



广州市人民政府公报

GAZETTE OF THE PEOPLE'S GOVERNMENT OF GUANGZHOU MUNICIPALITY

2023

第36期（总第969期）

广州市人民政府公报

2023 年第 36 期（总第 969 期）

2023 年 12 月 30 日

目 录

部门文件

广州市规划和自然资源局关于印发广州市不动产登记规程的通知

（穗规划资源规字〔2023〕7号）（下） (1)

政策解读

《关于印发广州市不动产登记规程的通知》政策解读 (46)

GZ0320230108

广州市规划和自然资源局文件

穗规划资源规字〔2023〕7号

广州市规划和自然资源局关于印发 广州市不动产登记规程的通知

各有关单位：

现将《广州市不动产登记规程》印发给你们，请遵照执行。执行中遇到的问题，请径向市规划和自然资源局反映。

广州市规划和自然资源局

2023年10月18日

广州市不动产登记规程

- 第一章 总 则
- 第二章 登记程序
 - 第一节 申 请
 - 第二节 受 理
 - 第三节 审 核
 - 第四节 登 簿
 - 第五节 发 证
- 第三章 填写规范

(本文与正式文件同等效力)

第四章 不动产权利登记

第一节 集体土地所有权登记

第二节 集体建设用地使用权及房屋所有权登记

第三节 宅基地使用权及房屋所有权登记

第四节 土地承包经营权与土地经营权登记

第五节 林权登记

第六节 国有农用地的使用权登记

第七节 海域使用权登记及建筑物、构筑物所有权登记

第八节 国有建设用地使用权登记

第九节 国有建设用地使用权及房屋所有权登记

第十节 地役权登记

第十一节 居住权登记

第十二节 抵押权登记

第五章 其他登记

第一节 预告登记

第二节 更正登记

第三节 异议登记

第四节 查封登记

第六章 换证与补证**第七章 附 则**

(上接 2023 年第 35 期)

第四章 不动产权利登记**第六节 国有农用地的使用权登记**

第九十三条 当事人以承包经营以外的合法方式使用国有农场的国有农用地(非林地),申请办理国有农用地的使用权首次登记的,应当提交下列材料:

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	

序号	材料类别	材料名称	备注
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	权属来源材料	人民政府或者有关部门关于组建国有农场、草场等的用地批准文件、用地合同或者其他能够证明土地权属来源的材料	
		生效法律文书	生效法律文书设立不动产权利的
4	不动产权籍调查成果	不动产权籍调查表；土地权属来源界线图；宗地图申请人数+1 份	
5	税、费、金相关材料	国有农用地使用费的缴纳或者减免凭证	通过有偿方式取得不动产权利的
		税务部门的纳（免）税凭证	

第九十四条 因权利人身份信息发生变化，或者因土地坐落、用途、面积等发生变化，申请办理国有农用地的使用权变更登记的，应当提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	不动产权属证书	《不动产权证书》	
4	发生变更的材料	身份信息变更材料	身份信息发生变更的，按照本规程第三十条的规定提交
		民政部门、公安机关等地名行政管理部门出具的地址变更或者命名文件	坐落发生变化的

（本文与正式文件同等效力）

序号	材料类别	材料名称	备注
4	发生变更的材料	人民政府或者主管部门出具的批准文件、用地合同补充协议等	(1) 土地用途发生变化的; (2) 土地使用权的权利期限发生变化的; (3) 土地面积、界址范围发生变化的
		生效法律文书	生效法律文书变更不动产权利内容的
5	税、费、金相关材料	国有农用地使用费的缴纳或者减免凭证	依法需要补交国有农用地使用费用的
		税务部门的纳（免）税凭证	
6	不动产权籍调查成果	不动产权籍调查表；土地权属来源界线图；宗地图申请人数+1 份	土地面积、界址、范围变更的

第九十五条 因土地灭失、权利人放弃、不动产被依法收回或者生效法律文书导致权利消灭，申请办理国有农用地的使用权注销登记的，应当提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	不动产权属证书	《不动产权证书》	
4	权利消灭的材料	证明土地权利消灭的合同、协议及续期未获批准的材料等	出让等有偿使用合同解除、权利期限届满等导致权利消灭的
		土地灭失的材料	土地灭失的
		人民政府的生效决定或者证实土地被依法转为建设用地的批准文件	被依法收回或者农用地转为建设用地的
		权利人放弃权利的材料	权利人放弃权利的

序号	材料类别	材料名称	备注
4	权利消灭的材料	地役权人、查封机关同意注销的书面文件	权利人放弃权利的不动产上设有地役权或者已经办理查封登记的
		生效法律文书	生效法律文书导致不动产权利消灭的

第七节 海域使用权登记及建筑物、构筑物所有权登记

第九十六条 经依法批准用海，单独申请办理海域使用权首次登记的，应当提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	权属来源材料	项目用海批准文件或者海域使用权出让合同	
		生效法律文书	生效法律文书设立不动产权利的
4	不动产权籍调查成果	不动产权籍调查表；宗海图（宗海位置图、界址图）申请人数+1 份	
5	税、费、金相关材料	海域使用金缴纳或者减免凭证	
		税务部门的纳（免）税凭证	

第九十七条 依法使用海域使用权，在海域上建造建筑物、构筑物，申请办理海域使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记的，应当提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	

（本文与正式文件同等效力）

序号	材料类别	材料名称	备注
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	权属来源材料	《海域使用权证》或者《不动产权证书》或者其他能证明不动产权属来源的证明文件	
		建设工程符合规划的材料：《建设工程规划条件核实意见书》或者《建设工程规划验收合格证》等	联合验收环节一并办理的除外
		竣工文件：《工程竣工联合验收意见书》或者《竣工验收备案表》或者其他竣工验收文件等	
		生效法律文书	生效法律文书设立不动产权利的
4	不动产权籍调查成果	建筑物、构筑物测绘成果报告；不动产附图申请人数+1 份	
		不动产权籍调查表；宗海图（宗海位置图、界址图）申请人数+1 份	未办理海域使用权登记的
5	税、费、金相关材料	海域使用金缴纳或者减免凭证	未办理海域使用权登记的
		税务部门的纳（免）税凭证	

第九十八条 因权利人身份信息发生变化，或者海域面积、界址范围、用途、使用期限等发生变化，申请办理海域使用权或者海域使用权及建筑物、构筑物所有权变更登记的，应当提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	不动产权属证书	《海域使用权证》或者《不动产权证书》	

序号	材料类别	材料名称	备注
4	发生变更的材料	身份信息变更材料	身份信息发生变更的,按照本规程第三十条的规定提交
		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	海域或者建筑物构筑物的面积、界址范围、用途、使用期限发生变化的
		共有性质变更协议	共有人共有性质变更的
		生效法律文书	生效法律文书变更不动产权利内容的
5	税、费、金相关材料	海域使用金缴纳或者减免凭证	海域或者建筑物构筑物的面积、界址范围、用途、使用期限发生变化,依法应当补交海域使用金的
		税务部门的纳(免)税凭证	
6	不动产权籍调查成果	不动产权籍调查表;宗海图(宗海位置图、界址图)申请人数+1份	海域面积、界址范围发生变更的
		建筑物、构筑物测绘成果报告;不动产附图申请人数+1份	建筑物构筑物的面积、界址范围发生变更的

