附件2

国有建设用地使用权及房屋所有权登记

**1.首次登记**

（1）不动产登记申请书，申请人身份证明；

（2）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；

（3）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（建设工程符合规划的材料还包括规划许可证等能证明规划的材料许可和验收的材料）；

（4）建设项目竣工验收意见等房屋已经竣工的材料；

（5）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；

（6）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）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；

（8）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 3、4要求的材料；

（9）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；

（10）其它材料。

**2.变更登记**

（1）不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；

（2）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；

（3）土地坐落发生变化的，提交证实坐落发生变更的文件；

（4）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。

（5）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；

（6）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；

（7）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；

（8）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；

（9）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；

（10）依法应纳税的，提交完税结果材料。

**3.转移登记**

 （1）不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；

 （2）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；

 （3）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；

 （4）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；

 （5）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；

 （6）已经办理预告登记的，提交不动产登记证明；

 （7）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；

 （8）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；

 （9）因继承、受遗赠取得的，提交死亡证明、亲属关系证明表等材料，也可以提交继承权公证书、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;

 （10）法律、行政法规规定的其他情形。

**（1）新建商品房转移登记**

①不动产登记申请书；

②申请人身份证明；

③授权委托书；

④商品房买卖合同；

⑤完税凭证；

⑥不动产转移登记询问表。

**（2）办理过按揭贷款抵押的，贷款银行还需提供:**

 ①不动产登记申请书；

 ②申请人身份证明；

 ③授权委托书；

 ④不动产登记证明。

**（3）夫妻析产转移登记（法院判决或调解离婚）**

①申请人身份证明；

②不动产权证书；

③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；

④完税凭证。

**（4）夫妻析产转移登记（协议离婚）**

 ①申请人身份证明；

 ②不动产权证书；

 ③离婚证；

 ④离婚协议书；

 ⑤完税凭证。

**（5）夫妻更名转移登记**

 ①申请人身份证明；

 ②不动产权证书；

 ③结婚证；

 ④完税凭证。

**（6）夫妻增加共有人转移登记**

 ①申请人身份证明；

②不动产权证书；

③结婚证；

④完税凭证。

**（7）继承、受遗赠不动产转移登记【无公证书或法律文书】**

 ①不动产权证书；

 ②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；

 ③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；

 ④全部法定继承人与被继承人的亲属关系证明，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；

 ⑤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；

 ⑥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；

 ⑦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；

 ⑧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；

 ⑨依法应纳税的，提交完税结果材料；

 ⑩代位继承或者转继承的，可参照上述材料提供。

**（8）继承、受遗赠不动产转移登记【有公证书或法律文书】**

 ①申请人身份证明；

 ②被继承人或者遗赠人享有不动产权利的材料；

 ③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。

**（9）存量房带押过户转移登记**

 ①不动产登记申请书；

 ②申请人身份证明；

 ③不动产权证书和不动产登记证明；

 ④授权委托书；

 ⑤完税凭证；

 ⑥抵押权转移等材料。

**（10）拆迁返还房屋转移登记**

 ①不动产登记申请书；

 ②申请人身份证明；

 ③授权委托书；

 ④完税凭证；

 ⑤被拆房屋提供原房屋所有权证或不动产权证书的情况:

 a.被拆房屋所有权证灭失证明；

 b.无房屋所有权证应提交被拆房屋丈量表与作价表原件；

 c.直管公房租赁证复印件(被拆公房提交，加盖公章)。

 ⑥拆迁安置协议原件；

拆迁安置协议中应注明现安置房屋坐落、建筑面积、套内建筑面积，并加盖公章。

**（11）房改房或集资合作建房转移登记**

 ①不动产登记申请书；

 ②申请人身份证明；

 ③授权委托书；

 ④完税凭证(集资合作建房应提交)；

 ⑤房改房或集资合作建房的批文、结算表原件；

 ⑥房改房调房应提交退房申请与旧房调配证明；

 ⑦不动产转移登记询问表。

**4.注销登记**

（1）不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书；

（2）不动产灭失的，提交其灭失的材料；

（3）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；

（4）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；

（5）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。