

# 目 录

1. 总则.....	1
1.1 (目的和依据) .....	1
1.2 (适用范围) .....	1
1.3 (不动产登记事务分工) .....	1
1.4 (不动产权属证书、不动产登记证明) .....	2
1.5 (不动产登记信息系统) .....	2
1.6 (不动产登记簿记载内容) .....	2
1.7 (登记工作基本要求) .....	3
2. 一般规定.....	4
2.1 (可以登记的不动产权利) .....	4
2.2 (预告登记) .....	4
2.3 (查封登记) .....	5
2.4 (与不动产权利有关的事项) .....	5
2.5 (登记程序) .....	6
2.6 (不动产单元) .....	7
2.7 (登记申请与代理) .....	8
2.8 (公证和认证) .....	9
2.9 (申请登记文件) .....	9
2.10 (不动产权属调查报告) .....	10
2.11 (身份证明) .....	10
2.12 (继承、受遗赠的不动产登记) .....	11
2.13 (涉及国家安全、军事机密的不动产登记) .....	11
2.14 (军队不动产登记) .....	11
2.15 (登记受理) .....	11
2.16 (申请登记文件补正) .....	12
2.17 (不动产登记申请的合并受理) .....	12
2.18 (登记申请撤回) .....	14
2.19 (核查、实地查看、调查) .....	14
2.20 (公告) .....	15
2.21 (准予登记) .....	16
2.22 (连续登记原则) .....	16
2.23 (不予登记) .....	16
2.24 (依嘱托登记) .....	17
2.25 (不动产权属证书和不动产登记证明的颁发与提交) .....	17
2.26 (登记的规范文字) .....	18
2.27 (登记便捷服务) .....	18
2.28 (失信管理) .....	18
3. 集体土地所有权登记.....	18
3.1 (首次登记) .....	18
3.2 (转移登记) .....	20
3.3 (变更登记).....	21
3.4 (注销登记) .....	23

4. 建设用地使用权和房屋所有权登记.....	24
4.1 (首次登记) .....	24
4.2 (转移登记) .....	39
4.3 (变更登记) .....	60
4.4 (注销登记) .....	67
4.5 (其他建筑物、构筑物所有权的登记) .....	70
5. 宅基地使用权及房屋所有权登记.....	71
5.1 (首次登记) .....	71
5.2 (转移登记) .....	75
5.3 (变更登记) .....	76
5.4 (注销登记) .....	79
6. 农村土地承包经营权登记.....	81
6.1 (首次登记) .....	81
6.2 (转移登记) .....	84
6.3 (变更登记) .....	87
6.4 (注销登记) .....	90
7. 国有农用地使用权登记.....	92
7.1 (首次登记) .....	92
7.2 (变更登记) .....	94
7.3 (注销登记) .....	96
8. 国有未利用地的登记.....	98
8.1 (首次登记) .....	98
8.2 (变更登记) .....	99
8.3 (注销登记) .....	101
9. 海域使用权登记.....	102
9.1 (首次登记) .....	102
9.2 (转移登记) .....	104
9.3 (变更登记) .....	106
9.4 (注销登记) .....	108
9.5 (无居民海岛使用权的登记) .....	110
10. 森林、林木所有权登记.....	110
10.1 (首次登记) .....	110
10.2 (变更登记) .....	111
10.3 (注销登记) .....	112
11. 居住权登记.....	113
11.1 (首次登记) .....	113
11.2 (变更登记) .....	116
11.3 (注销登记) .....	117
11.4 (居住权登记的冲突情形) .....	120
12. 地役权登记.....	120
12.1 (首次登记) .....	120
12.2 (转移登记) .....	121
12.3 (变更登记) .....	122
12.4 (核准转移登记、变更登记的条件) .....	123
12.5 (注销登记) .....	123

12.6	(地役权登记的冲突情形)	124
12.7	(地役权登记的审核时限)	124
13.	抵押权登记	125
13.1	(首次登记)	125
13.2	(转移登记)	130
13.3	(最高额抵押权转移登记的特别规定)	131
13.4	(变更登记)	131
13.5	(原在建建筑物抵押权预告登记的特别规定)	133
13.6	(核准转移登记、变更登记的条件)	133
13.7	(注销登记)	133
13.8	(抵押权登记的冲突情形)	134
13.9	(抵押权登记的审核时限)	134
14.	预告登记	135
14.1	(预购商品房预告登记)	135
14.2	(预购共有产权保障住房预告登记)	135
14.3	(因预购人死亡或者终止导致预购商品住房或者共有产权保障住房权利转移的预告登记)	136
14.4	(预购商品非居住房转让的预告登记)	136
14.5	(预购商品房变更的预告登记)	137
14.6	(预购共有产权保障住房变更的预告登记)	137
14.7	(以预购商品房设立抵押权的预告登记)	138
14.8	(以预购共有产权保障住房设立抵押权的预告登记)	138
14.9	(预购商品房抵押权转让的预告登记)	139
14.10	(预购共有产权保障住房抵押权转让的预告登记)	139
14.11	(预购商品房抵押权变更的预告登记)	140
14.12	(预购共有产权保障住房抵押权变更的预告登记)	140
14.13	(房地产转让等的预告登记)	141
14.14	(其他不动产转让等的预告登记)	141
14.15	(注销预购商品房预告登记)	142
14.16	(注销预购共有产权保障住房预告登记)	142
14.17	(注销预购商品房抵押权的预告登记)	142
14.18	(注销预购共有产权保障住房抵押权的预告登记)	143
14.19	(注销不动产转让的预告登记)	143
14.20	(依生效法律文书注销预告登记)	143
14.21	(核准预告登记及其注销预告登记的条件)	144
14.22	(预告登记的审核时限)	145
15.	更正登记和异议登记	145
15.1	(更正登记)	145
15.2	(异议登记)	149
16.	查封登记	150
17.	与不动产权利有关事项的记载	152
17.1	(国家机关、行政执法机构相关文件的记载)	152
17.2	(当事人有关不动产权利事项的记载)	154
17.3	(其他与不动产权利有关事项的记载)	156
17.4	(与不动产权利有关事项记载的注销)	157

18. 特别规定.....	157
18.1 (关于办理本市工业用地、研发总部类用地不动产登记的特别规定) .....	157
18.2 (关于本市经营性用地出让登记管理的特别规定) .....	158
18.3 (关于共有产权保障住房(集中建设)不动产登记的特别规定) .....	159
18.4 (关于共有产权保障住房申请家庭成员人员减少后不动产登记相关事项的特别规定) .....	160
18.5 (关于加强共有产权保障住房房源管理和不动产登记的特别规定) .....	161
18.6 (关于配建共有产权保障住房不动产登记的特别规定) .....	163
18.7 (关于大型居住社区等共有产权保障住房(集中建设)转化为廉租住房不动产登记的特殊规定) .....	165
18.8 (关于规范征收安置住房不动产登记的特别规定) .....	166
18.9 (关于军队房改售房不动产登记的特别规定) .....	166
18.10 (关于单位租赁房不动产登记的特别规定) .....	167
18.11 (关于公共租赁住房不动产登记的特别规定) .....	168
18.12 (关于廉租住房不动产登记的特别规定) .....	171
18.13 (关于保障性住房房源调整不动产登记的特别规定) .....	172
18.14 (关于房屋征收范围内不动产登记的特别规定) .....	176
18.15 (关于本市郊区宅基地置换试点中办理不动产登记的特别规定) .....	177
18.16 (关于大型居住社区商业配套用房不动产交易与登记相关问题的特别规定) .....	178
18.17 (关于落实《优抚对象住房优待办法》不动产登记事项的特别规定) .....	180
18.18 (关于科研设计用地房屋建筑类型及用途认定的特别规定) .....	180
18.19 (关于“先租后售”公共租赁住房试点工作的特别规定) .....	180
18.20 (关于来沪务工人员宿舍相关不动产登记的特别规定) .....	182
18.21 (关于规范在建建筑物抵押登记的特别规定) .....	182
18.22 (关于纳入归并范围内原划拨土地上的住房办理不动产登记的特别规定) .....	183
18.23 (关于城市地下空间建设用地审批和不动产登记的特别规定) .....	183
18.24 (关于办理结建民防工程不动产登记有关问题的特别规定) .....	184
18.25 (关于办理住房公积金担保组合贷款抵押登记的特别规定) .....	184
18.26 (关于企业营业执照失效时办理房屋产权登记的特别规定) .....	185
18.27 (关于房地产开发企业吊销、撤销、歇业后购房者单方申请办理不动产转移登记的特别规定) .....	185
18.28 (关于房地产开发企业消灭后办理新建商品房买卖的转移登记的特别规定) .....	188
19. 附则.....	188
19.1 (补发不动产权属证书或者不动产登记证明) .....	188
19.2 (换发不动产权属证书或者不动产登记证明) .....	189
19.3 (不动产权属证书及不动产登记证明的废证公告) .....	190
19.4 (1996年3月1日前历史遗留的房地产登记) .....	190
19.5 (化解矛盾中的房地产登记) .....	191
19.6 (关于审核时限的说明) .....	191
19.7 (实施日期) .....	191

## 1. 总则

### 1.1（目的和依据）

为了贯彻实施《不动产登记暂行条例》（以下简称《暂行条例》）、《不动产登记暂行条例实施细则》（以下简称《实施细则》）、《上海市不动产登记若干规定》（以下简称《若干规定》），细化不动产统一登记制度，方便不动产登记申请，规范不动产登记行为，维护不动产交易安全，保护不动产权利人的合法权益，结合本市实际，制定本规定。

### 1.2（适用范围）

本规定适用于本市行政区域内的不动产登记。

### 1.3（不动产登记事务分工）

1.3.1 市自然资源确权登记局（以下简称市登记局）为本市不动产登记机构，负责全市不动产登记工作。市、区规划资源部门所属的登记事务机构受市登记局委托，具体办理登记事务。

1.3.2 市自然资源确权登记事务中心（以下简称市登记事务机构）具体办理下列范围不动产登记事务：

- （一）涉及国家安全、军事机密等特殊范围的不动产登记；
- （二）海域使用权登记；
- （三）查阅跨区不动产登记簿信息；
- （四）市登记局指定办理的不动产登记。

1.3.3 各区自然资源确权登记事务中心、不动产登记事务中心（以下简称区登记事务机构）具体办理本行政区域内除前款范围以外的各类不动产登记事务。

#### 1.4（不动产权属证书、不动产登记证明）

集体土地所有权、建设用地使用权、国有农用地使用权、土地承包经营权、宅基地使用权、海域使用权，以及房屋所有权和森林、林木所有权等不动产权利，颁发不动产权属证书。

居住权、地役权、抵押权以及预告登记、异议登记等，颁发不动产登记证明。

#### 1.5（不动产登记信息系统）

登记事务机构应当在市规划和自然资源局（以下简称市规划资源局）建立的统一的不动产登记信息系统中办理不动产登记事务。

不动产登记簿采用电子介质，按不动产单元检索，存储在不动产登记信息系统中。

#### 1.6（不动产登记簿记载内容）

不动产登记簿应当记载以下内容：

（一）不动产类型、不动产坐落、宗地或者宗海号、空间界限、不动产单元号；

（二）不动产权利人姓名或者名称、权利共有情况；

（三）土地所有权状况，包括土地的所有权性质、宗地面积、土地分类面积、登记类型、登记原因等；

（四）建设用地使用权和宅基地使用权状况，包括使用权的取得方式、使用期限和用途、宗地面积、使用权面积、独用土地面积、分摊土地面积、登记类型、登记原因等；

（五）房屋等建筑物、构筑物所有权状况，包括房屋所有权来源、建筑类型、建筑结构、层数、建筑面积、规划用途、竣工日期、登记类型、登记原因等；

（六）土地承包经营权、土地经营权、其他农用地使用权状况，包括发包方、承包土地面积和使用期限、土地所有权性质、承包期限、土地经营权期限、水域滩涂类型、养殖业方式、登记类型、登记原因等；

（七）林权状况，包括林地使用期限、林木所有权、主要树种、株数、林种、起源、造林年度、小地名、林班、小班、登记类型、登记原因等；

（八）海域使用权及构（建）建筑物所有权状况，包括使用权面积和使用期限、登记类型、登记原因等；

（九）居住权状况，包括居住权人、义务人、登记类型、登记原因、住宅范围、居住权期限等；

（十）地役权状况，包括地役权人（需役地权利人）、供役地权利人、地役权内容、地役权期限、登记类型、登记原因等；

（十一）不动产抵押权状况，包括抵押权人、抵押人、抵押方式、抵押担保的范围、主债权数额、债务履行期限、最高债权确定事实和数额、登记类型、登记原因、不动产转让的约定等；

（十二）预告登记状况，包括预告登记权利人和义务人、土地使用权人、规划用途、建筑类型、层数、被担保主债权数额、登记类型、登记原因等；

（十三）查封登记状况，包括查封机关、查封类型、查封文件、查封文号、查封期限、查封范围等；

（十四）与不动产权利有关事项的文件，包括文件名称、文件内容等；

（十五）更正登记、异议登记状况；

（十六）不动产登记日、登记受理日；

（十七）不动产权属证书号或者不动产登记证明号。

## 1.7（登记工作基本要求）

登记事务机构及登记工作人员应当按照《暂行条例》《实施细则》《若干规定》和本规定的要求从事不动产登记工作。

不动产登记工作人员应当具备与其岗位相适应的法律法规、不动产登记等方面的专业知识和业务能力。

## 2. 一般规定

### 2.1 (可以登记的不动产权利)

2.1.1 下列不动产权利的取得、设立、转移、变更或者终止，当事人可以申请登记：

- (一) 集体土地所有权；
- (二) 建设用地使用权；
- (三) 宅基地使用权；
- (四) 耕地、林地、草地等土地承包经营权；
- (五) 国有农用地使用权；
- (六) 海域使用权、无居民海岛使用权；
- (七) 房屋等建筑物、构筑物所有权；
- (八) 森林、林木所有权；
- (九) 居住权；
- (十) 地役权；
- (十一) 抵押权；
- (十二) 其他依法可以登记的不动产权利。

### 2.2 (预告登记)

2.2.1 属于下列情形的，当事人应当共同申请预告登记：

- (一) 预购商品房的；
- (二) 以预购商品房设立抵押权的；
- (三) 不动产转让、抵押的；



(四) 签订其他不动产物权协议的。

2.2.2 前款情形中，一方当事人未提出登记申请的，另一方当事人按照约定可以单方提出预告登记申请。

## 2.3 (查封登记)

登记事务机构依据人民法院、人民检察院、纪检监察机关、公安机关、税务机关等国家有权机关的嘱托依法办理查封登记。

## 2.4 (与不动产权利有关的事项)

2.4.1 下列与不动产权利有关的事项，可以申请记载：

(一) 行政机关依法作出的征收集体所有土地、征收房屋、收回国有建设用地使用权、批准建设用地、商品房预售许可等与不动产权利有关的决定；

(二) 行政机关对保障性住房的认定文件；

(三) 行政执法机构对违法用地的认定文件以及已完成整改的证明文件；

(四) 行政执法机构对擅自改变承重结构的认定文件以及已完成整改的证明文件；

(五) 行政执法机构对附有违法建筑的认定文件以及已完成整改的证明文件；

(六) 行政执法机构对不履行优秀历史建筑修缮义务的认定文件以及已完成整改的证明文件。

2.4.2 下列与不动产权利有关的事项，当事人可以申请记载：

(一) 建设用地使用权抵押权人、在建建筑物抵押权人同意商品房转让时注销相应部位抵押权的承诺书；

(二) 房屋租赁合同，包括房屋出租、转租、承租权转让或者交换、预租合同等；

(三) 房屋使用公约；

- (四) 物业管理文件;
- (五) 土壤污染状况调查报告;
- (六) 关于不动产权属争议的诉讼、仲裁或者行政处理的受理通知书;
- (七) 其他与不动产权利有关的事项。

## 2.5 (登记程序)

### 2.5.1 不动产登记程序一般包括:

- (一) 申请;
- (二) 受理;
- (三) 审核;
- (四) 核准;
- (五) 记载于不动产登记簿;
- (六) 缮证;
- (七) 发证;
- (八) 立卷归档。

### 2.5.2 登记事务机构出具的下列告知书, 应当加盖市登记局登记专用章:

- (一) 申请登记文件补正告知书;
- (二) 不予受理告知书;
- (三) 不予登记告知书;
- (四) 不予补证告知书;
- (五) 办理更正登记通知和更正登记告知书;

(六) 法律、法规、规章等规定的其他事项。

## 2.6 (不动产单元)

2.6.1 不动产登记的基本单位是不动产单元。不动产登记应当按照不动产单元进行登记。不动产单元应当具有唯一编码，编码编制规则按照自然资源部有关规定执行。不动产单元的设定、分割及合并，按照国家和本市相关规定执行。

2.6.2 没有房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木定着物的土地、海域，以土地、海域权属界线封闭的空间为不动产单元。土地的不动产单元为宗地；海域的不动产单元为宗海。

2.6.3 有房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木定着物的土地、海域，以该房屋等建筑物、构筑物以及森林、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。房屋等建(构)筑物的不动产单元为独立成幢、权属界线封闭的空间，以及区分层、套、间等可以独立使用、权属界线封闭的空间。森林、林木的不动产单元为小班。

2.6.4 除国家和本市另有规定外，居住房屋的不动产单元按照下列原则确定：

(一) 独立式花园住宅以幢为不动产单元，和合式花园住宅以门栋为不动产单元；

(二) 成套住房的不动产单元为套；

(三) 非成套住房的不动产单元一般为幢。已经按间办理房屋所有权登记的，该幢房屋的其他居住部位可以以间作为不动产单元。

2.6.5 非居住房屋的不动产单元为幢、层、套、间，应具有规划确定的完整功能、可以独立使用、有固定的围护结构。其中，独幢的宾馆、公寓式酒店、影剧院、学校、医院、工厂等，不动产单元为幢；综合性建筑，以规划确定具有完整功能、可以独立使用的范围为不动产单元；办公楼、商场，以规划批准具有固定围护结构的部位为不动产单元。

2.6.6 学校、机关、企事业单位、农民宅基地内等全部房屋归同一权利人所有的，该宗地内全部房屋可以一并划分为一个不动产单元。

2.6.7 有地下车库、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、铁轨等构筑物的，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。

2.6.8 宅基地及其上房屋登记，属于农户建房的，宅基地以一户农户家庭依法取得的土地权属界线封闭的空间为不动产单元，宅基地其上房屋以幢为不动产单元。村民集体建房的，宅基地登记基本单元为该集体建房项目建设用地批准书对应的用地范围，宅基地其上房屋登记基本单元为套或者幢。

## 2.7（登记申请与代理）

2.7.1 申请不动产登记的，当事人应当到不动产所在地的区登记事务机构申请登记；申请人可以委托代理人到登记事务机构申请登记，无民事行为能力人和限制民事行为能力人由监护人到登记事务机构代为申请登记。属于网络申请范围的登记业务类型，可以通过网络申请登记。

2.7.2 两人以上共有不动产的登记，应当由全体共有人共同申请。按份共有的单个共有人可以就处分本人所享有不动产份额的登记单独提出申请。按份共有人转让其享有的共有的不动产份额的，应当提交已将转让条件通知其他共有人的声明。

2.7.3 属于下列情形之一的，应当由当事人本人到登记事务机构申请：

（一）自然人处分（转让、抵押等）其拥有的不动产申请登记的；

（二）自然人申请注销其本人名下的建设用地使用权、房屋所有权、居住权、地役权或者抵押权登记（因房屋征收注销不动产权利的除外）、预购商品房预告登记的；

（三）配偶间变更不动产登记簿记载的权利人申请变更登记的；

（四）已购公有住房增加同住人为不动产权利人申请变更登记的；

（五）自然人申请居住权登记的；

（六）自然人申请更正登记或者异议登记的；

（七）自然人申请补发不动产权属证书或者不动产登记证明的；

(八)不动产登记事项在不动产登记簿记载前,自然人申请撤回登记申请的。

2.7.4 当事人委托代理人申请不动产登记的,代理人应当向登记事务机构提交委托人的身份证明、代理人的身份证明,以及当事人的授权委托书。委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、权限和期限,并由委托人签名或者盖章。

监护人代为申请不动产登记的,提交监护人与被监护人的身份证明、监护关系证明材料,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。因处分不动产而申请登记的,还应当提供为被监护人利益而处分不动产的书面保证。父母之外的监护人处分未成年人不动产的,监护关系材料可以是人民法院指定监护的法律文书、监护人对被监护人享有监护权的公证材料或者其他证明材料。被监护人为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的证明材料应当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。

## 2.8 (公证和认证)

2.8.1 当事人申请不动产登记,应当使用其中文姓名或者名称,当事人提交的身份证明或者其他申请登记文件是外文的,应当提供由专业翻译机构翻译的汉字译本或者经公证的汉字译本。当事人应当签字确认,并对汉字译本的真实性负责。

2.8.2 属于本规定第 2.7.3 条情形确需委托的,应当在申请登记时与代理人共同到登记事务机构现场签订委托书,或者提交公证的授权委托书。

2.8.3 当事人提交的公证文书非境内公证机构作出的,还需提交经认证、确认的证明。

## 2.9 (申请登记文件)

2.9.1 不动产登记的申请书应当由当事人签名或者盖章;代理人申请登记的,由代理人签名或者盖章。由代理人申请登记的,代理人除提交本人身份证明外,还应当提交被代理人的身份证明。

2.9.2 不动产登记的当事人应当按本规定向登记事务机构提交申请登记文件原件或者复印件。提交复印件的,登记事务机构应当对复印件与原件的一致性进行校验,但被代理人的身份证明和经公证的文件除外。不动产登记当事人通过网络申请登记的,应当按本规定提交电子介质的申请登记文件。

2.9.3 申请登记文件中涉及住房城乡建设管理、房屋管理、农业农村、林业、海洋、交通、税务等部门审批、交易等信息，登记事务机构能够通过市大数据资源平台实时互通共享获取的，无需申请人重复提交。

## 2.10（不动产权属调查报告）

申请不动产首次登记或者涉及不动产界址、空间界限、面积等变化的不动产变更登记的，申请人应当向登记事务机构提交由权属调查机构通过权籍调查形成的不动产权属调查报告。

## 2.11（身份证明）

2.11.1 当事人申请不动产登记，提交下列相应的身份证明材料：

（一）境内自然人：提交居民身份证。未成年人可以提交居民身份证或者户口簿；

（二）香港、澳门特别行政区自然人：提交中华人民共和国港澳居民居住证，也可以提交香港、澳门特别行政区（永久性）居民身份证或者来往内地通行证；

（三）台湾地区自然人：提交中华人民共和国台湾居民居住证，也可以提交台湾居民来往大陆通行证；

（四）华侨：提交中华人民共和国护照和国外长期居留身份证件；

（五）外籍自然人：中国政府主管机关签发的居留证件，或者其国籍所在国护照；

（六）境内法人或者非法人组织：营业执照、组织机构代码证、统一社会信用代码证书或者其他身份登记证明；

（七）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：提交其在境内设立分支机构或者代表机构的批准文件和注册证明，或者经公证、转递的设立文件和注册证明；

（八）境外法人或者非法人组织：提交其在境内设立分支机构或者代表机构的批准文件和注册证明，或者经公证、认证的设立文件和注册证明。

2.11.2 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，申请办理该不动产登记时，申请人应当提供能够证实其身份变更的材料。

## 2.12（继承、受遗赠的不动产登记）

因继承取得不动产申请转移登记的，当事人可以提交继承权公证书或者明确继承权的已生效的判决书、调解书。

因受遗赠取得不动产申请转移登记的，当事人可以提交继承权公证书和接受遗赠公证书等经公证的材料，或者已生效的判决书、调解书。

未提交上述公证文书或者已生效法律文书的，按照本规定第 4.2.20 条办理。

## 2.13（涉及国家安全、军事机密的不动产登记）

涉及国家安全、军事机密的不动产登记，当事人还应当提交相关审查文件。

## 2.14（军队不动产登记）

军队不动产登记，当事人还应当提交军队不动产主管部门的审核文件。

## 2.15（登记受理）

2.15.1 申请不动产登记的，当事人应当到不动产所在地的区登记事务机构提交规定的申请登记文件。通过网络申请不动产登记的，应当按规定提交电子介质的申请登记文件。

2.15.2 登记事务机构应当查验申请登记文件。登记事务机构可以根据不同登记申请就需进一步明确有关事项询问申请人，申请人应当签名确认。

2.15.3 申请人提交的申请登记文件齐全且符合法定形式的，登记事务机构应当即时受理登记申请并出具收件收据；申请人提交的申请登记文件存在可以当场更正的错误的，登记事务机构应当告知申请人当场更正，申请人当场更正后，登记事务机构应当即时受理登记申请并出具收件收据。申请日为受理日。收件收据按照受理登记申请时间顺序全市统一编号。

2.15.4 收件收据应当注明申请人姓名或者名称、申请登记原因和登记类别、不动产坐落、提交文件名称和份数、原件或者复印件、登记事务机构名称、收件时间，申请人应当在收件收据上签名确认。

2.15.5 登记受理时，登记事务机构发现申请登记事项的有关情况需要进一步证明的，可以告知申请人补充材料。登记事务机构应当一次性告知申请人需要补充提交的证明材料，材料补齐日为受理日。

2.15.6 申请登记文件不齐全或者不符合法定形式的，登记事务机构应当书面告知申请人不予受理，并一次性告知需要补充提交的证明材料。申请登记文件复印留存，原件退还申请人。

2.15.7 申请登记的不动产不属于本机构登记范围的，登记事务机构应当当场书面告知申请人不予受理，并告知向有登记权的登记事务机构申请。申请登记文件复印留存，原件退还申请人。

## **2.16（申请登记文件补正）**

2.16.1 受理登记申请后，登记事务机构发现申请登记事项的有关情况需要进一步证明的，应当在规定的登记审核时限内一次性向申请人出具申请登记文件补正告知书。补正告知书应当注明申请人姓名或者名称、申请登记原因和登记类别、不动产坐落、已提交文件和需补正文件、原件或者复印件、登记事务机构名称、补正告知书出具的时间，并告知申请人文件补齐日为受理日，补正期限最长不超过 30 日。补正告知书一式二份，一份送达申请人，一份由登记事务机构留存。

2.16.2 受理登记申请后，登记事务机构发出补正告知书的，申请登记文件补齐日为受理日，登记审核期限从文件补齐日起计算。逾期未补正的，视为未受理，登记事务机构应当将已提交的申请登记文件复印留存，通知申请人领取申请登记文件原件，当事人要求登记事务机构出具不予受理的书面证明的，登记事务机构出具“不予受理告知书”。

## **2.17（不动产登记申请的合并受理）**

属于下列情形之一的，登记事务机构可以合并受理下列登记申请：



(一) 因房地产转让时，受让人按照规定办理建设用地使用权出让手续的，登记事务机构可以合并受理房地产转移登记与受让人就该房屋所占范围内的建设用地使用权首次登记；

(二) 围填海项目成陆后申请土地使用权首次登记的，登记事务机构可以合并受理土地使用权的首次登记与海域使用权的注销登记。

(三) 因不动产买卖，受让人就该不动产抵押贷款支付价款的，登记事务机构可以合并受理不动产转移登记与受让不动产的抵押登记；

(四) 商品房预购人以预购商品房抵押贷款支付价款的，登记事务机构可以合并受理预购商品房预告登记与该预购商品房抵押的预告登记；

(五) 因建设用地使用权和房屋所有权变更，致使不动产抵押权变更而申请登记的，登记事务机构可以合并受理不动产变更登记与不动产抵押权的变更登记；

(六) 未办理建设用地使用权首次登记，房屋建成后，登记事务机构可以合并受理建设用地使用权的首次登记与房屋所有权的首次登记；

(七) 记载有抵押权的不动产申请转移登记的，登记事务机构可以合并受理抵押权的注销登记与不动产转移登记，也可以合并受理抵押权的变更登记或者转移登记与不动产转移登记；

(八) 未办理首次登记的不动产，因继承、受遗赠申请不动产转移登记的，登记事务机构可以合并受理该不动产首次登记与转移登记；

(九) 一宗不动产因继承、析产、赠与等情形，同时申请转移登记、变更登记的，登记事务机构可以合并受理继承的转移登记与相关的转移或者变更登记申请；

(十) 同一宗不动产同时申请转移登记、居住权首次登记的，登记事务机构可以合并受理转移登记与居住权的首次登记；

(十一) 未办理海域使用权首次登记，其上建筑物、构筑物建成后，登记事务机构可以合并受理海域使用权的首次登记及其上建筑物、构筑物所有权的首次登记；

(十二) 未办理土地承包经营权首次登记的, 登记事务机构可以合并受理土地承包经营权首次登记及其上森林、林木所有权的首次登记;

(十三) 未办理国有农用地使用权首次登记的, 登记事务机构可以合并受理国有农用地使用权的首次登记及其上森林、林木所有权的首次登记;

(十四) 市登记局认为可以合并受理的其他情形。

## 2.18 (登记申请撤回)

2.18.1 登记事务机构将申请登记事项记载于不动产登记簿前, 申请人要求撤回登记申请的, 应当由全体申请人向登记事务机构提出申请并提交下列文件:

(一) 《上海市不动产登记申请书》(原件);

(二) 身份证明(复印件);

(三) 原登记申请的收件收据(原件)。

2.18.2 登记事务机构应当在收到撤回申请时查阅不动产登记簿, 申请人申请撤回的登记事项未在不动产登记簿上完成记载的, 应当准予撤回。登记事务机构应当在作出准予撤回的3日内将所收申请登记文件原件退还申请人, 并复印留存。

2.18.3 申请人申请撤回的登记事项已经在不动产登记簿记载的, 登记事务机构应当不予撤回, 并告知当事人登簿已完成的事实。

## 2.19 (核查、实地查看、调查)

登记事务机构在审核时, 发现申请登记事项的有关情况需要进一步证明的, 可以向有关部门核查相关情况, 也可以对申请登记的不动产进行实地查看, 必要时可以委托不动产权属调查机构到不动产所在地对登记标的物的自然状况进行查看; 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, 登记事务机构可以向申请人、利害关系人或者有关单位进行调查。登记事务机构进行核查、实地查看或者调查时, 申请人、被调查人应当予以配合。依法需要实地查看和调查、向有关部门核查相关情况的, 办结不动产登记手续的时限不得超过30个工作日, 但当事人不配合的除外。

## 2.20（公告）

2.20.1 属于下列情形之一的，登记事务机构应当在将登记事项记载于不动产登记簿前进行公告，但涉及国家秘密的除外：

（一）政府组织的集体土地所有权首次登记；

（二）宅基地使用权及房屋所有权，集体建设用地使用权及其上建筑物、构筑物所有权，土地承包经营权等不动产权利的首次登记；

（三）依职权更正登记；

（四）依职权注销登记；

（五）法律、行政法规规定的其他情形。

公告应当在市规划资源部门门户网站以及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。公告期满无异议或者异议不成立的，登记事务机构应当及时记载于不动产登记簿。

2.20.2 不动产登记公告的主要内容包括：（一）拟予登记的不动产权利人的姓名或者名称；（二）拟予登记的不动产坐落、面积、用途、权利类型等；（三）提出异议的期限、方式和受理机构；（四）需要公告的其他事项。

2.20.3 公告发布的指定场所具体如下：

（一）政府组织的集体土地所有权首次登记、宅基地使用权及房屋所有权首次登记、集体建设用地使用权及建（构）筑物所有权首次登记、土地承包经营权首次登记等涉及农村集体土地的相关不动产首次登记，公告场所为不动产所在地的镇（乡）人民政府或者街道办事处及村民委员会公告栏；

（二）依职权更正、依职权注销等不动产登记，公告场所为不动产所在地的区登记事务机构公告栏。

2.20.4 首次登记的公告期间，当事人对公告事项有异议的，应当在异议期间到登记事务机构提出书面异议申请，登记事务机构应当按照下列程序处理：

(一) 登记事务机构自接到书面异议之日起 5 个工作日内将答复通知书和书面异议的副本送达申请人；

(二) 登记申请人自接到答复通知书和书面异议副本之日起 15 个工作日内就异议事项向登记事务机构作出书面答复；

(三) 登记事务机构对异议事项和登记申请人的答复应当在 10 个工作日内进行调查核实，并将调查结果通知当事人；异议成立的或者登记申请人逾期未提交书面答复的，登记事务机构作出不予登记决定，并书面告知登记申请人。

依职权更正、依职权注销等不动产登记的公告期间，当事人对公告事项有异议的，应当在异议期间到登记事务机构提出书面异议申请，登记事务机构应当自接到异议申请之日起 15 个工作日内对异议事项进行调查核实，并将调查结果通知当事人。

## 2.21 (准予登记)

登记事务机构应当在规定的时限内完成对登记申请的审核。经审核符合规定的，登记事务机构应当将有关事项记载于不动产登记簿，记载日为登记日。

## 2.22 (连续登记原则)

未办理土地或者海域登记的，不得办理其上定着物登记。

未办理不动产首次登记的，不得办理其他类型登记，但法律、行政法规另有规定的除外。

## 2.23 (不予登记)

属于下列情形之一的，登记事务机构应当作出不予登记的决定，并书面告知申请人：

(一) 不动产界址、空间界限、面积等材料与申请登记的不动产状况不一致的；

(二) 有关证明材料、文件与申请登记的内容不一致的；

(三) 申请登记的事项与不动产登记簿的记载有冲突的；

- (四) 不动产属于违法建筑的；
- (五) 对依法查封的不动产，申请抵押、转移登记的；
- (六) 不动产权属争议在诉讼、仲裁或者行政处理中的；
- (七) 申请登记的不动产权利超过规定期限的；
- (八) 法律、行政法规规定不予登记的其他情形。