第九十九条 因转让、互换、作价出资(入股)、赠与等原因导致权利转移,申请办理海域使用权或者海域使用权及建筑物、构筑物所有权转移登记的,应当提交下列材料:

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	不动产权属证书	《海域使用权证》或者《不动产权证书》	

(本文与正式文件同等效力)

序号	材料类别	材料名称	备注
4	发生转移的材料	转让合同	转让的
		互换协议	互换的
		作价出资（入股）协议	作价出资（入股）的
		赠与合同或者赠与公证书	赠与的
		发生继承、遗赠法律事实的材料	具体提交材料见本规程第一百零八条国有建设用地使用权及房屋所有权继承登记
		原批准用海的海洋行政主管部门批准转让的文件	转让批准取得的海域使用权的
5	税、费、金相关材料	生效法律文书	生效法律文书导致不动产权利发生转移的
		海域使用金缴纳或者减免凭证	依法应当补交海域使用金的
		税务部门的纳（免）税凭证	继承登记除外

第一百条 因海域或者海域上建筑物、构筑物灭失，政府收回，权利人放弃或者生效法律文书等原因导致权利消灭，申请办理海域使用权或者海域使用权及建筑物、构筑物所有权注销登记的，应当提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	不动产权属证书	《海域使用权证》或者《不动产权证书》	
4	权利消灭的材料	海域或者海域上建筑物、构筑物灭失的材料	海域或者海域上建筑物、构筑物灭失的
		围填海造地工程竣工文件或者土地移交文件	因围填海造地导致海域灭失的

序号	材料类别	材料名称	备注
4	权利消灭的材料	人民政府的生效决定	依法收回海域使用权的
		权利人放弃权利的材料	权利人放弃权利的
		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	权利人放弃权利的不动产上设有抵押权、地役权，或者已经办理预告登记、查封登记的
		生效法律文书	生效法律文书导致不动产权利消灭的

第一百零一条 无居民海岛使用权及建筑物、构筑物所有权登记参照本规程中海域使用权登记及建筑物、构筑物所有权登记规定办理。

第八节 国有建设用地使用权登记

第一百零二条 申请办理国有建设用地使用权首次登记，应当提交下列材料：

(一) 依法以出让方式，或者划拨方式，或者划拨转出让方式取得国有建设用地使用权的：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	权属来源材料	国有建设用地使用权出让合同以及补充协议（含出让合同附件的规划设计条件）	出让方式取得的
		交地确认书	出让合同约定出让起始日期以交地时间为准的
		国有建设用地使用权划拨决定书（含附件）或者建设用地批准书（含附件）	划拨方式取得的

（本文与正式文件同等效力）

序号	材料类别	材料名称	备注
3	权属来源材料	《建设用地规划许可证》及附图	出让合同附件、划拨决定书附件或者建设用地批准书附件没有附规划设计条件的
		原《国有土地使用证》或者《不动产权证书》	划拨转出让的
		《海域使用权证》或者《不动产权证书》	围填海造地取得国有建设用地使用权的
		围填海项目已经竣工的材料	
4	不动产权籍调查成果	不动产权籍调查表；土地权属来源界线图；宗地图申请人数+1 份	已办理权籍调查的政府储备公开出让地块除外
5	税、费、金相关材料	土地出让金的缴交凭证	
		税务部门的纳（免）税凭证	

（二）依法以国家租赁方式，或者国有建设用地使用权作价出资（入股）方式，或者国家授权经营方式取得国有建设用地使用权的：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	权属来源材料	国有建设用地使用权租赁合同	租赁方式取得的
		原《国有土地使用证》或者《不动产权证书》	(1) 以国家授权经营或者作价出资（入股）方式取得的； (2) 改革转制批复文件应包括对不动产的处理意见
		上级主管部门或者国资监管部门对企业改革转制的批复文件	
		自然资源主管部门审批的土地处置方案	
土地转增国家资本金的批准文件			

序号	材料类别	材料名称	备注
3	权属来源材料	《海域使用权证》或者《不动产权证书》	围填海造地取得国有建设用地使用权的
		围填海项目已经竣工的材料	
4	不动产权籍调查成果	不动产权籍调查表；土地权属来源界线图；宗地图申请人数+1 份	
5	税、费、金相关材料	土地租金缴纳凭证	租赁方式取得的
		税务部门纳（免）税凭证	

（三）土地储备机构依法实施土地储备，申请办理国有建设用地使用权首次登记的：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	权属来源材料	完成土地储备的材料	
		规划设计条件材料	
4	不动产权籍调查成果	不动产权籍调查表；土地权属来源界线图；宗地图申请人数+1 份	

（四）历史用地（原全民所有制单位、城市集体所有制单位及军队在 1987 年前已经使用，但未办理用地手续或者用地手续不完善，且一直沿用的土地）申请办理国有建设用地使用权首次登记的：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的

（本文与正式文件同等效力）

序号	材料类别	材料名称	备注
3	权属来源材料	《征用土地通知书》或者《同意使用土地通知书》等	
		地形套图	1962 年以前使用，但无用地批文或者占地超出用地批文的
		自然资源主管部门对超出用地批文占用土地的处理文件	1962 年以后使用且占地超出用地批文的
		上级主管部门或者国资监管部门对企业改革转制的批复文件	(1) 涉及改制的； (2) 改革转制批复文件应包括对不动产的处理意见
		划拨文件	行政单位或者事业单位或者国有企业资产划拨的
4	不动产权籍调查成果	不动产权籍调查表；土地权属来源界线图；宗地图申请人数+1 份	
5	税、费、金相关材料	税务部门的纳（免）税凭证	

第一百零三条 因权利人身份信息或者土地用途、面积、界址范围等发生变化，申请办理国有建设用地使用权变更登记的，应当提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	不动产权属证书	《国有土地使用证》或者《不动产权证书》	

序号	材料类别	材料名称	备注
4	发生变更的材料	身份信息变更材料	身份信息发生变更的,按照本规程第三十条的规定提交
		自然资源主管部门同意变更的批准文件	以划拨方式取得,土地面积、界址范围、用途变更的
		国有建设用地使用权出让合同补充协议	以出让方式取得,土地面积、界址范围、用途或者权利期限发生变更的
		民政部门、公安机关等地名行政管理部门出具的地址变更或者命名文件	坐落发生变化的
		共有性质变更协议	共有人共有性质变更的
		生效法律文书	生效法律文书变更不动产权利内容的
5	不动产权籍调查成果	不动产权籍调查表;土地权属来源界线图;宗地图申请人数+1份	土地面积、界址范围变更的
6	税、费、金相关材料	补交土地出让金的缴交凭证	依法需要补交土地出让金的
		税务部门的纳(免)税凭证	
7	其他依法需要提交的材料	土壤污染状况调查报告	涉及土壤污染重点监管单位生产经营用地的

