

ZBCR-2025-0130001

淄自然规划规〔2025〕1号

淄博市自然资源和规划局
关于印发《淄博市不动产登记高频
登记业务收件指南》的通知

各区（县）局、分局：

现将《淄博市不动产登记高频登记业务收件指南》印发给你们，请结合工作实际，认真抓好贯彻落实。

淄博市自然资源和规划局

2025年1月9日

（此件主动公开）

淄博市不动产登记高频登记业务收件指南

总 则

1 一般规定

1.1 总体要求

本指南旨在统一我市范围内高频登记业务受理审核标准，对共性受理审核问题及具体登记业务要件予以梳理，用以指导区县具体实务，形成全市统一的统一标准。

本指南按照“一窗受理，并行办理”要求编制。涉税业务中如需提供家庭住房情况信息的，相关核税材料由不动产登记机构代税务部门收取并拍照，申请人不再单独向税务部门提交相应材料。

本指南未明确的业务类型按照《不动产登记规程》标准收取，该指南规定与《不动产登记规程》不一致的，遵循便民利民原则，按更为简化规定执行。

1.2 指南的适用

本指南自发布之日起适用，原与本指南不一致内容自动作废，《关于进一步优化抵押权登记有关事项的通知》、《关于规范预购商品房预告登记有关事项的通知》等已因法律法规、规范导致变化文件不再适用。

本指南自 2025 年 2 月 9 日起施行。

1.3 可以登记的权利和其他事项

1.3.1 可以登记的不动产权利

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：

- (1) 集体土地所有权；
- (2) 建设用地使用权；
- (3) 宅基地使用权；
- (4) 耕地、林地、草地等土地承包经营权；
- (5) 国有农用地使用权；
- (6) 房屋等建筑物、构筑物所有权；
- (7) 森林、林木所有权；
- (8) 居住权；
- (9) 地役权；
- (10) 抵押权；
- (11) 其他依法可以登记的不动产权利。

1.3.2 其他事项

不属于不动产登记相关规定应当记载的事项，登记机构认为应当记载的“备注”“提示”“说明”，以及部分房屋、土地用途因历史原因记载不规范等内容，不违反法律、法规规定的，可以申请记载于登记簿“附记栏”。

1.4 不动产单元

(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、省、市相关规定执行，涉及分割、合并的，登记机构应依据规划、供地等环节出具的同意分割、合并的文件，依法办理变更登记。

(2) 没有房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木定着物的

土地，以土地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。

(3) 有房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木定着物的土地，以该房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木定着物与土地权属界线封闭的空间为不动产单元。房屋等建筑物、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。

(4) 除国家、省、市另有规定外，居住房屋的不动产单元按照下列原则确定：

1) 独立式花园住宅以幢为不动产单元，和合式花园住宅（双连式或毗连式住宅）以门栋为不动产单元；

2) 成套住房的不动产单元为套；

3) 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。

(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；工业项目符合条件的可以按幢、层设立不动产单元；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。

(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。

(7) 有地下车库、商铺等具有独立使用价值的特定空间或者油库、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权属界线封闭的空间为不动产单元。

(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，宅基地及其上房屋应以具备完整功能、可以独立使用的范围为不动产单元。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。

1.5 登记簿记载内容

不动产登记簿应当记载以下内容：

(1) 不动产类型、不动产坐落、宗地号、界址、空间界限、不动产单元号；

(2) 不动产权利人姓名或者名称、权利共有情况；

(3) 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；

(4) 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、登记类型、登记原因等；

(5) 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；

(6) 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；

(7) 林地承包经营权、林地使用权状况，包括林地（承包、使用）权利人、登记类型、登记原因、森林、林木所有权人、森林、林木使用权人、森林类别、小地名等；

(8) 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；

(9) 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；

(10) 不动产抵押权状况，包括抵押不动产类型、抵押权人、抵押人、抵押方式、在建建筑物坐落、在建建筑物抵押范围、抵押担保的范围、主债权数额（最高债权数额）、债务履行期限（债权确定期间）、最高债权确定事实和数额、登记类型、登记原因、禁止不动产转让的约定等；

