当事人将最高额抵押权设立前已存在债权转入最高额抵押担保的债权范围，申请登记的，应当提交下列材料:①已存在债权的合同或者其他登记原因证明材料；②抵押人与抵押权人同意将该债权纳入最高额抵押权担保范围的书面材料。

**承诺时限：**自受理登记申请次日起2个工作日。

**收费标准及依据：**不动产登记费—住宅80元/件，非住宅550元/件；渝价〔2016〕242号。

**抵押权注销登记**

**适用**

**（一）**主债权消灭的；

（二）抵押权已经实现的；

（三）抵押权人放弃抵押权的；

（四）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书致使抵押权消灭的。

**申请主体：**不动产登记簿记载的抵押权人与抵押人可以共同申请抵押权的注销登记；债权消灭或抵押权人放弃抵押权的，抵押权人可以单方申请抵押权的注销登记；人民法院、仲裁委员会生效法律文书确认抵押权消灭的，抵押人等当事人可以单方申请抵押权的注销登记。

**申请材料：**

**（一）不动**产登记申请书（原件）；

（二）申请人身份证明（验原件）；

（三）证明抵押权消灭的材料（原件）；

（四）原不动产登记证明（原件）。

**➢承诺时限：**受理之时立等可取。

**收费标准及依据：**不收费；渝价〔2016〕242号。

**预告登记**

**不动产买卖预告登记**

**适用：**不动产买卖

**申请主体：**买卖双方

**申请材料：**

1. 不动产登记申请书（原件）；

（二）申请人身份证明（验原件）；

（三）不动产买卖合同（原件）；

（四）当事人关于预告登记的约定（原件）。

**承诺时限：**自受理登记申请次日起2个工作日。

**收费标准及依据：**不收费；渝价〔2016〕242号、财税〔2015〕49号。

**依申请更正登记**

**适用:**权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项有错误，或者人民法院、仲裁委员会生效法律文书等确定的不动产权利归属、内容与不动产登记簿记载的权利状况不一致的，当事人可以申请更正登记。

**申请主体：**权利人或者与申请更正的不动产登记簿记载的事项存在利害关系的利害关系人。

**申请材料：**

（一）不动产登记申请书（原件）；

（二）申请人身份证明（验原件）；

（三）证实不动产登记簿记载事项错误的材料（原件），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；

（四）申请人为不动产权利人的，提交不动产权属证书；申请人为利害关系人的，证实与不动产登记簿记载的不动产权利存在利害关系的材料，且权利人同意更正的材料（原件）。

**承诺时限：**自受理次日起3个工作日。

**收费标准及依据：**不收费；渝价〔2016〕242号。

**异议登记**

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

**申请主体：**利害关系人

**申请材料**

（一）不动产登记申请书（原件）；

（二）申请人身份证明（验原件）；

（三）证实不动产登记簿记载的事项错误的材料（原件）；

（四）证实对登记的不动产权利有利害关系的材料（原件）。

**承诺时限：**受理后当场办结。

**收费标准及依据：**不动产登记费（减半收取）40元/件，非住宅275元/件；渝价〔2016〕242号。

**证书（证明）换发、补发**

**不动产权属证书（证明）换发**

**适用：**不动产权属证书（证明）因破损或其他原因导致无法正常使用的，可申请换发。

**申请主体：**不动产登记簿记载的权利人

**申请材料：**

（一）不动产登记申请书（原件）；

（二）申请人身份证明（验原件）；

（三）原不动产权属证书（证明）（原件）。

**承诺时限：**自受理次日起2个工作日。

**收费标准及依据：**权利人：不动产权属证书工本费—10元/证；渝价〔2016〕242号。

**遗失补证**

**适用：**不动产权属证书（证明）遗失的，可申请办理遗失补证。

**申请主体：**不动产登记簿记载的权利人

**申请材料:**

（一）不动产登记申请书（原件）；

（二）申请人身份证明（验原件）；

（三）遗失声明（原件）。

**承诺时限：**自受理次日起1个工作日。

**收费标准及依据：**权利人：不动产权属证书工本费—10元/证；渝价〔2016〕242号。