第一百零四条 国有建设用地使用权转移登记,应当提交下列材料:

(一) 因国有土地使用权公开转让申请办理转移的:

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	

(本文与正式文件同等效力)

序号	材料类别	材料名称	备注
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	(1) 按照本规程第二章第一节的规定提交； (2) 转让预售商品房项目的，受让方需为依法成立并符合资质等级要求的房地产开发经营企业
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	不动产权属证书	《国有土地使用证》或者《不动产权证书》	
4	发生转移的材料	《不动产预告登记证明》	已办理预告登记的
		国有建设用地使用权出让合同以及补充协议	已办理预告登记的除外
		国有建设用地使用权转让合同	
		公开转让成交确认书	
5	税、费、金相关材料	税务部门的纳（免）税凭证	
6	其他依法应当提交的材料	有资质的中介机构出具的关于宗地完成开发投资总额的专项审计报告	完成的开发投资不含土地出让金等土地取得费用
		经拥有已预售商品房建筑面积的三分之二以上的预购人同意的材料	预售人将已预售的商品房项目转让给其他房地产开发企业开发建设的
		自然资源主管部门审批的土地处置方案	以划拨方式取得土地使用权的
		土壤污染状况调查报告	(1) 涉及土壤污染重点监管单位生产经营用地的； (2) 已办理预告登记的除外

(二) 因国有土地使用权非公开转让、互换、赠与、析产、转制、行政划拨、继承等申请办理转移登记的：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	(1) 按照本规程第二章第一节的规定提交; (2) 转让预售商品房项目的, 受让方需为依法成立并符合资质等级要求的房地产开发经营企业
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	不动产权属证书	《国有土地使用证》或者《不动产权证书》	
4	发生转移的材料	《不动产预告登记证明》	已办理预告登记的
		国有建设用地使用权出让合同以及补充协议	已办理预告登记的除外
		国有建设用地使用权转让合同	(1) 转让的; (2) 已办理预告登记的除外
		互换协议	互换的
		作价出资(入股)协议	作价出资(入股)的
		赠与合同或者赠与公证书	赠与的
		发生继承、遗赠法律事实的材料	具体提交材料见本规程第一百零八条国有建设用地使用权及房屋所有权继承登记
		析产协议	析产的
		结婚证或者离婚证	夫妻析产的
划拨文件	行政单位或者事业单位或者国有企业资产划拨的		

(本文与正式文件同等效力)

序号	材料类别	材料名称	备注
4	发生转移的材料	上级主管部门或者国资监管部门对企业改革转制的批复文件	涉及改制的，改革转制批复文件应包括对不动产的处理意见
		生效法律文书	生效法律文书导致不动产权利发生转移的
5	税、费、金相关材料	税务部门的纳（免）税凭证	继承或者夫妻析产的除外
6	其他依法应当提交的材料	有资质的中介机构出具的关于宗地完成开发投资总额的专项审计报告	完成的开发投资不含土地出让金等土地取得费用
		经拥有已预售商品房建筑面积的三分之二以上的预购人同意的材料	预售人将已预售的商品房项目转让给其他房地产开发企业开发建设的
		自然资源主管部门审批的土地处置方案	以划拨方式取得土地使用权的
		土地使用权人不属于国有企业、集体企业和公有经济成分占主导地位的法人或者非法人组织的材料	(1) 继承或者析产的除外； (2) 已办理预告登记的除外
		土壤污染状况调查报告	(1) 涉及土壤污染重点监管单位生产经营用地的； (2) 已办理预告登记的除外

第一百零五条 因土地灭失、国家没收收回、权利人放弃、生效法律文书等原因导致权利消灭，申请办理国有建设用地使用权注销登记的，应当提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的

序号	材料类别	材料名称	备注
3	不动产权属证书	《国有土地使用证》或者《不动产权证书》	
4	权利消灭的材料	证明土地权利消灭的合同、协议及续期未获批准的材料等	国有建设用地使用权出让等有偿使用合同解除、权利期限届满等导致权利消灭的
		土地灭失的材料	土地灭失的
		人民政府的生效决定	国有建设用地使用权被依法没收或者收回的
		权利人放弃权利的材料	权利人放弃权利的
		抵押权人、地役权人、预告登记权利人或者查封机关同意注销的书面文件	权利人放弃权利的不动产上设有抵押权、地役权或者已经办理预告登记、查封登记的
		生效法律文书	生效法律文书导致不动产权利消灭的

第九节 国有建设用地使用权及房屋所有权登记

第一百零六条 自然人、法人或者非法人组织依法利用国有建设用地建造房屋，申请办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记的，应当提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的

(本文与正式文件同等效力)

序号	材料类别	材料名称	备注
3	权属来源材料	《国有土地使用证》或者《不动产权证书》或者其他历史用地权属来源文件	
		国有建设用地使用权出让合同以及补充协议，或者国有建设用地划拨决定书	
		建设工程符合规划的材料：《建设工程规划条件核实意见书》或者《建设工程规划验收合格证》等	联合验收环节一并办理的除外
		房屋竣工文件：《竣工联合验收意见书》或者《竣工验收备案表》或者其他竣工验收文件等	
		移交函件、批文	部队转制或者部队建房的
		公共服务设施接收的相关文件	无偿移交的配套公共服务设施由接收单位办理首次登记的
		生效法律文书	生效法律文书设立不动产权利的
4	不动产权籍调查成果	房屋面积测绘成果报告；不动产附图申请人数+1 份	
		不动产权籍调查表；土地权属来源界线图；宗地图申请人数+1 份	未办理国有建设用地使用权首次登记的
5	税、费、金相关材料	土地出让金核实意见表	联合验收环节一并办理的除外

第一百零七条 因权利人身份信息或者用途、地址、面积、结构等现状发生变化，或者发生发还的，或者因补缴土地出让金或者土地收益价款后申请办理国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记的，应当提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的

序号	材料类别	材料名称	备注
3	不动产权属证书	《不动产权证书》或者《国有土地使用证》或者《房地产权证》或者《房地产共有权证》等	
4	发生变更的材料	身份信息变更材料	身份信息发生变更的,按照本规程第三十条的规定提交
		发还文件和撤管通知书	房屋曾代管或者经租的
		建设工程符合规划的材料:《建设工程规划条件核实意见书》或者《建设工程规划验收合格证》等	改建、加建的
		房屋竣工文件:《竣工联合验收意见书》或者《竣工验收备案表》或者其他竣工验收文件等	改建、加建的
		同意改变规划的文件及附图	用途、结构、面积变更的
		住房保障部门审批同意的产权变更文件	保障性住房按照规定变更完全产权的
		民政部门、公安机关等地名行政管理部门出具的地址变更或者命名文件	坐落发生变化的
		共有性质变更协议	共有人共有性质变更的
		相关职能部门出具的村集体经济组织改制为股份制公司的批准文件	城中村改制后原集体经济组织发生更名的
		生效法律文书	生效法律文书变更不动产权利内容的
5	不动产权籍调查成果	不动产权籍调查表;土地权属来源界线图;宗地图申请人数+1份	土地面积、界址范围变更的
		房屋面积测绘成果报告;不动产附图申请人数+1份	房屋加建、改建,房屋面积、结构变更的
6	税、费、金相关材料	补交土地出让金的缴交凭证	依法需要补交土地出让金的
		税务部门的纳(免)税凭证	