(11) 预告登记状况，包括预告登记权利人和义务人、预告登记种类、登记原因、土地使用权人、规划用途、建筑类型、层数、取得价格/被担保主债权数额等；

(12) 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；

(13) 与不动产权利有关事项的文件，包括文件名称、文件内容等；

(14) 更正登记、异议登记状况；

(15) 登簿时间、登簿人；

(16) 不动产权属证书号或者不动产登记证明号。

2 不动产登记程序

不动产登记程序一般包括：

- (1) 申请；
- (2) 受理；
- (3) 审核；
- (4) 登簿；
- (5) 缮证；
- (6) 发证；
- (7) 立卷归档。

公告文书、受理凭证、不予受理告知书、不予登记告知书等不动产登记相关文书，需要加盖不动产登记机构印章的，应加盖不动产登记专用章。

2.1 申请

2.1.1 一般规定

(1) 申请不动产登记的，当事人应当到不动产所在地的不动产登记机构办事大厅或便民服务网点申请登记。申请人可以委托代理人到登记中心申请登记，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) 共有不动产办理登记时，应当由全体共有人共同申请，共有人另有约定的除外。

按份共有人转让、抵押其享有的不动产份额，应当与受让人或者抵押权人共同申请。属于下列情形之一的，可以由部分共有人申请：

1) 处分按份共有的不动产，可以由占份额三分之二以上的按份共有人共同申请，但共有人另有约定的除外。

2) 共有的不动产因共有人姓名、名称、身份证明类型或者

号码发生变化申请变更登记的，可以由姓名、名称、身份证明类型或者号码发生变化的权利人申请；

3) 不动产的坐落、界址、面积等自然状况发生变化的，可以由共有人中的一人或者多人申请；因不动产灭失的，可以由共有人中一人或多人申请。

4) 部分共有人可申请不动产权证书或者不动产登记证明的换发、补发。

2.1.2 本人申请适用情形

属于下列情形之一的，应当由当事人本人提出登记申请：

1. 自然人处分（转让、抵押等）其拥有的不动产申请登记的；
2. 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；
3. 配偶间变更不动产登记簿记载的权利人申请转移登记的；
4. 自然人在住宅之上设立居住权申请登记的；
5. 自然人申请更正登记或者异议登记的；
6. 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。
7. 法律法规规定其他应由当事人本人申请的情形。

2.1.3 委托申请要求

本人申请情形确需委托的，应当在申请登记时与代理人共同到不动产登记办公服务场所现场签订委托书，或者提交公证的授权委托书。

当事人委托代理人申请不动产登记的，代理人在代为申请登记时应当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，应由全部监护人共同申请，还应出具监护人为被监护人利益而处分不动产的书面保证。

监护关系材料包括户口簿、监护关系公证书、结婚证、出生医学证明、收养关系材料，或者被监护人住所地的居民委员会、村民委员会或者民政部门、人民法院指定监护人的材料，或者遗嘱指定监护、协议确定监护、意定监护的材料。

被监护人民事行为能力的有关证实文件应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。

2.1.4 涉港澳台或境外机构的认证或公证处理

涉港澳出具的公证文书材料，需经所在地的中国法律服务有限公司加盖转递专用章后予以使用，中国法律服务（澳门）公司办理的公证文书可直接使用；涉台出具的公证文书材料，经公证后由台湾地区海峡交流基金会认证并转寄给省一级公证员协会，经协会查验后使用。

境外申请主体提交的涉外公证书、其他证明文书或国外有关文书，属于《取消外国公证文书认证要求的公约》成员的，可提交材料的中文译本以及该国附加证明书，无需办理该国和中国驻当地使领馆的领事认证，也可提交经境外申请主体所在国和中国驻当地使领馆的领事认证材料；不属于《取消外国公证文书认证要求的公约》成员的，或中国声明不适用《取消外