登记事务机构作出不予登记决定后，应当将申请登记文件复印留存，原件退还申请人。

## **2.24 (依嘱托登记)**

2.24.1 当事人可以持人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者人民政府的生效决定单方申请不动产登记。

2.24.2 有下列情形之一的，登记事务机构依嘱托直接办理不动产登记：

(一) 人民法院持生效法律文书和协助执行通知书要求不动产登记机构办理登记的；

(二) 人民政府依法做出征收或者收回不动产权利决定生效后，要求不动产登记机构办理注销登记的；

(三) 法律、行政法规规定的其他情形。

2.24.3 登记事务机构认为登记事项存在异议的，应当依法向有关机关提出审查建议。

## **2.25 (不动产权属证书和不动产登记证明的颁发与提交)**

2.25.1 不动产权属证书和不动产登记证明，由市登记局颁发。

2.25.2 颁发的不动产权属证书和登记证明由不动产权利人或者其代理人领取。申请共有不动产登记的，登记事务机构向全体共有人颁发一本不动产权属证书，共有人应当协商确定领证人；共有人申请分别持证的，可以向共有人分别颁发不动产权属证书。共有不动产权属证书应当注明共有情况，并列明其余共有人。

2.25.3 共有人已分别持证的，换证、补证应当换发、补发全体共有人所持有的不动产权属证书。需提交不动产权属证书的登记均应当提交全体共有人所持有的不动产权属证书。

2.25.4 登记事务机构应当根据不动产权利人的选择，颁发纸质介质或者电子介质的不动产权属证书和登记证明，电子介质的不动产权属证书和登记证明上加盖电子印章。

## 2.26 （登记的规范文字）

不动产登记簿、不动产权属证书、不动产登记证明的记载应当使用规范汉字，涉及数量、日期、编号的，使用阿拉伯数字。

## 2.27 （登记便捷服务）

申请人通过政务服务“一网通办”平台提交电子介质的申请登记文件，登记事务机构对文件是否齐全、符合法定形式进行验看，并根据申请登记类别进行前置审核。登记事务机构应当通过政务服务“一网通办”平台告知申请人是否符合不动产登记规定。

符合不动产登记规定的，登记事务机构可以与申请人约定现场办理的日期。全体申请人现场申请并提交全部原件后，登记事务机构查验原件与电子介质文件一致的，应当当场受理并向申请人颁发不动产权属证书或者不动产登记证明。

## 2.28 （失信管理）

2.28.1 当事人申请不动产登记和登记资料查阅时，应当签署诚信承诺。当事人违反诚信承诺的，登记事务机构应当按照有关规定记录、归集和上报其失信信息。

2.28.2 对被人民法院认定为失信被执行人的，登记事务机构应当依照人民法院的书面嘱托办理。

## 3. 集体土地所有权登记

### 3.1 （首次登记）

3.1.1 申请集体土地所有权首次登记的，申请人应当是享有集体土地所有权的农民集体。集体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；集体土地属于镇（乡）农民集体所有的，由镇（乡）集体经济组织代为申请；没有镇（乡）集体经济组织的，可由镇（乡）人民政府指定单位代为申请。

3.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

（一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

（二）登记申请人证明文件（原件）。集体土地属于村农民集体所有的，证明文件为村民会议或者村民代表会议关于委托集体土地所有权申请登记的决议；集体土地属于镇（乡）农民集体所有的，证明文件为镇（乡）人民政府出具委托登记申请人的证明文件；

（三）身份证明（复印件）；

（四）不动产权属调查报告（土地）（原件）；

（五）土地所有权界线协议书（原件）；

（六）集体土地所有权调查成果征询意见反馈表（原件）。

3.1.3 符合下列条件的集体土地所有权首次登记申请，应当准予登记：

（一）申请人是享有集体土地所有权的农民集体；

（二）申请登记的集体土地所有权范围、位置、面积等内容与申请登记的不动产权属调查报告（土地）、土地所有权界线协议书、集体土地所有权调查成果征询意见反馈表的记载一致；

（三）不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

3.1.4 登记事务机构应当自受理登记申请之日起 5 个工作日内完成审核。符合规定条件的，应当予以公告；公告无异议或者异议不成立的，应当将登记事项记载于不动产登记簿，并向权利人颁发不动产权属证书；不符合规定条件的，作出不予登记决定，并书面告知申请人。

## 3.2（转移登记）

### 3.2.1 因土地整治等原因调换集体土地的转移登记

3.2.1.1 因土地整治等原因调换集体土地申请转移登记的，申请人应当是调换土地双方当事人。

3.2.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

（一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

（二）身份证明（复印件）；

（三）不动产权属证书（原件）；

（四）调换土地的协议（原件）；

（五）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；

（六）区级以上人民政府批准文件（原件）；

（七）不动产权属调查报告（土地）（原件）；

（八）土地所有权界线协议书（原件）；

（九）集体土地所有权调查成果征询意见反馈表（原件）。

### 3.2.2 因行政村建制撤销将集体土地归入镇农民集体的转移登记

3.2.2.1 因行政村建制撤销将集体土地划转归入镇农民集体申请转移登记的，申请人应当是集体资产划转的批准文件载明的镇农民集体。

3.2.2.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

（一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

（二）身份证明（复印件）；

（三）不动产权属证书（原件）；



(四) 集体资产划转的批准文件(原件)。

### 3.2.3 核准转移登记的条件

符合下列条件的集体土地所有权转移登记申请,应当准予登记:

(一) 申请人是不动产登记簿记载的权利人或者是集体资产划转的批准文件载明的镇农民集体;

(二) 申请转移登记的集体土地所有权在不动产登记簿的记载范围内;

(三) 申请登记的有关证明材料、文件与申请登记的内容一致;

(四) 不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

### 3.2.4 转移登记的审核时限

登记事务机构应当自受理登记申请之日起 5 个工作日内完成审核。符合规定条件的,应当将登记事项记载于不动产登记簿,并向权利人颁发不动产权属证书;不符合规定条件的,作出不予登记决定,并书面告知申请人。

## 3.3 (变更登记)

### 3.3.1 因国家征收部分集体土地的变更登记

3.3.1.1 因国家征收部分集体土地申请集体土地所有权变更登记的,申请人应当是不动产登记簿记载的权利人。

3.3.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

(一) 《上海市不动产登记申请书》(原件);

(二) 身份证明(复印件);

(三) 不动产权属证书(原件);

(四) 与权利人申请登记宗地相关的土地征收批准文件;

(五) 不动产权属调查报告(土地)。

其中第（四）（五）项材料由登记事务机构从不动产登记信息系统中获取。

3.3.1.3 登记事务机构收到有关单位提交的土地征收批准文件、征地补偿安置协议及土地补偿费付讫凭证原件后，可以办理变更登记。变更登记事项记载在不动产登记簿后，登记事务机构应当通知集体土地所有权人在 30 日内换领不动产权属证书。集体土地所有权人逾期不交回原不动产权属证书的，登记事务机构应当在不动产登记簿上注明，并在市规划资源部门门户网站上刊登废证公告。

### **3.3.2 集体土地所有权人名称变更登记**

3.3.2.1 因集体土地所有权人名称变化申请变更登记的，申请人应当是不动产登记簿记载的权利人。

3.3.2.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）农民集体名称变更证明（复印件）；
- （四）不动产权属证书（原件）。

### **3.3.3 核准变更登记的条件**

符合下列条件的集体土地所有权变更登记申请，应当准予登记：

- （一）申请人是不动产登记簿记载的权利人或者有关部门；
- （二）申请变更登记的集体土地所有权在不动产登记簿的记载范围内；
- （三）申请变更登记的有关证明材料、文件与申请登记的内容一致；
- （四）不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

### 3.3.4 变更登记的审核时限

登记事务机构应当自受理登记申请之日起5个工作日内完成审核。符合规定条件的,应当将登记事项记载于不动产登记簿,并向权利人颁发不动产权属证书;不符合规定条件的,作出不予登记决定,并书面告知申请人。

## 3.4 (注销登记)

### 3.4.1 因国家征收集体土地的注销登记

3.4.1.1 因国家征收集体土地申请集体土地所有权注销登记的,申请人应当是不动产登记簿记载的权利人。

3.4.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

- (一) 《上海市不动产登记申请书》(原件);
- (二) 身份证明(复印件);
- (三) 不动产权属证书(原件);
- (四) 与权利人申请登记宗地相关的土地征收批准文件;
- (五) 不动产权属调查报告(土地)。

其中第(四)(五)项材料由登记事务机构从不动产登记信息系统上获取。

3.4.1.3 符合下列条件的集体土地所有权注销登记申请,应当准予登记:

- (一) 申请人是不动产登记簿记载的权利人或有关单位;
- (二) 申请注销登记的不动产在不动产登记簿的记载范围内;
- (三) 不属于本规定第2.23条所列的情形。

3.4.1.4 登记事务机构收到有关单位提交的土地征收批准文件、征地补偿安置协议及土地补偿费付讫凭证后,可以办理注销登记。注销登记事项记载在不动产登记簿后,登记事务机构应当通知原集体土地所有权人在30日内交回原不动产权

属证书。原集体土地所有权人逾期不交回原不动产权属证书的，登记事务机构应当在不动产登记簿上注明，并在市规划资源部门门户网站上刊登废证公告。

### 3.4.2 注销登记的审核时限

登记事务机构应当自受理登记申请之日起5个工作日内完成审核。符合规定条件的，应当将登记事项记载于不动产登记簿。不符合规定条件的，作出不予登记决定，并书面告知申请人。

## 4. 建设用地使用权和房屋所有权登记

### 4.1（首次登记）

#### 4.1.1 以出让方式设立建设用地使用权的首次登记

4.1.1.1 以出让方式设立国有建设用地使用权首次登记的，申请人是出让合同载明的建设用地使用权受让人。

4.1.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）建设用地使用权出让合同（原件）；
- （四）地籍图（原件二份）；
- （五）不动产权属调查报告（土地）（原件）；
- （六）出让人出具的已付清全部建设用地使用权出让金的证明（原件）；
- （七）契税完税证明（原件）。

4.1.1.3 建设用地使用权出让合同约定应当付清动拆迁、配套等费用的，申请人还应当提交付清该费用的证明。

4.1.1.4 同一土地使用权人的用地方式由划拨转为出让等有偿使用方式的，应当申请建设用地使用权首次登记。

4.1.1.5 带建筑物出让的建设用地使用权与房屋所有权一并申请首次登记的，应当提交记载保留房屋状况的建设用地使用权出让合同、房屋的不动产权属调查报告（原件）。

登记事务机构应当将上述内容记载于不动产登记簿和不动产权属证书，并在附记栏中注记“保留建筑”。

#### **4.1.2 以租赁方式设立建设用地使用权的首次登记**

4.1.2.1 以租赁方式设立建设用地使用权首次登记的，申请人是国有建设用地使用权租赁合同载明的建设用地使用权承租人。

4.1.2.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

（一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

（二）身份证明（复印件）；

（三）建设用地使用权租赁合同（原件）；

（四）地籍图（原件二份）；

（五）不动产权属调查报告（土地）（原件）。

#### **4.1.3 以划拨方式设立建设用地使用权的首次登记**

4.1.3.1 以划拨方式设立建设用地使用权首次登记的，申请人是建设用地批准文件载明的划拨建设用地使用权人。

4.1.3.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

（一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

（二）身份证明（复印件）；

（三）建设用地批准文件（原件）；

（四）地籍图（原件二份）；

(五) 不动产权属调查报告(土地)(原件)。

4.1.3.3 属于共有产权保障住房建设用地的,还应当提交区人民政府指定的建设管理机构与建设单位签订的共有产权保障住房建设项目协议书(原件)。

4.1.3.4 带建筑物划拨的建设用地使用权首次登记一并申请房屋所有权首次登记的,应当提交记载保留房屋状况的建设用地批准文件、房屋的不动产权属调查报告(原件)。

登记事务机构应当将上述内容记载于不动产登记簿和不动产权属证书,并在附记栏中注记“保留建筑”。

#### **4.1.4 以滩涂围垦成陆设立建设用地使用权的首次登记**

4.1.4.1 滩涂围垦成陆并经验收合格后设立建设用地使用权首次登记的,申请人是建设用地批准文件载明的建设用地使用权人。

4.1.4.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

(一) 《上海市不动产登记申请书》(原件);

(二) 身份证明(复印件);

(三) 上海市滩涂开发利用许可证(原件);

(四) 滩涂工程竣工验收合格证明(原件);

(五) 建设用地批准文件(原件);

(六) 成陆后的地籍图(原件二份);

(七) 不动产权属调查报告(土地)(原件)。

#### **4.1.5 收购储备国有建设用地设立建设用地使用权的首次登记**

4.1.5.1 因收购储备国有建设用地设立建设用地使用权首次登记的,申请人应当是建设用地批准文件载明的土地储备机构。

4.1.5.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 原土地使用者的不动产权属证书（原件）；
- (四) 土地储备计划（复印件）；
- (五) 国有建设用地使用权收购储备协议（原件）；
- (六) 建设用地批准文件（原件）；
- (七) 地籍图（原件二份）；
- (八) 不动产权属调查报告（土地）（原件）。

#### **4.1.6 批准储备国有建设用地设立建设用地使用权的首次登记**

4.1.6.1 经批准储备国有建设用地设立建设用地使用权首次登记的，申请人是建设用地批准文件载明的土地储备机构。

4.1.6.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 土地储备计划（复印件）；
- (四) 建设用地批准文件（原件）；
- (五) 地籍图（原件二份）；
- (六) 不动产权属调查报告（土地）（原件）。

#### **4.1.7 依法设立集体所有建设用地使用权的首次登记**

4.1.7.1 依法设立集体所有建设用地使用权首次登记的，申请人应当是建设用地批准文件载明的集体建设用地使用权人。

4.1.7.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）建设用地批准文件（原件）；
- （四）地籍图（原件二份）；
- （五）不动产权属调查报告（土地）（原件）。

#### 4.1.8 2006年9月1日后批准立项的单建地下工程建设用地使用权的首次登记

4.1.8.1 申请单建地下工程的建设用地使用权首次登记的，应当一并申请出入口、通风口等地面附属设施的建设用地使用权首次登记。

4.1.8.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）地下建设用地使用权的建设用地批准文件或建设用地使用权出让合同（原件）；
- （四）地下工程的建设工程规划许可证及其附件附图（原件）；
- （五）地面附属设施的建设用地批准文件或者建设用地使用权出让合同（原件）；
- （六）记载地下建设用地使用权范围和地面附属设施建设用地使用权范围的地籍图（原件二份）；
- （七）不动产权属调查报告（土地）（原件）。

4.1.8.3 地下建设用地使用权范围应当按照土地批准文件中载明的范围在不动产登记簿和不动产权属证书上进行记载；未载明范围的，按照建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证明明确的地下建（构）筑物的水平投影最大占地范围和



起止深度在不动产登记簿和不动产权属证书上进行记载，并在其附记栏内注明“地下建筑物的建设用地使用权范围为该地下建（构）筑物建成后外围实际所及的地下空间范围”。

#### **4.1.9 核准建设用地使用权首次登记的条件**

4.1.9.1 符合下列条件的建设用地使用权首次登记申请，应当准予登记：

（一）申请人是建设用地使用权出让合同、建设用地使用权租赁合同或者建设用地批准文件记载的建设用地使用权人；

（二）申请登记的土地使用范围、位置、面积、用途等内容与建设用地使用权出让合同、建设用地使用权租赁合同或者建设用地批准文件、地籍图、不动产权属调查报告一致；

（三）申请登记事项与不动产登记簿的记载不冲突；

（四）不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

4.1.9.2 申请建设用地使用权首次登记的土地范围内有他人土地使用权记载的，应当认定为申请登记事项与不动产登记簿的记载存在冲突。

4.1.9.3 集体建设用地使用权的首次登记，在登记事项记载于不动产登记簿前应当予以公告；公告无异议或者异议不成立的，登记事务机构方可核准登记。

#### **4.1.10 新建商品房屋所有权首次登记**

4.1.10.1 新建商品房屋竣工验收合格后申请首次登记的，申请人应当是不动产登记簿记载的该房屋范围内的建设用地使用权人。

4.1.10.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

（一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

（二）身份证明（复印件）；

（三）不动产权属证书（原件）；

（四）建设工程规划许可证及其附件附图（原件）；

(五)竣工验收证明,包括建设工程竣工验收备案证明、建设工程竣工规划资源验收合格证(原件);

(六)经市或者区房屋管理部门备案的载明建设单位保留自有的房地产和用于销售的商品房的销售方案(原件);

(七)区房屋管理部门出具的业主共有的房地产的坐落、位置、具体用途等的证明文件(原件);属公益性公共服务设施的,还应提交区房屋管理部门等出具的公益性公共服务设施的坐落、位置、具体用途、权利归属等的证明文件(原件);属配建保障性住房及车位的,还应提交保障性住房配建建设项目协议书(附所配建保障性住房占该建设项目住房建筑面积、套数、具体室号的明细表)(原件)。

(八)记载房屋状况的地籍图(原件二份);

(九)不动产权属调查报告(房屋)(原件);

(十)房屋所在地公安部门出具的编制门牌号批复(复印件)。

4.1.10.3 无法提交前款第(五)项中的建设工程竣工规划资源验收合格证的,可以提交建设工程竣工规划验收合格证和建设用地核验合格证明。

4.1.10.4 属新建住宅的,还应提交新建住宅交付使用许可证(原件)和建设单位住宅维修资金交款凭证(原件)。

4.1.10.5 属新建征收安置住房的,建设单位还应当提交与房屋管理部门或者规划资源部门签订的征收安置住房建设项目协议书,但可不提交第4.1.10.2条第(六)项文件。登记事务机构应当在不动产登记簿和不动产权属证书的附记栏内注记“征收安置住房”。

4.1.10.6 属结建民防工程的,还应当注记为“民防工程”。

4.1.10.7 属配建保障性住房及车位的,其房屋所有权首次登记应当与商品住宅房屋所有权一并申请,权利人为建设项目协议书上载明的住房保障机构或公共租赁住房建设运营机构。登记事务机构向住房保障机构或公共租赁住房建设运营机构单独颁发不动产权属证书,并在不动产登记簿和不动产权属证书的附记栏注记配建房源类别等内容。

#### 4.1.11 新建非商品房屋【个人自建房屋、共有产权保障住房等除外】所有权首次登记

4.1.11.1 个人自建房屋、共有产权保障住房等以外的新建非商品房屋竣工验收合格后申请首次登记的，申请人应当是不动产登记簿记载的该房屋范围内的建设用地使用权人。

4.1.11.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

（一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

（二）身份证明（复印件）；

（三）不动产权属证书（原件）；

（四）建设工程规划许可证及其附件附图（原件）；

（五）竣工验收证明，包括建设工程竣工验收备案证明、建设工程竣工规划资源验收合格证（原件）；

（六）记载房屋状况的地籍图（原件二份）；

（七）不动产权属调查报告（房屋）（原件）；

（八）房屋所在地公安部门出具的编制门牌号批复（复印件）。

4.1.11.3 无法提交前款第（五）项中的建设工程竣工规划资源验收合格证的，可以提交建设工程竣工规划验收合格证和建设用地核验合格证明。

4.1.11.4 属新建住宅的，还应提交新建住宅交付使用许可证（原件）。

4.1.11.5 属结建民防工程的，还应当注记为“民防工程”。

4.1.11.6 属新建公共租赁住房的，还应当提交市或者区房屋管理部门出具的公共租赁住房项目认定文件。

#### 4.1.12 新建共有产权保障住房所有权首次登记

4.1.12.1 新建共有产权保障住房竣工验收合格后申请首次登记的，申请人应当是不动产登记簿记载的该房屋范围内的建设用地使用权人。

4.1.12.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

（一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

（二）身份证明（复印件）；

（三）不动产权属证书（原件）；

（四）建设工程规划许可证及其附件附图（原件）；

（五）竣工验收证明，包括建设工程竣工验收备案证明、建设工程竣工规划资源验收合格证（原件）；

（六）记载房屋状况的地籍图（原件二份）；

（七）不动产权属调查报告（房屋）（原件）；

（八）房屋所在地公安部门出具的编制门牌号批复（复印件）；

（九）区房屋管理部门出具的业主共有的房地产的坐落、位置、具体用途等的证明文件；属公益性公共服务设施的，还应提交区房屋管理部门出具的公益性公共服务设施的坐落、位置、具体用途、权利归属等的证明文件；

（十）新建住宅交付使用许可证（原件）；

（十一）房地产开发企业维修资金交款凭证（原件）。

4.1.12.3 无法提交前款第（五）项中的建设工程竣工规划资源验收合格证的，可以提交建设工程竣工规划验收合格证和建设用地核验合格证明。

4.1.12.4 属结建民防工程的，还应当注记为“民防工程”。

#### 4.1.13 个人自建房屋所有权首次登记

4.1.13.1 新建个人自建房屋申请首次登记的，申请人应当是不动产登记簿记载的该房屋范围内的建设用地使用权人。

4.1.13.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 建设工程规划许可证及其附件附图；
- (五) 记载房屋状况的地籍图（原件二份）；
- (六) 不动产权属调查报告（房屋）（原件）；
- (七) 房屋所在地公安部门出具的编制门牌号批复（复印件）。

#### 4.1.14 旧住房综合改造竣工后新增建筑物的房屋所有权首次登记

4.1.14.1 旧住房综合改造竣工后，改造中属加层的房屋、新增小区停车库、物业管理用房、小区公共配套设施等新增建筑物申请房屋所有权首次登记的，申请人应当是约定产权归属的协议约定的产权单位。归业主共有的部分，由建设单位一并提出登记申请。

4.1.14.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 区房屋管理部门对旧住房综合改造的批准文件（原件）；
- (四) 约定产权归属的协议（原件）；
- (五) 建设工程规划许可证及其附件附图（原件）；

(六)竣工验收证明,包括建设工程竣工验收备案证明、建设工程竣工规划资源验收合格证(原件);

(七)记载房屋状况的地籍图(原件二份);

(八)不动产权属调查报告(房屋)(原件);

(九)新增建筑物,还应提交房屋所在地公安部门出具的编制门牌号批复(复印件)。

4.1.14.3 无法提交前款第(六)项中的建设工程竣工规划资源验收合格证的,可以提交建设工程竣工规划验收合格证和建设用地核验合格证明。

#### **4.1.15 旧住房综合改造竣工后的公有房屋所有权首次登记**

4.1.15.1 未办理不动产首次登记的公有房屋,旧住房综合改造竣工后,申请人是公房所有权人。

4.1.15.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

(一)《上海市不动产登记申请书》(原件);

(二)身份证明(复印件);

(三)区房屋管理部门对旧住房综合改造的批准文件(原件);

(四)约定产权归属的协议(原件);

(五)建设工程规划许可证明文件(原件);

(六)竣工验收证明文件(原件);

(七)记载房屋状况的地籍图(原件二份);

(八)不动产权属调查报告(土地、房屋)(原件);

(九)新增建筑物,还应提交房屋所在地公安部门出具的编制门牌号批复(复印件)。

4.1.15.3 登记事务机构在办理旧住房综合改造项目的不动产登记时，不动产登记簿和不动产权属证书上的宗地面积按丘面积填写。改造部位属于加层房屋的，登记事务机构应在不动产登记簿和不动产权属证书上注明加层的具体层次。

4.1.15.4 旧住房综合改造协议生效后，当事人可以向登记事务机构将此与不动产权利有关的事项记载于不动产登记簿。

4.1.15.5 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）旧住房综合改造协议（原件）。

#### 4.1.16 业主共有房地产的登记

建设单位在申请房屋所有权首次登记时，应当一并将业主共有的房地产申请登记。登记事务机构应当根据区房屋管理部门出具的业主共有的房地产的具体用途、坐落位置等的证明文件，在不动产登记簿上进行记载但不颁发不动产权属证书，权利人记载为“业主共有”。

#### 4.1.17 公益性公共服务设施房地产的首次登记

建设单位在申请房屋所有权首次登记时，登记事务机构应当根据建设用地批准文件、出让合同，或者区房屋管理部门出具的对公益性公共服务设施的房地产的证明文件中有权利归属的内容，在不动产登记簿上分别进行记载。

上述证明文件明确公益性公共服务设施的房地产归建设单位所有的，按建设单位保留自有的房地产办理登记；该证明文件明确公益性公共服务设施的房地产归政府或其他单位的，登记事务机构应当在不动产登记簿上将权利人记载为“待定”，不颁发不动产权属证书。

政府有关部门或其他单位申请首次登记的，应当提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；

(三) 区房屋管理等相关部门出具的公益性公共服务设施的具体用途、坐落位置、权利归属等的证明文件以及当事人与建设单位的约定文件(原件)。

#### 4.1.18 补办结建民防工程的首次登记

4.1.18.1 已办理房屋所有权首次登记的房地产,申请补办结建民防工程所有权首次登记的,申请人应当是不动产登记簿记载的该房屋范围内的建设用地使用权人。

4.1.18.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

(一) 《上海市不动产登记申请书》(原件);

(二) 身份证明(复印件);

(三) 建设工程规划许可证及其附件附图(原件);

(四) 民防建设工程竣工验收备案表或民防建设工程质量核验证明书(原件);

(五) 记载地下建筑物状况的地籍图(原件二份);

(六) 不动产权属调查报告(房屋)(原件)。

结建民防工程系2003年4月1日以前竣工的,申请人还应当提交民防管理部门出具的该民防工程属非公用民防工程的证明。

#### 4.1.19 2006年9月1日前批准立项的单建地下工程的首次登记

2006年9月1日前批准立项的单建地下工程,建设单位应当一并申请地下建筑物、地面附属设施的建设用地使用权和房屋所有权首次登记。申请登记时应当向登记事务机构提交下列文件:

(一) 《上海市不动产登记申请书》(原件);

(二) 身份证明(复印件);

(三) 地面附属设施的建设用地批准文件(原件);



- (四) 建设工程规划许可证及其附件附图；
- (五) 建设工程竣工验收备案表（原件）；
- (六) 记载地下建筑物、地面附属设施状况的地籍图（原件二份）；
- (七) 不动产权属调查报告（房屋、土地）（原件）；
- (八) 房屋所在地公安部门出具的编制门牌号批复（复印件）。

地下工程属于民防工程的，申请人提交的竣工验收证明应当为民防管理部门出具的民防建设工程竣工验收备案证明或者民防建设工程质量核验证明书。

2003年4月1日以前竣工的民防工程，申请人还应当提交民防管理部门出具的该民防工程属非公用民防工程的证明。

登记事务机构应当在不动产登记簿和不动产权属证书的附记栏内注明“地下建筑物的建设用地使用权范围为该地下建（构）筑物建成后外围实际所及的地下空间范围”；地下工程属于民防工程的，还应当注明“民防工程”，并记载其平时用途；地下工程含社会公共通道的，还应当注记社会公共通道的建筑面积、部位。2006年9月1日前批准立项的地下建设用地的土地用途，应当根据地下建筑物的批准用途记载。

#### **4.1.20 2006年9月1日后批准立项的单建地下工程的首次登记**

2006年9月1日后批准立项的单建地下工程，建设单位申请地下建筑物房屋所有权首次登记的，应当一并办理出入口、通风口等地面附属设施的房屋所有权首次登记。申请登记时应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 记载地下建设用地使用权和地面附属设施建设用地使用权的不动产权属证书（原件）；
- (四) 建设工程规划许可证及其附件附图（原件）；

(五) 竣工验收证明, 包括建设工程竣工验收备案证明、建设工程竣工规划资源验收合格证(原件);

(六) 记载地下建筑物、地面附属设施状况的地籍图(原件二份);

(七) 不动产权属调查报告(房屋、土地)(原件);

(八) 房屋所在地公安部门出具的编制门牌号批复(复印件)。

无法提交前款第(五)项中的建设工程竣工规划资源验收合格证的, 可以提交规划和用地状况的核验意见。

地下工程属于民防工程的, 申请人提交的竣工验收证明应当为民防管理部门出具的民防建设工程竣工验收备案证明。

登记事务机构应当在不动产登记簿和不动产权属证书的附记栏内注明“地下建筑物的建设用地使用权范围为该地下建(构)筑物外围实际所及的地下空间范围”; 地下工程属于民防工程的, 还应当注明“民防工程”, 并记载其平时用途; 地下工程含社会公共通道的, 还应当注记社会公共通道的建筑面积、部位。

#### **4.1.21 核准房屋所有权首次登记的条件**

4.1.21.1 符合下列条件的房屋所有权首次登记申请, 应当准予登记:

(一) 申请人是不动产登记簿记载的建设用地使用权人;

(二) 申请首次登记的房屋坐落、用途、幢数、层数、建筑面积等内容符合建设工程规划许可证的规定, 或符合规划和用地状况的核验意见, 并与记载房屋状况的地籍图、不动产权属调查报告一致;

(三) 申请登记事项与不动产登记簿的记载不冲突;

(四) 不属于本规定第2.23条所列的情形。

4.1.21.2 申请房屋所有权首次登记的土地范围内有下列记载事项的, 应当认定为申请登记事项与不动产登记簿的记载存在冲突:

(一) 有他人的在建建筑物转让的预告登记的;

(二) 有他人的成片开发建设土地使用权转让的预告登记的。

4.1.21.3 在建建筑物已设立抵押权的，房屋所有权首次登记审核完毕后，登记事务机构应当在不动产登记簿上将在建建筑物抵押权登记转为不动产抵押权登记，抵押物范围应当扣除已经办理预告登记的预购商品房、房屋所有权首次登记时已明确的业主共有房地产、不属于建设单位所有的作为公益性公共服务设施的房地产以及配建的保障性住房及其用于停放汽车的车位、车库。抵押权人可以申请换领不动产登记证明，换领的不动产登记证明中应当注记原抵押权预告登记的登记日、不动产登记证明号。

4.1.21.4 集体建设用地使用权上的建（构）筑物所有权首次登记，在登记事项记载于不动产登记簿前应当予以公告；公告无异议或者异议不成立的，登记事务机构方可核准登记。

#### 4.1.22 首次登记的审核时限

登记事务机构应当自受理登记申请之日起5个工作日内完成审核。符合规定条件的，应当将登记事项记载于不动产登记簿，并向权利人颁发不动产权属证书；不符合规定条件的，作出不予登记决定，并书面告知申请人。

### 4.2（转移登记）

#### 4.2.1 成片开发建设土地使用权转让的转移登记

4.2.1.1 因成片开发建设土地使用权转让申请转移登记的，申请人应当是转让合同双方当事人。

4.2.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）不动产权属证书（原件）；
- （四）建设用地使用权转让合同（原件）；

(五)规划资源部门出具的已形成建设用地条件的证明文件及确认土地用途的文件(原件);

(六)地籍图(原件二份);

(七)不动产权属调查报告(土地)(原件);

(八)契税完税证明(原件)。

#### 4.2.2 在建建筑物转让的转移登记

4.2.2.1 因在建建筑物转让申请转移登记的,申请人应当是转让合同双方当事人。

4.2.2.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

(一)《上海市不动产登记申请书》(原件);

(二)身份证明(复印件);

(三)不动产权属证书(原件);

(四)在建建筑物转让合同(原件);

(五)建设工程规划许可证及其附件附图(原件);

(六)有资质的审价机构出具的开发投资总额已完成25%以上的证明文件(复印件);

(七)地籍图(原件二份);

(八)契税完税证明(原件)。

4.2.2.3 不动产登记簿有预售许可文件登记的,申请人不需提交开发投资总额已完成25%以上的证明文件。

### 4.2.3 新建商品房买卖的转移登记

4.2.3.1 因新建商品房买卖申请转移登记的，申请人应当是买卖合同双方当事人。

4.2.3.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

（一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

（二）身份证明（复印件）；

（三）上海市商品房出售合同，或者上海市商品房预售合同及房屋交接书（原件）；

（四）上海市购房业主商品住宅维修资金交款凭证（原件）；

（五）地籍图（原件二份）；

（六）房屋平面图（原件二份）；

（七）契税完税证明（原件）。

4.2.3.3 因新建征收安置住房买卖申请转移登记的，申请人还应当提交该征收安置住房的“供应单”。登记事务机构核准登记的，应当在不动产登记簿和不动产权属证书的附记栏内注记“征收安置住房”以及限制转让、抵押的年限。

### 4.2.4 新建共有产权保障住房买卖的转移登记

4.2.4.1 因新建共有产权保障住房买卖申请转移登记的，申请人应当是新建共有产权保障住房所有权人和购房人。

4.2.4.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

（一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

（二）身份证明（复印件）；

（三）选房确认书（原件）；

(四) 上海市共有产权保障住房出售合同, 或者上海市共有产权保障住房预售合同及房屋交接书 (原件);

(五) 维修资金交款凭证 (原件);

(六) 地籍图 (原件二份);

(七) 房屋平面图 (原件二份);

(八) 契税完税证明 (原件)。

4.2.4.3 登记事务机构核准登记的, 应当在不动产登记簿和不动产权属证书上记载不动产权利人、产权份额, 注明同住人姓名, 并注记“共有产权保障住房”以及“本市城镇户籍”或者“非本市户籍”。同时还应当注记“共有产权保障住房 (有限产权), 不得设定除共有产权保障住房购房贷款担保以外的抵押权”。

#### 4.2.5 预购商品房转移登记

4.2.5.1 经预告登记的预购商品房, 在房屋所有权首次登记后申请转移登记的, 申请人应当是预告登记记载的预购人和房地产开发企业。

4.2.5.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

(一) 《上海市不动产登记申请书》 (原件);

(二) 身份证明 (复印件);

(三) 预购商品房预告登记的登记证明 (原件);

(四) 上海市购房业主商品住宅维修资金交款凭证 (原件);

(五) 房屋交接书 (原件);

(六) 地籍图 (原件二份);

(七) 房屋平面图 (原件二份);