(本文与正式文件同等效力)

第一百零八条 国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记，应当提交下列材料：

(一) 房地产开发建设单位办理首次登记后，将国有建设用地使用权及房屋所有权转移到购买人名下或者移交公共服务设施，申请办理增量房转移登记的：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	不动产权属证书	《不动产权证书》或者《房地产权证书》或者《房地产权属证明书》	
4	发生转移的材料	《广州市预购商品房预告登记证明书》或者《广东省房地产预告登记证明》或者《不动产登记证明》	已办理预告登记的
		房屋买卖合同	未办理预告登记的
		公共服务设施移交接收的相关文件	公共服务设施已办理首次登记，移交给接收单位的
		生效法律文书	生效法律文书导致不动产权利发生转移的
5	不动产权籍调查成果	不动产附图申请人数+1 份	
6	税、费、金相关材料	税务部门的纳（免）税凭证	
7	其他依法需要提交的材料	保障性住房转移的相关审批材料	保障性住房转移依法需要审批的

(二) 单位将已办理了房改手续的房屋转移到单位职工名下或者公有住房返售，申请办理房改房转移登记的：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	

序号	材料类别	材料名称	备注
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	不动产权属证书	《不动产权证书》或者《房地产权证》或者《房地产权属证明书》	
		接管通知书以及撤管通知书	未办登记的公有住房房改的
4	发生转移的材料	公有住房买卖协议书	
		评估表	
		公有住房缴款明细表	
		经审批的公有住房返售申请表	公有住房返售的
5	税、费、金相关材料	税务部门的纳（免）税凭证	公有住房返售的

（三）已登记的房地产，因买卖、互换、赠与、析产、行政划拨等原因发生转移，申请办理存量房转移登记的：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	不动产权属证书	《不动产权证书》或者《房地产权证》或者《房地产权属证明书》或者《房地产权共有权证》	
4	发生转移的材料	买卖合同	买卖的
		互换协议	互换的
		作价出资（入股）协议	作价出资（入股）的

（本文与正式文件同等效力）

序号	材料类别	材料名称	备注
4	发生转移的材料	赠与合同或者赠与公证书	赠与的
		析产协议	析产的
		结婚证或者离婚证	夫妻析产的
		划拨文件	行政单位或者事业单位或者国有企业资产划拨的
		上级主管部门或者国资监管部门对企业改革转制的批复文件	改革转制批复文件应包括对不动产的处理意见
		生效法律文书	生效法律文书导致不动产权利发生转移的
5	税、费、金相关材料	已缴纳土地出让金的缴交凭证	依法需要补办土地有偿使用手续的
		税务部门的纳（免）税凭证	夫妻析产的除外
6	其他依法需要提交的材料	财政部门或者主管部门或者其他有审批权限的部门同意出售的文件	行政机关、事业单位出售公有住房的
		中国人民解放军有关部门批准同意出售的文件	出售军产的
		有关职能部门同意出售的批文	出售公有住房的
		保障性住房转移的相关审批材料	保障性住房转移依法需要审批的
		自然资源主管部门审批的土地处置方案	划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物转让审批和登记的
		公示无异议的材料	非小区业主购买小区车位或者小区业主购买车位超过其已购房屋套数的

（四）房地产权利人的原房屋被依法征收，建设单位在新建房屋办理首次登记后，以新建房屋的产权交换补偿原房屋产权，申请办理征收补偿登记的：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	不动产权属证书	补偿房屋的《不动产权证书》或者《房地产权证》或者《房地产权共有权证》或者《房地产权属证明书》	
		被拆迁或者征收房屋的《不动产权证书》或者《房地产权证》或者《房地产权共有权证》或者《房地产权属证明书》	被拆迁或者征收房屋未办理注销登记的
4	发生转移的材料	明确拆迁和回迁房屋地址、拆迁和回迁房屋面积、权利人情况、超出补偿协议面积部分的处理意见等内容的征收补偿协议或者征收部门备案的拆迁补偿协议	
		生效法律文书	生效法律文书确认征收补偿事实的
5	税、费、金相关材料	税务部门的纳（免）税凭证	超出补偿协议面积且应当补缴房款的

（五）继承登记

1. 提交继承公证书或者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，申请办理继承登记的：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	不动产权属证书	《不动产权证书》或者《房地产权证》或者《房地产权共有权证》或者《房地产权属证明书》	

（本文与正式文件同等效力）

序号	材料类别	材料名称	备注
4	发生转移的材料	继承公证书	继承事实经过公证的
		接受遗赠公证书	接受遗赠经过公证的
		生效法律文书	生效法律文书确认继承权或者遗赠事实的
5	税、费、金相关材料	税务部门的纳（免）税凭证	涉及遗赠的

2. 未提交继承公证书或者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，因法定继承申请办理继承登记的：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	(1) 按照本规程第二章第一节的规定提交； (2) 有第一顺序法定继承人的，无需第二顺序法定继承人到场，无需提交第二顺序法定继承人材料
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	不动产权属证书	《不动产权证书》或者《房地产权证书》或者《房地产权共有权证》或者《房地产权属证明书》	
4	发生转移的材料	被继承人的死亡证明材料：医疗机构或者公安机关出具的死亡证明、注明死亡日期的注销户口证明、人民法院宣告死亡的判决书、死亡公证书或者殡葬火化证明等材料	
		全部法定继承人与被继承人的亲属关系证明：户口簿、婚姻证明、收养证明、出生医学证明、公证书、人事档案材料或者公安机关、被继承人单位、继承人单位、村（居）委会、街道办事处、乡镇政府等出具的其他能够证明亲属关系的材料	

序号	材料类别	材料名称	备注
4	发生转移的材料	父母的死亡证明和其与被继承人的亲属关系证明	父母先于被继承人死亡的
		全部法定继承人关于不动产分配的协议	继承份额不均等的
		析产协议	被继承人生前与配偶有夫妻共同财产约定的
		配偶的死亡证明和其全部法定继承人的亲属关系证明	配偶先于被继承人死亡的
		子女的死亡证明和其全部直系晚辈血亲的亲属关系证明	第一顺序继承时，被继承人子女先于被继承人死亡的
		兄弟姐妹的死亡证明和其子女的亲属关系证明	第二顺序继承时，被继承人兄弟姐妹先于被继承人死亡的
		法定继承人放弃继承权声明书	(1) 法定继承人中有放弃继承权的； (2) 继承人放弃继承权的，应当在登记机构工作人员的见证下，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

3. 未提交继承公证书或者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，因遗嘱继承、受遗赠申请办理继承登记的：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	