国公证文书认证要求的公约》的，应提交经境外申请主体所在国和中国驻当地使领馆的领事认证材料。

旅居国外的中国公民、法人或者其他组织提交的使领馆出具的委托书公证应予以采用。

2.1.5 登记申请材料要求

申请人为自然人的，申请人在申请书上签名或按指印，无民事行为能力人或者限制民事行为能力人由监护人签名或者按指印；无听写能力的，按指印确认。

申请人为法人或其他组织的，申请人应当在申请书上加盖与身份证明材料一致的公章（经备案的申请人确认效力与公章一致的业务章、合同章等除外），法定代表人申请办理的，在申请表上签名或者按指印；法人或其他组织委托员工办理的职务性行为，申请表中宜加盖公章配合代理人签名，法人章或负责人印章非必须加盖项。

当事人可以委托代理人申请不动产登记，包括自然人委托他人或机构代为申请，法人或者非法人组织委托非员工之外的个人或者机构代为申请（非内部委托的职务行为）。代理申请不动产登记的，代理人应当向不动产登记机构提供授权委托书以及双方的身份证明。由代理人在申请书上签名，委托人无需再签名或者盖章。

自然人处分不动产登记及境外申请人处分不动产，委托代理人申请登记的，严格依据《不动产登记规程》4.8.1 执行，其他情形提供的授权委托书无需必须公证或现场见证。

2.1.6 申请材料格式

申请材料以提供原件为原则，因特殊情况不能提供原件的，

可以提交该材料的出具机构或职权继受机构确认与原件一致的复印件。

不动产登记机构留存复印件的，应经不动产登记机构工作人员比对后，由不动产登记机构工作人员签字并加盖原件相符章。

申请材料经拍件作为电子附件上传统一登记系统的，要确保清晰准确，材料放置整齐，电子附件归属明细可根据业务类型做灵活调整及修改，代理人代为申请材料可作为身份证明材料，也可归入其他材料。

2.2 抵押不动产的转移登记

《民法典》施行前已办理抵押权登记的不动产，抵押期间申请转移登记的，应提交抵押权人同意的书面材料。《民法典》施行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禁止或者限制转让抵押财产的约定的，应由受让人、抵押人和抵押权人共同申请；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。

2.3 登记原因文件无效或者登记被撤销

人民法院、仲裁机构的生效法律文书撤销登记原因文件或者认定登记原因文件无效的，不动产权利人和利害关系人可凭生效法律文书申请更正登记，除已办理涉及不动产权利处分的登记、预告登记、查封登记外，不动产登记机构予以更正。

行政复议或者行政诉讼中撤销不动产登记行为的，除已办理涉及不动产权利处分的登记、预告登记、查封登记外，不动产登记机构直接予以更正登记。

2.4 有关共性材料备案

2.4.1 共性材料备案的适用

共性材料备案是针对企业等法人组织在申请不动产登记业务时，因业务量较为频繁，为避免该类申请人频繁提交身份证明材料等原件，登记机构一次性对其身份证明材料原件予以审核留存，申请人承诺相关材料未变更前予以变更备案，并保证材料真实有效，可以在后续办理相关不动产登记业务时不再提供原件。同时根据申请人申请，就专属用于加盖合同资料及申请资料的印鉴予以备案的，申请人承诺其效力等同于公章的，同样可以适用备案。

备案一般适用于抵押权登记业务，针对银行金融机构身份证明材料、公章及合同章等印鉴材料，对于资信较好的开发企业，登记业务频繁的法人组织同样可参照适用。

共性材料备案，由银行金融机构或其他法人组织向市不动产登记中心提出备案需求，说明需备案事项并就相应事项作出相应承诺（详见附件1），登记中心就身份证明材料及印鉴原件予以一次核验，材料齐全无瑕疵的一并发各区县登记机构，未发生变化前，各登记机构可直接将银行备案材料作为每次抵押权登记业务要件的行为。也可不再对身份证明材料进行拍照，直接依据已备案共性材料在登记簿中记载其身份信息。

共性材料备案非前置审核条件，也非前置审批事项，目的为减轻银行金融机构及法人组织负担，未备案仍可持身份证明材料原件申请登记，登记机构不得以未备案为由不予受理申请人登记申请，也不得要求银行金融机构必须先行备案。