(八) 契税完税证明 (原件)。

4.2.5.3 登记事务机构核准登记的，应当在不动产登记簿上将预购商品房抵押权预告登记改为不动产抵押权登记。抵押权人可以申请换领不动产登记证明。换领的不动产登记证明中应当注记原抵押权预告登记的登记日、不动产登记证明号。

4.2.5.4 申请人申请预购征收安置住房转移登记，登记事务机构核准登记的，应当在不动产登记簿和不动产权属证书的附记栏内注记“征收安置住房”以及限制转让、抵押的年限。

#### **4.2.6 预购共有产权保障住房转移登记**

4.2.6.1 经预告登记的预购共有产权保障住房，在房屋所有权首次登记后申请转移登记的，申请人应当是预告登记记载的预购人和房屋所有权首次登记的权利人。

4.2.6.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 预购共有产权保障住房预告登记的登记证明（原件）；
- (四) 维修资金交款凭证（原件）；
- (五) 房屋交接书（原件）；
- (六) 地籍图（原件二份）；
- (七) 房屋平面图（原件二份）；
- (八) 契税完税证明（原件）。

4.2.6.3 登记事务机构核准登记的，应当在不动产登记簿和不动产权属证书上记载不动产权利人、产权份额，注明同住人姓名，并注记“共有产权保障住房”以及“本市城镇户籍”或者“非本市户籍”。同时还应当注记“共有产权保障住房（有限产权），不得设定除共有产权保障住房购房贷款担保以外的抵押权”。

#### 4.2.7 住房保障机构收购共有产权保障住房的转移登记

4.2.7.1 住房保障机构收购共有产权保障住房申请转移登记的，申请人应当是不动产权利人和住房保障机构。

4.2.7.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 住房保障机构收购共有产权保障住房的合同（原件）；
- (五) 地籍图（原件二份）；
- (六) 房屋平面图（原件二份）；
- (七) 契税完税证明（原件）。

4.2.7.3 登记事务机构核准登记的，应当在不动产登记簿和不动产权属证书附记栏内注记“共有产权保障住房”。

#### 4.2.8 住房保障机构回购共有产权保障住房的转移登记

4.2.8.1 住房保障机构回购共有产权保障住房申请转移登记的，申请人应当是回购合同的双方当事人。

4.2.8.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 住房保障机构回购共有产权保障住房的合同（原件）；
- (五) 地籍图（原件二份）；



(六) 房屋平面图 (原件二份) ;

(七) 契税完税证明 (原件) 。

4.2.8.3 登记事务机构核准登记的, 应当在不动产登记簿和不动产权属证书附记栏内注记“共有产权保障住房”。

#### 4.2.9 住房保障机构出售共有产权保障住房的转移登记

4.2.9.1 购房人购买住房保障机构出售的共有产权保障住房申请转移登记的, 申请人应当是出售合同双方当事人。

4.2.9.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

(一) 《上海市不动产登记申请书》 (原件) ;

(二) 身份证明 (复印件) ;

(三) 选房确认书 (原件) ;

(四) 上海市共有产权保障住房出售合同 (供住房保障机构出售使用) ;

(五) 地籍图 (原件二份) ;

(六) 房屋平面图 (原件二份) ;

(七) 契税完税证明 (原件) ;

(八) 通过收购再出售的, 还应当提交购房人的维修资金交款凭证 (原件) ;

(九) 通过回购再出售的, 还应当提交不动产权属证书 (原件) 。

4.2.9.3 登记事务机构核准登记的, 应当在不动产登记簿和不动产权属证书上记载不动产权利人、产权份额, 注明同住人姓名, 并注记“共有产权保障住房”以及“本市城镇户籍”或者“非本市户籍”。同时还应当注记“共有产权保障住房 (有限产权)”, 不得设定除共有产权保障住房购房贷款担保以外的抵押权”。

#### **4.2.10 存量房地产买卖的转移登记**

4.2.10.1 因存量房地产买卖申请转移登记的，申请人应当是买卖合同双方当事人。

4.2.10.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 上海市房地产买卖合同（原件）；
- (五) 地籍图（原件二份）；
- (六) 房屋平面图（原件二份）；
- (七) 契税完税证明（原件）。

#### **4.2.11 公有住房出售的转移登记**

4.2.11.1 因公有住房出售申请转移登记的，申请人应当是公房所有权人和购房人。

4.2.11.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 购房人身份证明（复印件）；
- (三) 公有住房出售合同（原件）；
- (四) 购房付款凭证（原件）；
- (五) 购房人缴付费用计算表（原件）；
- (六) 公有住房价格出售计算表（原件）；

(七) 契税完税证明 (原件)。

#### **4.2.12 房地产交换的转移登记**

4.2.12.1 因房地产交换申请转移登记的, 申请人应当是交换合同双方当事人。

4.2.12.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

(一) 《上海市不动产登记申请书》 (原件);

(二) 身份证明 (复印件);

(三) 不动产权属证书 (原件);

(四) 房地产交换合同 (原件);

(五) 地籍图 (原件二份);

(六) 房屋平面图 (原件二份);

(七) 契税完税证明 (原件)。

#### **4.2.13 房地产赠与的转移登记**

4.2.13.1 因房地产赠与申请转移登记的, 申请人应当是赠与合同双方当事人。

4.2.13.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

(一) 《上海市不动产登记申请书》 (原件);

(二) 身份证明 (复印件);

(三) 不动产权属证书 (原件);

(四) 赠与书和受赠书, 或者赠与合同 (原件);

(五) 地籍图 (原件二份);

(六) 房屋平面图 (原件二份);

(七) 契税完税证明 (原件)。

#### **4.2.14 以房地产抵债的转移登记**

4.2.14.1 因房地产抵债申请转移登记的, 申请人应当是抵债合同双方当事人。

4.2.14.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

(一) 《上海市不动产登记申请书》 (原件);

(二) 身份证明 (复印件);

(三) 不动产权属证书 (原件);

(四) 房地产抵债合同 (原件);

(五) 地籍图 (原件二份);

(六) 房屋平面图 (原件二份);

(七) 契税完税证明 (原件)。

#### **4.2.15 以房地产作价出资成立企业法人, 以房地产作价出资或者作为合作条件与他人成立企业法人的不动产转移登记**

4.2.15.1 以房地产作价出资成立企业法人, 以房地产作价出资或者作为合作条件与他人成立企业法人, 申请不动产转移登记的, 申请人应当是原不动产权利人与新成立的企业法人。

4.2.15.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

(一) 《上海市不动产登记申请书》 (原件);

(二) 身份证明 (复印件);

(三) 不动产权属证书 (原件);

(四) 以房地产作价出资或者作为合作条件的合同 (原件) 及公司章程 (复印件);

(五) 验资报告或者评估报告（复印件）；

(六) 地籍图（原件二份）；

(七) 房屋平面图（原件二份）；

(八) 契税完税证明（原件）。

#### **4.2.16 因企业兼并、合并的不动产转移登记**

4.2.16.1 因企业兼并、合并申请不动产转移登记的，申请人应当是兼并、合并后的企业法人。

4.2.16.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

(一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；

(二) 身份证明（复印件）；

(三) 不动产权属证书（原件）；

(四) 企业兼并、合并的证明文件（原件）及企业章程（复印件）；

(五) 地籍图（原件二份）；

(六) 房屋平面图（原件二份）；

(七) 契税完税证明（原件）。

#### **4.2.17 因企业分立的不动产转移登记**

4.2.17.1 因企业分立申请不动产转移登记，原企业仍存在的，申请人应当是原不动产权利人与分立后新成立的企业；原企业不存在的，申请人应当是分立后的企业法人。

4.2.17.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

(一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；

(二) 身份证明（复印件）；

- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 企业分立的证明文件（原件）及企业章程（复印件）；
- (五) 地籍图（原件二份）；
- (六) 房屋平面图（原件二份）；
- (七) 契税完税证明（原件）。

#### **4.2.18 提交公证文书或者生效法律文书的房地产继承转移登记**

4.2.18.1 提交公证文书或者生效法律文书申请房地产继承转移登记的，申请人应当是公证文书或者生效法律文书明确的继承人。

4.2.18.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 继承权公证书或者明确继承权的已经发生法律效力的判决书、调解书（原件）；
- (五) 地籍图（原件二份）；
- (六) 房屋平面图（原件二份）；
- (七) 契税完税证明（原件）。

4.2.18.3 继承人申请办理转移登记时，政府已经依法收回国有土地使用权并已有文件记载的，登记事务机构应当在不动产登记簿和不动产权属证书上注记该国有土地使用权已被依法收回。

#### **4.2.19 提交公证文书或者生效法律文书的房地产受遗赠转移登记**

4.2.19.1 提交公证文书或者生效法律文书申请房地产受遗赠转移登记的，申请人应当是公证文书或者生效法律文书明确的受遗赠人。

4.2.19.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

（一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

（二）身份证明（复印件）；

（三）不动产权属证书（原件）；

（四）继承权公证书和接受遗赠公证书等经公证的材料，或者已经发生法律效力的判决书、调解书（原件）；

（五）地籍图（原件二份）；

（六）房屋平面图（原件二份）；

（七）契税完税证明（原件）。

4.2.19.3 受遗赠人申请办理转移登记时，政府已经依法收回国有土地使用权并已有文件记载的，登记事务机构应当在不动产登记簿和不动产权属证书上注记该国有土地使用权已被依法收回。

#### **4.2.20 未提交公证文书或者生效法律文书的房地产继承、受遗赠转移登记**

4.2.20.1 因继承、受遗赠取得房地产申请转移登记，申请人应当是继承人、受遗赠人。

4.2.20.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

（一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

（二）全部继承人、受遗赠人的身份证明（复印件）；

（三）不动产权属证书（原件）；

(四) 确定全部法定继承人基本情况表(原件);

(五) 被继承人或者遗赠人的死亡证明材料,可以是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死亡具体时间的注销户口证明;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已死亡的材料(原件);

(六) 被继承人或遗赠人的婚姻状况证明,可以是单身情况说明书、结婚证、婚姻登记档案、离婚证、民事判决书、调解书、离婚证明(复印件);

(七) 被继承人或者遗赠人的亲属关系证明和户籍证明,其中,被继承人或者遗赠人的亲属关系证明由被继承人或者遗赠人生前所在单位人事部门、户籍所在地街道办事处或乡镇政府出具的证明材料,其他能够证明相关亲属关系的材料等(原件);

(八) 全部继承人与被继承人之间的亲属关系证明,可以是户口簿、婚姻证明、收养证明、出生医学证明、亲属关系公证书,公安机关以及村委会、居委会、继承人单位出具的证明材料,其他能够证明相关亲属关系的材料等(原件);

(九) 被继承人或者遗赠人生前与配偶有夫妻财产约定的,提交书面约定协议(复印件);

(十) 生效的遗嘱或者遗赠扶养协议(复印件);

(十一) 继承人或者受遗赠人之间就继承或者受遗赠的不动产份额达成协议的,提交份额约定书(原件);

(十二) 继承人中有放弃继承的,应当提交经公证的放弃继承权声明书或者在登记事务机构现场签署已放弃继承权声明书(原件);

(十三) 涉及遗赠的,受遗赠人应当至登记事务机构现场签署受遗赠人已接受(放弃)遗赠不动产声明书(原件);受遗赠人无法到场的,可提交经公证的受遗赠人接受(或放弃接受)遗赠声明书。全部继承人应当至登记事务机构现场签署确认遗赠行为的声明(原件);

(十四) 地籍图(原件二份);

(十五) 房屋平面图(原件二份);



(十六) 契税完税证明(原件)。

4.2.20.3 继承人已死亡的,代位继承人或者转继承人参照上述要求提供材料。

4.2.20.4 登记受理前,当事人应当到不动产所在地的登记事务机构提交继承、受遗赠的申请材料,登记事务机构对提交的材料进行查验。材料齐全且符合法定形式的,登记事务机构应当与当事人预约现场核验的时间。现场核验时,全部法定继承人或者受遗赠人应当到登记事务机构配合调查,登记事务机构应就继承、受遗赠相关事实进行询问,做好记录,并由全部相关人员签名确认。

4.2.20.5 现场核验后,登记事务机构认为需要进一步核实情况的,可以依法对继承、受遗赠的相关材料、事实进行查验、实地查看或者调查,全部继承人、相关当事人应当予以配合。

4.2.20.6 登记事务机构可以将继承、受遗赠转移登记相关的事项进行公告。

公告的主要内容包括:(一)继承人或者受遗赠人姓名;(二)被继承人或者受遗赠人姓名;(三)申请登记的不动产坐落;(四)提出异议的期限、方式和受理机构;(五)需要公告的其他事项。

公告在市规划资源部门门户网站以及不动产所在地的区登记事务机构公告栏予以发布,公告期不少于三个月。经公告无异议或异议不成立的,登记事务机构应当正式受理。

公告期间,当事人对公告有异议的,应当在异议期间提出书面异议申请,登记事务机构应当按下列程序处理:

(一)登记事务机构应当自收到书面异议之日起15个工作日内将答复通知书和书面异议的副本送达相关当事人;

(二)相关当事人应当自收到答复通知书和书面异议副本之日起15个工作日内就异议事项向登记事务机构作出书面答复;

(三)登记事务机构对异议事项和相关当事人的答复进行调查核实,异议成立的,作出不予受理的决定,并书面告知相关当事人;异议不成立的,书面告知异议申请人。相关当事人逾期未提交书面答复的,登记事务机构作出不予受理的决定,并书面告知相关当事人。

4.2.20.7 开展遗产管理人代为申请未提交公证文书或者生效法律文书的房地产继承、受遗赠转移登记的试点工作。申请人为遗产管理人的，还需提交足以证明其为遗产管理人的有效文件。

4.2.20.8 继承人或者受遗赠人申请办理转移登记时，政府已经依法收回国有土地使用权并有文件记载的，登记事务机构应当在不动产登记簿和不动产权属证书上注记该国有土地使用权已被依法收回。

#### **4.2.21 因人民法院、仲裁机构已经发生法律效力的判决、裁定、调解、裁决或者人民政府生效的决定等的不动产转移登记**

4.2.21.1 因人民法院、仲裁机构已经发生法律效力的判决、裁定、调解、裁决或者人民政府生效的决定等申请不动产转移登记的，申请人应当是判决、裁定、调解、裁决或者生效判决等文件确定的不动产权利人。

4.2.21.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

（一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

（二）身份证明（复印件）；

（三）不动产权属证书（原件）；

（四）人民法院（仲裁机构）已经发生法律效力的判决、裁定、调解、裁决书或者人民政府生效的决定（原件）；

（五）地籍图（原件二份）；

（六）房屋平面图（原件二份）；

（七）契税完税证明（原件）。

4.2.21.3 申请人不能提交不动产权属证书的，登记事务机构应当核查不动产登记簿记载的原不动产权利人与判决、裁定、调解、裁决书或者人民政府生效的决定等文件认定的原不动产权利人是否一致。

4.2.21.4 转移登记的房地产属于划拨建设用地范围内的，还应当提交规划资源部门同意使用划拨建设用地的书面意见或者建设用地有偿使用的合同及缴清土地出让金的证明。

4.2.21.5 涉及集体建设用地的，按照最高人民法院等关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知的相关规定办理。

#### **4.2.22 因房地产的共有人发生增减的不动产转移登记**

4.2.22.1 因房地产增加共有人申请不动产转移登记的，申请人应当是不动产权利人和增加的共有人；因共有房地产的共有人减少申请不动产转移登记的，申请人应当是原房地产共有人。

4.2.22.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 房地产共有人增加或者减少的合同或者其他证明文件（原件）；
- (五) 地籍图（原件二份）；
- (六) 房屋平面图（原件二份）；
- (七) 契税完税证明（原件）。

#### **4.2.23 因按份共有房地产的共有人之间发生份额转让的不动产转移登记**

4.2.23.1 因按份共有房地产的共有人之间发生份额转让的不动产转移登记，申请人应当是房地产共有人。

4.2.23.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；

- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 房地产份额转让的合同（原件）；
- (五) 地籍图（原件二份）；
- (六) 房屋平面图（原件二份）；
- (七) 契税完税证明（原件）。

#### **4.2.24 因按份共有房地产的共有人发生份额对外转让的不动产转移登记**

4.2.24.1 因按份共有房地产的共有人向共有人以外的当事人转让份额的不动产转移登记，申请人应当是份额转让合同双方当事人。

4.2.24.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 房地产份额转让的合同（原件）；
- (五) 提交已将转让条件通知其他共有人的声明（原件）；
- (六) 地籍图（原件二份）；
- (七) 房屋平面图（原件二份）；
- (八) 契税完税证明（原件）。

#### **4.2.25 房地产因共同共有和不等额按份共有关系相互转化的转移登记**

4.2.25.1 经登记的房地产因共有关系由共同共有转为不等额按份共有，或者由不等额按份共有转为共同共有的，申请人应当是房地产共有人。

4.2.25.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

(一) 《上海市不动产登记申请书》(原件)；

(二) 身份证明(复印件)；

(三) 不动产权属证书(原件)；

(四) 房地产共同共有转为不等额按份共有，或者房地产不等额按份共有转为共同共有的协议(原件)；

(五) 地籍图(原件二份)；

(六) 房屋平面图(原件二份)；

(七) 契税完税证明(原件)。

#### **4.2.26 因国有企业单位改制、机关事业单位机构改革等的不动产转移登记**

4.2.26.1 因国有企业改制、机关事业单位机构改革等不动产权利主体发生变化的转移登记，申请人应当是批准文件中载明的不动产权利主体。

4.2.26.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

(一) 《上海市不动产登记申请书》(原件)；

(二) 身份证明(复印件)；

(三) 不动产权属证书(原件)；

(四) 国有资产管理部门对国有企业改制的批准文件或者政府对机关事业单位机构改革的批准文件(批文中应包含确认不动产权利归属的内容)(原件)；

(五) 地籍图(原件二份)；

(六) 房屋平面图(原件二份)；

(七) 契税完税证明(原件)。

4.2.26.3 经批准以建设用地使用权授权经营、作价出资(入股)方式将划拨土地处置给改制后企业的，还应当提交自然资源部或者市政府的批准文件。

4.2.26.4 转移登记的房地产属于划拨建设用地或者出让土地（空转）范围内的，还应当提交规划资源部门同意使用划拨建设用地、同意保留空转的书面意见或者建设用地使用权有偿使用的合同及缴清土地出让金的证明。

#### **4.2.27 集体土地上的非居住房屋，划拨土地上的花园住宅、非居住房屋及出让土地（空转）上的房地产办理转移登记的特殊规定**

4.2.27.1 因转让划拨土地上的花园住宅和非居住房屋申请转移登记的，还应当提交规划资源部门同意使用划拨建设用地的书面意见或者建设用地使用权有偿使用的合同及缴清土地出让金的证明。

4.2.27.2 集体土地上的非居住房屋申请转移登记的，还应当提交规划资源部门同意使用集体土地的书面意见。

4.2.27.3 除第4.2.26条的情形外，出让土地（空转）上的房地产申请转移登记的，还应当提交建设用地使用权有偿使用的合同及缴清土地出让金的证明。

#### **4.2.28 车位等办理转移登记的特殊规定**

4.2.28.1 不动产权利人将一套住宅和两个以上车位一并转让申请转移登记的，还应当提交业主委员会和物业服务企业出具的有关证明。

4.2.28.2 房地产开发企业因解散清算，将其名下未出售的车位等转让给其股东申请转移登记的，申请人是清算人和受让股东，申请人还应当提交经股东会或者股东大会确认的清算报告和房地产开发企业按照规定进行公示的材料。

4.2.28.3 对业主购买的车位、储藏室等附属设施不单独颁发不动产权属证书。业主单独购买车位、储藏室等附属设施申请登记时，应当提交业主的不动产权属证书。登记事务机构应当在业主房屋的不动产登记簿内一并记载车位、储藏室等附属设施，并换发不动产权属证书。

#### **4.2.29 擅自改变房屋承重结构、附有违法建筑的房地产办理转移登记的特殊规定**

申请转移登记的房地产的不动产登记簿上有擅自改变房屋承重结构、附有违法建筑的认定文件记载的，申请人还应当提交行政执法机构出具的已完成整改的证明文件。

#### 4.2.30 抵押期间，抵押的房地产申请转移登记的特殊规定

2021年1月1日前已办理抵押权登记的不动产，抵押期间申请转移登记的，应当先办理抵押权注销登记，但经抵押权人同意的转移登记除外。

2021年1月1日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有“禁止或者限制转让抵押财产的约定”的，应当由受让人、抵押人和抵押权人共同申请转移登记。登记事务机构可以合并办理抵押权变更登记、转移登记和不动产转移登记。不动产登记簿上没有记载约定的，由受让人、抵押人共同申请转移登记。登记事务机构可以合并办理不动产转移登记和抵押权变更登记。

#### 4.2.31 核准不动产转移登记条件

4.2.31.1 符合下列条件的转移登记申请，登记事务机构应当准予登记：

（一）转让人是不动产登记簿记载的权利人，受让人是有关证明文件中载明的受让人；

（二）申请转移登记的房地产在不动产登记簿的记载范围内；

（三）申请登记事项与不动产登记簿的记载不冲突；

（四）不属于本规定第2.23条所列的情形。

4.2.31.2 申请转移登记的房地产有下列记载事项的，应当认定为申请登记事项与不动产登记簿的记载存在冲突：

（一）有他人预购商品房的预告登记或者他人房地产转让的预告登记的，但因在建建筑物转让而申请建设用地使用权转移登记的除外；

（二）有查封登记的。

#### 4.2.32 转移登记的审核时限

属于本规定第4.2.20条的转移登记应当自受理登记申请之日起30个工作日完成审核。其他类别的转移登记，登记事务机构应当自受理登记申请之日起5个工作日完成审核。符合规定条件的，登记事务机构应当将登记事项记载于不动

产登记簿，并向权利人颁发不动产权属证书；不符合规定条件的，作出不予登记决定，并书面告知申请人。

### **4.3（变更登记）**

#### **4.3.1 建设用地用途变更登记**

4.3.1.1 经登记的建设用地用途发生变更的，申请人应当是不动产权利人。

4.3.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）不动产权属证书（原件）；
- （四）建设用地用途变更的批准文件（原件）；
- （五）地籍图（原件二份）。

#### **4.3.2 房屋用途变更登记**

4.3.2.1 经登记的房屋用途发生变更的，申请人应当是不动产权利人。

4.3.2.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）不动产权属证书（原件）；
- （四）房屋用途变更的批准文件（原件）；
- （五）地籍图（原件二份）；
- （六）房屋平面图（原件二份）。



### 4.3.3 权利人姓名或者名称变更登记

4.3.3.1 因登记的不动产权利人姓名或者名称变更申请变更登记的，申请人应当是不动产权利人。

4.3.3.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 权利人姓名或者名称变更的证明文件（原件）；
- (五) 地籍图（原件二份）；
- (六) 房屋平面图（原件二份）。

### 4.3.4 房地产面积发生增、减变化的变更登记

4.3.4.1 经登记的房地产因土地、房屋面积增加或者减少申请变更登记的，申请人应当是不动产权利人。

4.3.4.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 房屋、规划资源部门的批准或者证明文件（原件）；
- (五) 地籍图（原件二份）；
- (六) 房屋平面图（原件二份）；
- (七) 不动产权属调查报告（房屋、土地）（原件）；

(八)竣工验收证明,包括建设工程竣工验收备案证明、建设工程竣工规划资源验收合格证(原件)。

4.3.4.3 无法提交前款第(八)项中的建设工程竣工规划资源验收合格证的,可以提交建设工程竣工规划验收合格证和建设用地核验合格证明。

4.3.4.4 因旧住房综合改造竣工后房屋建筑面积发生变化申请变更登记的,还应当提交区房屋管理部门对旧住房综合改造的批准文件。

#### 4.3.5 房地产分割的变更登记

4.3.5.1 经登记的房地产因分割申请变更登记的,分割后的房地产应当符合本规定第2.6条中关于不动产单元的规定,申请人应当是不动产权利人。

4.3.5.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

(一)《上海市不动产登记申请书》(原件);

(二)身份证明(复印件);

(三)不动产权属证书(原件);

(四)房地产发生分割事实的证明文件(原件);

(五)地籍图(原件二份);

(六)房屋平面图(原件二份);

(七)不动产权属调查报告(房屋、土地)(原件)。

4.3.5.3 已经按间或小于间的部位登记的房屋,不予办理对间、部位再分割的变更登记。

4.3.5.4 经登记的建设用地使用权,权利人要求分割宗地的,应当满足土地权属界线封闭的要求,经全体权利人同意后报规划资源部门批准,方可申请办理不动产变更登记。登记申请人应当是全体权利人,除本规定第4.3.5.2条所列文件外,还应当提交规划资源部门的批准文件。

#### **4.3.6 因房地产合并的变更登记**

4.3.6.1 经登记的房地产因合并申请变更登记的，合并后的房地产应当符合本规定第2.6条中关于不动产单元的规定，申请人应当是不动产权利人。

4.3.6.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 房地产合并事实的证明文件（原件）；
- (五) 地籍图（原件二份）；
- (六) 房屋平面图（原件二份）；
- (七) 不动产权属调查报告（房屋、土地）（原件）。

4.3.6.3 经登记的建设用地使用权，权利人要求合并宗地的，还应当提交规划资源部门的批准文件。申请合并的宗地的建设用地使用权取得方式、用途、使用期限等不一致的，还应当提交规划资源部门出具的确认合并后的建设用地使用权取得方式、用途、使用期限等的文件。

#### **4.3.7 配偶之间变更房地产登记权利人的变更登记**

4.3.7.1 因下列情形之一申请变更登记的，申请人应当是配偶双方：

- (一) 登记为配偶一方所有的房地产增加配偶另一方为共有人；
- (二) 登记为配偶一方所有的房地产变更为配偶另一方所有；
- (三) 登记为配偶双方共有的房地产变更为其中一方所有。

4.3.7.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；

- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 婚姻关系证明文件（复印件）；
- (五) 地籍图（原件二份）；
- (六) 房屋平面图（原件二份）。

#### **4.3.8 “九四年方案”已购公有住房增加购房时同住成年人的变更登记**

4.3.8.1 按照“九四年方案”购买的原公有住房，增加购房时同住成年人为不动产权利人的变更登记，申请人应当是已购公有住房的权利人和要求增加为不动产权利人的购房时其他同住成年人。

4.3.8.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 职工家庭购买公有住房协议书的查阅证明（原件）；
- (五) 地籍图（原件二份）；
- (六) 房屋平面图（原件二份）。

4.3.8.3 “九四年方案”以后的已购公有住房同住成年人增加为不动产权利人，不属于变更登记范围，应当按照本规定申请转移登记。

#### **4.3.9 因房地产共有关系变化的变更登记**

4.3.9.1 经登记的房地产因共有关系由等额按份共有转为共同共有，或者由共同共有转为等额按份共有的，申请人应当是房地产共有人。

4.3.9.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

(一) 《上海市不动产登记申请书》(原件)；

(二) 身份证明(复印件)；

(三) 不动产权属证书(原件)；

(四) 房地产等额按份共有转为共同共有或者房地产共同共有转为等额按份共有的协议(原件)；

(五) 地籍图(原件二份)；

(六) 房屋平面图(原件二份)。

#### **4.3.10 因出让建设用地使用权的受让人变更为其设立的项目公司的变更登记**

4.3.10.1 因出让建设用地使用权的受让人与出让人签订补充协议，将出让合同的受让人变更为其设立的项目公司的建设用地使用权变更登记的，申请人应当是原建设用地使用权人和其设立的项目公司。

4.3.10.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

(一) 《上海市不动产登记申请书》(原件)；

(二) 身份证明(复印件)；

(三) 不动产权属证书(原件)；

(四) 建设用地使用权出让合同的补充合同(原件)；

(五) 地籍图(原件二份)。

4.3.10.3 出让建设用地使用权人以该建设用地使用权作价出资的，不属于变更登记范围。

#### **4.3.11 因行政机关、人民法院征收、收回、没收等行为的变更登记**

4.3.11.1 建设用地使用权、房屋所有权因行政机关、人民法院依法作出的没收行为发生变更的，行政机关、人民法院应当提交下列文件：

(一) 行政机关、人民法院要求登记事务机构办理变更登记的嘱托文件（原件）；

(二) 行政机关、人民法院作出的已经发生法律效力的没收决定（原件）；

(三) 被没收的房地产权属调查报告（原件）。

登记事务机构应当在收到上述文件后 5 个工作日内将变更事项记载于不动产登记簿，并通知不动产权利人换领不动产权属证书。原不动产权属证书无法收回的，须在市规划资源部门门户网站上刊登废证公告。

4.3.11.2 建设用地使用权、房屋所有权因行政机关依法作出的征收房屋所有权、收回建设用地使用权等行为发生变更的，行政机关应当提交下列文件：

(一) 行政机关要求登记事务机构办理变更登记的嘱托文件（原件）；

(二) 行政机关作出的已经发生法律效力的征收、收回决定（原件）；

(三) 被征收、收回的房地产权属调查报告（原件）；

(四) 已付清补偿款的证明或者房屋已拆除的证明（原件）。

登记事务机构应当在收到上述文件后 5 个工作日内将变更事项记载于不动产登记簿，并通知不动产权利人换领不动产权属证书。原不动产权属证书无法收回的，须在市规划资源部门门户网站上刊登废证公告。

#### **4.3.12 核准不动产变更登记的条件**

4.3.12.1 符合下列条件的变更登记申请，应当准予登记：

(一) 申请人是不动产登记簿记载的权利人；

(二) 申请变更登记的房地产在不动产登记簿的记载范围内；

(三) 有关证明材料、文件与申请登记的内容一致；

(四) 申请登记事项与不动产登记簿的记载不冲突；

(五) 不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

4.3.12.2 按照本规定第 4.3.5 条、第 4.3.7 条、第 4.3.9 条、第 4.3.10 条申请变更登记的，申请变更登记的不动产有下列记载事项的，应当认定为与不动产登记簿的记载有冲突：

- (一) 有他人预购商品房的预告登记或者他人不动产转让的预告登记；
- (二) 有查封登记的。

#### 4.3.13 变更登记的审核时限

登记事务机构应当自受理登记申请之日起 5 个工作日内完成审核。符合规定条件的，登记事务机构应当将登记事项记载于不动产登记簿，并向权利人颁发不动产权属证书；不符合规定条件的，作出不予登记决定，并书面告知申请人。

### 4.4（注销登记）

#### 4.4.1 因房屋倒塌、灭失的注销登记

4.4.1.1 房屋因倒塌、拆除等原因灭失申请注销登记的，申请人是原不动产权利人。

4.4.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；

(四) 房屋所在地的区房屋、规划资源部门出具的房屋倒塌、拆除等灭失证明文件（原件）。

#### 4.4.2 因建设用地使用权终止的注销登记

4.4.2.1 因依法终止出让、租赁等方式取得的建设用地使用权申请注销登记的，申请人是原不动产权利人。

4.4.2.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 规划资源部门出具的建设用地使用权依法终止的证明文件（原件）。

#### **4.4.3 因建设用地使用权、房屋所有权抛弃的注销登记**

4.4.3.1 因抛弃而终止建设用地使用权、房屋所有权申请注销登记的，申请人是原不动产权利人。

4.4.3.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 建设用地使用权、房屋所有权终止的材料。

#### **4.4.4 核准不动产注销登记的条件**

4.4.4.1 符合下列条件的注销登记申请，应当准予登记：

- (一) 申请人是不动产登记簿记载的权利人；
- (二) 申请注销登记的不动产在不动产登记簿的记载范围内；
- (三) 申请注销登记的事项与不动产登记簿的记载不冲突；
- (四) 不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

4.4.4.2 因抛弃建设用地使用权、房屋所有权而申请注销登记的，不动产登记簿有下列记载事项的，应当认定为申请登记事项与不动产登记簿的记载有冲突：

- (一) 有不动产抵押权、地役权、居住权登记的；



(二) 有异议登记的；

(三) 有预告登记的；

(四) 有查封登记的。

#### 4.4.5 注销登记的审核时限

登记事务机构应当自受理登记申请之日起5个工作日内完成审核。符合规定条件的，应当将登记事项记载于不动产登记簿；其中房屋灭失、建设用地使用权未消灭的，换发记载建设用地使用权状况的不动产权属证书。不符合规定条件的，作出不予登记决定，并书面告知申请人。

#### 4.4.6 因行政机关、人民法院作出的行为终止建设用地使用权、房屋所有权的注销登记

4.4.6.1 建设用地使用权、房屋所有权因行政机关、人民法院依法作出的没收行为终止的，有关部门向登记事务机构提交下列文件：

(一) 行政机关要求登记事务机构办理注销登记的嘱托文件（原件）；

(二) 行政机关、人民法院作出的已经发生法律效力的文件及附图（原件）。

登记事务机构应当在收到上述证明文件后5个工作日内将注销事项记载于不动产登记簿。原不动产权属证书无法收回的，须在市规划资源部门门户网站上刊登废证公告。

4.4.6.2 建设用地使用权、房屋所有权因行政机关依法作出的征收房屋所有权、收回建设用地使用权等行为终止的，有关部门向登记事务机构提交下列文件：

(一) 行政机关要求登记事务机构办理注销登记的嘱托文件（原件）；

(二) 行政机关作出的已经发生法律效力的征收土地批准文件及附图（原件）；

(三) 被征收、收回土地房屋权属调查报告（原件）；

(四) 已付清补偿款的证明或者房屋已拆除的证明。

登记事务机构应当在收到上述证明文件后5个工作日内将注销事项记载于不动产登记簿。原不动产权属证书无法收回的，须在市规划资源部门门户网站上刊登废证公告。

#### 4.4.7 登记事务机构依职权注销登记

房屋灭失且建设用地使用权依法终止后，当事人未申请注销登记的，登记事务机构应当在收到房屋、规划资源部门提供的房屋灭失、建设用地使用权终止的证明文件后，在市规划资源部门门户网站以及指定场所对依职权注销事项予以公告。公告无异议或者异议不成立的，应当将注销事项记载于不动产登记簿。原不动产权属证书无法收回的，应当在市规划资源部门门户网站上刊登废证公告。