(本文与正式文件同等效力)

序号	材料类别	材料名称	备注
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	(1) 按照本规程第二章第一节的规定提交; (2) 有第一顺序继承人的, 无需第二顺序继承人到场, 无需提交第二顺序继承人材料
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	不动产权属证书	《不动产权证书》或者《房地产权证》或者《房地产权共有权证》或者《房地产权属证明书》	
4	发生转移的材料	被继承人、遗赠人的死亡证明材料: 医疗机构或者公安机关出具的死亡证明、注明死亡日期的注销户口证明、人民法院宣告死亡的判决书、死亡公证书或者殡葬火化证明等材料	
		全部法定继承人与被继承人的亲属关系证明: 户口簿、婚姻证明、收养证明、出生医学证明、公证书、人事档案材料或者公安机关、被继承人单位、继承人单位、村(居)委会、街道办事处、乡镇政府等出具的其他能够证明亲属关系的材料	全部法定继承人需到场确认遗嘱的效力或者遗赠事实, 以下情形之一的无需到场、无需提交亲属关系证明: (1) 提交经公证的遗赠扶养协议的; (2) 提交《民法典》实施前已经公证的遗嘱且被继承人于《民法典》实施前已经死亡的
		析产协议	被继承人生前与配偶有夫妻共同财产约定的
		遗赠扶养协议	有遗赠扶养协议的
		遗嘱: 包括公证遗嘱、自书遗嘱、代书遗嘱、录音遗嘱、录像遗嘱、打印遗嘱	遗嘱继承的

序号	材料类别	材料名称	备注
4	发生转移的材料	遗嘱继承人表示放弃继承权的声明	部分遗嘱继承人放弃继承权的，应当在登记机构工作人员的见证下，签署放弃继承权的声明，或者提交放弃继承权声明的公证书；放弃的部分按照法定继承办理
		受遗赠人表示同意接受遗赠的声明	遗赠的
		遗嘱见证人的身份材料	(1) 遗嘱属于代书遗嘱或者录音遗嘱或者打印遗嘱或者录像遗嘱的； (2) 见证人须到场确认遗嘱的真实性
5	税、费、金相关材料	税务部门的纳（免）税凭证	遗赠或者遗赠扶养协议的

按照上述第 2、3 点申请办理继承登记的，登记机构受理后应当对拟登记的事项在登记机构门户网站公告三十个自然日。

第一百零九条 因房屋灭失、国家没收征收收回、权利人放弃等原因导致权利消灭，申请办理国有建设用地使用权及房屋所有权注销登记的，应当提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	不动产权属证书	《不动产权证书》或者《房地产权证》或者《房地产权共有权证》或者《房地产权属证明书》	
4	权利消灭的材料	人民政府的生效决定或者拆迁公告	依法没收、征收或者收回不动产的
		房屋灭失的材料	房屋灭失的

(本文与正式文件同等效力)

序号	材料类别	材料名称	备注
4	权利消灭的材料	权利人放弃权利的材料	权利人放弃权利的
		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	权利人放弃权利的不动产上设有抵押权、地役权或者已经办理预告登记、查封登记的
		生效法律文书	生效法律文书导致不动产权利消灭的

第十节 地役权登记

第一百一十条 按照约定设定地役权利用他人不动产，申请办理地役权首次登记的，应当提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	权属来源材料	地役权合同	以合同方式设立地役权的
		生效法律文书	生效法律文书设立不动产权利的
4	其他依法需要提交的材料	供役地抵押权人同意的材料	供役地设有抵押权的
		供役地用益物权人同意的材料	供役地设有林地承包经营权，或者林地经营权，或者宅基地使用权，或者建设用地使用权等用益物权的

第一百一十一条 因地役权内容发生变化，申请办理地役权变更登记的，应当提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	不动产权属证书	不动产登记证明	
4	发生变更的材料	地役权内容变更的协议	地役权合同内容发生变化的
		生效法律文书	生效法律文书变更不动产权利内容的

第一百一十二条 已经登记的地役权不能单独转让。因供役地或者需役地的土地承包经营权、建设用地使用权等转让发生转移，当事人一并申请办理地役权转移登记的，应当提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	不动产权属证书	不动产登记证明	
4	发生转移的材料	地役权转移合同	
		生效法律文书	生效法律文书导致不动产权利发生转移的

第一百一十三条 因需役地办理转移登记时，需役地权利人不一并申请办理地役权转移登记；或者地役权权利消灭等，申请办理地役权注销登记的，应当提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	

(本文与正式文件同等效力)

序号	材料类别	材料名称	备注
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	不动产权属证书	不动产登记证明	
4	权利消灭的材料	地役权利用期限届满的材料	地役权利用期限届满的
		供役地、需役地归于同一人的材料	供役地、需役地归于同一人的
		当事人解除地役权合同的协议	当事人解除地役权合同的
		不动产灭失的材料	供役地或者需役地灭失的
		人民政府的生效决定	依法没收、征收或者收回导致供役地或者需役地权利消灭的
		生效法律文书	生效法律文书导致不动产权利消灭的

第十一节 居住权登记

第一百一十四条 近亲属间以协议方式无偿设立居住权、生效法律文书设立居住权、遗嘱设立居住权，申请办理居住权首次登记的，应当提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	权属来源材料	居住权合同	近亲属间以协议方式设立居住权的
		符合《民法典》第一千零四十五条第二款规定范围的近亲属关系证明材料	
		生效遗嘱、遗嘱人死亡证明等材料	以遗嘱方式设立居住权的

序号	材料类别	材料名称	备注
3	权属来源材料	生效法律文书	生效法律文书设立不动产权利的
4	其他依法需要提交的材料	抵押权人同意办理居住权登记的材料	不动产设有抵押权的

第一百一十五条 因居住权人身份信息、居住权合同内容发生变化，申请办理居住权变更登记的，应当提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	不动产权属证书	不动产登记证明	
4	发生变更的材料	居住权人的身份信息变更材料	居住权人身份信息发生变更的，按照本规程第三十条的规定提交
		居住权变更合同等书面材料	居住权期限、居住条件和要求等居住权合同内容发生变化的
		生效法律文书	生效法律文书变更不动产权利内容的

第一百一十六条 因期限届满、房屋灭失、权利人放弃或者生效法律文书等原因导致权利消灭，申请办理居住权注销登记的，应当提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的

(本文与正式文件同等效力)

序号	材料类别	材料名称	备注
3	不动产权属证书	不动产登记证明	
4	权利消灭的材料	居住权期限届满的材料	居住权利用期限届满的
		不动产所有权人和居住权人约定注销居住权等书面材料	协商注销居住权的
		房屋灭失的材料	房屋灭失的
		人民政府的生效决定	依法没收或者征收导致不动产权利消灭的
		居住权人放弃居住权的材料	居住权人放弃权利的
		居住权人的死亡证明	居住权人死亡的
		生效法律文书	生效法律文书导致不动产权利消灭的