银行向登记机构提出备案需求的，市不动产登记中心就其需备案证照及印鉴印模进行留存，经扫描后发各登记机构使用。

2.4.2 备案范围

银行金融机构身份证明材料主要系组织机构代码证或营业执照、法人代表身份证，印鉴以备案公章为原则，银行金融机构在申请材料、合同、委托材料中加盖合同章、业务章或者电子印章的，需在备案时提交上述公章与合同章、业务章及电子印章具有同等效力的材料，并承诺可用于加盖申请表、借款合同、抵押合同、委托材料及其它表格等申请材料。法人身份证备案用以登记机构在录入材料时填写相关法人代表身份信息，可不作为登记要件收取。

除去前述备案的共性材料外，对于法人代表身份证明材料，法人代表印鉴，银行内部授权委托材料及银行委托办理登记业务材料不纳入共性备案材料。

2.4.3 备案材料变更

备案材料的变更。因银行金融机构组织机构代码证或营业执照信息变化的，印鉴变化的可申请对变更后的备案材料予以备案，印鉴变更的，需承诺该变更后印鉴可用以办理在先抵押权登记业务或其他相关业务的变更、注销等登记业务，法人代表变化，组织机构代码未变化的，无须备案变更。

3 受理

3.1 受理的一致性审查

不动产登记机构应就申请人申请的不动产是否符合属地登记机构管辖；权利和其他法定事项是否符合法律、《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》规定；申请的登记类型是否符合法定登记类型予以查验。

就申请人提出申请事项对上述管辖范围、权利及登记类型

符合规定后，应就申请主体、审查材料以及登记簿记载的一致性进行查验，受理中经询问形成的询问记录，同样应与申请主体、申请材料及登记簿是否一致进行核对。

3.2 询问

不动产登记机构应根据不同的申请事项询问申请人，并制作询问记录，区县登记机构在具体实务中，可根据不同申请事项，必要情形下增加相应询问事项，不拘泥制式询问问题，另行附加的询问记录应作为登记材料处理。

询问记录的确认按照申请材料要求方式予以签字或按印确认。

4 审核

4.1 限制情形的处理

不动产存在异议登记或者设有抵押权、地役权、居住权或者被查封的，因权利人姓名或者名称、身份证明类型及号码、不动产坐落等变化而申请的变更登记或者更正登记，可以办理。

不动产存在抵押权登记限制的，《民法典》施行前已办理抵押权登记的不动产，抵押期间申请转移登记的，应当提交抵押权人同意的书面材料。《民法典》施行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，申请抵押权首次登记时，登记机构就是否存在禁止或者限制转让抵押财产约定予以询问，并就抵押期间转让需三方共同申请予以明确告知；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。

4.2 实地查看

属于下列情形之一的，不动产登记机构可以对申请登记的不动产进行实地查看：

(1) 在建建筑物抵押权登记，查看抵押的在建建筑物坐落及其建造情况；

(2) 因不动产灭失申请的注销登记，查看不动产灭失情况；

(3) 不动产登记机构认为需要实地查看的其他情形。

实地查看至少应有 2 名工作人员参加，对查看对象予以拍照并填写查看记录，现场照片及查看记录应当予以存档。采用云勘查模式进行现场查看，可留存程序中相应记录。

4.3 公告

4.3.1 首次登记和依职权登记公告

不动产登记公告应注意公告时点及地点，属于政府组织的首次登记类型的，以及依职权公告的，应在记载于不动产登记簿前公告，在门户网站或者不动产所在地等指定场所进行公告，实地公告的，工作人员公告首日与超 15 个工作日后持当日刊发本地公开发行人报刊拍照留存。

4.3.2 作废公告

属于因不动产权利灭失、不动产权利消灭、司法拍卖等情形，无法收回不动产权证书或者不动产登记证明的，无需业务受理前公告，经审查证书与证明权利与登记簿记载一致的，先行办结业务，业务完成后在门户网站刊登作废公告。