前款证明文件包括：

（一）房屋所在地的区房屋、规划资源部门出具的房屋灭失证明（原件）；

（二）市或者区规划资源部门与权利人签订的解除建设用地使用权出让合同、建设用地使用权租赁合同的协议（原件）；

（三）市或者区规划资源部门提供的出让建设用地使用权、租赁建设用地使用权因土地使用期限届满而终止的证明（原件）。

不动产登记簿上有不动产抵押权、地役权记载的，或者有查封登记的，登记事务机构依职权注销登记后，应当通知不动产抵押权人、地役权人或有关行政机关、司法机关。

#### 4.5 （其他建筑物、构筑物所有权的登记）

具有独立利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，可参照本规定房屋所有权登记的规定办理。

## 5. 宅基地使用权及房屋所有权登记

### 5.1（首次登记）

#### 5.1.1 申请主体

5.1.1.1 农户建房申请登记的，申请人应当是依法取得宅基地使用权的农村村民户，具体由家庭成员推举的户代表代为申请。

5.1.1.2 实施集体建房项目，建设独栋、联排村民住房申请登记的，申请人应当是该集体建房项目的建设用地批准书载明的各农村村民户，具体由家庭成员推举的户代表代为申请；建设多高层村民住房申请登记的，申请人应当是住房配售初步方案的配售对象，明确到人。

#### 5.1.2 政府组织的宅基地使用权及房屋所有权首次登记

根据市人民政府的统一安排，各区人民政府对本行政区域内未登记的宅基地使用权及房屋所有权组织开展首次登记的，申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）户代表和户成员身份证明（复印件）；
- （三）农村村民户确定户代表的材料（原件）；
- （四）权属来源证明材料（原件）；
- （五）不动产权属调查报告（宅基地及房屋）（原件）；
- （六）宅基地及房屋权属核查表（原件）；
- （七）地籍图（原件二份）；
- （八）房屋平面图（原件二份）。

### 5.1.3 宅基地使用权首次登记

依法取得宅基地尚未建造房屋的，当事人可以申请宅基地使用权首次登记。申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）户代表和户成员身份证明（复印件）；
- （三）农村村民户确定户代表的材料（原件）；
- （四）建设用地批准文件（原件）；
- （五）不动产权属调查报告（宅基地）（原件）；
- （六）地籍图（原件二份）。

### 5.1.4 宅基地使用权及房屋所有权同时申请的情形

依法利用宅基地已建造房屋及其附属设施的，申请人应当同时申请宅基地使用权及房屋所有权的首次登记。

### 5.1.5 房屋所有权首次登记

申请房屋所有权首次登记的，申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）记载宅基地使用权状况的不动产权属证书（原件）
- （四）宅基地建房批准文件（原件）；
- （五）房屋竣工验收证明（原件）；
- （六）不动产权属调查报告（房屋）（原件）；
- （七）房屋平面图（原件二份）。

### 5.1.6 集体建房项目实施的独幢、联排村民住房的首次登记

5.1.6.1 实施集体建房项目，建设独幢、联排村民住房的，当事人可以申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记。申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 户代表和户成员身份证明（复印件）；
- (三) 农村村民户确定户代表的材料（原件）；
- (四) 建设用地批准文件（复印件）；
- (五) 建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证及其附件附图（复印件）；
- (六) 竣工验收证明，包括建设工程竣工验收备案证明、建设工程竣工规划资源验收合格证（复印件）；
- (七) 不动产权属调查报告（宅基地及房屋）（复印件）；
- (八) 地籍图（原件二份）；
- (九) 房屋平面图（原件二份）。

5.1.6.2 无法提交前款第（六）项中的建设工程竣工规划资源验收合格证的，可以提交建设工程竣工规划验收合格证和建设用地核验合格证明。

### 5.1.7 集体建房项目实施的多高层村民住房的首次登记

5.1.7.1 实施集体建房项目，建设多高层村民住房的，当事人可以申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记。申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 集体建房的住房配售初步方案（复印件）；

(四) 建设用地批准文件(复印件)；

(五) 建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证及其附件附图；

(六) 竣工验收证明，包括建设工程竣工验收备案证明、建设工程竣工规划资源验收合格证(复印件)；

(七) 不动产权属调查报告(宅基地及房屋)(复印件)；

(八) 地籍图(原件二份)；

(九) 房屋平面图(原件二份)。

5.1.7.2 无法提交前款第(六)项中的建设工程竣工规划资源验收合格证的，可以提交建设工程竣工规划验收合格证和建设用地核验合格证明。

#### 5.1.8 核准首次登记的条件

5.1.8.1 符合下列条件的宅基地使用权及房屋所有权首次登记申请，应当准予登记：

(一) 申请人是建设用地批准文件、建房批准文件、宅基地及房屋权属调查表记载的宅基地使用人或者是住房配售初步方案的配售对象；

(二) 申请登记的土地使用范围、位置、面积、用途等内容与权源证明、地籍图、不动产权属调查报告的记载一致，申请登记的房屋位置、面积与权属来源证明、房屋平面图、不动产权属调查报告的记载一致；

(三) 申请登记事项与不动产登记簿的记载不冲突；

(四) 不属于本规定第2.23条所列的情形。

5.1.8.2 申请宅基地使用权首次登记的土地范围内有他人土地使用权记载事项的，应当认定为申请登记事项与不动产登记簿的记载存在冲突。

5.1.8.3 登记事务机构应当在不动产登记簿和不动产权属证书的附记栏内记载户成员名单。

### 5.1.9 首次登记的审核时限

登记事务机构应当自受理登记申请之日起30个工作日内完成审核。符合规定条件的，应当予以公告；公告无异议或者异议不成立的，登记事务机构应当将登记事项记载于不动产登记簿，并向权利人颁发不动产权属证书；属于农户建房的，一宗宅基地上的所有房屋，记载在同一不动产登记簿上，并颁发一本不动产权属证书，不得分证办理；不符合规定条件的，作出不予登记决定，并书面告知申请人。

## 5.2（转移登记）

### 5.2.1 购买宅基地及房屋的转移登记

5.2.1.1 因购买宅基地及房屋申请转移登记的，申请人应当是转让合同双方当事人。

5.2.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）转让方户代表和户成员、受让方户代表和户成员身份证明（复印件）；
- （三）不动产权属证书（原件）；
- （四）宅基地及房屋转让合同（原件）；
- （五）转让方农村村民户成员一致同意宅基地及房屋权利转移的书面材料（原件）；
- （六）买受方是该农村集体经济组织成员的证明（原件）；
- （七）买受方农村村民户确定户代表的材料（原件）；
- （八）镇（乡）人民政府关于宅基地及房屋权利转移的审核意见（原件）；
- （九）地籍图（原件二份）；
- （十）房屋平面图（原件二份）。

## 5.2.2 继承或受遗赠取得房屋的转移登记

5.2.2.1 因继承或者受遗赠取得房屋所有权申请转移登记的，按照本规定第4.2.18条、第4.2.19条、第4.2.20条办理。不动产登记簿和不动产权属证书上记载为继承人或受遗赠人。

5.2.2.2 登记事务机构核准登记的，应当在不动产登记簿和不动产权属证书的附记栏内注记“继承（受遗赠）取得”。

## 5.2.3 核准转移登记的条件

5.2.3.1 符合下列条件的转移登记申请，登记事务机构应当准予登记：

（一）因转让宅基地及房屋申请转移登记的，转让方是不动产登记簿记载的权利人，受让方是买卖合同中载明的受让人且为该农村集体经济组织成员；因继承、受遗赠宅基地及房屋申请转移登记的，被继承人、遗赠人是不动产登记簿记载的权利人，申请人是继承权证明文件记载的继承人或受遗赠人；

（二）申请转移登记的宅基地及房屋在不动产登记簿的记载范围内；

（三）申请登记事项与不动产登记簿的记载不冲突；

（四）不属于本规定第2.23条所列的情形。

5.2.3.2 申请转移登记的不动产有查封登记的，应当认定为申请登记事项与不动产登记簿的记载存在冲突。

## 5.2.4 转移登记的审核时限

登记事务机构应当自受理登记申请之日起30个工作日内完成审核。符合规定条件的，登记事务机构应当将登记事项记载于不动产登记簿，并向权利人颁发不动产权属证书；不符合规定条件的，作出不予登记决定，并书面告知申请人。

## 5.3（变更登记）

### 5.3.1 宅基地及房屋户代表发生变化的变更登记

5.3.1.1 宅基地及房屋户代表发生变更的，申请人应当是新推选出来的户代表且是不动产登记簿记载的户成员。



5.3.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）不动产权属证书（原件）；
- （四）农村村民户成员一致同意户代表变更的书面材料（原件）；
- （五）地籍图（原件二份）；
- （六）房屋平面图（原件二份）。

### 5.3.2 户代表或户成员姓名发生变化的变更登记

5.3.2.1 宅基地及房屋户代表或户成员姓名更改的，申请人应当是户代表也可以是姓名更改的户成员。

5.3.2.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）不动产权属证书（原件）；
- （四）宅基地及房屋户代表或户成员姓名更改的证明文件（原件）；
- （五）地籍图（原件二份）；
- （六）房屋平面图（原件二份）。

### 5.3.3 农村村民户成员增加或减少的变更登记

5.3.3.1 农村村民户成员增加或减少申请变更登记的，申请人应当是户代表。

5.3.3.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

(二) 身份证明 (复印件) ;

(三) 不动产权属证书 (原件) ;

(四) 农村村民户成员增加或减少的证明文件 (原件)。因家庭成员死亡的, 证明文件为死亡证明; 因其他原因的, 证明文件为宅基地及房屋权属核查表;

(五) 地籍图 (原件二份) ;

(六) 房屋平面图 (原件二份) 。

#### **5.3.4 宅基地面积增加或减少的变更登记**

5.3.4.1 宅基地面积增加或减少申请变更登记的, 申请人应当是户代表。

5.3.4.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

(一) 《上海市不动产登记申请书》 (原件) ;

(二) 身份证明 (复印件) ;

(三) 不动产权属证书 (原件) ;

(四) 宅基地面积增加或减少的证明文件 (原件) ;

(五) 农村村民户成员一致同意申请变更登记的书面材料 (原件) ;

(六) 不动产权属调查报告 (宅基地) (原件) ;

(七) 地籍图 (原件二份) 。

#### **5.3.5 房屋面积增加或者减少的变更登记**

5.3.5.1 房屋面积增加或者减少申请变更登记的, 申请人应当是户代表。

5.3.5.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

(一) 《上海市不动产登记申请书》 (原件) ;

(二) 身份证明 (复印件) ;

- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 房屋面积增加或者减少的证明文件（原件）；
- (五) 农村村民户成员一致同意申请变更登记的书面材料（原件）；
- (六) 不动产权属调查报告（宅基地其上房屋）（原件）；
- (七) 地籍图（原件二份）；
- (八) 房屋平面图（原件二份）。

### 5.3.6 核准变更登记的条件

符合下列条件的变更登记申请，应当准予登记：

- (一) 申请人是不动产登记簿记载的户代表。户代表或户成员姓名更改的，申请人是户代表或姓名更改的户成员；
- (二) 申请变更登记的宅基地或者房屋在不动产登记簿的记载范围内；
- (三) 有关证明材料、文件与申请登记的内容一致；
- (四) 不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

### 5.3.7 变更登记的审核时限

登记事务机构应当自受理登记申请之日起 30 个工作日内完成审核。符合规定条件的，登记事务机构应当将登记事项记载于不动产登记簿，并向权利人颁发不动产权属证书；不符合规定条件的，作出不予登记决定，并书面告知申请人。

## 5.4（注销登记）

### 5.4.1 权利人申请的的注销登记

5.4.1.1 因土地征收等原因宅基地及房屋权利终止申请注销登记的，申请人是户代表。

5.4.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 证明宅基地使用权及房屋所有权终止的文件（原件）。

#### **5.4.2 宅基地所属土地的集体土地所有权人申请的注销登记**

5.4.2.1 宅基地空闲或其上房屋坍塌、拆除两年以上未使用的，该集体土地的所有权人在报区人民政府批准收回宅基地使用权后申请注销登记的，申请人是该集体土地的所有权人。

5.4.2.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 宅基地所属集体土地的不动产权属证书（复印件）；
- (四) 区人民政府关于同意集体土地所有权人收回宅基地使用权的批准意见（原件）。

#### **5.4.3 核准注销登记的条件**

符合下列条件的注销登记申请，应当准予登记：

- (一) 权利人申请注销登记的，申请人是户代表。农民集体申请注销登记的，申请人是宅基地所属集体土地的所有权人；
- (二) 申请注销登记的宅基地及房屋在不动产登记簿的记载范围内；
- (三) 不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

#### 5.4.4 注销登记的审核时限

登记事务机构应当自受理登记申请之日起 30 个工作日内完成审核。符合规定条件的，登记事务机构应当将登记事项记载于不动产登记簿；不符合规定条件的，作出不予登记决定，并书面告知申请人。

#### 5.4.5 因行政机关作出的行为终止宅基地使用权及房屋所有权的注销登记

5.4.5.1 宅基地使用权及房屋所有权因行政机关征收、收回而终止的，有关部门向登记事务机构提交下列文件：

（一）行政机关要求登记事务机构办理注销登记的嘱托文件（原件）；

（二）行政机关作出的已经发生法律效力的征收土地批准文件，收回宅基地使用权的批准文件及附图（原件）；

（三）被征收、收回土地房屋权属调查报告（原件）；

（四）已付清补偿款的证明及房屋已拆除的证明（原件）。

5.4.5.2 登记事务机构应当在收到上述证明文件后 30 个工作日内将登记事项记载于不动产登记簿。原不动产权属证书无法收回的，须在市规划资源部门门户网站上刊登废证公告。

### 6. 农村土地承包经营权登记

#### 6.1（首次登记）

##### 6.1.1 农村土地承包经营权的首次登记

6.1.1.1 依法取得以家庭承包方式设立的土地承包经营权申请首次登记的，申请人应当是农村土地承包合同记载的发包方。

6.1.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

（一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

（二）身份证明（复印件）；

- (三) 土地承包情况登记表（原件或经村委会盖章的复印件）；
- (四) 农村土地承包经营合同（原件或经村委会盖章的复印件）；
- (五) 不动产权属调查报告（原件）；
- (六) 法律、政策规定的其他材料。

涉及农村土地承包经营权变更的，还应当提供农村土地承包经营权变更合同（原件）。

6.1.1.3 以家庭承包方式设立的土地承包经营权申请首次登记的，登记事务机构应当在不动产登记簿和不动产权属证书的附记栏内记载享有土地承包经营权的全部家庭成员名单。

#### **6.1.2 核准农村土地承包经营权首次登记的条件**

6.1.2.1 符合下列条件的首次登记申请，应当准予登记：

- (一) 申请人与土地承包合同、土地承包情况登记表的记载一致；
- (二) 申请登记的土地承包经营权的范围、位置、面积、共有人等内容与土地承包合同、土地承包情况登记表、不动产权属调查报告的记载一致；
- (三) 申请登记事项与不动产登记簿的记载不冲突；
- (四) 不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

6.1.2.2 申请土地承包经营权首次登记的土地范围内有他人土地使用权记载事项的，应当认定为申请登记事项与不动产登记簿的记载存在冲突。

#### **6.1.3 以招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地的土地经营权首次登记**

6.1.3.1 以招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地的，土地经营权首次登记的申请人应当是农村土地承包合同记载的承包方。

6.1.3.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；

- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 土地承包情况登记表（原件或经村委会盖章的复印件）；
- (四) 农村土地承包经营合同（原件或经村委会盖章的复印件）；
- (五) 不动产权属调查报告（原件）；
- (六) 法律、政策规定的其他材料。

#### **6.1.4 经流转取得的农村土地经营权首次登记**

6.1.4.1 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5年以上的，土地经营权首次登记的申请人应当是农村土地经营权流转合同双方当事人。

6.1.4.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（复印件）；
- (四) 经发包方同意的相关文件（原件）；
- (五) 农村土地经营权流转合同（原件）；
- (六) 不动产权属调查报告（原件）；
- (七) 法律、政策规定的其他材料。

#### **6.1.5 核准农村土地经营权首次登记的条件**

6.1.5.1 符合下列条件的土地经营权首次登记申请，应当准予登记：

(一) 申请人与土地承包合同或者土地经营权流转合同、土地承包情况登记表或者经发包方同意的相关文件记载的主体一致；

(二) 申请登记的土地承包经营权或者土地经营权的范围、位置、面积、共有人等内容在不动产权属调查报告或者不动产权属证书的记载范围内；

(三) 申请登记的土地经营权流转期限不超过土地承包期的剩余期限；

(四) 申请登记事项与不动产登记簿的记载不冲突；

(五) 不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

6.1.5.2 申请土地经营权首次登记的土地范围内有他人土地使用权记载事项的，应当认定为申请登记事项与不动产登记簿的记载存在冲突。

### 6.1.6 首次登记的审核时限

登记事务机构应当自受理登记申请之日起 30 个工作日内完成审核。符合规定条件的，登记事务机构应当予以公告；公告无异议或者异议不成立的，应当将登记事项记载于不动产登记簿，并向权利人颁发不动产权属证书；不符合规定条件的，作出不予登记决定，并书面告知申请人。

## 6.2 (转移登记)

### 6.2.1 农村土地承包经营权、土地经营权转让的转移登记

6.2.1.1 因农村土地承包经营权、土地经营权转让申请转移登记的，申请人应当是农村土地承包经营权转让合同或者农村土地经营权转让合同载明的双方当事人。

6.2.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

(一) 《上海市不动产登记申请书》(原件)；

(二) 身份证明(复印件)；

(三) 不动产权属证书(原件)；

(四) 农村土地承包经营权转让合同或者农村土地经营权转让合同(原件)；

(五) 经发包方同意的相关文件(原件)。



## **6.2.2 农村土地承包经营权互换的转移登记**

6.2.2.1 因农村土地承包经营权互换申请转移登记的，申请人应当是农村土地承包经营权互换合同载明的双方当事人。

6.2.2.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 农村土地承包经营权互换合同（原件）；
- (五) 农村土地承包经营权变更合同（原件）。

## **6.2.3 因承包农户分户导致土地承包经营权变化的转移登记**

6.2.3.1 因承包农户分户导致土地承包经营权变化申请转移登记，原承包农户仍存在的，申请人应当是原承包农户与分户后新成立的承包农户；原承包农户不存在的，申请人应当是分户后的承包农户。

6.2.3.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 承包农户分户协议书（原件）；
- (五) 农村土地承包经营权变更合同（原件）。

## **6.2.4 因承包农户并户导致土地承包经营权变化的转移登记**

6.2.4.1 因承包农户并户导致土地承包经营权变化申请转移登记，申请人应当是并户后的承包农户。

6.2.4.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）不动产权属证书（原件）；
- （四）承包农户并户协议书（原件）；
- （五）农村土地承包经营权变更合同（原件）。

#### **6.2.5 因婚姻状况变化导致土地承包经营权变化的转移登记**

6.2.5.1 因婚姻状况变化导致土地承包经营权变化申请转移登记，申请人应当是婚姻关系双方当事人。

6.2.5.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）不动产权属证书（原件）；
- （四）婚姻关系变化的证明材料（复印件）；
- （五）农村土地承包经营权变更合同（原件）。

#### **6.2.6 森林、林木所有权随土地承包经营权转移的特殊规定**

6.2.6.1 申请转移登记的土地承包经营权上的森林、林木所有权已登记的，森林、林木所有权应当随土地承包经营权同时转移。

6.2.6.2 申请人除提交申请土地承包经营权转移登记应当提交的相关申请登记文件外，还应当提交森林、林木所有权转让合同和区级以上林业主管部门的核准文件。

## 6.2.7 核准土地承包经营权、土地经营权转移登记条件

6.2.7.1 符合下列条件的转移登记申请，登记事务机构应当准予登记：

（一）转让人是不动产登记簿记载的权利人，受让人是有关证明文件中载明的受让人；

（二）申请转移登记的土地承包经营权、土地经营权在不动产登记簿的记载范围内；

（三）森林、林木所有权应当随土地承包经营权同时转移的，申请转移登记的森林、林木所有权在不动产登记簿的记载范围内，且与转让合同、林业主管部门核准文件的记载一致；

（四）申请登记事项与不动产登记簿的记载不冲突；

（五）不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

6.2.7.2 申请转移登记的不动产有下列记载事项的，应当认定为申请登记事项与不动产登记簿的记载存在冲突：

（一）有他人不动产转让的预告登记的；

（二）有查封登记的。

## 6.2.8 转移登记的审核时限

登记事务机构应当自受理登记申请之日起 30 个工作日内完成审核。符合规定条件的，登记事务机构应当将登记事项记载于不动产登记簿，并向权利人颁发不动产权属证书；不符合规定条件的，作出不予登记决定，并书面告知申请人。

## 6.3（变更登记）

### 6.3.1 姓名或者名称发生变化的变更登记

6.3.1.1 因登记的权利人姓名或者名称发生变化申请变更登记的，申请人应当是不动产权利人。

6.3.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 权利人姓名或者名称变化的证明文件（复印件）；
- (五) 农村土地承包经营权变更合同或者经发包方备案的相关文件（原件）。

6.3.1.3 土地承包经营权上的森林、林木所有权已登记的，森林、林木所有权的权利人姓名或者名称应当随土地承包经营权同时变更。

### **6.3.2 以家庭承包方式承包的家庭成员发生变化的变更登记**

6.3.2.1 以家庭承包方式承包的家庭成员发生变化申请变更登记的，申请人应当是不动产权利人。

6.3.2.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 农村土地承包经营权变更合同（原件）。

### **6.3.3 因土地的坐落、名称、界址、用途、面积发生变化的变更登记**

6.3.3.1 因土地的坐落、名称、界址、用途、面积发生变化申请变更登记的，申请人应当是不动产权利人。

6.3.3.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；

(四) 农村土地承包经营权变更合同或者经发包方备案的相关文件(原件);

(五) 不动产权属调查报告(原件)。

#### **6.3.4 因承包期限届满,土地承包经营权人依法继续承包的变更登记**

6.3.4.1 因承包期限届满,土地承包经营权人依法继续承包申请变更登记的,申请人应当是不动产权利人。

6.3.4.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

(一) 《上海市不动产登记申请书》(原件);

(二) 身份证明(复印件);

(三) 不动产权属证书(原件);

(四) 农村土地承包合同(原件);

(五) 农村土地承包经营权变更合同(原件)。

#### **6.3.5 因土地经营权期限发生变化的变更登记**

6.3.5.1 因土地经营权期限发生变化申请变更登记的,申请人应当是不动产权利人。

6.3.5.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

(一) 《上海市不动产登记申请书》(原件);

(二) 身份证明(复印件);

(三) 不动产权属证书(原件);

(四) 农村土地承包经营权变更合同或经发包方备案的相关文件(原件)。

#### **6.3.6 核准土地承包经营权、土地经营权变更登记的条件**

符合下列条件的变更登记申请,应当准予登记:

(一) 申请人是不动产登记簿记载的权利人；

(二) 申请变更登记的土地承包经营权、土地经营权在不动产登记簿的记载范围内；

(三) 有关证明材料、文件与申请登记的内容一致；

(四) 不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

### **6.3.7 变更登记的审核时限**

登记事务机构应当自受理登记申请之日起 30 个工作日内完成审核。符合规定条件的，登记事务机构应当将登记事项记载于不动产登记簿，并向权利人颁发不动产权属证书；不符合规定条件的，作出不予登记决定，并书面告知申请人。

## **6.4 (注销登记)**

### **6.4.1 因承包土地灭失、被依法征收或者转为建设用地，导致农村土地承包经营权全部丧失的注销登记**

6.4.1.1 因承包土地灭失、被依法征收或者转为建设用地，导致农村土地承包经营权全部丧失申请注销登记的，申请人可以是农村土地承包经营发包方（村委会）。

6.4.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

(一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；

(二) 身份证明（复印件）；

(三) 不动产权属证书（原件）；

(四) 土地灭失的证明材料，土地征收批准文件或者土地被依法转为建设用地的批准文件（原件）。

### **6.4.2 承包期内承包方提出书面申请，自愿放弃全部承包土地的注销登记**

6.4.2.1 因承包期内承包方提出书面申请，自愿放弃全部承包土地申请注销登记的，申请人应当是农村土地承包经营发包方（村委会）。

6.4.2.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 承包农户书面放弃承包地的承诺书（原件）。

### 6.4.3 土地经营权的注销登记

6.4.3.1 属于下列情形之一的，经登记的土地经营权申请注销登记的，申请人应当是不动产登记簿上记载的土地经营权人或者发包方。

- (一) 流转期限到期的；
- (二) 土地被依法征收的；
- (三) 土地灭失的；
- (四) 土地承包经营权消灭的；
- (五) 农村土地经营权流转合同依法解除的；
- (六) 土地经营权人放弃不动产权利的。

6.4.3.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 证明土地经营权终止的文件（原件）。

### 6.4.4 核准土地承包经营权、土地经营权注销登记的条件

6.4.4.1 符合下列条件的注销登记申请，应当准予登记：

(一) 申请人是不动产登记簿记载的权利人或者发包方；

(二) 申请注销登记的土地承包经营权、土地经营权在不动产登记簿的记载范围内；

(三) 有关证明材料、文件与申请登记的内容一致；

(四) 申请注销登记的事项与不动产登记簿的记载不冲突；

(五) 不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

6.4.4.2 因承包方自愿放弃全部承包土地或土地经营权人放弃不动产权利而申请注销登记的，不动产登记簿有下列记载事项的，应当认定为申请登记事项与不动产登记簿的记载有冲突：

(一) 有不动产抵押权、地役权登记的；

(二) 有异议登记的；

(三) 有预告登记的；

(四) 有查封登记的。

#### 6.4.5 注销登记的审核时限

登记事务机构应当自受理登记申请之日起 30 个工作日内完成审核。符合规定条件的，登记事务机构应当将登记事项记载于不动产登记簿；不符合规定条件的，作出不予登记决定，并书面告知申请人。

### 7. 国有农用地使用权登记

#### 7.1 (首次登记)

##### 7.1.1 以审批方式设立国有农用地使用权的首次登记

7.1.1.1 以审批方式设立国有农用地使用权首次登记的，申请人是国有农用地批准文件载明的国有农用地使用权人。

7.1.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：



- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 国有农用地批准文件（原件）；
- (四) 地籍图（原件二份）；
- (五) 不动产权属调查报告（土地）（原件）。

### **7.1.2 以滩涂围垦成陆设立农用地使用权的首次登记**

7.1.2.1 滩涂围垦成陆并经验收合格后设立国有农用地使用权首次登记的，申请人是国有农用地批准文件中载明的国有农用地使用权人。

7.1.2.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 上海市滩涂开发利用许可证（原件）；
- (四) 滩涂工程竣工验收合格证明（原件）；
- (五) 国有农用地批准文件（原件）；
- (六) 成陆后的地籍图（原件二份）；
- (七) 不动产权属调查报告（土地）（原件）。

### **7.1.3 核准国有农用地使用权首次登记的条件**

7.1.3.1 符合下列条件的国有农用地使用权首次登记申请，应当准予登记：

- (一) 申请人是国有农用地批准文件记载的土地使用权人；
- (二) 申请登记的土地使用范围、位置、面积、用途等内容与国有农用地批准文件、地籍图、不动产权属调查报告的记载一致；

(三) 申请登记事项与不动产登记簿的记载不冲突；

(四) 不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

7.1.3.2 申请国有农用地使用权首次登记的土地范围内有他人土地使用权记载事项的，应当认定为申请登记事项与不动产登记簿的记载存在冲突。

#### 7.1.4 首次登记的审核时限

登记事务机构应当自受理登记申请之日起 5 个工作日内完成审核。符合规定条件的，登记事务机构应当将登记事项记载于不动产登记簿，并向权利人颁发不动产权属证书；不符合规定条件的，作出不予登记决定，并书面告知申请人。

### 7.2 (变更登记)

#### 7.2.1 国有农用地用途变更登记

7.2.1.1 经登记的用途发生变更的，申请人应当是不动产权利人。

7.2.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

(一) 《上海市不动产登记申请书》(原件)；

(二) 身份证明(复印件)；

(三) 不动产权属证书(原件)；

(四) 农用地用途变更的证明文件(原件)；

(五) 地籍图(原件二份)。

#### 7.2.2 权利人姓名或者名称变更登记

7.2.2.1 因登记的不动产的权利人姓名或者名称变更申请变更登记的，申请人应当是不动产权利人。

7.2.2.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

(一) 《上海市不动产登记申请书》(原件)；

- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 权利人姓名或者名称变更的证明文件（原件）；
- (五) 地籍图（原件二份）。

7.2.2.3 国有农用地上的森林、林木所有权已登记的，森林、林木所有权的权利人姓名或者名称应当随国有农用地使用权同时变更。

### **7.2.3 国有农用地面积发生增、减变化的变更登记**

7.2.3.1 经登记的国有农用地因面积增加或者减少申请变更登记的，申请人应当是不动产权利人。

7.2.3.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 规划资源部门的批准或证明文件（原件）；
- (五) 地籍图（原件二份）；
- (六) 不动产权属调查报告（土地）（原件）。

### **7.2.4 核准国有农用地使用权变更登记的条件**

符合下列条件的变更登记申请，应当准予登记：

- (一) 申请人是不动产登记簿记载的权利人；
- (二) 申请变更登记的国有农用地在不动产登记簿的记载范围内；
- (三) 有关证明材料、文件与申请登记的内容一致；

(四) 不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

### 7.2.5 变更登记的审核时限

登记事务机构应当自受理登记申请之日起 5 个工作日内完成审核。符合规定条件的，登记事务机构应当将登记事项记载于不动产登记簿，并向权利人颁发不动产权属证书；不符合规定条件的，作出不予登记决定，并书面告知申请人。

## 7.3 (注销登记)

### 7.3.1 因国有农用地使用权终止的注销登记

7.3.1.1 国有农用地使用权因依法终止申请注销登记的，申请人是不动产权利人。

7.3.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》(原件)；
- (二) 身份证明(复印件)；
- (三) 不动产权属证书(原件)；
- (四) 规划资源部门出具的国有农用地使用权依法终止的证明文件(原件)。

### 7.3.2 因国有农用地使用权抛弃的注销登记

7.3.2.1 因抛弃而终止国有农用地使用权申请注销登记的，申请人是国有农用地使用权人。

7.3.2.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》(原件)；
- (二) 身份证明(复印件)；
- (三) 不动产权属证书(原件)；
- (四) 国有农用地使用权终止的证明文件。

### 7.3.3 核准国有农用地使用权注销登记的条件

7.3.3.1 符合下列条件的注销登记申请，应当准予登记：

- （一）申请人是不动产登记簿记载的权利人；
- （二）申请注销登记的不动产在不动产登记簿的记载范围内；
- （三）申请注销登记的事项与不动产登记簿的记载不冲突；
- （四）不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

7.3.3.2 因抛弃国有农用地使用权而申请注销登记的，不动产登记簿有下列记载事项的，应当认定为申请登记事项与不动产登记簿的记载有冲突：

- （一）有不动产抵押权、地役权登记的；
- （二）有异议登记的；
- （三）有查封登记的。

### 7.3.4 注销登记的审核时限

登记事务机构应当自受理登记申请之日起 5 个工作日内完成审核。符合规定条件的，登记事务机构应当将登记事项记载于不动产登记簿；不符合规定条件的，作出不予登记决定，并书面告知申请人。

### 7.3.5 因行政机关、人民法院作出的行为终止国有农用地使用权的注销登记

7.3.5.1 国有农用地使用权因行政机关、人民法院依法作出的没收行为终止的，有关部门向登记事务机构提交下列文件：

- （一）行政机关、人民法院要求登记事务机构办理注销登记的嘱托文件（原件）；
- （二）行政机关、人民法院作出的已经发生法律效力没收文件及附图（原件）。

登记事务机构应当在收到上述证明文件后5个工作日内将注销事项记载于不动产登记簿。原不动产权属证书无法收回的，须在市规划资源部门门户网站上刊登废证公告。

7.3.5.2 国有农用地使用权因行政机关依法作出的收回国有农用地使用权等行为终止的，有关部门向登记事务机构提交下列文件：

- （一）行政机关要求登记事务机构办理注销登记的嘱托文件（原件）；
- （二）行政机关作出的收回国有农用地使用权的批准文件及附图（原件）；
- （三）被收回土地房屋权属调查报告（原件）；
- （四）已付清补偿款的证明。

登记事务机构应当在收到上述证明文件后5个工作日内将注销事项记载于不动产登记簿。原不动产权属证书无法收回的，须在市规划资源部门门户网站上刊登废证公告。

## 8. 国有未利用地的登记

### 8.1（首次登记）

#### 8.1.1 滩涂围垦成陆形成未利用地的首次登记

8.1.1.1 滩涂围垦成陆并经验收合格后形成国有未利用地申请首次登记的，申请人是规划资源部门出具的相关文件中载明的权利人。

8.1.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）上海市滩涂开发利用许可证（原件）；
- （四）滩涂工程竣工验收合格证明（原件）；
- （五）规划资源部门出具的相关文件（原件）；