第十二节 抵押权登记

第一百一十七条 依法以不动产设定抵押，申请办理抵押权首次登记的，应当提交下列材料：

(一) 以集体建设用地使用权、集体建设用地使用权及房屋（非住宅）所有权抵押，申请办理抵押权首次登记的：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	权属来源材料	主债权合同和抵押合同	
		生效法律文书	生效法律文书设立不动产权利的

序号	材料类别	材料名称	备注
4	其他依法需要提交的材料	经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意的材料	(1) 抵押物属集体经济组织的; (2) 抵押以出让方式取得的集体建设用地使用权, 出让方在出让合同中已明确约定同意抵押的除外

(二) 以国有建设用地使用权、国有建设用地使用权及房屋所有权、海域使用权、在建建筑物抵押, 申请办理抵押权首次登记的:

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	权属来源材料	主债权合同和抵押合同	已办理抵押权预告登记的除外
		国有建设用地出让合同以及补充协议	国有建设用地使用权或者海域使用权或者在建建筑物抵押的
		建设工程规划许可证	在建建筑物抵押的
		《不动产登记证明》或者《广州市预购商品房预告登记证明书》或者《广东省房地产预告登记证明》	已办理抵押权预告登记的
		生效法律文书	生效法律文书设立不动产权利的
4	税、费、金相关材料	海域使用金缴纳凭证	(1) 海域使用权抵押的; (2) 有减免或者分期的附相关证明
5	不动产权籍调查成果	房屋面积测绘成果报告	在建建筑物抵押的
6	其他依法需要提交的材料	财政部门或者主管部门或者其他有审批权限的部门同意抵押的文件	抵押人属事业单位的

(本文与正式文件同等效力)

(三) 以土地经营权抵押，申请办理抵押权首次登记的：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	权属来源材料	主债权合同和抵押合同	
		生效法律文书	生效法律文书设立不动产权利的
4	其他依法需要提交的材料	承包方同意的书面材料	通过流转取得土地经营权的
		发包方备案材料	

第一百一十八条 因抵押权人身份信息、抵押权内容等发生变化，申请办理抵押权变更登记的，应当提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	不动产权属证书	《房地产他项权证》或者《不动产登记证明》	
4	发生变更的材料	抵押权人身份信息变更材料	抵押权人身份信息发生变更的，按照本规程第三十条的规定提交

序号	材料类别	材料名称	备注
4	发生变更的材料	变更抵押权的书面协议	担保范围、抵押权顺位、抵押物范围、被担保债权种类或者数额、债务履行期限、最高额担保数额、债权确定期间、“禁止或者限制转让不动产的约定”等发生变更的
		其他抵押权人同意变更的书面文件	因抵押权顺位、被担保债权数额、最高债权额、担保范围、债务履行期限发生变更等，对其他抵押权人产生不利影响的
		最高额抵押权担保的债权已确定的文件	最高额抵押权确定的
		生效法律文书	生效法律文书变更不动产权利内容的

第一百一十九条 因主债权转移导致抵押权转移，申请办理抵押权转移登记的，应当提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	不动产权属证书	《房地产他项权证》或者《不动产登记证明》	
4	发生转移的材料	被担保主债权的转让协议	一般抵押权转移的
		部分债权转移的材料	最高额抵押权转移的
		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	
		生效法律文书	生效法律文书导致不动产权利发生转移的

(本文与正式文件同等效力)

第一百二十条 因债权消灭、不动产灭失、权利人放弃或者生效法律文书等原因导致权利消灭，申请办理抵押权注销登记的，应当提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	不动产权属证书	《房地产他项权证》或者《不动产登记证明》或者《广东省在建工程抵押登记证明》	
4	权利消灭的材料	抵押权人同意注销抵押的材料	
		抵押权人放弃抵押权的材料	抵押权人放弃抵押权的
		不动产灭失的材料	不动产灭失的
		人民政府的生效决定	依法没收、征收或者收回导致不动产权利消灭的
		生效法律文书	生效法律文书导致不动产权利消灭的

第五章 其他登记

第一节 预告登记

第一百二十一条 因商品房等不动产预售或者以预购商品房设定抵押，申请办理不动产预告登记的，应当提交下列材料：

(一) 预购商品房预告登记：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的

序号	材料类别	材料名称	备注
3	权属来源材料	已网签的预售商品房买卖合同	
		生效法律文书	生效法律文书设立不动产权利的

(二) 预购商品房抵押权预告登记:

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	权属来源材料	主债权合同和抵押合同	
		生效法律文书	生效法律文书设立不动产权利的
4	其他依法需要提交的材料	财政部门或者主管部门或者其他有审批权限的部门同意抵押的文件	抵押人属事业单位的

第一百二十二条 以出让等有偿方式取得的国有建设用地使用权首次转让，已完成的投资开发未达到投资总额百分之二十五的，可以申请办理国有建设用地使用权转移预告登记，应当提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	权属来源材料	国有建设用地使用权出让合同以及补充协议	
		国有建设用地使用权转让合同	
		公开转让成交确认书	公开转让的

(本文与正式文件同等效力)

序号	材料类别	材料名称	备注
4	其他依法需要提交的材料	土地使用权人不属于国有企业、集体企业和公有经济成分占主导地位的法人或者非法人组织的材料	非公开转让的
		土壤污染状况调查报告	涉及土壤污染重点监管单位生产经营用地的

第一百二十三条 因预告登记当事人身份信息发生变化，申请办理预告登记变更登记的，应当提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	不动产权属证书	《不动产登记证明》或者《广州市预购商品房预告登记证明书》或者《广东省房地产预告登记证明》	
4	发生变更的材料	身份信息变更材料	当事人身份信息发生变更的，按照本规程第三十条的规定提交
		生效法律文书	生效法律文书变更不动产权利内容的

第一百二十四条 因继承、接受遗赠、析产或者生效法律文书导致不动产预告权利发生转移，申请办理预购商品房转移预告登记的，应当提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的

序号	材料类别	材料名称	备注
3	不动产权属证书	《不动产登记证明》或者《广州市预购商品房预告登记证明书》或者《广东省房地产预告登记证明》	
4	发生转移的材料	发生继承、遗赠法律事实的材料	具体提交材料见本规程第一百零八条国有建设用地使用权及房屋所有权继承登记
		析产协议	析产的
		结婚证或者离婚证	夫妻析产的
		生效法律文书	生效法律文书导致不动产权利发生转移的
5	税、费、金相关材料	税务部门的纳（免）税凭证	继承或者夫妻析产的除外

第一百二十五条 因债权消灭、权利人放弃或者生效法律文书等原因导致权利消灭，申请办理注销预购商品房预告登记或者注销预购商品房抵押权预告登记的，应当提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	不动产权属证书	《不动产登记证明》或者《广州市预购商品房预告登记证明书》或者《广东省房地产预告登记证明》	
4	权利消灭的材料	债权消灭的材料	债权消灭的
		预告登记权利人放弃权利的材料	权利人放弃预告登记的
		生效法律文书	生效法律文书导致不动产权利消灭的