4.3.3 公告内容

公告的主要内容包括：申请人的姓名或者名称，不动产坐落、面积、用途、权利类型等；提出异议的期限、方式和受理机构；需要公告的其他事项；

公告中不得涉及申请人个人隐私事项。

4.3.4 公告期间的计算

对于公告期间的计算，依据《民法典》201 条规定，按照年、月、日计算期间的，开始当日不计入期间，自下一日开始计算。

当事人自主出具遗失声明，做出证书遗失的意思表示的，通过登记机构网站公告形式做出的，公告发布时意思表示即生效。

5 不动产证书和证明

5.1 补换证与转移登记衔接

申请人申请转移登记时，不动产已取得国有建设用地使用权证、房产证或不动产权证的，因遗失、灭失等原因无法提供前款证书的，查询不动产登记簿，确认不动产权属清晰、档案齐全的，经由权利人出具证书遗失、灭失确实无法收回的书面承诺，同时承诺不存在权属纠纷或其他不能办理登记事宜，并经转移登记受让方认可的，先行办理转移登记，待登记完成后在门户网站公告作废原证书。

5.2 补换证与抵押登记衔接

申请人不动产权证书遗失的，又基于融资需求，需以名下不动产办理抵押权登记的，经抵押人书面承诺不存在权属纠纷或其他不能办理登记事宜，并经抵押权人认可的，登记机构可以受理抵押权首次登记，抵押人可一并出具遗失声明，由登记机构为其办理遗失公告，登记机构可自主调取抵押不动产产籍证明替代权属证书，减轻申请人需先行补证的繁琐。

申请人申请抵押权注销登记的，原他项权利证明或登记证明遗失的，可不再申请遗失补证，由抵押权人出具相应证明遗

失的书面材料，登记机构根据申请人申请材料办理抵押权注销登记后在门户网站公告作废原证明。

5.3 证书或证明补发、换发的特殊规定

不动产被查封、抵押或存在异议登记、预告登记、地役权登记、土地经营权登记、居住权登记的，不影响不动产权证书和不动产登记证明的换发或补发。

不动产权证书或者不动产登记证明遗失、灭失的，不动产权利人申请补发的，由不动产登记机构在其门户网站刊发不动产权利人的遗失、灭失声明，声明刊登后即可打印一份遗失、灭失声明页面存档，并将有关事项记载于不动产登记簿，向申请人补发新的不动产权证书或者不动产登记证明，并注明“补发”字眼。

除去上述转移登记、抵押登记外，申请人证书遗失或者损毁的，不动产登记机构在办理不动产变更、注销等登记时，也可根据实际情况，不再收取已核发的不动产权证书或者不动产登记证明。登记完成后，同时在不动产登记机构门户网站公告作废原不动产权证书或者不动产登记证明。

6 全城通办

全城通办业务涉及不动产以统一登记后颁发不动产权证书的不动产为主，统一之后通过不动产系统办理过登记业务的未换发不动产权证书的不动产，具有国有建设用地使用权证及房屋所有权证的，申请人于我市辖区内异地申请不动产登记业务的，也可予以受理。

建立淄博市全城通办审核岗位账号明细表，通过在线表格明确各区县负责全城通办业务的审核接收账号，各区县可设置

一个账号接收，但应至少设置两名审核人员，保障 AB 岗设置，确保全城通办业务能够及时审核登簿。

全城通办业务应建立联系机制，办理通办业务中遇到的相关问题应主动通过明细表明确的联系电话联系所涉区县。审核人员应每日定时查看审核账号异地业务接收情况，确保全城通办业务高效便捷完成。

申请人通过一网通办由异地向不动产属地提出登记申请的，由属地登记机构予以线上审核，申请人至异地登记大厅提出一网通办申请需求的，异地登记机构应为其提供业务辅导，并在需要时与属地登记机构联系，协助申请人完成登记申请。相应联系机制参照上述全市通办规定执行。

