

## 国有建设用地使用权及房屋所有权转移、变更、 注销登记

### 一、办理流程

转移、变更登记：申请→受理→审核→登簿→发证

注销登记：申请→受理→审核→登簿

### 二、申请材料

#### （一）转移登记

1. 不动产登记申请书。
2. 申请人身份证明（可通过共享获取的，无需提交纸质材料）
  - （1）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；
  - （2）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；
  - （3）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；
  - （4）华侨：提交中华人民共和国护照和国外长期居留身份证件；
  - （5）外籍自然人：外国人永久居留身份证，或者其国籍所在国护照；
  - （6）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；
  - （7）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；
  - （8）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；

（9）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。

### 3. 不动产权证书。

### 4. 证明其发生转移的材料

（1）买卖的，提交买卖合同；互换的，提交互换合同；赠与的，提交赠与合同；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；

（2）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；

（3）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；

（4）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；

（5）已经办理预告登记的，提交不动产登记证明；

（6）划拨国有建设用地使用权及房屋所有权转移的，还应提交有批准权的人民政府的批准文件；

（7）因继承、受遗赠取得的，提交继承、受遗赠的相关证明材料。

### 5. 依法需要补缴土地价款、纳税的，提交缴纳土地价款的凭证、完税结果材料。

## （二）变更登记

### 1. 不动产登记申请书。

### 2. 申请人身份证明（参照第（一）项第2点材料提供）。

3. 不动产权证书。

4. 证明其发生变更的材料

(1) 权利人姓名或者名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的, 提交能够证实其身份变更的材料;

(2) 土地坐落发生变化的, 提交证实坐落发生变更的文件;

(3) 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:

a) 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

b) 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

c) 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

d) 其他面积、界址变更情形的, 提交有权机关出具的批准文件; 依法需要补缴土地价款的, 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;

(4) 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; 依法需要补缴土地价款的, 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更的文件;

(5) 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; 依法需要补缴土地价款的, 还应提交缴纳土地价款的凭证;

(6) 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、宗地界址点坐标等地籍调查成果;

(7) 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;

(8) 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; 依法需要补缴土地价款的, 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更的文件。

5. 依法应纳税的, 提交完税结果材料。

### **(三) 注销登记**

1. 不动产登记申请书。

2. 申请人身份证明 (参照第 (一) 项第 2 点材料提供)。

3. 不动产权证书。

4. 证明其权利注销的材料

(1) 不动产灭失的, 提交其灭失的材料;

(2) 权利人放弃国有建设用地使用权及房屋所有权的, 提交权利人放弃权利的书面文件; 设有抵押权、地役权、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;

(3) 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;

(4) 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。

### 三、收费情况

详见《不动产登记收费汇总表》

### 四、办理时限

#### (一) 转移、变更登记

法定时限: 30 个工作日 (不含公告期)

承诺时限: 3 个工作日 (不含公告期)

#### (二) 注销登记

法定时限: 30 个工作日 (不含公告期)

承诺时限: 1 个工作日 (不含公告期)

**深圳市深汕特别合作区不动产登记中心办公地址及咨询电话:**

**办公地址:** 深圳市深汕特别合作区鹅埠镇大德路城市综合服务厅一楼

**咨询电话:** 0755-22101177

**监督投诉电话:** 0755-22101239 或 12345