(六) 成陆后的地籍图（原件二份）；

(七) 不动产权属调查报告（土地）（原件）。

### **8.1.2 核准国有未利用地首次登记的条件**

8.1.2.1 符合下列条件的首次登记申请，应当准予登记：

(一) 申请人是规划资源部门出具的相关文件载明的权利人；

(二) 申请登记的未利用地范围、位置、面积等内容与相关文件、地籍图、不动产权属调查报告的记载一致；

(三) 申请登记事项与不动产登记簿的记载不冲突；

(四) 不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

8.1.2.2 申请国有未利用地首次登记的土地范围内有他人土地使用权记载事项的，应当认定为申请登记事项与不动产登记簿的记载存在冲突。

### **8.1.3 首次登记的审核时限**

登记事务机构应当自受理登记申请之日起 5 个工作日内完成审核。符合规定条件的，登记事务机构应当将登记事项记载于不动产登记簿，并向权利人颁发不动产权属证书；不符合规定条件的，作出不予登记决定，并书面告知申请人。

## **8.2（变更登记）**

### **8.2.1 权利人姓名或者名称变更登记**

8.2.1.1 因登记的不动产的权利人姓名或者名称变更申请变更登记的，申请人应当是不动产权利人。

8.2.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

(一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；

(二) 身份证明（复印件）；

(三) 不动产权属证书（原件）；

(四) 权利人姓名或者名称变更的证明文件(原件)；

(五) 地籍图(原件二份)。

### 8.2.2 国有未利用地面积发生增、减变化的变更登记

8.2.2.1 经登记的国有未利用地因面积增加或者减少申请变更登记的,申请人应当是不动产权利人。

8.2.2.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

(一) 《上海市不动产登记申请书》(原件)；

(二) 身份证明(复印件)；

(三) 不动产权属证书(原件)；

(四) 规划资源部门的批准或证明文件(原件)；

(五) 地籍图(原件二份)；

(六) 不动产权属调查报告(原件)。

### 8.2.3 核准国有未利用地变更登记的条件

符合下列条件的变更登记申请,应当准予登记:

(一) 申请人是不动产登记簿记载的权利人；

(二) 申请变更登记的国有未利用地在不动产登记簿的记载范围内；

(三) 有关证明材料、文件与申请登记的内容一致；

(四) 不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

### 8.2.4 变更登记的审核时限

登记事务机构应当自受理登记申请之日起 5 个工作日内完成审核。符合规定条件的,登记事务机构应当将登记事项记载于不动产登记簿,并向权利人颁发不动产权属证书;不符合规定条件的,作出不予登记决定,并书面告知申请人。



### **8.3（注销登记）**

#### **8.3.1 国有未利用地转为建设用地或者农用地的登记**

8.3.1.1 国有未利用地转为国有建设用地的，应当办理未利用地的注销登记，并办理建设用地使用权的首次登记。

8.3.1.2 国有未利用地转为国有农用地的，应当办理土地用途的变更登记。

#### **8.3.2 国有未利用地灭失的注销登记**

8.3.2.1 国有未利用地灭失的，应当办理注销登记。申请人是国有未利用地的权利人。

8.3.2.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）不动产权属证书（原件）；
- （四）国有未利用地已经灭失的证明文件（原件）。

#### **8.3.3 因国有未利用地抛弃的注销登记**

8.3.3.1 因抛弃国有未利用地申请注销登记的，申请人是不动产权利人。

8.3.3.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）不动产权属证书（原件）；
- （四）国有未利用地抛弃的声明文件。

### 8.3.4 核准国有未利用地注销登记的条件

8.3.4.1 符合下列条件的注销登记申请，应当准予登记：

- （一）申请人是不动产登记簿记载的权利人；
- （二）申请注销登记的不动产在不动产登记簿的记载范围内；
- （三）申请注销登记的事项与不动产登记簿的记载不冲突；
- （四）不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

8.3.4.2 因抛弃国有未利用地申请注销登记的，不动产登记簿有下列记载事项的，应当认定为申请登记事项与不动产登记簿的记载有冲突：

- （一）有不动产抵押权、地役权登记的；
- （二）有异议登记的；
- （三）有查封登记的。

### 8.3.5 注销登记的审核时限

登记事务机构应当自受理登记申请之日起 5 个工作日内完成审核。符合规定条件的，登记事务机构应当将登记事项记载于不动产登记簿；不符合规定条件的，作出不予登记决定，并书面告知申请人。

## 9. 海域使用权登记

### 9.1（首次登记）

#### 9.1.1 以审批方式设立海域使用权的首次登记

9.1.1.1 以审批方式设立海域使用权首次登记的，申请人是项目用海批复文件载明的海域使用权人。

9.1.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

(二) 身份证明 (复印件) ;

(三) 项目用海批复文件 (复印件) ;

(四) 海域使用金缴纳凭证。有减免或者分期缴纳等情况的, 附相关证明文件 (复印件) ;

(五) 宗海位置图、界址图及界址坐标 (原件) 。

### **9.1.2 以招标、拍卖方式设立海域使用权的首次登记**

9.1.2.1 以招标、拍卖方式设立海域使用权首次登记的, 申请人是海域使用权出让合同记载的海域使用权受让人。

9.1.2.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

(一) 《上海市不动产登记申请书》 (原件) ;

(二) 身份证明 (复印件) ;

(三) 海域使用权出让合同 (原件) ;

(四) 海域使用金缴纳凭证。有减免或者分期缴纳等情况的, 附相关证明文件 (复印件) ;

(五) 宗海位置图、界址图及界址坐标 (原件) 。

### **9.1.3 核准海域使用权首次登记的条件**

9.1.3.1 符合下列条件的首次登记申请, 应当准予登记:

(一) 申请人是项目用海批复文件载明的使用权人或者海域使用权出让合同记载的受让人;

(二) 申请登记的项目名称、用海面积、用海类型、用海方式、用海设施和构筑物、用海期限等内容与有关批复文件、出让合同一致;

(三) 宗海位置图、界址图、界址点坐标与批复文件、出让合同一致;

- (四) 海域使用金缴纳凭证记载的实缴金额与应缴金额一致;
- (五) 申请人在规定的时间内申请登记;
- (六) 申请登记事项与不动产登记簿的记载不冲突;
- (七) 不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

9.1.3.2 申请海域使用权首次登记的海域、海岛范围内有他人海域使用权记载事项的,应当认定为申请登记事项与不动产登记簿的记载存在冲突。

#### 9.1.4 首次登记的审核时限

登记事务机构应当自受理登记申请之日起 5 个工作日内完成审核。符合规定条件的,登记事务机构应当将登记事项记载于不动产登记簿,并向权利人颁发不动产权属证书;不符合规定条件的,作出不予登记决定,并书面告知申请人。

### 9.2 (转移登记)

#### 9.2.1 海域使用权转让的转移登记

9.2.1.1 因海域使用权转让申请转移登记的,申请人应当是准予海域使用权转移的批复文件载明的转让人和受让人。

9.2.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

- (一) 《上海市不动产登记申请书》(原件);
- (二) 身份证明(复印件);
- (三) 不动产权属证书(原件);
- (四) 海域使用权转让合同或者国有资产处置批复文件(原件);
- (五) 准予海域使用权转移的批复文件(原件);
- (六) 宗海位置图、界址图及界址坐标(原件)。

### 9.2.2 因企业合并、分立或者与他人合资、合作经营的转移登记

9.2.2.1 因企业合并、分立或者与他人合资、合作经营申请转移登记的,申请人应当是准予海域使用权转移的批复文件载明的当事人。

9.2.2.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

- (一) 《上海市不动产登记申请书》(原件);
- (二) 身份证明(复印件);
- (三) 不动产权属证书(原件);
- (四) 准予海域使用权转移的批复文件(原件);
- (五) 企业合并、分立或者与他人合资、合作经营的证明文件;
- (六) 宗海位置图、界址图及界址坐标(原件)。

### 9.2.3 因人民法院、仲裁机构的判决、裁定、调解、裁决等导致海域使用权转移的转移登记

9.2.3.1 因人民法院、仲裁机构已经发生法律效力的判决、裁定、调解、裁决导致海域使用权转移而申请转移登记的,申请人应当是判决、裁定、调解、裁决确定的海域使用权人。

9.2.3.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

- (一) 《上海市不动产登记申请书》(原件);
- (二) 身份证明(复印件);
- (三) 不动产权属证书(原件);
- (四) 人民法院、仲裁机构作出的已经发生法律效力的判决、裁定、调解、裁决书等文件(原件);
- (五) 准予海域使用权转移的批复文件(原件);

(六) 宗海位置图、界址图及界址坐标(原件)。

#### 9.2.4 核准海域使用权转移登记的条件

9.2.4.1 符合下列条件的转移登记申请, 登记事务机构应当准予登记:

(一) 转让人是不动产登记簿记载的权利人, 受让人是有关证明文件中载明的受让人;

(二) 申请转移登记的海域使用权在不动产登记簿的记载范围内;

(三) 申请登记的宗海位置图、界址图、界址点坐标等内容与有关批复文件一致;

(四) 申请人在规定的时间内申请登记;

(五) 申请登记事项与不动产登记簿的记载不冲突;

(六) 不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

9.2.4.2 申请转移登记的不动产有下列记载事项的, 应当认定为申请登记事项与不动产登记簿的记载存在冲突:

(一) 有他人不动产转让的预告登记的;

(二) 有查封登记的。

#### 9.2.5 转移登记的审核时限

登记事务机构应当自受理登记申请之日起 5 个工作日内完成审核。符合规定条件的, 登记事务机构应当将登记事项记载于不动产登记簿, 并向权利人颁发不动产权属证书; 不符合规定条件的, 作出不予登记决定, 并书面告知申请人。

### 9.3 (变更登记)

#### 9.3.1 因权利人名称发生变化的变更登记

9.3.1.1 因权利人名称发生变化申请变更登记的, 申请人应当是不动产权利人。

9.3.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 准予海域使用权变更的批复文件（原件）；
- (五) 权利人名称发生变化的证明文件（原件）；

### **9.3.2 改变海域使用位置、面积的变更登记**

9.3.2.1 因改变海域使用位置、面积申请变更登记的,申请人应当是准予海域使用权变更的批复文件载明的海域使用权人。

9.3.2.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 准予海域使用权变更的批复文件（原件）；
- (五) 宗海位置图、界址图及界址坐标（原件）。

### **9.3.3 海域使用权期限调整的变更登记**

9.3.3.1 因海域使用权续期或者期限调整申请变更登记的,申请人应当是准予海域使用权期限调整的批复文件载明的海域使用权人。

9.3.3.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；

(四) 准予海域使用权期限调整的批复文件(原件);

(五) 宗海位置图、界址图及界址坐标(原件)。

#### 9.3.4 核准海域使用权变更登记的条件

符合下列条件的变更登记申请,应当准予登记:

(一) 申请人是不动产登记簿记载的权利人;

(二) 申请变更登记的海域使用权在不动产登记簿的记载范围内;

(三) 有关证明材料、文件与申请登记的内容一致;

(四) 不属于本规定第2.23条所列的情形。

#### 9.3.5 变更登记的审核时限

登记事务机构应当自受理登记申请之日起5个工作日内完成审核。符合规定条件的,登记事务机构应当将登记事项记载于不动产登记簿,并向权利人颁发不动产权属证书;不符合规定条件的,作出不予登记决定,并书面告知申请人。

### 9.4 (注销登记)

#### 9.4.1 收回海域使用权的注销登记

9.4.1.1 因政府依法收回海域使用权申请注销登记的,申请人是海域使用权依法收回的批准文件中载明的原海域使用权人。

9.4.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

(一) 《上海市不动产登记申请书》(原件);

(二) 身份证明(复印件);

(三) 不动产权属证书(原件);

(四) 海域使用权依法收回的批准文件(原件)。



#### **9.4.2 因填海造地项目已竣工致使海域使用权终止的注销登记**

9.4.2.1 因填（围）海造地项目已竣工致使海域使用权终止申请注销登记的，申请人是海域使用权依法注销的批准文件中载明的原海域使用权人。

9.4.2.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）不动产权属证书（原件）；
- （四）项目竣工海域使用验收合格文件（原件）；
- （五）海域使用权依法注销的批准文件（原件）。

#### **9.4.3 核准海域使用权注销登记的条件**

符合下列条件的注销登记申请，应当准予登记：

- （一）申请人是不动产登记簿记载的权利人；
- （二）申请注销登记的海域使用权在不动产登记簿的记载范围内；
- （三）不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

#### **9.4.4 注销登记的审核时限**

登记事务机构应当自受理登记申请之日起 5 个工作日内完成审核。符合规定条件的，登记事务机构应当将登记事项记载于不动产登记簿；不符合规定条件的，作出不予登记决定，并书面告知申请人。

#### **9.4.5 因行政机关、人民法院作出的行为终止海域使用权的注销登记**

9.4.5.1 海域使用权因行政机关、人民法院依法作出的没收行为终止的，有关部门向登记事务机构提交下列文件：

- （一）要求登记事务机构办理注销登记的嘱托文件（原件）；

(二) 行政机关、人民法院作出的已经发生法律效力的没收文件及附图(原件)。

登记事务机构应当在收到上述证明文件后5日内将登记事项记载于不动产登记簿。原不动产权属证书无法收回的,须在市规划资源部门门户网站上刊登废证公告。

9.4.5.2 海域使用权因行政机关依法作出的收回海域使用权等行为终止的,有关部门向登记事务机构提交下列文件:

(一) 要求登记事务机构办理注销登记的嘱托文件(原件);

(二) 行政机关作出的已经发生法律效力的收回海域使用权的文件及附图(原件)。

登记事务机构应当在收到上述证明的文件后5个工作日内将登记事项记载于不动产登记簿。原不动产权属证书无法收回的,须在市规划资源部门门户网站上刊登废证公告。

## 9.5 (无居民海岛使用权的登记)

申请无居民海岛使用权登记的,参照海域使用权登记有关规定办理。

## 10. 森林、林木所有权登记

### 10.1 (首次登记)

#### 10.1.1 森林、林木所有权的首次登记

10.1.1.1 依法取得森林、林木所有权申请首次登记的,申请人应当是森林、林木所有权人。

10.1.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

(一) 《上海市不动产登记申请书》(原件);

(二) 身份证明(复印件);

(三) 记载土地权利状况的不动产权属证书(原件);

- (四) 森林、林木所有权的证明材料（原件）；
- (五) 森林、林木四至范围样式图，林木林地权属界址表（原件）；
- (六) 现场勘验证明材料（原件）。

### 10.1.2 核准森林、林木所有权首次登记的条件

符合下列条件的首次登记申请，应当准予登记：

- (一) 申请人是记载土地权利状况的不动产权属证书上记载的权利人，且与森林、林木所有权的证明材料的记载一致；
- (二) 申请登记的森林、林木所有权的范围、位置、面积等内容与有关森林、林木四至范围样式图、林木林地权属界址表的记载一致；
- (三) 不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

### 10.1.3 首次登记的审核时限

登记事务机构应当自受理登记申请之日起 5 个工作日内完成审核。符合规定条件的，登记事务机构应当将登记事项记载于不动产登记簿，并向权利人颁发不动产权属证书；不符合规定条件的，作出不予登记决定，并书面告知申请人。

## 10.2（变更登记）

### 10.2.1 森林、林木所有权林种、株数、范围及位置变化的变更登记

10.2.1.1 因森林、林木所有权林种、株数、范围及位置变化申请变更登记的，申请人应当是不动产权利人。

10.2.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；

(四) 林种、株数、范围及位置变化的相关证明材料(原件);

(五) 区林业主管部门的林权确认变更文件(复印件)。

### 10.2.2 核准森林、林木所有权变更登记的条件

符合下列条件的变更登记申请,应当准予登记:

(一) 申请人是不动产登记簿记载的权利人;

(二) 申请变更登记的森林、林木所有权在不动产登记簿的记载范围内;

(三) 有关证明材料、文件与申请登记的内容一致;

(四) 不属于本规定第2.23条所列的情形。

### 10.2.3 变更登记的审核时限

登记事务机构应当自受理登记申请之日起5个工作日内完成审核。符合规定条件的,登记事务机构应当将登记事项记载于不动产登记簿,并向权利人颁发不动产权属证书;不符合规定条件的,作出不予登记决定,并书面告知申请人。

## 10.3 (注销登记)

### 10.3.1 森林、林木所有权灭失的注销登记

10.3.1.1 因森林、林木灭失或迁移,申请森林、林木所有权注销登记的,申请人应当是不动产权利人。

10.3.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

(一) 《上海市不动产登记申请书》(原件);

(二) 身份证明(复印件);

(三) 不动产权属证书(原件);

(四) 区级以上林业主管部门的核准文件(原件)。

### 10.3.2 核准森林、林木所有权注销登记的条件

符合下列条件的注销登记申请，应当准予登记：

- （一）申请人是不动产登记簿记载的权利人；
- （二）申请注销登记的森林、林木所有权在不动产登记簿的记载范围内；
- （三）有关证明材料、文件与申请登记的内容一致；
- （四）不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

### 10.3.3 注销登记的审核时限

登记事务机构应当自受理登记申请之日起 5 个工作日内完成审核。符合规定条件的，登记事务机构应当将登记事项记载于不动产登记簿；其中森林、林木所有权注销，但仍拥有土地权利的，换发记载土地权利状况的不动产权属证书；不符合规定条件的，作出不予登记决定，并书面告知申请人。

## 11. 居住权登记

### 11.1（首次登记）

#### 11.1.1 以合同方式设立居住权的首次登记

11.1.1.1 以合同方式设立居住权申请首次登记的，申请人应当是设立居住权合同的双方当事人，其中一方是不动产登记簿记载的全部产权人。

11.1.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）记载居住用途的不动产权属证书（原件）；
- （四）居住权合同（原件）。

### 11.1.2 以遗嘱方式设立居住权的首次登记

11.1.2.1 以遗嘱方式设立居住权申请首次登记的，申请人应当是遗嘱设立的居住权人；房屋共有的，申请人还应当包括不动产登记簿记载的其他共有人。

11.1.2.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 记载居住用途的不动产权属证书（原件）；
- (四) 生效的遗嘱（原件）；
- (五) 遗嘱人的死亡证明（复印件）。

11.1.2.3 按照本规定第 4.2.20.7 条，开展遗产管理人代为申请的。申请人为遗产管理人的，还需提交足以证明其为遗产管理人的有效文件。

11.1.2.4 受遗赠设立居住权的，申请人还应当召集全部继承人或者遗产管理人到场确认，并提交书面确认声明。

11.1.2.5 因继承、受遗赠已办理转移登记且未再办理转移登记的，申请人应当是遗嘱设立的居住权人和现不动产登记簿记载的全部产权人，无需再提交不动产权属证书和遗嘱人的死亡证明。

### 11.1.3 因人民法院生效法律文书设立居住权的首次登记

11.1.3.1 因人民法院生效法律文书申请居住权首次登记的，申请人应当是生效法律文书等文件确定的享有居住权的当事人。

11.1.3.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 人民法院已经发生法律效力的判决、裁定、调解等文件（原件）。

#### 11.1.4 不动产登记簿有抵押权记载的房地产申请居住权登记的特殊规定

在 2021 年 1 月 1 日前已设立抵押权的房地产，抵押期间，申请居住权登记的，申请人还需提交抵押权人同意的书面材料。

#### 11.1.5 核准首次登记的条件

11.1.5.1 符合下列条件的首次登记申请，应当准予登记：

（一）申请登记的住宅在不动产登记簿的记载范围内；

（二）申请记载的登记事项与不动产登记簿的记载不冲突；

（三）因人民法院生效法律文书设立居住权的首次登记的，人民法院生效法律文书确定的义务人系不动产登记簿记载的产权人，居住权期限自判决生效之日或者法律文书中记载的日期起算；

（四）申请人符合本规定第 11.1.5.2 条的规定；

（五）不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

11.1.5.2 居住权首次登记的申请人应当符合下列规定：

（一）申请以合同方式设立居住权首次登记的，申请人应当是设立居住权合同的双方当事人，且其中一方是不动产登记簿记载的全部产权人；

（二）申请以遗嘱方式设立居住权首次登记的，申请人应当是遗嘱设立的居住权人；

（三）因人民法院生效法律文书设立居住权申请首次登记的，申请人应当是人民法院已经发生法律效力判决、裁定、调解等文件中确定的享有居住权的当事人。

#### 11.1.6 首次登记的审核时限

登记事务机构应当自登记申请之日起 5 个工作日内完成审核。符合规定条件的，登记事务机构应当将登记事项记载于不动产登记簿，并向居住权人颁发不动产登记证明；不符合规定条件的，作出不予登记决定，并书面告知申请人。

## 11.2 (变更登记)

### 11.2.1 居住权人姓名变更登记

11.2.1.1 因登记的居住权人姓名变更申请变更登记的，申请人应当是不动产登记簿上记载的居住权人。

11.2.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产登记证明（原件）；
- (四) 居住权人姓名变更的证明文件（原件）。

### 11.2.2 因居住权合同变化的变更登记

11.2.2.1 属于下列情形之一，当事人申请居住权变更登记的，申请人应当是居住权变更协议的双方当事人：

- (一) 居住的条件和要求发生变化；
- (二) 居住权期限的变化；
- (三) 增加或者减少居住权人；
- (四) 居住权变更的其他情形。

11.2.2.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产登记证明（原件）；
- (四) 居住权变更协议（原件）。



### 11.2.3 核准变更登记的条件

符合下列条件的变更登记申请，应当准予登记：

（一）因居住权人姓名变更申请变更登记的，申请人是不动产登记簿记载的居住权人；因居住权合同变更申请变更登记的，申请人是居住权变更协议的双方当事人，其中一方是不动产登记簿记载的全部产权人；

（二）申请登记的不动产在不动产登记簿的记载范围内；

（三）有关证明材料、文件与申请登记的内容一致；

（四）申请登记事项与不动产登记簿的记载不冲突；

（五）不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

### 11.2.4 变更登记的审核时限

登记事务机构应当自受理登记申请之日起 5 个工作日内完成审核。符合规定条件的，登记事务机构应当将登记事项记载于不动产登记簿，并向居住权人颁发不动产登记证明；不符合规定条件的，作出不予登记决定，并书面告知申请人。

## 11.3（注销登记）

### 11.3.1 因居住权人死亡的注销登记

11.3.1.1 因居住权人死亡申请居住权注销登记的，申请人应当是不动产登记簿上记载的产权人。

11.3.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

（一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

（二）身份证明（复印件）；

（三）不动产登记证明（原件）；

（四）居住权人的死亡证明（复印件）。

11.3.1.3 申请人不能提交不动产登记证明的，登记事务机构应当核查不动产登记簿记载的居住权人是否与死亡证明的主体一致。核验一致的，应当将登记事项记载于不动产登记簿，并在市规划资源部门门户网站上刊登废证公告。

### **11.3.2 居住权期限届满的注销登记**

11.3.2.1 因居住权合同约定的居住期限届满申请居住权注销登记的，申请人可以是居住权合同一方当事人或者产权人。

11.3.2.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）不动产登记证明或者不动产权属证书（原件）。

11.3.2.3 申请人不能提交不动产登记证明的，登记事务机构应当核查不动产登记簿记载的居住权期限是否届满。期限确已届满的，应当将登记事项记载于不动产登记簿，并在市规划资源部门门户网站上刊登废证公告。

### **11.3.3 居住权人放弃居住权的注销登记**

11.3.3.1 因居住权人放弃居住权申请居住权注销登记的，申请人应当是居住权人。

11.3.3.2 居住权人申请注销登记的，应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）不动产登记证明（原件）；
- （四）居住权人放弃居住权的材料（原件）。

#### **11.3.4 依法解除居住权合同的注销登记**

11.3.4.1 因解除居住权合同注销登记的，申请人应当是解除居住权合同的双方当事人。

11.3.4.2 双方当事人申请注销登记的，应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产登记证明（原件）；
- (四) 解除居住权的合同（原件）。

#### **11.3.5 因人民法院生效法律文书终止居住权的注销登记**

11.3.5.1 因人民法院生效法律文书终止居住权注销登记的，申请人应当是产权人。

11.3.5.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 人民法院作出的已经发生法律效力的判决、裁定、调解等文书（原件）。

11.3.5.3 登记事务机构应当核查不动产登记簿记载的居住权人、义务人是否与人民法院已经发生法律效力的判决、裁定、调解等文书认定的居住权人、义务人一致。核验一致的，应当将登记事项记载于不动产登记簿，并在市规划资源部门门户网站上刊登废证公告。

#### **11.3.6 核准注销登记的条件**

符合下列条件的注销登记申请，应当准予登记：

(一) 申请人符合本规定第 11.3.1.1 条、第 11.3.2.1 条、第 11.3.3.1 条、11.3.4.1 条、第 11.3.5.1 条的规定；

(二) 申请登记的不动产在不动产登记簿的记载范围内；

(三) 有关证明材料、文件与申请登记的内容一致；

(四) 不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

### 11.3.7 注销登记审核时限

登记事务机构应当自受理登记申请之日起 5 个工作日内完成审核。符合规定条件的，应当将登记事项记载于不动产登记簿；不符合规定条件的，作出不予登记决定，并书面告知申请人。

### 11.4 (居住权登记的冲突情形)

申请居住权首次登记、变更登记的不动产有下列记载事项的，应当认定为申请登记事项与不动产登记簿的记载有冲突：

(一) 有他人的预告登记的；

(二) 有查封登记的；

(三) 有异议登记的；

(四) 有他人的居住权登记的。

## 12. 地役权登记

### 12.1 (首次登记)

#### 12.1.1 当事人以合同方式设立地役权的首次登记

12.1.1.1 以合同方式设立地役权申请首次登记的，申请人是设立地役权合同的双方当事人。

12.1.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 需役地和供役地的不动产权属证书（原件）；
- (四) 设立地役权的合同（原件）

土地上已经设立土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用等用益物权的，应当提交用益物权人同意的材料。

### 12.1.2 核准首次登记的条件

符合下列条件的首次登记申请，登记事务机构应当准予登记：

- (一) 申请登记的需役地、供役地在不动产登记簿的记载范围内；
- (二) 申请人是签订地役权合同的当事人，且分别是不动产登记簿记载的需役地、供役地的权利人；
- (三) 申请登记事项与不动产登记簿的记载不冲突；
- (四) 不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

## 12.2（转移登记）

### 12.2.1 地役权的转移登记

12.2.1.1 已登记的地役权因土地承包经营权、建设用地使用权转让发生转移的，当事人申请地役权转移登记，申请人应当是地役权转让合同的双方当事人。

12.2.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产登记证明（原件）；
- (四) 地役权转让合同（原件）。

12.2.1.3 需役地转移登记的，或者需役地分割转让，转让部分涉及已登记的地役权的，当事人应当一并申请地役权转移登记，但当事人另有约定的除外。当事人不申请地役权转移登记的，应当申请地役权注销登记。

## 12.3（变更登记）

### 12.3.1 地役权人姓名或名称变更登记

12.3.1.1 经登记的地役权人姓名或者名称发生变更申请变更登记的，申请人是姓名或者名称发生变更的当事人。

12.3.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）不动产登记证明（原件）；
- （四）地役权人姓名或者名称变更的证明文件（原件）。

### 12.3.2 地役权发生变化的变更登记

12.3.2.1 经登记的地役权，因下列情形之一申请变更登记的，申请人是地役权合同的当事人：

- （一）共有性质发生变化的；
- （二）需役地或者供役地自然状况发生变化的；
- （三）地役权内容变更的；
- （四）法律、行政法规规定的其他情形。

供役地分割转让办理登记，转让部分涉及地役权的，应当由受让人与地役权人一并申请地役权的变更登记。

12.3.2.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产登记证明（原件）；
- (四) 证实地役权变更的证明文件（原件）。

#### 12.4（核准转移登记、变更登记的条件）

符合下列条件的转移登记、变更登记的申请，登记事务机构应当准予登记：

- (一) 申请人是转让、变更地役权的当事人，且其中一方是不动产登记簿记载的地役权人；转让地役权的，受让人还应当是需役地转移登记的受让人；
- (二) 申请登记的不动产在不动产登记簿的记载范围内；
- (三) 申请登记事项与不动产登记簿的记载不冲突；
- (四) 不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

#### 12.5（注销登记）

##### 12.5.1 地役权的注销登记

12.5.1.1 经登记的地役权有下列情形之一的，当事人可以申请地役权注销登记：

- (一) 地役权期限届满的；
- (二) 供役地、需役地归于同一主体的；
- (三) 供役地或者需役地灭失的；
- (四) 人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致地役权消灭的；
- (五) 依法解除地役权合同的；
- (六) 其他导致地役权消灭的情形。

12.5.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；

- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产登记证明（原件）；
- (四) 证明地役权终止的文件（原件）。

### 12.5.2 核准注销登记的条件

符合下列条件的注销登记申请，登记事务机构应当准予登记：

- (一) 申请人是不动产登记簿记载的需役地人或供役地人，依法解除地役权合同的，申请人是合同双方当事人；
- (二) 申请登记的不动产在不动产登记簿的记载范围内；
- (三) 有关证明材料、文件与申请登记的内容一致；
- (四) 不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

申请人不能提交不动产登记证明的，登记事务机构应当核查不动产登记簿记载的地役权人是否与人民法院、仲裁机构已经发生法律效力文件认定的地役权人一致。核验一致的，应当将登记事项记载于不动产登记簿，并在市规划资源部门门户网站上刊登废证公告。

### 12.6（地役权登记的冲突情形）

申请地役权首次、转移、变更登记的不动产有下列记载事项的，应当认定为申请登记事项与不动产登记簿的记载存在冲突：

- (一) 有他人的预告登记的；
- (二) 有查封登记的。

### 12.7（地役权登记的审核时限）

地役权的首次、转移、变更登记，登记事务机构应当自受理登记申请之日起 5 个工作日内完成审核；地役权的注销登记，登记事务机构应当在受理登记申请之日起 1 个工作日内完成审核。符合规定条件的，应当将登记事项记载于不动产



登记簿，并向地役权登记权利人颁发不动产登记证明；不符合规定条件的，作出不予登记决定，并书面告知申请人。

### 13. 抵押权登记

#### 13.1（首次登记）

##### 13.1.1 以出让建设用地使用权设立抵押权的首次登记

13.1.1.1 以出让国有建设用地使用权设立抵押权申请登记的，申请人是抵押合同当事人。

13.1.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）不动产权属证书（原件）；
- （四）抵押担保的主债权合同（原件）；
- （五）抵押合同（原件）。

13.1.1.3 工业用地、研发总部类用地、经营性用地的出让国有建设用地使用权抵押时，出让合同对抵押有前提条件的，应当按照其条件办理登记。

13.1.1.4 以出让集体建设用地使用权设立抵押权申请登记的，参照以上规定办理。

##### 13.1.2 以共有产权保障住房划拨建设用地使用权设立抵押权的首次登记

13.1.2.1 以共有产权保障住房划拨建设用地使用权设立抵押权申请登记的，申请人是抵押合同当事人。

13.1.2.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 确认共有产权保障住房项目的有关文件（复印件）；
- (五) 抵押担保的主债权合同（原件）；
- (六) 抵押合同（原件）。

### **13.1.3 以公共租赁住房划拨建设用地使用权设立抵押权的首次登记**

13.1.3.1 以公共租赁住房划拨建设用地使用权设立抵押权申请登记的，申请人是抵押合同当事人。

13.1.3.2 申请人应当向登记事务机构提交下列材料：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 公共租赁住房项目认定文件（复印件）；
- (五) 抵押担保的主债权合同（原件）；
- (六) 抵押合同（原件）。

### **13.1.4 在建建筑物抵押权的首次登记**

13.1.4.1 以在建建筑物设立抵押权申请登记的，申请人应当是在建建筑物抵押合同双方当事人。

13.1.4.2 抵押登记的抵押物范围为抵押合同双方当事人约定的在建建筑物已建成部位及相应的建设用地使用权。

13.1.4.3 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；

- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 建设工程规划许可证（原件）；
- (五) 抵押担保的主债权合同（原件）；

(六) 抵押合同（原件），抵押合同中须明确设立抵押的在建建筑物具体已建成部位。

13.1.4.4 登记事务机构核准登记的，应当在不动产登记簿和不动产登记证明附记栏内注记“在建建筑物抵押权”。

13.1.4.5 在建建筑物抵押期间，新建成的建筑物如继续抵押给同一抵押权人的，可以申请在建建筑物抵押权的变更登记，也可以申请新建成部分建筑物的抵押权首次登记。

13.1.4.6 办理新建房屋所有权首次登记后，在建建筑物抵押权直接转为不动产抵押权，下列不动产除外：

- (一) 已经办理预告登记的预购商品房；
- (二) 房屋所有权首次登记时已明确的业主共有房地产；
- (三) 不属于建设单位所有的作为公益性公共服务设施的房地产；
- (四) 配建的保障性住房及其用于停放汽车的车位、车库。

抵押权人可以申请换领不动产抵押权登记的不动产登记证明。换领的不动产登记证明应当在附记栏内注记原在建建筑物抵押权登记的登记日、不动产登记证明号以及“不动产抵押权”。

### 13.1.5 以房地产设立抵押权的首次登记

13.1.5.1 以房地产设立抵押权申请登记的，申请人是抵押合同当事人。

13.1.5.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

(一) 《上海市不动产登记申请书》(原件)；

(二) 身份证明(复印件)；

(三) 不动产权属证书(原件)；

(四) 抵押担保的主债权合同(原件)；

(五) 抵押合同(原件)。

13.1.5.3 不动产登记簿上有擅自改变房屋承重结构、附有违法建筑的认定文件记载的，还应当提交行政执法机构出具的已经完成整改的证明文件。

13.1.5.4 产权人为单位的居住房屋设立抵押权申请登记的，还应当提交该房屋不属于已出租公有住房的承诺，但下列情形除外：

(一) 抵押房屋系 2004 年 1 月 1 日后竣工的；

(二) 抵押房屋系完成公有住房出售并登记后转让给非自然人的；

(三) 同一抵押物办理过抵押登记且房屋管理部门出具过《已出租公有房屋征询表》的。

13.1.5.5 建设单位以保障性住房设立抵押权申请登记的，还应当提供市或者区房屋管理部门同意的书面意见。

13.1.5.6 工业用地、研发总部类用地、经营性用地的土地使用权及房屋所有权抵押时，出让合同对抵押有前提条件的，应当按照其条件办理登记。

13.1.5.7 多宗房地产为同一债权抵押担保的，当事人应当分别申请抵押权登记。多宗房地产涉及本市不同行政区域的，当事人应当到不动产所在地的登记事务机构分别申请抵押权登记。