（本文与正式文件同等效力）

第二节 更正登记

第一百二十六条 不动产权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误，或者人民法院、仲裁机构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，当事人可以申请办理更正登记，并提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	不动产权属证书	《不动产权证书》或者《国有土地使用证》或者《房地产权证书》或者《房地产权共有权证》或者《房地产权属证明书》或者《不动产登记证明》或者《房地产他项权证》	申请人为不动产权利人的
4	证明不动产登记簿记载的事项错误的材料	不动产权属来源用地、规划报建材料	更正不动产权属、用途、结构的
		更正身份信息材料	身份信息有误的
		生效法律文书	生效法律文书确定不动产登记簿记载的事项错误的
		其他证明不动产登记簿记载的事项错误的材料	
5	不动产权籍调查成果	房屋面积测绘成果报告；更正后的不动产附图申请人+1 份	更正地址、面积、结构、不动产附图的
6	其他依法应当提交的材料	申请人与申请更正的不动产权利归属或者权利内容存在利害关系的说明材料	(1) 利害关系人申请更正登记的； (2) 因权属来源或者不动产权证书被生效法律文书撤销或者确认无效，且利害关系人为实际不动产权利主体或者权利承继主体的除外
		权利人同意更正的材料	

第一百二十七条 下列情形造成不动产登记簿记载事项错误的，登记机构应当书面通知当事人在三十个工作日内办理更正登记：

（一）司法机关、行政机关、仲裁机构生效法律文书或者文件证明当事人通过隐瞒真实情况或者伪造有关证件、文件等非法手段获取不动产登记的；

（二）不动产登记所依据的权属来源证明文件被生效法律文书撤销、确认无效、解除的；

（三）登记机构核准登记不当，造成重复登记等错误的；

（四）导致登记簿发生错误的其他情形。

当事人经通知，逾期未主动申请更正登记的，登记机构应当在其门户网站以及不动产所在地等指定场所公告十五个工作日，公告期满，当事人仍未主动申请的，登记机构依法予以更正。

错误的不动产权证书无法收回的，登记机构核准更正登记后，应当在登记机构门户网站上公告作废。需要换领不动产权证书的，登记机构应当书面通知不动产权利人。

第一百二十八条 错误登记后已经办理了涉及不动产权利处分的登记、预告登记和查封登记的，只能办理不动产自然状况更正。

第三节 异议登记

第一百二十九条 不动产利害关系人认为不动产登记簿上记载的事项错误，而权利人不同意更正的，利害关系人可以申请办理异议登记，并提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	申请人应当在申请表中明确申请异议登记的范围
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的

（本文与正式文件同等效力）

序号	材料类别	材料名称	备注
3	证明不动产登记簿记载的事项错误的材料	结婚证、离婚证、继承公证书、赠与公证书、遗嘱、遗赠扶养协议或者用地、报建等其他能够证明不动产归属的材料	对不动产权属提出异议的
		不动产份额分配协议或者析产协议	对不动产占有份额提出异议的
		其他证明不动产登记簿记载的事项错误的材料	
		起诉状以及法院受理通知书	已就不动产权属纠纷提起诉讼或者仲裁的
		仲裁申请书以及仲裁受理通知书	

第一百三十条 异议设立登记后，异议登记申请人在十五个自然日内提起诉讼或者仲裁的，可以提交下列材料申请办理异议变更登记，延长异议期限至人民法院、仲裁机构裁判文书生效之日：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	(1) 按照本规程第二章第一节的规定提交； (2) 申请人为异议设立登记申请人
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	不动产权属证书	不动产登记证明	
4	发生变更的材料	起诉状以及法院受理通知书	申请人在设立异议登记后十五个自然日内提起诉讼或者仲裁的
		仲裁申请书以及仲裁受理通知书	

第一百三十一条 异议登记生效期间异议登记申请人申请注销异议登记，或者异议登记申请人的诉讼（仲裁）请求被人民法院（仲裁机构）驳回或者不予受理，登记簿记载的权利人申请办理注销异议登记的，应当提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	不动产权属证书	不动产登记证明	异议设立登记申请人申请的
4	权利消灭的材料	异议登记申请人撤回起诉或者起诉被人民法院（仲裁机构）裁定不予受理，或者异议事项不被支持的生效法律文书	登记簿记载的权利人申请的

第四节 查封登记

第一百三十二条 不动产查封登记，应当提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	有权机关的工作证明	监察机关、公安机关、人民检察院、人民法院、税务机关等有权机关送达人的工作证和执行公务的证明文件	
		委托送达函	委托送达的
2	办理查封登记的材料	查封或者预查封的协助执行通知书	人民法院查封的
		查封函	人民检察院查封的
		协助查封的有关文件	公安机关等其他国家有权机关查封的

第一百三十三条 查封期间，查封机关解除查封的，应当提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	有权机关的工作证明	监察机关、公安机关、人民检察院、人民法院、税务机关等有权机关送达人的工作证和执行公务的证明文件	
		委托送达函	委托送达的

（本文与正式文件同等效力）

序号	材料类别	材料名称	备注
2	办理注销查封登记的材料	解除查封或者解除预查封的协助执行通知书	人民法院查封的
		解除查封函	人民检察院查封的
		协助解除查封的有关文件	公安机关等其他国家有权机关查封的

第六章 换证与补证

第一百三十四条 因不动产权证书、不动产登记证明破损、污损、填制错误，申请换证的，应当提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	不动产权属证书	《国有土地使用证》或者《房地产权证》或者《预告登记证明》或者《不动产权证书》或者《不动产登记证明》等	

第一百三十五条 因不动产权证书或者不动产登记证明遗失、灭失，申请补证的，应当提交下列材料：

序号	材料类别	材料名称	备注
1	不动产登记申请书	广州市不动产登记申请表	
2	申请人身份证明	申请人身份证明材料	按照本规程第二章第一节的规定提交
		代理人身份证明以及授权委托书	委托代理的
3	申请补证的材料	遗失、灭失声明	

第七章 附 则

第一百三十六条 本规程自印发之日起施行，有效期 5 年。《广州市不动产登记规程》（穗规划资源规字〔2019〕5 号）同时废止。

公开方式：主动公开

（本文与正式文件同等效力）

45

《关于印发广州市不动产登记规程的通知》政策解读

为贯彻落实习近平总书记关于优化营商环境、促进民营经济发展等重要指示精神，落实《中华人民共和国民法典》《广州市不动产登记办法》等上位法律法规，促进民营经济发展壮大，强化不动产登记法治建设，进一步优化营商环境，广州市修订印发规范性文件《广州市不动产登记规程》（下称《规程》），修订后有效期为 5 年，自 2023 年 10 月 27 日起实施。《规程》在修订过程中按规范性文件制定程序经征求市规划和自然资源局内外单位意见，局内合法性审核，组织召开了立法座谈会、专家论证会，并公开挂网 10 个自然日征求公众意见，通过市法制部门合法性审查。现就《规程》主要修订内容解读如下：