分 则

7 国有建设用地使用权登记

7.1 首次登记

依法取得国有建设用地使用权，可以单独申请国有建设用地使用权首次登记。

申请主体为土地权属来源材料上记载的国有建设用地使用权人。

申请国有建设用地使用权首次登记，提交的材料包括：

- 1.不动产登记申请书；
- 2.申请人身份证明；
- 3.土地权属来源材料，包括：

(1) 以出让方式取得的，提交出让合同（含附图、附件，土地使用权期限起止时间需要根据交地确认书来确定的，补充提交相应材料）和缴纳土地出让价款凭证；

申请人提交成交确认书的，确认内容与出让合同是否一致，未提交的不强制提供，申请人承诺不存在成交确认书解除情形，不存在土地出让合同与成交确认书不一致情形即可。

(2) 以划拨方式取得的，应当提交县级以上人民政府的批准用地文件和国有建设用地使用权划拨决定书；

(3) 以租赁方式取得的，应当提交土地租赁合同和土地租金缴纳凭证等相关材料；

(4) 以作价出资或者入股方式取得的，提交作价出资或者入股批准文件和其他相关材料；

(5) 以授权经营方式取得的，提交土地资产授权经营批准文件和其他相关材料。

4. 不动产权籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等不动产权籍调查成果；

5. 依法应当纳税的，提交完税凭证；

6. 法律、行政法规以及《实施细则》规定的其他材料。

带建筑物出让或者划拨的国有建设用地使用权与房屋所有权一并申请首次登记的，应当提交保留房屋状况的国有建设用地使用权出让合同或者建设用地批准文件、房屋的不动产权属证明材料。登记时将上述内容记载于不动产登记簿和不动产权属证书，并在附记栏标记“保留建筑”。建筑物规划用途发生变化的，应提交规划批准文件。

7.2 变更登记

已登记的国有建设用地使用权，因下列情形发生变更的，当事人可以申请变更登记：

1. 权利人姓名或者名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的；

2. 土地坐落、界址、用途、面积登记状况发生变化的；

3. 国有建设用地使用权的权利期限发生变化的；

4. 同一权利人分割或者合并国有建设用地的；

5. 共有性质变更的；

6. 法律、行政法律规定的其他情形。

申请主体为登记簿记载权利人。共有的国有建设用地使用权，因共有人姓名、名称发生变化的，可以由发生变化的权利人申请；因土地面积、用途等自然状况发生变化的，可以由共

有人一人或多人申请。

申请国有建设用地使用权变更登记，提交的材料包括：

- 1.不动产登记申请表；
- 2.申请人身份证明；
- 3.国有土地使用证或不动产权证书；
- 4.国有建设用地使用权变更材料，包括：

(1) 权利人姓名或者名称、身份证件类型、号码发生变化的，提交能够证实其身份变更的材料；自然人户口簿页有曾用名的提交户口簿页，法人提交市场监管或者民政部门出具的变更证明材料，现身份证明材料名称确已变化，但身份证明材料代码，身份证号或法人组织机构代码未变化的，无法提交变更材料的，可由申请人自主承诺。

(2) 土地面积、界址范围变更的，除应提交变更后的不动产权籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等不动产权籍调查成果外，还应提交：①以出让方式取得的，提交出让补充合同；②因自然灾害导致部分土地灭失的，提交证实土地灭失的材料；③因土地部分收回导致面积减少的，提交政府征收决定书；④土地出让金缴纳凭证、完税凭证（补交土地出让金的需提交）；

坐落变更的，提交公安部门或民政部门或社区服务中心或街道办事处出具的地址变更证明材料；

用途变更的，提交自然资源主管部门出具的批准文件和土地出让合同补充协议，依法需要补交土地出让价款的，还应当提交缴清土地出让价款的凭证。

(3) 权利期限发生变化的，提交自然资源主管部门出具的批准文件，土地出让合同补充协议，依法需要补交土地出让价

款的，还应当提交缴清土地出让价款的凭证。

(4) 同一权利人分割或者合并，提交自然资源主管部门同意分割或者合并的批准文件。

(5) 共有人共有性质变更的，提交共有性质变更合同书或生效法律文书。夫妻共有财产共有性质变更的，还应提交婚姻关系证明。

7.3 转移登记

已经登记的国有建设用地使用权，因下列情形导致权属发生转移的，当事人可以申请转移登记：

1. 转让、互换或赠与的；
2. 继承或者受遗赠的；
3. 作价格出资（入股）的；
4. 法人或者其他组织合并、分立导致权属发生转移的；
5. 共有人增加或者减少导致共有份额变化的；
6. 分割、合并导致权属发生转移的；
7. 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等导致权属发生变化的；