登记事务机构应当依据当事人关于共同担保的申请，在不动产登记簿和不动产登记证明的附记栏注记：“抵押合同约定，另有他处不动产共同为债权担保。他处不动产须另行办理抵押登记”。

### 13.1.6 以其他不动产设立抵押权的首次登记

13.1.6.1 以土地承包经营权、土地经营权、海域使用权、构（建）筑物所有权以及森林、林木所有权等不动产权利申请抵押权首次登记的，申请人是抵押合同的双方当事人。

13.1.6.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）不动产权属证书（原件）；
- （四）抵押担保的主债权合同（原件）；
- （五）抵押合同（原件）。

流转取得的土地经营权融资担保申请抵押权首次登记的，还应当提交承包方同意书和向发包方备案的证明文件（原件）。

### 13.1.7 最高额抵押

13.1.7.1 设立最高额抵押权的，当事人应当持不动产权属证书、最高额抵押合同与一定期间内将要连续发生的债权的合同或者其他登记原因证明等必要材料，申请最高额抵押权的首次登记。当事人申请最高额抵押权首次登记时，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，还应当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。

13.1.7.2 当发生导致最高额抵押权担保的债权被确定的事由，从而使最高额抵押权转变为一般抵押权时，当事人应当持不动产登记证明、最高额抵押权担保的债权已确定的证明等必要材料申请办理确定最高额抵押权的登记。

### 13.1.8 抵押权顺位

同一不动产上设立多个抵押权的，登记事务机构应当按照受理时间的先后顺序依次办理登记，并记载于不动产登记簿。当事人对抵押权顺位另有约定的，从其约定办理登记。

### 13.1.9 核准首次登记的条件

符合下列条件的首次登记的申请，登记事务机构应当准予登记：

（一）申请人是设立抵押权的当事人，且其中一方是不动产登记簿记载的不动产权利人；

（二）申请登记的不动产在不动产登记簿的记载范围内；

（三）申请登记事项与不动产登记簿的记载不冲突；

（四）不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

## 13.2（转移登记）

13.2.1 经登记的抵押权申请转移登记的，申请人应当是抵押权转让合同的当事人。

13.2.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

（一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

（二）身份证明（复印件）；

（三）不动产登记证明（原件）；

（四）抵押担保的主债权转让合同和抵押权转让合同（原件）。

（五）债权人已经通知债务人的材料（原件）。

### 13.3（最高额抵押权转移登记的特别规定）

13.3.1 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，应当分别申请下列登记：

（一）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，应当申请最高额抵押权的转移登记；

（二）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，应当申请一般抵押权的转移登记以及最高额抵押权的变更登记；

（三）当事人约定原抵押权人不再享有最高额抵押权的，应当一并申请最高额抵押权确定登记以及一般抵押权转移登记。

13.3.2 最高额抵押权担保的债权确定前，债权人转让部分债权的，除当事人提交约定可以部分转让债权的协议外，登记事务机构不得办理最高额抵押权转移登记。

### 13.4（变更登记）

#### 13.4.1 抵押权人姓名或名称变更登记

13.4.1.1 经登记的抵押权人姓名或者名称发生变更申请变更登记的，申请人是姓名或者名称发生变更的当事人。

13.4.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

（一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

（二）身份证明（复印件）；

（三）不动产登记证明（原件）；

（四）抵押权人姓名或者名称变更的证明文件（原件）。

#### 13.4.2 抵押权发生变化的变更登记

13.4.2.1 经登记的抵押权，因下列情形之一申请变更登记的，申请人是原设立抵押权的当事人：

- （一）担保范围发生变更的；
- （二）抵押权顺位发生变更的；
- （三）被担保的主债权种类或数额发生变更的；
- （四）债务履行期限发生变更的；
- （五）最高债权额发生变更的；
- （六）最高额抵押权债权确定的期间发生变更的；
- （七）抵押财产转让的约定发生变更的；
- （八）抵押物发生转移导致抵押人发生变化的。

因抵押物发生转移导致抵押人发生变化的，抵押权人可以单方申请抵押权变更登记。

13.4.2.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）不动产登记证明（原件）；
- （四）证明抵押权变更的文件（原件）。

被担保主债权的种类及数额、担保范围、债务履行期限、抵押权顺位、最高债权额、最高额抵押权债权确定的期间发生变更申请抵押权变更登记时，如果该抵押权变更将对其他抵押权人产生不利影响的，还应当提交其他抵押权人书面同意的材料与身份证明。



### 13.5（原在建建筑物抵押权预告登记的特别规定）

13.5.1 2016年10月8日前已办理在建建筑物抵押权预告登记的，抵押合同双方当事人可以申请转为在建建筑物抵押权登记，按照本规定第13.1.4条的要求办理。但抵押物范围需调整为已建成的建筑物部位。

13.5.2 2016年10月8日前已办理在建建筑物抵押权预告登记的，新建商品房首次登记后，其在建建筑物抵押权预告登记直接转为不动产抵押权登记，具体参照本规定第13.1.4.6条的要求办理。

### 13.6（核准转移登记、变更登记的条件）

符合下列条件的转移登记、变更登记申请，登记事务机构应当准予登记：

（一）申请人是转让、变更抵押权的当事人，且其中一方是不动产登记簿记载的抵押权人；

（二）申请登记的不动产在不动产登记簿的记载范围内；

（三）申请登记事项与不动产登记簿的记载不冲突；

（四）不属于本规定第2.23条所列的情形。

### 13.7（注销登记）

13.7.1 经登记的抵押权申请注销登记的，申请人应当是不动产登记簿上记载的抵押权人。

13.7.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

（一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

（二）身份证明（复印件）；

（三）不动产登记证明（原件）；

（四）证明抵押权终止的文件（原件）。

13.7.3 符合下列条件的注销登记申请，登记事务机构应当准予登记：

- (一) 申请人是不动产登记簿记载的抵押权人；
- (二) 申请登记的不动产在不动产登记簿的记载范围内；
- (三) 申请登记事项与不动产登记簿的记载不冲突；
- (四) 不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

13.7.4 人民法院、仲裁机构已经生效的判决、裁定、调解、裁决证明抵押权终止或者无效的，抵押人可以凭人民法院、仲裁机构已经发生法律效力文件，申请注销抵押权登记。

申请人不能提交不动产登记证明的，登记事务机构应当核查不动产登记簿记载的抵押权人是否与人民法院、仲裁机构已经发生法律效力文件认定的抵押权人一致。核验一致的，应当将登记事项记载于不动产登记簿，并在市规划资源部门门户网站上刊登废证公告。

### 13.8 (抵押权登记的冲突情形)

13.8.1 申请抵押权首次、转移、变更登记的不动产有下列记载事项的，应当认定为申请登记事项与不动产登记簿的记载有冲突：

- (一) 有他人的预告登记的；
- (二) 有查封登记的；

(三) 申请在建建筑物抵押登记的，不动产登记簿上有批准商品房预售许可的决定文件记载的。

13.8.2 申请抵押权注销登记的不动产有他人抵押权转移的预告登记记载的，应当认定为申请登记事项与不动产登记簿的记载存在冲突。

### 13.9 (抵押权登记的审核时限)

抵押权的首次、转移、变更的登记，登记事务机构应当自受理登记申请之日起 5 个工作日内完成审核；抵押权的注销登记，应当在受理登记申请之日起 1 个工作日内完成审核。符合规定条件的，应当将登记事项记载于不动产登记簿，

并向抵押权人颁发不动产登记证明；不符合规定条件的，作出不予登记决定，并书面告知申请人。

## 14. 预告登记

### 14.1（预购商品房预告登记）

14.1.1 因预购商品房申请预告登记的，申请人应当是商品房预售合同的双方当事人。

14.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

（一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

（二）身份证明（复印件）；

（三）已备案的上海市商品房预售合同（原件）。

14.1.3 预购人单方申请的，还应当提交关于预购人可以单方申请预告登记的约定文件。

14.1.4 属预购征收安置住房的，建设单位还应该提交征收安置住房的“供应单”。登记事务机构应当在不动产登记簿和不动产登记证明的附记栏内注记“征收安置住房”。

### 14.2（预购共有产权保障住房预告登记）

14.2.1 因预购共有产权保障住房申请预告登记的，申请人应当是预购人和建设用地使用权人。

14.2.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

（一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

（二）身份证明（复印件）；

（三）选房确认书（原件）；

（四）上海市共有产权保障住房预售合同（原件）。

14.2.3 预购人单方申请的，还应当提交关于预购人可以单方申请预告登记的约定文件。

14.2.4 登记事务机构核准登记的，应当在不动产登记簿和不动产登记证明上记载不动产权利人、产权份额，注明同住人姓名，并注记“共有产权保障住房”以及“本市城镇户籍”或者“非本市户籍”。同时还应当注记“共有产权保障住房（有限产权），不得设定除共有产权保障住房购房贷款担保以外的抵押权”。

### **14.3（因预购人死亡或者终止导致预购商品住房或者共有产权保障住房权利转移的预告登记）**

14.3.1 已经预告登记的预购商品住房或共有产权保障住房因预购人死亡或者终止发生权利转移事实的，有关当事人可以向登记事务机构申请预购商品住房或共有产权保障住房权利转移的预告登记。

14.3.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）不动产登记证明（预购商品房预告登记）（原件）；
- （四）预购人死亡或者终止的有关证明文件（原件）；
- （五）权利发生转移的有关证明文件（原件）。

14.3.3 属于共有产权保障住房的，还应当提交住房保障机构出具的相关书面意见（原件）。

### **14.4（预购商品非居住用房转让的预告登记）**

14.4.1 未办理房屋所有权首次登记，预购商品非居住用房转让申请预告登记的，申请人应当是预购商品非居住用房转让合同的双方当事人。

14.4.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市房地产登记申请书》（原件）；

(二) 身份证明 (复印件) ;

(三) 不动产登记证明 (预购商品房预告登记) (原件) ;

(四) 预购商品房转让等合同 (原件) 。

#### **14.5 (预购商品房变更的预告登记)**

14.5.1 已经预告登记的预购商品房因预购人离婚、姓名或者名称变更等, 有关当事人可以向登记事务机构申请预购商品房变更的预告登记。

14.5.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

(一) 《上海市不动产登记申请书》 (原件) ;

(二) 身份证明 (复印件) ;

(三) 不动产登记证明 (预购商品房预告登记) (原件) ;

(四) 发生变更的有关证明文件 (原件) 。

14.5.3 登记事务机构应当参照不动产变更登记的有关规定办理预购商品房变更的预告登记。

#### **14.6 (预购共有产权保障住房变更的预告登记)**

14.6.1 已经预告登记的预购共有产权保障住房因预购人离婚或者姓名变更等, 有关当事人可以向登记事务机构申请预购共有产权保障住房变更的预告登记。

14.6.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

(一) 《上海市不动产登记申请书》 (原件) ;

(二) 身份证明 (复印件) ;

(三) 不动产登记证明 (预购共有产权保障住房预告登记) (原件) ;

(四) 发生变更的有关证明文件 (原件) ;

(五) 住房保障机构出具的相关书面意见。

14.6.3 登记事务机构应当参照不动产登记的有关规规定办理预购共有产权保障住房变更的预告登记。

#### 14.7（以预购商品房设立抵押权的预告登记）

14.7.1 以预购商品房设立抵押权申请预告登记的，申请人应当是预购商品房抵押合同的双方当事人。

14.7.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）不动产登记证明（预购商品房预告登记）（复印件）；
- （四）抵押担保的主债权合同（原件）；
- （五）设立抵押权的合同（原件）。

14.7.3 不动产转移登记后，其预购商品房抵押权的预告登记转为不动产抵押权登记，登记事务机构应当在不动产登记簿上将预购商品房抵押权预告登记改为不动产抵押权登记，并在附记栏内注记原预购商品房抵押权预告登记的不动产登记证明号和登记日，不换发新的不动产登记证明。

#### 14.8（以预购共有产权保障住房设立抵押权的预告登记）

14.8.1 以预购共有产权保障住房设立抵押权申请登记的，申请人是抵押合同的双方当事人。

14.8.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）不动产登记证明（预购共有产权保障住房预告登记）（复印件）；
- （四）抵押担保的主债权合同（原件）；

(五) 抵押合同（原件）。

14.8.3 不动产转移登记后，其预购共有产权保障住房抵押权预告登记转为不动产抵押权登记，登记事务机构应当在不动产登记簿上将预购共有产权保障住房抵押权预告登记改为不动产抵押权登记，并在附记栏内注记原预购共有产权保障住房抵押权预告登记的不动产登记证明号和登记日，不换发新的不动产登记证明。

#### **14.9（预购商品房抵押权转让的预告登记）**

14.9.1 预购商品房抵押权发生转让申请预告登记的，申请人应当是预购商品房抵押权转让合同双方当事人。

14.9.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产登记证明（预购商品房抵押权预告登记）（原件）；
- (四) 主债权转让合同（原件）；
- (五) 抵押权转让合同（原件）；
- (六) 债权人已经通知债务人的材料（复印件）。

#### **14.10（预购共有产权保障住房抵押权转让的预告登记）**

14.10.1 预购共有产权保障住房抵押权发生转让申请预告登记的，申请人应当是预购共有产权保障住房抵押权转让合同双方当事人。

14.10.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产登记证明（预购共有产权保障住房抵押权预告登记）（原件）；

- (四) 主债权转让合同（原件）；
- (五) 抵押权转让合同（原件）；
- (六) 债权人已经通知债务人的材料（复印件）。

#### **14.11（预购商品房抵押权变更的预告登记）**

14.11.1 已经预告登记的预购商品房抵押权发生变更的，有关当事人可以向登记事务机构申请预购商品房抵押权变更的预告登记。

14.11.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产登记证明（预购商品房抵押权预告登记）（原件）；
- (四) 发生变更的有关证明文件（原件）。

14.11.3 登记事务机构应当参照不动产抵押权变更登记的有关规定办理预购商品房抵押权变更的预告登记。

#### **14.12（预购共有产权保障住房抵押权变更的预告登记）**

14.12.1 已经预告登记的预购共有产权保障住房抵押权发生变更的，有关当事人可以向登记事务机构申请预购共有产权保障住房抵押权变更的预告登记。

14.12.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产登记证明（预购共有产权保障住房抵押权预告登记）（原件）；
- (四) 发生变更的有关证明文件（原件）。



14.12.3 登记事务机构应当参照不动产抵押权变更登记的有关规定办理预购共有产权保障住房抵押权变更的预告登记。

#### **14.13（房地产转让等的预告登记）**

14.13.1 因房地产转让等行为申请预告登记的，申请人应当是房地产转让等合同双方当事人。

14.13.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

（一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

（二）身份证明（复印件）；

（三）房地产转让等合同（原件）。

14.13.3 当事人单方申请的，还应当提交关于当事人可以单方申请预告登记的约定文件。

#### **14.14（其他不动产转让等的预告登记）**

14.14.1 因土地承包经营权、土地经营权、海域使用权、构（建）筑物以及森林、林木所有权等不动产权利转移申请预告登记的，申请人应当是不动产转让合同的双方当事人。

14.14.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

（一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

（二）身份证明（复印件）；

（三）不动产转让等合同（原件）。

14.14.3 当事人单方申请的，还应当提交关于当事人可以单方申请预告登记的约定文件。

#### **14.15（注销预购商品房预告登记）**

14.15.1 申请注销预购商品房预告登记的，申请人是不动产登记簿记载的预购商品房预购人。

14.15.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）不动产登记证明（预购商品房预告登记）（原件）；
- （四）商品房预售合同终止的证明文件（原件）。

#### **14.16（注销预购共有产权保障住房预告登记）**

14.16.1 申请注销预购共有产权保障住房预告登记的，申请人是不动产登记簿记载的预购共有产权保障住房预购人。

14.16.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）不动产登记证明（预购共有产权保障住房预告登记）（原件）；
- （四）共有产权保障住房预售合同终止的证明文件（原件）。

#### **14.17（注销预购商品房抵押权的预告登记）**

14.17.1 申请注销预购商品房抵押权预告登记的，申请人应当是不动产登记簿记载的预购商品房抵押权人。

14.17.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；

(三) 不动产登记证明(预购商品房抵押权预告登记)(原件);

(四) 预购商品房抵押权终止的证明文件(原件)。

#### **14.18 (注销预购共有产权保障住房抵押权的预告登记)**

14.18.1 申请注销预购共有产权保障住房抵押权预告登记的,申请人应当是不动产登记簿记载的预购共有产权保障住房抵押权人。

14.18.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

(一) 《上海市不动产登记申请书》(原件);

(二) 身份证明(复印件);

(三) 不动产登记证明(预购共有产权保障住房抵押权预告登记)(原件);

(四) 预购共有产权保障住房抵押权终止的证明文件(原件)。

#### **14.19 (注销不动产转让的预告登记)**

14.19.1 申请注销不动产转让预告登记的,申请人是预告登记权利人。

14.19.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

(一) 《上海市不动产登记申请书》(原件);

(二) 身份证明(复印件);

(三) 不动产登记证明(房地产或者其他不动产转让的预告登记)(原件);

(四) 债权消灭或预告登记权利人放弃预告登记的材料。

#### **14.20 (依生效法律文书注销预告登记)**

人民法院、仲裁机构已经生效的判决、裁定、调解、裁决证明预告登记所依据的合同无效、被撤销或因其他原因终止的,合同的一方当事人凭人民法院、仲裁机构已经发生法律效力法律文书,可以单方申请注销预告登记。

## 14.21（核准预告登记及其注销预告登记的条件）

14.21.1 符合下列条件的预告登记及其注销登记的申请，应当准予登记：

- （一）申请登记的不动产在不动产登记簿的记载范围内；
- （二）申请登记事项与不动产登记簿的记载不冲突；
- （三）申请人符合本规定第 14.21.2 条的规定；
- （四）不属于本规定第 2.23 条所列的情形。

14.21.2 预告登记及其注销登记的申请人应当符合下列规定：

（一）申请预购商品房预告登记的，申请人一方应当是商品房预售许可证记载的房地产开发企业、征收安置住房的建设单位，另一方应当是商品房预售合同载明的预购人；按约定单方申请的，申请人是商品房预售合同载明的预购人；

（二）申请预购共有产权保障住房预告登记的，申请人一方是共有产权保障住房预售合同载明的出售方，并且是共有产权保障住房预售许可证记载的房地产开发企业，同时是房地产登记簿记载的建设用地使用权人，另一方是共有产权保障住房预售合同载明的预购人；按约定单方申请的，申请人是共有产权保障住房预售合同载明的预购人；

（三）申请预购商品房或者预购共有产权保障住房变更的预告登记的，申请人是预购商品房或者预购共有产权保障住房预告登记的当事人；预购人死亡的，应当由预购人的继承人和其他原申请人共同申请；预购人终止的，应当由该预购商品房或者预购共有产权保障住房的承受人和其他原申请人共同申请；

（四）申请预购商品房或者预购共有产权保障住房抵押权预告登记的，申请人应当是设立预购商品房或者预购共有产权保障住房抵押权的当事人，且抵押人是不动产登记簿记载的商品房或者共有产权保障住房预购人；

（五）申请预购商品房或者预购共有产权保障住房抵押权转让的预告登记的，申请人是预购商品房或者预购共有产权保障住房抵押权转让合同双方当事人，且转让人是不动产登记簿记载的预购商品房或者预购共有产权保障住房抵押权人；

(六) 申请预购商品房或者预购共有产权保障住房抵押权变更的预告登记的, 申请人是预购商品房或者预购共有产权保障住房抵押权预告登记的当事人;

(七) 申请不动产转让的预告登记的, 申请人是不动产转让合同双方当事人, 且其中一方是不动产登记簿记载的不动产权利人; 按约定单方申请的, 申请人是不动产转让合同的受让方;

(八) 申请注销预告登记的, 申请人应当是预告登记权利人;

(九) 凭人民法院、仲裁机构已经发生法律效力文件单方申请注销预告登记的, 申请人应当是预告登记所依据的合同的一方当事人。

14. 21. 3 申请预告登记的不动产有下列记载事项的, 应当认定为申请登记事项与不动产登记簿的记载存在冲突:

(一) 有查封登记的;

(二) 申请预购商品房或者预购共有产权保障住房预告登记的, 不动产登记簿上有他人的预购商品房或者预购共有产权保障住房预告登记; 申请注销预购商品房或者预购共有产权保障住房预告登记的, 不动产登记簿上有预购商品房或者预购共有产权保障住房抵押权的预告登记。

#### 14. 22 (预告登记的审核时限)

预告登记的设立、变更、转移, 登记事务机构应当自受理登记申请之日起 5 个工作日内完成审核; 预告登记的注销, 登记事务机构应当在受理登记申请之日起 1 个工作日内完成审核。符合规定条件的, 应当将登记事项记载于不动产登记簿, 并向预告登记权利人颁发不动产登记证明; 不符合规定条件的, 作出不予登记决定, 并书面告知申请人。

### 15. 更正登记和异议登记

#### 15. 1 (更正登记)

##### 15. 1. 1 不动产权利人申请更正不动产登记簿登录错误

不动产权利人发现不动产登记簿登录有误的, 可以向登记事务机构申请更正登记并提交下列文件:

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书或者不动产登记证明（原件）；
- (四) 证明不动产登记簿登录错误的文件（原件）。

### 15.1.2 利害关系人申请更正不动产登记簿记载的权利归属错误

15.1.2.1 利害关系人认为不动产登记簿记载的权利人有误，且不动产登记簿记载的权利人同意更正的，应当和不动产登记簿记载的权利人共同向登记事务机构申请更正登记。

15.1.2.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 不动产权属证书（原件）；
- (四) 证实不动产登记簿记载的权利归属错误的文件（原件）；
- (五) 不动产登记簿记载的权利人同意更正的书面文件（原件）。

### 15.1.3 利害关系人持生效法律文件单方申请更正不动产登记簿记载的权利归属错误

有生效法律文件证明不动产登记簿记载的权利人错误的，生效法律文件中记载的权利人可以单方向登记事务机构申请更正登记，并提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；

(三) 确认不动产权利归属的行政机关、人民法院、仲裁机构已经发生法律效力文件（原件）。

#### 15.1.4 不动产权利人、利害关系人申请更正登记的审核

15.1.4.1 申请更正不动产登记簿登录错误的，登记事务机构应当核查原不动产登记簿记载所依据的申请登记文件和申请人提交的证明不动产登记簿登录错误的文件；申请更正不动产登记簿记载的权利人的，登记事务机构应当核查申请人提交的证明不动产登记簿记载的权利归属错误的文件和不动产登记簿记载的权利人同意更正的书面文件或者确认不动产权利归属的行政机关、人民法院、仲裁机构已经发生法律效力的文件。

申请更正登记的事项涉及第三人不动产权利的，有关权利人应当共同申请。

不动产登记簿有查封登记的，不予办理本规定第 15.1.2 条和第 15.1.3 条情形的更正登记。

15.1.4.2 登记事务机构受理更正登记申请后应当进行核查。经核查，不动产登记簿记载事项确有错误的，登记事务机构应当对不动产登记簿予以更正，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、预告登记和查封登记的除外。属于本规定第 15.1.2 条和第 15.1.3 条情形的，在更正登记前应当报市登记局核准。登记事务机构办理更正登记后，应当书面通知申请人、原登记权利人。原不动产权属证书或者不动产登记证明无法收回的，须在市规划资源部门门户网站上刊登废证公告。不动产登记簿记载没有错误而不予更正的，登记事务机构应当书面通知申请人并说明理由。

属于本规定第 15.1.1 条情形的更正登记，更正后颁发的不动产权属证书或者不动产登记证明应当注记原不动产权属证书号或者原不动产登记证明号、原登记日，并注明“更正”。

15.1.4.3 属于本规定第 15.1.1 条情形，登记事务机构经核查予以更正的，应当自受理登记申请之日起 5 个工作日内予以更正。属于本规定第 15.1.2 条和第 15.1.3 条情形，市登记局核准予以更正的，应当自受理登记申请之日起 30 个工作日内予以更正。

#### 15.1.5 依职权更正登记

15.1.5.1 登记事务机构发现不动产登记簿记载的事项有错误的，应当向有关的不动产权利人出具办理更正登记通知，要求其在 30 个工作日内办理更正登记手续，并保留送达凭证。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、

预告登记和查封登记的除外。不动产权利人无正当理由逾期不办理更正登记手续的，登记事务机构应当将登记错误事项以及相关登记文件报市登记局。

15.1.5.2 市登记局经审核登记事实及程序符合依职权更正登记情形的，向登记事务机构出具核准更正通知书；不符合要求的，向登记事务机构出具不予更正通知书。

15.1.5.3 登记事务机构应当在收到核准更正通知书的当日，在市规划资源部门门户网站以及指定场所予以公告；公告无异议或异议不成立的，应当对不动产登记簿的记载事项进行更正，将更正内容、时间、事由等事项记载于不动产登记簿，并向当事人出具更正登记告知书。原不动产权属证书或不动产登记证明无法收回的，须在市规划资源部门门户网站上刊登废证公告。依职权更正登记应当在30个工作日内完成，通知当事人、公告所需时间不在更正登记办理期限内。

15.1.5.4 不动产权利人在更正期间申请更正的，登记事务机构应当按照本规定第15.1.1条、第15.1.2条办理。不动产权利人在收到办理更正登记通知的30个工作日后申请更正的，登记事务机构可以终止依职权更正登记程序，并按照本规定第15.1.1条或第15.1.2条办理。

#### **15.1.6 依据撤销不动产登记的行政复议决定或者行政判决办理的更正登记**

行政机关作出撤销不动产登记的行政复议决定或者人民法院作出撤销不动产登记的判决的，登记事务机构应当自行政复议决定或者判决发生法律效力之日起3日内将不动产登记簿的记载事项恢复为被撤销的登记之前的权利状态。被撤销的登记之前的权利状态中，权利人死亡或者终止的，登记事务机构应当注明该事实，不颁发不动产权属证书；不动产登记簿有国家机关依法对不动产采取限制措施的登记或者有不动产抵押权登记记载的，登记事务机构应当注明相关登记事项已被撤销的事实，待限制措施的文件登记或抵押权登记注销后，恢复为被撤销的登记之前的权利状态。

#### **15.1.7 更正登记对其他登记事项的中止和暂缓**

更正期间，登记事务机构暂缓受理因不动产转让、抵押、租赁、设立地役权或者居住权、变更权利人等情形申请的不动产登记。

登记事务机构在办理该不动产的其他类别的登记期间，利害关系人申请更正登记的，登记事务机构受理更正登记申请后应当中止相关登记的审核，并书面通



知当事人。登记事务机构应当按照本规定办理更正登记。更正登记完成后，登记事务机构应当恢复原登记程序，并根据更正结果进行审核。

## 15.2（异议登记）

### 15.2.1 异议登记的申请

不动产权利的利害关系人认为不动产登记簿记载的权利人等事项有错误，不动产登记簿记载的权利人不同意更正，且利害关系人不能提交行政机关、人民法院、仲裁机构已经发生法律效力文件证明不动产登记簿记载的权利归属等事项确有错误的，可以持下列文件向登记事务机构申请异议登记：

（一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

（二）身份证明（复印件）；

（三）证明不动产登记簿记载的权利人等事项可能存在错误、申请人与该不动产权利有利害关系的有关文件（原件）。

### 15.2.2 异议登记的审核

登记事务机构应当自受理申请的当日完成审核。符合下列条件的，应当将登记事项记载于不动产登记簿，并向申请人颁发不动产登记证明；不符合下列条件的，作出不予登记决定，并书面告知申请人：

（一）申请人应当是有关文件载明的不动产权利的利害关系人；

（二）被申请异议登记的权利人是不动产登记簿记载的权利人；

（三）申请异议登记的不动产在不动产登记簿记载的范围内；

（四）申请人未曾就同一事由申请过异议登记。

### 15.2.3 异议登记的注销

人民法院、仲裁机构或者行政机关的审理结果未确认不动产权利为异议登记申请人，不动产登记簿记载的权利人申请注销异议登记的，应当向登记事务机构提交下列文件：

(一) 《上海市不动产登记申请书》(原件)；

(二) 身份证明(复印件)；

(三) 人民法院、仲裁机构或者行政机关的生效法律文书(原件)。

人民法院、仲裁机构或者行政机关确认不动产权利属于异议登记申请人的，异议登记申请人持生效法律文书申请更正登记时，一并申请注销异议登记。

#### 15.2.4 异议登记的失效

在异议登记之日起15日内当事人未向登记事务机构提交已提起诉讼、仲裁或者行政处理的人民法院受理通知书、仲裁委员会受理通知书等证明文件的，异议登记失效，原不动产登记证明无法收回的，登记事务机构在市规划资源部门门户网站上刊登废证公告。

#### 15.2.5 异议期间的登记

异议登记期间，不动产登记簿上记载的权利人以及第三人因处分权利申请登记的，登记事务机构应当书面告知申请人该权利已经存在异议登记的有关事项，申请人申请继续办理的，应当予以办理，但应要求申请人提供知悉异议登记存在并自担风险的书面承诺。

异议登记期间，异议登记申请人提交权属存在争议的诉讼、仲裁或者行政处理的受理通知书的，按照本规定第17.2.4条办理。

#### 15.2.6 异议登记的限制情形

异议登记被注销或者失效后，原申请人就同一事项再次申请异议登记的，登记事务机构应当不予受理。

### 16. 查封登记

16.1 人民法院要求登记事务机构办理查封登记的，应当提交下列文件：

(一) 人民法院工作人员的工作证件(复印件)；

(二) 协助执行通知书和查封裁定(原件)；

(三) 如委托其他法院送达的, 应当提交委托送达函(原件)。

16.2 登记事务机构应当在收到查封登记的法律文书后, 即时在不动产登记簿中完成对查封事项的记载。查封登记法律文书的送达回证, 由登记事务机构在接受该查封登记法律文书之日起5个工作日内寄交提出协助执行要求的人民法院。

16.3 登记事务机构在办理查封登记时, 认为人民法院要求查封的不动产权属错误的, 应当自接收查封登记法律文书之日起5个工作日内向提出查封登记要求的人民法院出具书面的审查建议。

16.4 两个以上人民法院查封同一不动产的, 登记事务机构应当为先送达查封登记法律文书的人民法院办理查封登记, 对后送达查封登记法律文书的人民法院办理轮候查封登记, 并书面告知该不动产已被其他人民法院查封的事实及查封的有关情况。轮候查封登记的顺序按照人民法院送达查封登记法律文书的时间先后进行排列。查封法院依法解除查封的, 排列在先的轮候查封自动转为查封; 查封法院对查封的不动产全部处理的, 排列在后的轮候查封自动失效; 查封法院对查封的不动产部分处理的, 对剩余部分, 排列在后的轮候查封自动转为查封。

轮候查封转为正式查封后, 查封期限从转为正式查封之日起开始计算。

16.5 未登记的不动产, 有下列情形之一的, 登记事务机构应当依据人民法院要求查封的法律文书办理预查封登记:

- (一) 被执行人的不动产属于在建建筑物的;
- (二) 被执行人已经办理商品房预售许可证且尚未出售的房屋;
- (三) 被执行人已经办理预购商品房预告登记的房屋;
- (四) 人民法院要求办理预查封的其他情形。

登记事务机构应当核对查封文书载明的主体姓名或者单位名称、涉案不动产的地址、权属证书号等事项与不动产登记簿记载的权利人、不动产自然状况是否一致, 符合规定条件的, 登记事务机构应当对不动产进行预查封。预查封与查封具有同样的法律效力。

16.6 查封期间，人民法院解除查封的，登记事务机构应当根据人民法院协助执行通知书、执行裁定书等注销查封登记。不动产查封期限届满，人民法院未续封的，查封登记自动失效。

16.7 开展网络查封不动产登记的，按照市高级人民法院执行局与市登记局双方签署的协议，并参照本章节规定执行。

16.8 人民检察院、纪检监察机关、公安机关、税务机关等其他国家有权机关依法要求办理查封登记的，参照本章节规定办理。

## 17. 与不动产权利有关事项的记载

### 17.1（国家机关、行政执法机构相关文件的记载）

#### 17.1.1 征收集体所有土地、征收房屋、收回国有建设用地使用权、批准建设用地、商品房预售许可等与不动产权利有关事项的记载

17.1.1.1 行政机关作出的已发生法律效力的文件，向登记事务机构申请将有关事项记载于不动产登记簿的，应当提交下列文件：

（一）征收集体所有土地、收回国有建设用地使用权、批准建设用地的决定文件（原件）；

（二）不动产权属调查报告（土地）（原件）；

（三）标注用地范围的地籍图（原件）。

17.1.1.2 行政机关申请将商品房预售许可记载于不动产登记簿的，应当向登记事务机构提交商品房预售许可证（原件）。

17.1.1.3 行政机关将征收房屋的决定记载于不动产登记簿的，应当向登记事务机构提交下列文件：

（一）征收房屋的决定文件（原件）；

（二）征收房屋范围的蓝线图及门牌号（原件）。

17.1.1.4 登记事务机构应当在收到行政机关的相关文件后,5个工作日内将相关事项记载于不动产登记簿。

征收房屋、收回国有建设用地使用权的决定记载后,登记事务机构不予办理下列登记:

- (一) 除继承、遗赠外的不动产转移登记;
- (二) 不动产变更登记;
- (三) 居住权的首次登记、变更登记;
- (四) 地役权或者抵押权的首次登记、变更登记、转移登记;
- (五) 预告登记的首次登记、变更登记、转移登记。

#### **17.1.2 对擅自改变房屋承重结构、附有违法建筑的认定及已完成整改的证明文件的记载**

17.1.2.1 行政执法机构对擅自改变房屋承重结构、对附有违法建筑的认定文件,申请记载于不动产登记簿的,应当提交对擅自改变房屋承重结构、对附有违法建筑的认定文件(原件)。

17.1.2.2 擅自改变房屋承重结构已完成整改、附有违法建筑已完成整改的,行政执法机构应当向登记事务机构出具已完成整改的证明文件(原件)。

17.1.2.3 所涉的不动产在不动产登记簿记载范围内的,登记事务机构应当在收到相关认定或者证明后5个工作日内将相关事项记载于不动产登记簿。

#### **17.1.3 对违法用地、不履行优秀历史建筑修缮义务等的认定及已完成整改的证明文件的记载**

17.1.3.1 行政执法机构作出违法用地、不履行优秀历史建筑修缮义务等认定文件,申请记载于不动产登记簿的,应当向登记事务机构提交违法用地、不履行优秀历史建筑修缮义务等的认定文件(原件)。

17.1.3.2 违法用地、不履行优秀历史建筑修缮义务等情形已完成整改的,行政执法机构应当向登记事务机构出具已完成整改的证明文件(原件)。

17.1.3.3 所涉的不动产在不动产登记簿记载范围内的，登记事务机构应当在收到相关认定或者证明后5个工作日内将相关事项记载于不动产登记簿。

## 17.2（当事人有关不动产权利事项的记载）

### 17.2.1 建设用地使用权抵押权人、在建建筑物抵押权人同意商品房转让时注销相应部位抵押权的承诺书的记载

17.2.1.1 申请商品房转让时注销相应部位抵押权的承诺书记载于不动产登记簿的，建设用地使用权抵押权人、在建建筑物抵押权人应当向登记事务机构提交下列文件：

（一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

（二）身份证明（复印件）；

（三）建设用地使用权抵押权人、在建建筑物抵押权人同意商品房转让时注销相应部位抵押权的承诺书（原件）。

17.2.1.2 登记事务机构应当在受理后5个工作日内将登记事项记载于不动产登记簿。

### 17.2.2 房屋租赁合同的记载

17.2.2.1 当事人的房屋租赁合同申请记载于不动产登记簿的，申请人是房屋租赁合同双方当事人。

17.2.2.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

（一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

（二）身份证明（复印件）；

（三）不动产权属证书、其他权属证书证明或者租用公房凭证（原件）；

（四）房屋租赁合同，包括房屋出租、转租、承租权转让或交换、预租合同等，以及上述合同的变更协议（原件）。

17.2.2.3 不动产权属证书、其他权属证明记载的权利人或者租用公房凭证记载的承租人与租赁合同记载的出租人相一致的，登记事务机构应当在受理后5个工作日内将房屋租赁合同的事项记载于不动产登记簿，并向当事人出具不动产登记证明。

17.2.2.4 房屋租赁合同记载的申请人应当共同申请注销房屋租赁合同的记载。

17.2.2.5 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

（一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

（二）身份证明（复印件）；

（三）房屋租赁的登记证明（原件）。

17.2.2.6 房屋租赁合同约定租赁终止期限的，期限届满后房屋租赁合同一方当事人可以单方申请注销该房屋租赁合同的记载。

申请人不能提交不动产登记证明的，登记事务机构应当核查不动产登记簿记载的租赁当事人与申请人是否一致。核验一致的，应当将登记事项记载于不动产登记簿，并在市规划资源部门门户网站上刊登废证公告。

17.2.2.7 有居住权记载的房地产，登记事务机构应当不予受理房屋租赁合同记载申请，但当事人提交同意办理房屋租赁合同记载的证明文件的除外。

### 17.2.3 房屋使用公约、物业管理等文件的记载

17.2.3.1 房屋使用公约、物业管理等文件申请记载于不动产登记簿的，房地产开发企业或者与房屋使用公约、物业管理有关的不动产权利人应当向登记事务机构提交下列文件：

（一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

（二）身份证明（复印件）；

（三）房屋使用公约、物业管理等文件（原件）。

17.2.3.2 房屋使用公约、物业管理等文件涉及的不动产在不动产登记簿记载的范围内，登记事务机构应当在受理申请后5个工作日内予以记载。

#### 17.2.4 关于不动产权属争议的诉讼、仲裁或者行政处理的受理通知书等的记载

17.2.4.1 申请不动产权属争议的诉讼、仲裁或者行政处理的受理通知书等的记载的，有关当事人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 权属争议的诉讼、仲裁或者行政处理的受理通知书（原件）。

17.2.4.2 权属争议的诉讼、仲裁或者行政处理的受理通知书等涉及的不动产在不动产登记簿记载的范围内，登记事务机构应当在受理申请后5个工作日内予以记载。如当事人已就上述事项办理异议登记的，应当一并申请注销异议登记。

17.2.4.3 登记事务机构对关于不动产权属争议的诉讼、仲裁或者行政处理的受理通知书等予以记载后，应当暂缓受理因处分该不动产权利申请的登记。已受理但未核准登记的，登记事务机构应当按照本规定第2.23条作出不予登记决定。

17.2.4.4 人民法院、仲裁机构或者行政机关的审理结果未确认不动产权利为该受理通知书等记载的申请人，不动产登记簿记载的权利人申请注销该受理通知书等记载的，应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 人民法院、仲裁机构或者行政机关的生效法律文书（原件）。

人民法院、仲裁机构或者行政机关确认不动产权利属于该受理通知书等记载的申请人的，该受理通知书等记载的申请人持生效法律文书申请更正登记时，一并申请注销该受理通知书等的记载。

#### 17.3（其他与不动产权利有关事项的记载）

法规、规章、规范性文件规定可以记载的或者当事人有关不动产权利的其他事项，申请记载于不动产登记簿的，登记事务机构在受理登记申请后应当5个工作日内完成将记载。



#### 17.4（与不动产权利有关事项记载的注销）

当事人可以申请相关事项记载的注销。申请记载的权利事项约定的履行期限届满或者约定的记载事项终结的，登记事务机构可以注销该记载。

### 18. 特别规定

#### 18.1（关于办理本市工业用地、研发总部类用地不动产登记的特殊规定）

##### 18.1.1 土地用途和使用年限的记载

登记事务机构办理工业用地、研发总部类用地建设用地使用权首次登记时，应当根据土地出让合同的约定记载土地用途和使用年限。其中土地用途栏应当按照合同分别记载为：工业用地（产业项目类）、工业用地（标准厂房类）、科教用地（研发总部产业类）、科教用地（研发总部通用类）。

##### 18.1.2 建设用地使用权首次登记

工业用地、研发总部类用地建设用地使用权申请首次登记的，登记事务机构应当按照土地出让合同约定的用地范围颁发一本不动产权属证书。出让合同中约定的注记内容应当在不动产登记簿和不动产权属证书附记栏中注记。

##### 18.1.3 新建房屋所有权首次登记

工业用地、研发总部类地上新建房屋所有权申请首次登记的，新建房屋所有权与已登记的建设用地使用权，应当记载在同一不动产登记簿上，登记事务机构应当按照出让合同约定的范围颁发一本不动产权属证书。房屋类型和房屋用途按照规定进行记载。

##### 18.1.4 不动产转移登记

工业用地、研发总部类用地房地产转让给土地出让人或者园区管理机构的，申请不动产转移登记时应当提交本规定要求的转移登记收件材料；转让给其他人，且不动产登记簿附记栏注记中有转让房地产需经规划资源部门同意内容的，还应当提交规划资源部门审核同意的书面意见（原件）。规划资源部门审核同意的书面意见中有要求登记部门注记的内容的，登记事务机构应当在不动产登记簿和不动产权属证书附记栏中注记相关内容。

### **18.1.5 盘活存量工业用地的登记**

18.1.5.1 存量划拨土地因盘活转为出让土地的，登记事务机构应当根据本规定办理建设用地使用权首次登记，出让期限从国有建设用地使用权出让合同签订之日起算。

18.1.5.2 存量出让土地因盘活发生土地面积、用途、使用年限等变化的，登记事务机构应当根据本规定办理变更登记。申请人应当提交本规定要求的变更登记收件材料，涉及补交国有建设用地使用权出让金的，还需提交国有建设用地使用权出让合同（原件）、国有建设用地使用权出让金付讫凭证（原件）及契税完税证明（原件）。除出让合同另有约定外，出让期限从国有建设用地使用权出让合同签订之日起算。

18.1.5.3 登记事务机构应当将国有建设用地使用权出让合同中约定的要求登记机构注记的内容在不动产登记簿和不动产权属证书附记栏注记。

18.1.5.4 不动产权利人申请转移登记时，附记栏注记中有转让房地产需经规划资源部门同意内容的，除提交本规定要求的转移登记的材料以外，还应当提交规划资源部门审核同意的书面意见（原件）。

### **18.1.6 变更附记栏注记内容的登记办理**

18.1.6.1 不动产权利人申请变更附记栏注记内容，应当提交《上海市不动产登记申请书》（原件）、身份证明（复印件）、不动产权属证书（原件）、规划资源部门审核同意的书面意见（原件）、地籍图（原件二份）。

18.1.6.2 不动产权利人申请变更附记栏注记内容的事项与规划资源部门出具的审核同意文件的变更事实一致的，登记事务机构应当准予登记，换发不动产权属证书。

## **18.2（关于本市经营性用地出让登记管理的特别规定）**

18.2.1 本特别规定所指经营性用地，是指商业、办公、商品住宅等用地。

18.2.2 本市新增的经营性用地，以及营利性教育、科研、医疗卫生、社会福利、体育设施等基础设施、社会事业项目用地的登记适用本特别规定。历史违法用地处置、存量补地价项目、原划拨土地转出让等情形参照适用。

18.2.3 按照出让合同约定，在受让人申请办理登记时，除本规定要求的建设用地使用权首次登记的申请材料外，还需提交记载建设用地使用权人出资比例、股权结构等的文件（原件）。登记事务机构按照国有建设用地使用权出让合同约定的用地范围颁发一本不动产权属证书。出让合同中约定的注记内容应当在不动产登记簿和不动产权属证书附记栏中注记。

18.2.4 受让人申请办理房屋所有权首次登记的，登记事务机构应当根据《实施细则》及本规定办理，出让合同约定的自持物业的房屋所有权应与已登记的建设用地使用权记载在同一不动产登记簿上，颁发一本不动产权属证书。

18.2.5 权利人在出让合同约定的物业持有期间内，办理转移登记或者变更不动产权属证书附记栏中注记约定内容的，除提交本规定要求的转移登记或者变更登记收件材料外，还需提供出让人审核同意的书面意见（原件）。

### 18.3（关于共有产权保障住房（集中建设）不动产登记的特别规定）

#### 18.3.1 取得不动产权属证书满5年，转让共有产权保障住房的转移登记

18.3.1.1 取得不动产权属证书满5年，向住房保障机构以外的他人转让共有产权保障住房申请转移登记的，申请人应当是买卖合同的双方当事人。

18.3.1.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）不动产权属证书（原件）；
- （四）住房保障机构不予回购的决定书（原件）；
- （五）上海市房地产买卖合同（原件）；
- （六）不动产权利人向区财政部门缴付相应价款的证明（原件）；
- （七）地籍图（原件二份）；
- （八）房屋平面图（原件二份）；

(九) 契税完税证明 (原件) ;

(十) 政府管理部门规定应当提交的其他文件 (原件) 。

18.3.1.3 登记事务机构核准登记的, 在不动产登记簿和不动产权属证书的附记栏内不再注记“共有产权保障住房”。

### 18.3.2 共有产权保障住房权利人因婚姻关系、继承等发生变化的登记

共有产权保障住房权利人因婚姻关系、继承等发生变化申请不动产登记的, 应当提交区住房保障机构出具的上海市共有产权保障住房购房家庭成员人员调整认定书。

### 18.3.3 共有产权保障住房购房贷款抵押登记

18.3.3.1 以现购或预购共有产权保障住房设立抵押权申请登记的, 申请人是抵押合同的双方当事人。

18.3.3.2 申请人应当提交符合本规定关于预告登记和抵押登记规定的文件。

### 18.3.4 房屋性质名称的衔接

房屋性质名称有变化的, 按新的房屋性质名称作相应调整。

## 18.4 (关于共有产权保障住房申请家庭成员人员减少后不动产登记相关事项的特别规定)

18.4.1 已经预告登记的预购共有产权保障住房, 因买受人减少, 住房保障机构重新认定买受人的, 应当由重新认定的买受人与房地产开发企业共同申请办理预购共有产权保障住房变更的预告登记, 并提交下列文件:

(一) 《上海市不动产登记申请书》(原件);

(二) 身份证明 (复印件);

(三) 不动产登记证明 (原件);

(四) 住房保障机构出具的明确新的买受人的书面意见 (原件);

(五) 买受人与房地产开发企业及住房保障机构三方签订的变更合同(原件)。

18.4.2 已经预告登记的共有产权保障住房,因买受人和同住人全部减少,住房保障机构出具解除预购共有产权保障住房预售合同的书面意见的,应当由房地产开发企业申请办理注销预购共有产权保障住房预告登记,并提交下列文件:

(一)《上海市不动产登记申请书》(原件);

(二)身份证明(原件);

(三)不动产登记证明或者经登记事务机构盖章的不动产登记簿查询信息(原件);

(四)住房保障机构出具的确定解除预售合同的书面意见(原件);

(五)房地产开发企业与住房保障机构解除预售合同的协议(原件)。

18.4.3 已办理预购共有产权保障住房抵押预告登记的,当事人应当按本规定的要求,申请办理抵押权预告登记的变更登记或者注销抵押权的预告登记。

18.4.4 房屋性质名称有变化的,按新的房屋性质名称作相应调整。

## 18.5 (关于加强共有产权保障住房房源管理和不动产登记的特别规定)

### 18.5.1 适用范围

(一)除按照本市配建保障性住房的有关规定在商品住房项目中配建的共有产权保障住房外,从尚未办理房屋所有权首次登记并在出让土地上建造的商品住房项目或者征收安置住房(配套商品房)项目中,调整用于共有产权保障住房的房源;

(二)从存量或者已办理房屋所有权首次登记并在出让土地上建造的商品住房项目或者征收安置住房(配套商品房)项目中,通过收购等方式筹措用于共有产权保障住房的房源。

## 18.5.2 房屋所有权首次登记

18.5.2.1 调整用于共有产权保障住房的房源在房屋竣工验收合格后申请房屋所有权首次登记的,开发建设单位除应当提交本规定要求的关于新建房屋所有权首次登记的文件外,还应当提交市房屋管理部门出具的共有产权保障住房房源认定文件(原件)。

18.5.2.2 同一宗地内的房源全部调整用于共有产权保障住房,并经登记事务机构核准登记的,应当在不动产登记簿和不动产权属证书的“权利性质”栏内记载“划拨”,在附记栏内注明“共有产权保障住房”。

18.5.2.3 同一宗地内的部分房源调整用于共有产权保障住房的,应当与所在建设项目一并申请房屋所有权首次登记。登记事务机构核准登记的,应当在不动产登记簿和不动产权属证书的“权利性质”栏内记载“出让”,在附记栏内注明共有产权保障住房的建筑面积、套数和“经认定,共有产权保障住房的建设用地使用权取得方式为‘划拨’”。

## 18.5.3 住房保障机构收购房源的转移登记

18.5.3.1 住房保障机构收购用于共有产权保障住房的房源后申请转移登记的,除应当提交本规定要求的关于新建商品房或者存量房地产买卖转移登记的文件外,还应当提交市房屋管理部门出具的共有产权保障住房房源认定文件(原件)。

18.5.3.2 登记事务机构核准登记的,应当在不动产登记簿和不动产权属证书的“权利性质”栏内记载“出让”,在附记栏内注记“共有产权保障住房”和“经认定,共有产权保障住房的建设用地使用权取得方式为‘划拨’”。

## 18.5.4 共有产权保障住房买受人购房的转移登记

共有产权保障住房买受人在购房后申请转移登记的,向登记事务机构提交的文件及登记事务机构的记载,应当按照本规定第4.2.4条、第4.2.6条、第4.2.9条的规定执行;登记事务机构应当在不动产登记簿和不动产权属证书的“权利性质”栏内记载“划拨”。

## 18.5.5 其他房地产登记

预购共有产权保障住房预告登记、住房保障机构回购共有产权保障住房的转

移登记、取得不动产权属证书满5年转让共有产权保障住房的转移登记、共有产权保障住房购房贷款抵押登记等，应当按照第18.3条的有关规定执行。

#### **18.5.6 房屋性质名称的衔接**

房屋性质名称有变化的，按新的房屋性质名称作相应调整。

### **18.6（关于配建共有产权保障住房不动产登记的特别规定）**

#### **18.6.1 建设用地使用权首次登记**

18.6.1.1 配建的共有产权保障住房应当与商品住房一并申请建设用地使用权首次登记，申请人是国有建设用地使用权出让合同载明的建设用地使用权受让人。

18.6.1.2 申请人除应当提交本规定要求的以出让方式设立建设用地使用权首次登记的文件外，还应当提交房地产开发企业与区政府指定的建设管理机构签订的配建共有产权保障住房建设项目协议书（原件）。

18.6.1.3 登记事务机构核准登记的，应当在不动产登记簿和不动产权属证书的“面积”栏内按商品住宅开发项目宗地总面积记载，并在附记栏内注明配建共有产权保障住房的比例、建筑面积、套数等内容。

#### **18.6.2 房屋所有权首次登记**

18.6.2.1 申请配建共有产权保障住房房屋所有权首次登记的，申请人应当是不动产登记簿记载的该房屋范围内的建设用地使用权人和区政府指定的住房保障机构。

18.6.2.2 申请人除应当提交本规定要求的关于新建房屋所有权首次登记的文件外，还应当提交配建共有产权保障住房建设项目协议书（附所配建共有产权保障住房占该建设项目住房建筑面积、套数、具体室号的明细表）（原件）。

18.6.2.3 登记事务机构核准登记的，配建的共有产权保障住房应当单独颁发不动产权属证书，权利人为区政府指定的保障机构，并在不动产登记簿和不动产权属证书的附记栏内注记“共有产权保障住房”。

### 18.6.3 预购房屋转移登记

18.6.3.1 经预告登记的预购配建共有产权保障住房，在房屋所有权首次登记后申请转移登记的，申请人应当是预告登记记载的预购人和房屋所有权首次登记的权利人。

18.6.3.2 申请人应当按照第 18.3 条的有关规定申请办理预购房屋转移登记。

18.6.3.3 登记事务机构核准登记的，在不动产登记簿和不动产权属证书上记载不动产权利人、产权份额，注明同住人姓名，并注记“共有产权保障住房”以及“本市城镇户籍”或者“非本市户籍”。同时在“权利性质”栏内记载“划拨”。此外，还应当在不动产登记簿和不动产权属证书上注记“共有产权保障住房（有限产权），不得设定除共有产权保障住房购房贷款担保以外的抵押权”。

### 18.6.4 新建房屋买卖的转移登记

18.6.4.1 因新建的配建共有产权保障住房买卖申请转移登记的，申请人应当是买卖合同的双方当事人。

18.6.4.2 申请人应当按照第 18.3 条的有关规定申请办理新建房屋买卖的转移登记。

18.6.4.3 登记事务机构核准登记的，在不动产登记簿和不动产权属证书上记载不动产权利人、产权份额，注明同住人姓名，并注记“共有产权保障住房”以及“本市城镇户籍”或者“非本市户籍”。同时在“权利性质”栏内记载“划拨”。此外，还应当在不动产登记簿和不动产权属证书上注记“共有产权保障住房（有限产权），不得设定除共有产权保障住房购房贷款担保以外的抵押权”。

### 18.6.5 上市转让共有产权保障住房的转移登记

18.6.5.1 区政府指定的住房保障机构将已经办理房屋所有权首次登记的配建共有产权保障住房上市转让的，住房保障机构应当与买受人共同申请办理转移登记。

18.6.5.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一)《上海市不动产登记申请书》(原件)；



(二) 身份证明 (复印件);

(三) 经区政府批准的共有产权保障住房上市转让的有关材料 (附房屋具体室号明细清单);

(四) 上海市房地产买卖合同;

(五) 上海市购房业主商品住宅维修资金交款凭证 (原件);

(六) 地籍图 (原件二份);

(七) 房屋平面图 (原件二份);

(八) 契税完税证明 (原件)。

18.6.5.3 登记事务机构核准登记的, 在不动产登记簿和不动产权属证书的附记栏内不再注记“共有产权保障住房”。

#### 18.6.6 房屋性质名称的衔接

房屋性质名称有变化的, 按新的房屋性质名称作相应调整。

#### 18.7 (关于大型居住社区等共有产权保障住房 (集中建设) 转化为廉租住房不动产登记的特殊规定)

18.7.1 已办理房屋所有权首次登记的共有产权保障住房性质调整为廉租住房的, 区住房保障机构与房地产开发企业签订收购协议后, 当事人应当申请办理不动产转移登记, 除了按本规定第 4.2.7 条的规定提交文件 (收购协议可作为证明房地产权属发生转移的文件) 外, 还应当提交市或者区房屋管理部门出具的共有产权保障住房用途调整为廉租住房房源认定文件 (原件, 附房源清单) 和购房人房屋维修资金交款证明文件 (原件)。

18.7.2 登记事务机构核准登记的, 应当在不动产登记簿和不动产权属证书的“权利性质”栏内记载“划拨”; 在不动产登记簿和不动产权属证书附记栏内注记“廉租住房”。

## 18.8（关于规范征收安置住房不动产登记的特别规定）

18.8.1 当事人申请办理征收安置住房（包括动迁安置房、配套商品房等，下同）建设用地使用权首次登记、房屋所有权首次登记及预购征收安置住房预告登记，登记事务机构核准登记的，应当在不动产登记簿和不动产权属证书的附记栏内及不动产登记证明上注记“征收安置住房”。

18.8.2 当事人申请办理新建征收安置住房买卖的转移登记及预购征收安置住房转移登记，登记事务机构核准登记的，应当在不动产登记簿和不动产权属证书的附记栏内注记“征收安置住房”以及限制转让或者抵押的年限。

18.8.3 征收安置住房取得不动产权属证书已满3年的，当事人申请办理不动产登记，登记事务机构核准登记的，不动产登记簿和不动产权属证书的附记栏内不再注记“征收安置住房”以及限制转让或者抵押的年限。

18.8.4 关于“征收安置住房在取得不动产权属证书后的3年内不得转让、抵押”规定中（本条规定）“3年”的时限，按照以下规定进行认定：

18.8.4.1 被动迁居民家庭取得不动产权属证书满3年的征收安置住房可以转让、抵押。凡自不动产权属证书颁发日期起至房地产买卖合同签订时间或者房地产抵押合同签订时间满3年的，登记事务机构予以受理存量房地产买卖的转移登记或者房地产抵押登记。

18.8.4.2 被动迁居民家庭未取得不动产权属证书或者取得不动产权属证书未满3年的，但该征收安置住房的房地产开发企业取得不动产权属证书满3年，且被动迁居民家庭签订拆迁补偿安置协议满3年的，被动迁居民家庭在办理不动产权属证书后可以转让、抵押。登记事务机构在受理不动产转移登记或者房地产抵押登记时，应当核验不动产权属证书、拆迁补偿安置协议。

18.8.5 房屋性质名称有变化的，按新的房屋性质名称作相应调整。

## 18.9（关于军队房改售房不动产登记的特别规定）

18.9.1 军队列入房改的房地产，应当经中央军委后勤保障部批准准予房改，且持有房屋及土地权属证书。当事人应当委托驻沪三军售房单位统一申请。

18.9.2 个人购买的军队房改售房5年后，需进入市场买卖、交换、赠与的，当事人必须提交符合售房协议中规定条款的材料，并经原售房单位盖章同意。

18.9.3 个人购房后申请不动产登记需提交的文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- (二) 身份证明（复印件）；
- (三) 中央军委后勤保障部批准售房的文件（原件）；
- (四) 中央军委后勤保障部统一印制的军产住房出售合同（原件）；
- (五) 购房付款凭证（原件）；
- (六) 不动产权属调查报告（土地、房屋）（原件）；
- (七) 地籍图（原件二份）；
- (八) 房屋平面图（原件二份）。

## 18.10（关于单位租赁房不动产登记的特别规定）

### 18.10.1 建设用地使用权首次登记

18.10.1.1 申请办理单位租赁房建设用地使用权首次登记的，申请人应当提交市或者区房屋管理部门出具的单位租赁房建设项目的认定文件，以及符合本规定关于建设用地使用权首次登记规定的文件。

18.10.1.2 登记事务机构核准登记的，应当在不动产登记簿和不动产权属证书上按照建设用地批准文件的内容记载土地用途，并在附记栏内注记：单位租赁房建设用地，除随同单位资产整体处置外，不得单独办理不动产转移登记。

### 18.10.2 房屋所有权首次登记

18.10.2.1 新建（含加层及拆除后重建）单位租赁房竣工验收合格后申请首次登记的，申请人应当是不动产登记簿记载的该房屋所在范围内的建设用地使用权

人，并提交市或者区房屋管理部门出具的单位租赁房建设项目认定文件，以及符合本规定关于新建房屋所有权首次登记规定的文件。

18.10.2.2 登记事务机构核准登记的，应当在不动产登记簿和不动产权属证书中将房屋类型、房屋用途均记载为“职工（集体）宿舍”，并在附记栏内注记：单位租赁房不得分割办理不动产权属证书；除随同单位资产整体处置外，不得单独转让、不得单独办理不动产转移登记。

### **18.10.3 不动产变更登记**

18.10.3.1 已登记的非居住房屋改作单位租赁房申请变更登记的，申请人应当是不动产权利人，并提交本规定第4.3.4条、第4.3.5条规定的文件，以及经济信息化管理部门出具的该房屋完成竣工验收的有关证明。

18.10.3.2 登记事务机构核准登记的，应当将登记事项记载于不动产登记簿（原登记的房屋类型、房屋用途不变），并在不动产登记簿和不动产权属证书附记栏内注记：单位租赁房不得分割办理不动产权属证书；除随同单位资产整体处置外，不得单独转让、不得单独办理不动产转移登记；使用年限不得超过5年。

### **18.10.4 房屋租赁合同记载**

18.10.4.1 申请单位租赁房租赁合同记载的，申请人应当是租赁合同的双方当事人或者产权人委托的租赁服务机构，并提交符合本规定关于房屋租赁合同记载规定的文件。

18.10.4.2 登记事务机构核准记载的，应当将房屋租赁合同记载于不动产登记簿，并在不动产登记证明附记栏内注记：单位租赁房、租赁部位（套或间）。

## **18.11（关于公共租赁住房不动产登记的特别规定）**

### **18.11.1 建设用地使用权首次登记**

18.11.1.1 以划拨、出让（包括作价入股）、租赁方式设立国有建设用地使用权以及依法设立集体建设用地使用权的，申请人应当按照本规定第4.1节的有关规定向登记事务机构申请公共租赁住房建设用地使用权的首次登记。

18.11.1.2 登记事务机构核准登记的，应当在不动产登记簿和不动产权属证书附

记栏内注记“公共租赁住房建设用地使用权”。

### 18.11.2 房屋所有权首次登记

18.11.2.1 新建公共租赁住房房屋竣工后，申请人应当按照本规定第4.1.11条的有关规定向登记事务机构申请公共租赁住房房屋所有权首次登记。

18.11.2.2 登记事务机构核准登记的，应当在不动产登记簿和不动产权属证书附记栏内注记“公共租赁住房”。

### 18.11.3 收购存量商品住房为公共租赁住房的不动产转移登记

18.11.3.1 公共租赁住房运营机构收购存量商品住房为公共租赁住房的，由不动产权利人和运营机构申请办理不动产转移登记。

18.11.3.2 申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》(原件)；
- (二) 身份证明(复印件)；
- (三) 不动产权属证书(原件)；
- (四) 不动产权利人与运营机构签订的房地产买卖合同(原件)；
- (五) 房屋管理部门出具的公共租赁住房认定文件及房屋部位明细表(原件)；
- (六) 地籍图(原件二份)；
- (七) 房屋平面图(原件二份)；
- (八) 契税完税证明(原件)。

18.11.3.3 登记事务机构核准登记的，应当在不动产登记簿和不动产权属证书附记栏内注记“公共租赁住房”。

#### 18.11.4 住房保障机构以公共租赁住房作价出资的不动产转移登记

18.11.4.1 住房保障机构按照规定将公共租赁住房作为实物出资，投入公共租赁住房运营机构的，由住房保障机构和公共租赁住房运营机构按照本规定第4.2.15条申请办理转移登记。登记事务机构核准登记的，应当在不动产登记簿和不动产权属证书附记栏内注记“公共租赁住房”。

18.11.4.2 住房保障机构按照规定将廉租住房作为实物出资，投入公共租赁住房运营机构的，参照上述规定办理。登记事务机构核准登记的，应当在不动产登记簿和不动产权属证书附记栏内注记“廉租住房”。

#### 18.11.5 非居住用房改建或改造为公共租赁住房的不动产变更登记

18.11.5.1 已登记的非居住房屋改建或改造为公共租赁住房竣工后，由不动产权利人申请办理房屋用途或者建筑面积等的变更登记。

18.11.5.2 申请办理不动产变更登记时，申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

（一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

（二）身份证明（复印件）；

（三）不动产权属证书（原件）；

（四）房屋管理部门出具的公共租赁住房认定文件及房屋部位明细表（原件）；

（五）建设工程规划许可证及附表、附图（原件）；

（六）建设工程竣工验收备案证明（原件）；

（七）规划状况的核验意见（原件）；

（八）不动产权利人与运营机构合作投资协议书（原件）；

（九）地籍图（原件二份）；

(十) 不动产权属调查报告书（房屋）（原件）。

18.11.5.3 登记事务机构应当在不动产登记簿和不动产权属证书上,按照居住类记载相应的房屋建筑类型,将房屋用途记载为“居住”,土地用途不变。在不动产登记簿和不动产权属证书附记栏内注记“公共租赁住房”。

#### 18.11.6 从其他保障性住房中转化为公共租赁住房的不动产转移登记。

从其他保障性住房中转化为公共租赁住房的不动产转移登记,按照第 18.13 条的相关规定办理。

#### 18.11.7 公共租赁住房租赁合同记载

18.11.7.1 申请公共租赁住房租赁合同记载的,按照本规定第 17.2.2 条有关规定办理,申请人应当是租赁合同的当事人。

18.11.7.2 登记事务机构核准记载的,应当将公共租赁住房租赁合同记载于不动产登记簿,并在不动产登记证明附记栏内注记“公共租赁住房”。

#### 18.12（关于廉租住房不动产登记的特殊规定）

18.12.1 根据关于保障性住房房源管理的有关规定,收购的存量房地产或者其他已经取得不动产权属证书的房地产,经住房保障部门认定为廉租住房的,当事人申请办理不动产登记时,除按照本规定向登记事务机构提交符合规定的材料外,还应当提交房屋管理部门认定廉租住房的书面意见。登记事务机构核准登记的,应当在不动产登记簿及不动产权属证书附记栏注记“廉租住房”。

18.12.2 申请户选定廉租住房实物配租的,在当事人签订《上海市廉租实物配租住房租赁合同》后,应向登记事务机构申请办理房屋租赁合同记载,并提交下列文件:

(一) 《上海市不动产登记申请书》（原件）;

(二) 身份证明（复印件）;

(三) 不动产权属证书（原件）;

(四) 上海市廉租实物配租住房租赁合同(原件)。

廉租住房的出租人委托经租管理单位代理申请的,还需要提交委托书。

18.12.3 申请户的原住房已取得不动产权属证书的,住房保障机构应当根据本市廉租住房实物配租管理的相关规定,向登记事务机构申请对廉租实物配租家庭原住房限制转让和抵押的文件记载,并提交廉租住房实物配租家庭原住房房地产文件记载申请。

登记事务机构在受理申请后应当5个工作日内将“该不动产权利人家庭已申请廉租实物配租,未经住房保障机构书面同意,不动产权利人不得将该房地产擅自转让和抵押”的事项记载于不动产登记簿。

18.12.4 申请户退出廉租实物配租住房的,租赁当事人应当向登记事务机构申请注销房屋租赁合同的记载。住房保障机构应当向登记事务机构申请注销对廉租实物配租家庭原住房限制转让和抵押的文件记载,并提交对廉租住房实物配租家庭原住房文件记载予以注销申请。

登记事务机构核准的,应当将不动产登记簿原注记的“该不动产权利人家庭申请实物配租廉租,未经住房保障机构书面同意,不动产权利人不得将该房地产擅自转让和抵押”予以删除。

#### 18.13 (关于保障性住房房源调整不动产登记的特别规定)

##### 18.13.1 征收安置住房(含配套商品房、动迁安置房)调整为共有产权保障住房(即共有产权保障住房)

18.13.1.1 在出让土地上建造征收安置住房,尚未办理房屋所有权首次登记,其房屋性质调整为共有产权保障住房的,房地产开发企业在房屋竣工验收合格后,申请办理共有产权保障住房新建房屋所有权的首次登记时,除按本规定第4.1.12条提交文件外,还应当提交“征收安置住房用途调整为共有产权保障住房的认定文件”及经认定的房源清单(原件)。

同一宗地内的征收安置住房房源全部调整用于共有产权保障住房,登记事务机构核准登记的,应当在不动产登记簿和不动产权属证书的“权利性质”栏内记载“划拨”,在附记栏内注明“共有产权保障住房”。