一、固化惠企利民改革创新经验，减少登记时间成本

（一）进一步压缩办理时限，提升不动产登记办理效率。相较于《广州市不动产登记办法》规定的一般登记业务在 5 个工作日内办结，《规程》进一步压缩了办理时限，明确一般登记业务在 3 个工作日内办结，并增加了抵押登记等业务 1 个工作日内办结、企业间存量非住宅转移登记等业务 60 分钟办结等内容，进一步提升不动产登记服务水平。

（二）落实“带押过户”服务，降低制度性交易成本。《民法典》及《广州市不动产登记办法》均明确了不动产抵押期间可以办理转移登记业务的规定，《规程》落实“带押过户”政策规定，进一步细化了抵押不动产转移登记的申请主体，具体包括：《民法典》施行前已经办理抵押登记的，由受让人、抵押人（转让人）和抵押权人共同申请；《民法典》施行后办理抵押登记的，不动产登记簿存在禁止或者限制转让不动产的约定的，由受让人、抵押人（转让人）和抵押权人共同申请；不动产登记簿不存在禁止或者限制转让不动产的约定的，可以由受让人、抵押人（转让人）共同申请。“带押过户”政策进一步简化了不动产交易流程、节省交易成本，为企业群众带来了实实在在的利好。

（三）推广不动产电子证照，减少企业群众办理成本。《规程》规定了不动产电子证照与纸质不动产权证书具有同等效力，可以作为法定办事依据和归档材料，并明确了电子证照在完成登簿后同步签发，方便企业群众能够及时查询领取。同时

《规程》设置预先领证方式，企业群众可以选择邮寄、自助打证等方式领取纸质证书，减少时间、成本。

二、增加不动产登记改革举措，提升登记便利度

(一) 简化非公证继承登记办理程序。2021 年 10 月，国务院印发《关于开展营商环境创新试点工作的意见》，提出“对办理不动产登记涉及的部分事项试行告知承诺制”“探索将遗产管理人制度引入不动产非公证继承登记”两项改革措施。《规程》明确在非公证继承登记中引入告知承诺制及遗产管理人制度的探索举措，提升不动产继承登记办理便利度。

(二) 放宽境外法人或其他组织提交身份证明材料的要求。为优化营商环境，助力粤港澳大湾区建设，广州市明确港澳银行办理跨境抵押登记业务，无需提交其在境内设立分支机构或代表机构的批准文件或注册证明。在此基础上，《规程》进一步明确一般境外法人或其他组织办理不动产登记时，可以提交按规定经公证、认证的境外设立文件和注册证明，或者提交其在境内设立分支机构或代表机构的批准文件或注册证明。

三、落实上位法规定，完善不动产登记业务种类

(一) 增加了居住权登记的规定。居住权是《民法典》新设的用益物权，体现以人民为中心的发展思想。为了适应实务需求，妥善办理居住权登记业务，《规程》专门规定居住权的首次登记、变更登记和注销登记应提交的申请资料种类，为群众提供明确的办理指引。

(二) 增加了房地产项目公共服务设施登记的规定。《广州市不动产登记办法》第二十条中对配套公共服务设施的不动产登记问题进行了规定，《规程》结合已有规定，将原《广州市房地产开发项目公共服务设施不动产登记细则》（穗国土规划规字〔2018〕5号）的主要内容纳入规定范围，并进一步细化办理流程，规定了无偿移交的配套公共服务设施，由建设单位或者接收单位依法申请办理首次登记；按成本价移交的配套公共服务设施，由建设单位依法申请办理首次登记。

(三) 增加了国有建设用地使用权转移预告登记的规定。《广州市不动产登记办法》在第十六条第二款中规定了国有建设用地使用权转移预告登记的内容，将该登记种类的条件设定为“以出让等有偿方式取得的国有建设用地使用权首次转让，已完成的投资开发未达到投资总额百分之二十五”。《规程》配套增加该类预告登记业

(本文与正式文件同等效力)

务情形，并明确申请材料。

(四) 增加了历史建筑产权登记的规定。按照现有国有土地使用权登记的要求，只有房屋拆卸土地平整、完成拆迁结案后，才可以办理土地使用权首次登记，进而办理后续新建建筑物的产权登记。这种做法不符合广州市历史文化名城的工作实际，不利于历史文化街区、历史风貌区、历史建筑、传统风貌建筑以及其他依法需要保留的建筑物的保护和利用。为在不动产登记工作中做好历史文化遗产的保护，《广州市不动产登记办法》第三十三条规定了征而不拆的历史建筑的产权登记模式，《规程》也配套对该模式进行了规定。

(五) 增加了不动产登记公告应保护个人信息的规定。《中华人民共和国个人信息保护法》于 2021 年 11 月实施，明确了国家机关处理个人信息应当做好个人信息保护相关规定。《规程》进行衔接，明确登记机构依法对不动产登记事项进行公告的，应当保护个人信息，公告内容不得包含身份证等个人敏感信息。

(六) 增加了土地承包经营权、土地经营权登记的规定。《不动产登记暂行条例实施细则》仅规定了土地承包经营权登记的基本内容，《广州市不动产登记办法》第二十四条规定了土地经营权的首次登记、转移登记及抵押登记，自然资源部亦印发《土地承包经营权和土地经营权登记操作规范（试行）》。《规程》在此基础上，增加土地承包经营权及土地经营权登记的规定并细化收件资料。

(七) 完善了林权登记的内容。根据《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》，为进一步落实不动产统一登记制度，《规程》完善林权登记权利类型，并与土地承包经营权及土地经营权登记进行衔接。

《广州市人民政府公报》简介

《广州市人民政府公报》是由广州市政府办公厅主办并公开发行的政府出版物。《广州市人民政府公报》主要刊载广州市政府规章和行政规范性文件，是政府信息公开的重要载体。根据《中华人民共和国立法法》等有关规定，在《广州市人民政府公报》上刊登的政府规章和行政规范性文件文本为标准文本，与正式文件具有同等效力。

《广州市人民政府公报》创刊于1949年12月，曾用刊名《广州市政》《广州政报》。自创办以来，《广州市人民政府公报》发挥了传达政令、宣传政策、指导工作、服务社会的作用。

《广州市人民政府公报》发行方式为免费赠阅，赠阅范围包括广州市直机关，各区政府，街道办事处、镇政府，居委会、村委会，重要交通枢纽，各级图书馆等。《广州市人民政府公报》在广州市政府门户网站“广州市人民政府”（<http://www.gz.gov.cn>）设置专栏刊登，并开设广州市人民政府公报微信小程序、公众号，公众可登录网站或扫描下方二维码查阅。



主 管：广州市人民政府
主 办：广州市人民政府办公厅
编辑出版：广州市人民政府公报编辑部
总 编：李 妍
编 辑：梁 捷 助理编辑：杨小敏
赠阅范围：国 内

国内刊号：CN44-1712/D
邮政编码：510032
地 址：广州市府前路1号市政府8号楼
电 话：83123138 83123238 83123438
网 址：<http://www.gz.gov.cn>
印 刷：广州市人民政府机关印刷厂