国有建设用地使用权转移登记应当由双方共同申请，转让方应当为不动产登记簿记载的权利人。属于《不动产登记规程》可单方申请情形可由一方单方申请。

国有建设用地使用权转移登记，提交的材料包括：

1. 不动产登记申请书；
2. 申请人身份证明；
3. 不动产权属证书；
4. 国有建设用地使用权转移的材料，包括：

(1) 买卖的，提交买卖合同；互换的，提交互换合同；赠与的，提交赠与合同；提交符合法律法规规定和出让合同约定，完成宗地投资开发、利用的证明材料或经自然资源主管部门审查同意的材料；

(2) 因继承、受遗赠取得的，按照《不动产登记规程》继承、受遗赠的不动产登记部分规定提交材料；

(3) 作价出资（入股）的，提交作价出资（入股）协议；提交符合法律法规规定和出让合同约定，完成宗地投资开发、利用的证明材料或经自然资源主管部门审查同意的材料；

(4) 法人或者其他组织合并、分立导致权属发生转移的，提交法人或者其他组织合并、分立的材料以及不动产权属转移的材料；提交符合法律法规规定和出让合同约定，完成宗地投资开发、利用的证明材料或经自然资源主管部门审查同意的材料；

(5) 共有人增加或者减少的，提交共有人增加或者减少的协议，共有份额变化的，提交份额转移协议；

(6) 分割、合并导致权属发生转移的，提交分割或合并协议书，实体分割合并的，提交自然资源主管部门批准文件以及分割合并后的不动产权籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等不动产权籍调查成果。

(7) 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等导致权属发生变化的，提交人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等材料；轮候法院或其他法院处分不动产的，提交首封法院的移送处置函。

申请划拨取得国有建设用地使用权转移登记，应当提交有

批准权的人民政府的批准文件；依法需要补交土地出让价款、缴纳税费的，应当提交缴纳土地出让价款凭证、税费缴纳凭证；

7.4 注销登记

已登记的国有建设用地使用权，有下列情形之一的，当事人可以申请办理注销登记：

- 1.土地灭失的；
- 2.权利人放弃国有建设用地使用权的；
- 3.依法没收、收回国有建设用地使用权的；
- 4.因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书致使国有建设用地使用权消灭的；

国有建设用地使用权注销登记的申请主体应当是不动产登记簿记载的权利人。

申请国有建设用地使用权注销登记，提交的材料包括：

- 1.不动产登记申请书；
- 2.申请人身份证明；
- 3.不动产权属证书；
- 4.国有建设用地使用权消灭的材料，包括：
 - (1) 灭失的，提交其灭失的材料；
 - (2) 权利人放弃的，提交权利人放弃的书面文件。其上设有抵押权、地役权或者已经办理预告登记、查封登记的，需要提交抵押权人、地役权人、预告登记权利人或查封机关同意注销的书面文件；
 - (3) 依法没收、收回的，提交人民政府关于没收、收回的生效决定书；
 - (4) 因人民法院、仲裁委员会生效法律文书致使权利消灭

的，提交人民法院或者仲裁委员会生效法律文书。

8 国有建设用地使用权及房屋所有权登记

8.1 首次登记

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

申请主体应当为不动产登记簿或土地权属来源材料记载的国有建设用地使用权人。

申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记，提交的材料包括：

1.不动产登记申请书；

2.申请人身份证明；

3.不动产权属证书或者土地权属来源材料；

4.建设工程符合规划的材料：建设工程规划许可证及其附件、建设工程规划验收合格证明；

5.房屋已经竣工的材料：竣工验收意见或竣工验收备案表或竣工验收合格证明等证明房屋已竣工的材料；

2022年1月1日后开工的，工程投资额在100万元以下(含)或者建筑面积在500平方米以下(含)的房屋建筑和市政基础设施工程，可由申请人出具具结方式就房屋质量合格予以承诺，并就开工时间在22年1月1日之后，以及承诺不存在将应当申请领取施工许可证的工程项目分解为若干限额以下的工程项目情形。