同一宗地内的征收安置住房房源部分调整用于共有产权保障住房的,应当与所在建设项目一并申请房屋所有权首次登记。登记事务机构核准登记的,应当在不动产登记簿和不动产权属证书的“权利性质”栏内记载“出让”,在附记栏内注明共有产权保障住房的建筑面积、套数和“经认定,共有产权保障住房的建设用地使用权取得方式为‘划拨’”。

18.13.1.2 住房保障机构收购房地产开发企业已办理房屋所有权首次登记的征收安置住房,房屋性质调整为共有产权保障住房的,当事人申请办理转移登记时,除按本规定第4.2.3条提交文件(收购协议可作为证明房地产权属发生转移的文件)外,还应当提交“征收安置住房用途调整为共有产权保障住房的认定文件(附房源清单)”(原件)。

登记事务机构核准登记的,应当在不动产登记簿和不动产权属证书的“权利性质”栏内记载“出让”,在附记栏内注记“共有产权保障住房”和“经认定,共有产权保障住房的建设用地使用权取得方式为‘划拨’”。

#### **18.13.2 征收安置住房或者共有产权保障住房(集中新建)调整为公共租赁住房或者廉租住房**

公共租赁住房投资机构或者区住房保障机构收购房地产开发企业已取得不动产权属证书的征收安置住房或者共有产权保障住房(集中新建),并将其房屋性质调整为公共租赁住房或者廉租住房的,当事人申请办理不动产转移登记时,除按本规定第4.2.3条提交文件(收购协议可作为证明房地产权属发生转移的文件)外,还应当提交“征收安置住房调整为公共租赁住房或者廉租住房的认定文件(附房源清单)”(原件)或者“共有产权保障住房(集中新建)调整为公共租赁住房或者廉租住房的认定文件(附房源清单)”(原件)。

由征收安置住房调整为公共租赁住房或者廉租住房,登记事务机构核准登记的,应当在不动产登记簿和不动产权属证书的“权利性质”栏内记载“出让”。

由共有产权保障住房(集中新建)调整为公共租赁住房或者廉租住房,登记事务机构核准登记的,应当在不动产登记簿和不动产权属证书的“权利性质”栏内记载“划拨”。

登记事务机构应当在不动产登记簿和不动产权属证书附记栏内相应注记“公共租赁住房”或者“廉租住房”。

### 18.13.3 集中建设的共有产权保障住房调整为征收安置住房

在建的共有产权保障住房（集中建设）调整为征收安置住房的，在房屋竣工验收合格后，应当由房地产开发企业申请办理征收安置住房新建房屋所有权首次登记。已经取得不动产权属证书的共有产权保障住房（集中建设）调整为征收安置住房，房地产权利主体不变的，应当由不动产权利人向登记事务机构申请办理不动产变更登记。

在办理新建房屋所有权首次登记和不动产变更登记时，当事人除了按照本规定第 4.1.10 条和第 4.3.2 条提交相应文件外，还应当提交“共有产权保障住房调整为征收安置住房的认定文件”、经认定的房源清单、建设用地使用权出让合同和出让人出具的已付清全部建设用地使用权出让金的证明（原件）。其中按照本规定第 4.3.2 条提交文件的，“共有产权保障住房调整为征收安置住房的认定文件”可作为房屋性质变更的批准文件。

登记事务机构核准登记的，应当在不动产登记簿和不动产权属证书的“权利性质”栏内记载“出让”，在附记栏内注记“征收安置住房”。

### 18.13.4 配建的共有产权保障住房调整为公共租赁住房或者廉租住房

18.13.4.1 配建的共有产权保障住房调整为公共租赁住房或者廉租住房的，应当先按照本规定第 18.6.2 条的规定办理配建的共有产权保障住房房屋所有权首次登记。

18.13.4.2 已经取得不动产权属证书的配建共有产权保障住房性质调整为公共租赁住房或者廉租住房，房地产权利主体不变的，应当由不动产权利人向登记事务机构申请办理不动产变更登记，按照本规定第 4.3.2 条提交文件，“配建的共有产权保障住房调整为公共租赁住房或者廉租住房的认定文件（附房源清单）”可作为房屋性质变更的批准文件。

登记事务机构核准登记的，在不动产登记簿和不动产权属证书的“权利性质”栏内记载“出让”，在附记栏内相应注记“公共租赁住房”或者“廉租住房”。

18.13.4.3 已经取得不动产权属证书的配建共有产权保障住房，由公共租赁住房运营机构或者政府指定机构向住房保障机构收购，调整为公共租赁住房或者廉租住房的，当事人申请办理不动产转移登记时，除了按本规定第 4.2.3 条提交文件

(收购协议可作为证明房地产权属发生转移的文件)外,还应当提交“配建的共有产权保障住房用途调整为公共租赁住房或者廉租住房的认定文件(附房源清单)”(原件)。

登记事务机构核准登记的,在不动产登记簿和不动产权属证书的“权利性质”栏内记载“出让”,在附记栏内相应注记“公共租赁住房”或者“廉租住房”。

### **18.13.5 公共租赁住房或者廉租住房调整为征收安置住房**

18.13.5.1 新建公共租赁住房调整为征收安置住房的,应当先按本规定第18.11.2条的规定,办理公共租赁住房的新建房屋所有权首次登记。

18.13.5.2 已经取得不动产权属证书的公共租赁住房或者廉租住房调整为征收安置住房,房地产权利主体不变的,应当由不动产权利人向登记事务机构申请办理不动产变更登记,按照本规定第4.3.2条提交文件,“公共租赁住房或者廉租住房用途调整为征收安置住房的认定文件(附房源清单)”可作为房屋性质变更的批准文件。

公共租赁住房或者廉租住房建设用地使用权取得方式为“划拨”,房屋性质调整为征收安置住房的,还应当提交建设用地使用权出让合同(原件)、出让人出具的已付清全部建设用地使用权出让金的证明(原件)。

登记事务机构核准登记的,在不动产登记簿和不动产权属证书的“权利性质”栏内记载“出让”,附记栏内注记“征收安置住房”。

### **18.13.6 公共租赁住房或者廉租住房调整为共有产权保障住房**

18.13.6.1 新建公共租赁住房用途调整为共有产权保障住房的,应当先按本规定第18.11.2条的规定,办理公共租赁住房的新建房屋所有权首次登记。

18.13.6.2 已经取得不动产权属证书的公共租赁住房或者廉租住房用途调整为共有产权保障住房,房地产权利主体不变的,应当由不动产权利人向登记事务机构申请办理不动产变更登记,按照本规定第4.3.2条提交文件,“公共租赁住房或者廉租住房调整为共有产权保障住房的认定文件(附房源清单)”可作为房屋用途变更的批准文件。

登记事务机构核准登记的,应当在不动产登记簿和不动产权属证书的“权利

性质”栏内记载“划拨”，在附记栏内注记“共有产权保障住房”。

## 18.14（关于房屋征收范围内不动产登记的特殊规定）

### 18.14.1 确定房屋征收范围的权利事项记载

房屋征收范围确定后，区房屋征收部门向登记事务机构申请文件记载时，应当提交《关于房屋征收范围内不得实施相关行为的通知》（明确暂停期限、征收范围内的具体房屋门牌号等），附行政机关依法作出的确定房屋征收范围的文件（原件）。

### 18.14.2 特定情形的书面承诺

在确定房屋征收范围的文件记载办理之后、征收决定作出之前，当事人因房屋转让、析产、分割、赠与等申请办理不动产转移登记或者变更登记的，除了按本规定需要提交的文件外，还应当按照《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》第11条的规定，提交《承诺书》（明确不因此增加违反规定的补偿费用）。《关于房屋征收范围内不得实施相关行为的通知》中确定的暂停期限届满的（后），申请人在申请办理不动产登记时可以不再提交上述《承诺书》。

### 18.14.3 权利事项记载的注销

注销确定征收范围的文件记载，应当由区房屋征收部门向登记事务机构发出注销记载的书面通知。

### 18.14.4 其它规定

登记事务机构受理后，应当5个工作日内将相关事项记载于不动产登记簿。

《国有土地上房屋征收与补偿条例》施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目，区房屋管理部门办理房屋拆迁许可的权利事项记载的，继续沿用原有的规定办理。

## 18.15（关于本市郊区宅基地置换试点中办理不动产登记的特别规定）

### 18.15.1 首次登记

18.15.1.1 宅基地置换集中建房的建设单位应按本规定的有关规定，申请办理土地使用权首次登记和房屋所有权首次登记。

18.15.1.2 登记事务机构核准登记后，应当在不动产登记簿及不动产权属证书的附记栏中注记“宅基地置换试点集中建房基地商品住宅，不得转让（除签订宅基地置换协议外）、抵押、租赁”的。

18.15.1.3 建设单位在申请房屋所有权首次登记时，应当一并将物业管理用房等属全体业主共有的房地产和商业配套用房等申请登记。登记事务机构在不动产登记簿上进行记载但不颁发不动产权属证书。

### 18.15.2 转移登记

18.15.2.1 房屋所有权首次登记后，建设单位应当与宅基地置换家庭人员共同向登记事务机构办理新建商品房转移登记。

18.15.2.2 办理新建商品房转移登记时，应当提交下列文件：

（一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

（二）身份证明（原件）；

（三）房屋权属证明（不动产权属证书、房地产权证、宅基地使用证、房屋所有权证或者镇（乡）政府出具的有关证明）（原件）；

（四）经村民委员会及镇（乡）政府认定的《宅基地置换住房家庭协议书》（原件）；

（五）经镇（乡）政府认定的农民宅基地置换协议或合同（原件）；

（六）镇（乡）政府出具的拆房退地证明（原件）；

（七）业主商品住宅维修资金缴款证明（原件）；

(八) 地籍图 (原件二份);

(九) 房屋平面图 (原件二份);

(十) 契税完税证明 (原件)。

18.15.2.3 当事人在办理不动产转移登记时,置换协议或者合同中的置换人与不动产首次登记的权利人不一致的,应当由权利人出具授权置换人签订农民宅基地置换协议或者合同的委托书。

### 18.16 (关于大型居住社区商业配套用房不动产交易与登记相关问题的特别规定)

18.16.1 市住宅建设发展中心签订《建设项目协议书》的大型居住社区商业配套用房按照本条规定办理相关手续。

18.16.1.1 已在房地产权籍管理信息系统楼盘表内完成标注的商业配套用房,不动产登记簿记载的建设用地使用权人申请办理房屋所有权首次登记的,除按照本规定提交材料外,还应当提交由市住宅建设发展中心出具的《大型居住社区商业配套用房认定单》。登记事务机构核准登记的,应当在不动产登记簿和不动产权属证书的附记栏内注明“大居商业配套用房”。

18.16.1.2 房屋所有权首次登记后,经批准收购上述商业配套用房的当事人申请办理不动产转移登记时,除按照本规定提交材料外,还应当向登记事务机构提交区政府出具的《关于市大型居住社区\*\*\*\*基地商业配套用房(街坊级商业/独立用地商业)收购意向的复函》。登记事务机构核准登记的,应当在不动产登记簿和不动产权属证书(或不动产登记证明)的附记栏内注明“大居商业配套用房,依法转让或改变用途还需区政府同意。”

18.16.2 2015年9月5日前已办理不动产登记的大型居住社区商业配套用房,市住宅建设发展中心应当按规定出具《大型居住社区商业配套用房认定单》,书面通知登记事务机构补办楼盘表标注手续,并告知不动产登记簿记载的不动产权利人应当按照本规定申请办理变更登记。

18.16.2.1 已办理商业配套用房所有权首次登记的,不动产权利人应当提交下列文件:

(一)《上海市不动产登记申请书》(原件);

(二)身份证明(复印件);

(三)不动产权属证书(原件);

(四)市住宅建设发展中心出具的大型居住社区商业配套用房认定单(原件);

(五)地籍图(原件二份);

(六)房屋平面图(原件二份)。

登记事务机构核准登记的,应当在不动产登记簿和不动产权属证书的附记栏内注记“大居商业配套用房”。

18.16.2.2 已办理房屋所有权转移登记的商业配套用房,不动产权利人应当提交下列文件:

(一)《上海市不动产登记申请书》(原件);

(二)身份证明(复印件);

(三)不动产权属证书(原件);

(四)市住宅建设发展中心出具的大型居住社区商业配套用房认定单和大型居住社区商业配套用房收购证明(原件);

(五)地籍图(原件二份);

(六)房屋平面图(原件二份)。

登记事务机构核准登记的,应当在不动产登记簿和不动产权属证书的附记栏内注记“大居商业配套用房,依法转让或改变用途还需区政府同意。”

18.16.2.3 未按第18.16.2.1条、第18.16.2.2条规定办理变更登记的大型居民社区商业配套用房,不动产权利人在申请办理该不动产的转移、抵押、租赁等相关登记时,应当按上述规定补办变更登记,进行附记栏注记。

18.16.3 通过收购取得大型居民社区商业配套用房的不动产权利人,将该不动产再次转让申请办理不动产转移登记时,除按照本规定的要求提交材料外,还应当向登记事务机构提交区政府出具的关于同意市大型居住社区\*\*\*\*基地商业配套用房转让的意见。

18.16.4 划拨土地上的大型居住社区商业配套用房转让的,在申请办理转移登记时,还应当提交规划资源部门同意划拨使用建设用地的书面意见或者建设用地有偿使用的合同及缴清出让金的证明。

### **18.17 (关于落实《优抚对象住房优待办法》不动产登记事项的特别规定)**

18.17.1 符合《优抚对象住房优待办法》第二条规定的优抚对象在申请办理不动产登记时,免交登记费和工本费。

18.17.2 优抚对象在申请办理不动产登记并提出免交上述规费时,除提交本规定所需材料外,还应向登记事务机构提交由优抚对象户籍所在地区民政部门出具的上海市优抚对象住房优待专用证明。

### **18.18 (关于科研设计用地房屋建筑类型及用途认定的特别规定)**

18.18.1 对于科研类用地上规划批准建设的科研设计类房屋,其建筑类型确定为“科研设计用房”,房屋用途确定为“科研设计”。

18.18.2 对于科研类用地研发总部类项目,其建筑类型和房屋用途按上款规定认定,并备注“研发总部类房屋”。

18.18.3 2013年12月17日前已办理不动产登记的科研类建设项目,可按本条规定,依不动产权利人申请办理有关房屋建筑类型及用途的不动产变更登记。

18.18.4 科研类用地上科研设计用途房屋的转让应当符合本市不动产转让的有关规定。

### **18.19 (关于“先租后售”公共租赁住房试点工作的特别规定)**

#### **18.19.1 首次登记**

18.19.1.1 “先租后售”公共租赁住房项目由相关部门按规定在楼盘表“房屋标



志”中标注为“先租后售公共租赁房”。建设单位应当按照本规定办理新建房屋所有权首次登记。登记事务机构核准登记的，应当在不动产登记簿和不动产权属证书附记栏内分别注记“先租后售公共租赁住房项目，其中住房部分自取得整体预售批准文件或者新建住宅交付使用许可证 10 年内不得上市交易，配套商业用房自办理房屋所有权首次登记 3 年内不得上市交易。”

### **18.19.2 整体预（销）售的预告登记和转移登记**

18.19.2.1 “先租后售”公共租赁住房向企事业单位整体预（销）售，当事人申请办理相关预告登记、转移登记时，除按本规定的预告登记、转移登记提交材料外，还应当提交相关产业园区开发建设管理委员会或者其授权单位出具的购房单位资格证明（原件），提交上海市公共租赁住房整体预售合同、上海市公共租赁住房整体出售合同。

登记事务机构核准登记的，应当按照门栋（不动产单元）核发不动产登记证明或者不动产权属证书，不按套颁发不动产登记证明和不动产权属证书；同时，应在不动产登记簿、不动产登记证明和不动产权属证书附记栏内做好注记。

18.19.2.2 购房单位在 10 年锁定期内按照本节规定，向公共租赁住房运营机构和其他企事业单位整体转让所购住房的，当事人申请办理不动产转移登记时，除按本规定转移登记提交材料外，还应当提交相关产业园区开发建设管理委员会或其授权单位出具的购房单位资格证明（原件）。登记事务机构核准登记的，仍按门栋核发不动产权属证书，并在不动产登记簿和不动产权属证书附记栏内做好注记。

### **18.19.3 上市销售的转移登记**

“先租后售”公共租赁住房 10 年锁定期满上市销售，当事人申请办理不动产转移登记的，除按照本规定转移登记提交材料外，还应提交项目所在地区房屋管理部门出具的同意公共租赁住房作为商品住房上市销售的批准文件（原件）。登记事务机构核准登记的，可按套颁发不动产权属证书。相关部门应当按规定删除楼盘表“房屋标志”栏内“先租后售公共租赁住房”的标注。

### **18.19.4 配套商业设施的转移登记**

配套商业设施 3 年锁定期满上市销售，当事人申请办理不动产转移登记的，

除按本规定的转移登记提交材料外，还应当提交项目所在地区房屋管理部门出具的配套商业设施上市销售的批准文件（原件）。登记事务机构核准登记的，可按套颁发不动产权属证书。

#### **18.20（关于来沪务工人员宿舍相关不动产登记的特殊规定）**

18.20.1 来沪务工人员宿舍项目投资建设单位申请不动产登记的，应按本规定第18.10条、第18.11条的规定办理不动产登记。

18.20.2 2010年年底竣工并入住、按公共租赁住房或单位租赁房规定使用的项目，投资建设单位应持规划资源部门明确建设用地使用权人、建设用地使用权性质、取得方式、用途、范围、使用期限及房屋建设合法性的批准文件或者书面意见（含附图附表），消防部门验收合格的书面意见，房屋质监部门竣工验收备案证明（无房屋质监部门竣工验收备案证明的，出具质量检测合格意见），房管部门出具的房屋状况初步认定材料等，申请办理首次登记。其中，规划资源部门明确该用地为临时用地的，登记事务机构根据规划资源部门的批准文件或书面意见中明确的临时建设用地使用权人、临时建设用地使用期限、建设用地使用权性质、用途、范围等进行登记，并颁发扉页上盖有“临时”的不动产权属证书。按上述规定办理权属登记的来沪务工人员宿舍，不得转让，不得抵押，不得分割办理不动产权属证书；除住房保障机构明确的运营机构外，不得转租。

18.20.3 2010年年底竣工并入住、按公共租赁住房或者单位租赁房使用的非居住房屋改建或者改造项目，产权单位应当持不动产权属证书，规划部门明确房屋改建或者改造合法性的批准文件或书面意见（含附图附表），消防部门验收合格的书面意见，房屋质监部门竣工验收备案证明（无房屋质监部门竣工验收备案证明的，须出具质量检测合格意见），房管部门出具的房屋状况初步认定材料等，申请办理相关的不动产登记。

#### **18.21（关于规范在建建筑物抵押登记的特别规定）**

18.21.1 以在建建筑物设立抵押的，应当先由权属调查机构出具预测报告，并向成果管理部门备案，在成果管理部门建立预测楼盘表后，当事人方可申请在建建筑物抵押权登记。

18.21.2 登记事务机构办理在建建筑物抵押登记，不得使用房屋建筑面积预搭楼盘表成果，应当在不动产登记信息系统中使用预测楼盘表数据。

## 18.22（关于纳入归并范围内原划拨土地上的住房办理不动产登记的特别规定）

针对办理住房类不动产登记时土地权利性质（即使用权取得方式）记载不一致的情况，现将纳入商品住房种类归并范围内的住房在不动产登记中的有关问题予以明确，以统一记载土地权利性质。

18.22.1 纳入归并范围的原划拨土地上的住房在办理不动产登记时，土地权利性质应当记载为“出让”，不记载土地使用年限，另在不动产登记簿和不动产权属证书的附记栏中记载“归并”。

18.22.2 已经颁发不动产权属证书，土地权利性质记载与以上规定不符的，不动产权利人可以向登记事务机构申请变更登记，登记事务机构应当办理。

## 18.23（关于城市地下空间建设用地审批和不动产登记的特别规定）

18.23.1 2006年9月1日前批准立项的地下工程，不动产首次登记申请人与立项批准文件记载主体不一致的，应当提交不动产权属来源证明。登记事务机构受理登记申请后，应当请权籍管理部门核查，属于人防工程的还应向人防管理部门核查，核查后应当在市规划资源部门门户网站以及指定场所公告；六个月期满无异议或者异议不成立的，应当核准当事人的登记申请。

18.23.2 2006年9月1日前批准立项的地下工程（包括人防工程），根据建设工程规划许可证记载属于商业、旅游、娱乐、金融、服务业、商品房等经营性用途的（地上部分的土地使用权已经出让的除外），地下建筑物发生转让时，受让人应当在补办土地使用权出让手续后办理不动产转移登记。申请转移登记时，申请人除按本规定提交有关文件外，还应当提交建设用地使用权出让合同和付清出让金的证明。

### 18.23.3 地下工程的不动产权属注记

18.23.3.1 地下建设用地使用权的不动产权属证书应当按照土地审批文件中载明的范围确定；未载明的，按照建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证明明确的地下建（构）筑物的水平投影最大占地范围和起止深度进行记载，并注明“地下建筑物的土地使用权范围为该地下建（构）筑物建成后外围实际所及的地下空间范围”。

18.23.3.2 地下建筑物所有权的不动产权属证书除记载房屋建筑面积外,还应注记社会公共通道的建筑面积、部位和“地下建筑物的土地使用权范围为该地下建筑(构)筑物建成后外围实际所及的地下空间范围”。

18.23.3.3 地下工程属于民防工程的,应当在不动产权属证书注记“民防工程”,并记载其平时用途。

#### 18.24 (关于办理结建民防工程不动产登记有关问题的特别规定)

18.24.1 结建民防工程是指建设单位结合城市新建民用建筑修建的战时可用于防空的地下室。

18.24.2 2003年4月1日以后竣工验收备案的结建民防工程可以申请不动产登记。申请结建民防工程登记的,申请人应当是不动产登记簿记载的土地使用权人。登记事务机构在不动产权属证书中注记“民防工程”。

18.24.3 商品房项目附属的结建民防工程为地下车库的,房地产开发企业可按《关于商品房项目附属地下车库(位)租售问题的暂行规定》(沪房地资市[2003]6号)规定出售或出租车位,办理不动产登记。

18.24.4 房地产开发企业按规定对商品房项目附属的结建民防工程进行租售的,必须在销售合同或租赁合同的补充条款中明示租售的部位为“民防工程”,并告知使用和维护义务。登记事务机构在受理结建民防工程租售登记时,应当审核销售合同或租赁合同的补充条款明示内容,并在不动产权属证书中注记“民防工程”。

#### 18.25 (关于办理住房公积金担保组合贷款抵押登记的特别规定)

18.25.1 自2002年1月1日起本市个人以住房公积金和银行商业性贷款购房的不动产抵押登记适用本条规定。

18.25.2 市公积金管理中心和商业银行为共同抵押权人。组合贷款的抵押登记申请应当由商业银行、市公积金管理中心与抵押人共同提出。如抵押权人委托申请抵押权登记的,应提交委托书,委托书应由抵押权人盖章。

18.25.3 申请人申请抵押登记的,应当提交以下文件:

(一) 公积金管理中心、商业银行、不动产权利人共同签章的《上海市不动产登记申请书》(原件)；

(二) 购房合同(原件)；

(三) 住房公积金个人购房担保借款合同(组合贷款适用)和商业银行的借款和抵押合同(原件各一份)。

18.25.4 在债务履行期间,需变更抵押登记内容的,抵押当事人应当共同提出申请办理变更登记。抵押人偿还全部贷款后,抵押当事人共同申请注销抵押权登记。

### **18.26 (关于企业营业执照失效时办理房屋产权登记的特别规定)**

18.26.1 企业营业执照吊销未注销的,根据《企业法人登记管理条例》规定,企业法人被吊销《企业法人营业执照》,其债权债务由主管部门或者清算组织负责清理,在清算中对债权债务进行了解。因此,被吊销《企业法人营业执照》的企业法人可在清算中,根据不同情况,由清算组织或企业法人办理相关登记手续。

18.26.2 企业营业执照超过有效期但尚未被吊销的,申请办理不动产登记的,提交的营业执照应当是合法有效。营业执照超过有效期的,企业法人应当续期后,持有有效的营业执照等材料办理相关登记手续。

18.26.3 对于企业为公有住房出售问题申请办理不动产登记,因营业执照超过有效等原因未能办理,且没有进行债权债务清算的,房屋所在区的房屋管理部门应按《关于进一步推进本市公有住房出售的若干规定》(沪府发〔1999〕44号)及其相关规定,办理该房屋的公有住房出售手续。

### **18.27 (关于房地产开发企业吊销、撤销、歇业后购房者单方申请办理不动产转移登记的特别规定)**

18.27.1 购房者签订预售合同且已办理预告登记(含预售合同备案)并实际入住,因房地产开发企业被依法吊销营业执照、歇业、被撤销、宣告破产或者其他原因终止营业满2年仍未办理注销登记的,购房者可按规定单方申请办理不动产转移登记。

18.27.1.1 购房者向市场监管部门获取房地产企业被依法吊销营业执照等满2年的书面材料后,可单方向登记事务机构申请办理不动产转移登记。申请人应当

向登记事务机构提交下列文件：

- (一) 《上海市不动产登记申请书》(原件)；
- (二) 身份证明(复印件)；
- (三) 不动产登记证明(或已加盖合同备案章的《上海市商品房预售合同》)(原件)；
- (四) 上海市购房业主商品住宅维修资金交款凭证(原件)；
- (五) 房屋交接书(或商品房出售合同)；
- (六) 市场监管部门出具的《档案机读材料》(原件)；
- (七) 地籍图(原件二份)；
- (八) 房屋平面图(原件二份)；
- (九) 契税完税证明(原件)。

无法提供房屋交接书(或商品房出售合同)的，应当提交下列文件：

- (一) 购房发票(原件)；
- (二) 申请登记前一月的物业服务费缴款凭证(原件)；
- (三) 购房者出具的对合同约定面积与产权登记面积差异处理及购房尾款处理等事宜的承诺书签(原件)。

18.27.1.2 登记事务机构受理购房者单方提出的预购商品住房转移登记申请后，2日内将房地产开发企业吊销、歇业、被撤销、宣告破产或者其他原因终止营业等情况报送区房屋管理部门，并移送申请人提交的不动产登记证明(或者已加盖合同备案章的上海市商品房预售合同)(复印件)、房屋交接书或者商品房出售合同(复印件)、工商管理部门出具的《档案机读材料》(复印件)等材料，区房屋管理部门应在3日内出具回执。登记事务机构应在收到回执后的7日内向房地产开发企业发出《催告通知书》，并中止购房者单方申请商品住房转移登记审核。

(一) 自发出催告通知书之日起 60 日内, 该房地产开发企业或者其清算组织、清算责任人提供“同意购房者单方申请办理不动产转移登记”书面材料的, 登记事务机构应当办理不动产转移登记。

(二) 自发出催告通知书之日起 60 日内, 该房地产开发企业或者其清算组织、清算责任人提出书面异议的, 登记事务机构应当作出不予登记决定, 并书面告知申请人。

(三) 自发出催告通知书之日起 60 日后, 该房地产开发企业或者清算组织、清算责任人, 无书面意见反馈的, 即视为“同意购房者单方申请办理不动产转移登记”。登记事务机构应当通知申请人, 并在市规划资源部门门户网站以及指定场所公告。公告期限为 6 个月, 公告期满无异议或者异议不成立的, 登记事务机构应当办理不动产转移登记。公告期间有异议的, 登记事务机构应当作出不予登记决定, 并书面告知申请人。

18.27.2 购房者购买现房签订出售合同的, 或者购房者购买期房签订预售合同但未办理预告登记(或预售合同备案)的, 房地产开发企业营业执照吊销、歇业、被撤销、宣告破产或者其他原因终止营业的, 购房者应当持人民法院或者仲裁机构确认房地产权利属于购房者的生效法律文书及以下文件, 单方申请办理不动产转移登记:

(一) 《上海市不动产登记申请书》(原件);

(二) 身份证明(复印件);

(三) 上海市商品房出售合同或者上海市商品房预售合同(原件);

(四) 上海市购房业主商品住宅维修资金交款凭证(原件);

(五) 地籍图(原件二份);

(六) 房屋平面图(原件二份);

(七) 契税完税证明(原件)。

## 18.28（关于房地产开发企业消灭后办理新建商品房买卖的转移登记的特别规定）

新建商品房买卖的转移登记，应当由买卖合同双方当事人共同申请，但作为买卖合同一方的房地产开发企业消灭的，合同另一方可以单方申请新建商品房买卖的转移登记。

申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）上海市商品房出售合同或者上海市商品房预售合同及房屋交接书（原件）；
- （四）上海市购房业主商品住宅维修资金交款凭证（原件）；
- （五）地籍图（原件二份）；
- （六）房屋平面图（原件二份）；
- （七）契税完税证明（原件）；
- （八）购房发票（原件）。

登记事务机构受理申请后，应当向房屋所在地的区房屋、规划资源部门申请核查，房屋、规划资源部门应当将核查情况出具书面证明文件告知登记事务机构，由登记事务机构将有关情况在市规划资源部门门户网站以及指定场所公告。公告6个月期满无异议或者异议不成立的，登记事务机构应当核准当事人的登记申请。

## 19. 附则

### 19.1（补发不动产权属证书或者不动产登记证明）

19.1.1 不动产权属证书或者不动产登记证明灭失或者遗失，不动产权利人申请补发的，应当向登记事务机构提交下列文件：



(一) 《上海市不动产登记申请书》(原件)；

(二) 身份证明(复印件)；

(三) 不动产登记簿查阅证明(原件)；

(四) 不动产权属证书附图(原件二份)；

(五)要求在市规划资源部门门户网站上刊登灭失、遗失声明的书面文件(原件)。

19.1.2 登记事务机构受理后应当核查不动产登记簿。申请人是不动产登记簿记载的不动产权利人的，登记事务机构应当在受理申请之日起15日内在市规划资源部门门户网站上刊登灭失、遗失声明，并连续刊登15个工作日。自刊登之日起15个工作日内有提出异议的，登记事务机构应当自收到异议后15日内进行核查，经核查异议成立的，登记事务机构应当通知申请人不予补发；异议不成立的或者无异议的，登记事务机构应当在5个工作日内补发不动产权属证书或者不动产登记证明。

19.1.3 补发的不动产权属证书或者不动产登记证明应当重新编号，注明“补发”并注记原不动产权属证书号或者不动产登记证明号、登记日；多次补证的，应当注记历次补证的编号和登记日。自补发之日起，原不动产权属证书或者不动产登记证明作废。

## 19.2 (换发不动产权属证书或者不动产登记证明)

19.2.1 不动产权属证书或者不动产登记证明污损、破损的，不动产权利人可以申请换发不动产权属证书或者不动产登记证明。

19.2.2 申请换发不动产权属证书或者不动产登记证明，应当向登记事务机构提交下列文件：

(一) 《上海市不动产登记申请书》(原件)；

(二) 身份证明(复印件)；

(三) 不动产权属证书或者不动产登记证明(原件)。

申请换发不动产权属证书的，还应当提交不动产权属证书附图（原件二份）。

19.2.3 登记事务机构受理后应当核查不动产登记簿，申请人是不动产登记簿记载的不动产权利人的，应当在5个工作日内予以换发，换发的不动产权属证书或者不动产登记证明应当重新编号，注明“换发”并注记原不动产权属证书号或者不动产登记证明号、登记日；多次换证的，应当注记历次换证的编号和登记日。

### 19.3（不动产权属证书及不动产登记证明的废证公告）

登记事务机构需收回原不动产权属证书或者不动产登记证明，确实无法收回的，应当在市规划资源部门门户网站上刊登废证公告。

### 19.4（1996年3月1日前历史遗留的房地产登记）

19.4.1 房地产总登记时应当登记而未登记的土地使用权和房屋所有权，以及房地产总登记后至1996年3月1日前竣工的房屋，申请不动产首次登记时提交文件不能完全符合本技术规定的，不动产权利人可以按照本条规定申请登记。

19.4.2 申请人应当向登记中心提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）不动产权属来源证明（原件）；
- （四）地籍图（原件二份）；
- （五）房屋平面图（原件二份）；
- （六）不动产权属调查报告（土地、房屋）（原件）。

19.4.3 登记事务机构受理申请后，应当申请房屋所在地的区房屋、规土管理部门对有关情况进行核查。经核查，当事人提供的不动产权属来源证明无异议的，应当将有关情况在市规划资源部门门户网站以及指定场所公告。公告6个月期满无异议的，应当核准当事人的登记申请，并书面通知申请人领取不动产权属证书；公告期内有异议的，由区房屋、规划资源部门对异议事项进行核查。经核查，异

议成立的，登记事务机构不予登记；异议不成立的，区房屋、规土管理部门通知登记事务机构予以登记。核查时间不计入登记事务机构审核时限。

19.4.4 当事人持有房屋所有权证或土地使用证，要求办理房地合一的登记的，参照上述规定办理，但可以不经公告程序。

#### **19.5（化解矛盾中的房地产登记）**

商品房竣工、质量合格、权属无争议、购房人具备申请登记条件的，但因房地产开发企业原因无法办理首次登记，造成购房人无法办理不动产登记的，由政府负责化解矛盾的有关部门出具书面意见，由房地产开发企业或政府指定的代理人申请首次登记，登记事务机构在不动产登记簿上进行记载但不颁发不动产权属证书；购房人申请不动产登记的，登记事务机构根据首次登记的记载办理。

#### **19.6（关于审核时限的说明）**

本规定中的审核时限遇法定节假日顺延。

#### **19.7（实施日期）**

本规定自 2021 年 3 月 1 日起施行。