6.权籍调查材料：测绘报告、房屋平面图、宗地图；

7.建筑物区分所有的，确认建筑区划内属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房等材料：规划

材料明确物业管理用房位置的，无需提交物业管理用房配置说明，规划材料未体现的，可提交物业管理配置说明或由开发企业自主承诺方式提交。

8.相关税费缴纳凭证。

8.2 变更登记

已经登记的国有建设用地使用权及房屋所有权，因下列情形发生变更的，当事人可以申请变更登记：

1.权利人姓名或者名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的；

2.不动产坐落、界址、用途、面积等状况发生变化的；

3.国有建设用地使用权的权利期限发生变化的；

4.同一权利人名下的不动产分割或者合并的；

5.土地权利性质、房屋性质发生变化的；

6.共有性质发生变化的；

7.法律、行政法规规定的其他情形。

申请主体应当为不动产登记簿记载的权利人。

申请房屋所有权变更登记，提交的材料包括：

1.不动产登记申请书；

2.申请人身份证明；

3.不动产权属证书；

4.国有建设用地使用权及房屋所有权变更的材料，包括：

(1) 权利人姓名或者名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的，提交能够证实其身份变更的材料。姓名、名称变更材料如户口簿记载曾用名页；公安、市场监管、民政及机构编制部门出具的姓名、名称变更的材料；属于两代身份

证更换的，一代身份证 15 位号码与二代身份证前 15 位均一致的，可由申请人出具承诺材料办理；身份证明类型变化的，应提交相应证明不同身份类型材料系一人的材料；

(2) 房屋面积发生变化的，提交证实面积变化的材料；涉及界址范围发生变化的，除应提交变更后的地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果外，还应提交：

①属部分土地收回引起房屋面积、界址变更的，提交人民政府收回决定书；

②改建、扩建引起房屋面积、界址变更的，提交建设工程符合规划的材料和房屋已竣工的材料；

③因自然灾害等原因导致部分房屋灭失的，提交部分房屋灭失的材料；

④其他面积、界址变更情况，提交有权机关出具的批准文件；依法需要补交土地出让金价款的，还应当提交土地出让合同补充协议和土地价款缴纳凭证；

(3) 土地用途发生变化的，提交与自然资源主管部门签订的土地有偿使用合同补充协议或者划拨决定书。依法需要补交土地价款的，还应提交缴纳土地价款的凭证；房屋用途发生变化的，提交有权机关出具的证实房屋用途发生变化的文件；

(4) 国有建设用地使用权的权利期限发生变化的，应提交权利人与自然资源主管部门签订的土地有偿使用合同补充协议。依法需要补交土地价款的，还应提交缴纳土地价款的凭证；

(5) 同一权利人分割或者合并不动产的，提交自然资源主管部门同意分割或者合并的文件或者补充合同等材料以及变更后的地籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标等地籍调查成果；

(6) 共有性质变更的，提交共有性质变更协议书或者生效法律文书。

(7) 土地权利性质发生变化的，提交土地有偿使用合同或者授权经营、作价出资入股等处置文件；依法需要补交土地价款的，还应提交缴纳土地价款的凭证；房屋性质发生变化的，提交有权机关出具的证实房屋性质发生变化的文件；

(8) 依法应纳税的，提交完税结果材料。

8.3 转移登记

已登记的国有建设用地使用权及房屋所有权，因下列情形导致权属发生转移的，当事人可以申请转移登记。

1. 买卖、互换、赠与、作价出资（入股）、拍卖的；
2. 继承或受遗赠的；
3. 作价出资（入股）的；
4. 法人或其他组织合并、分立等导致权属发生转移的；
5. 共有人增加或者减少以及共有份额变化的；
6. 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等导致国有建设用地使用权及房屋所有权发生转移的。
7. 法律、行政法规规定的其他情形。

国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记应当由当事人双方共同申请。

国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记，提交的材料包括：

1. 不动产登记申请书；
2. 申请人身份证明；
3. 不动产权属证书；

4.国有建设用地使用权及房屋所有权转移的材料，包括：

(1) 买卖的，提交买卖合同，买卖合同可由申请人自行提供，也可于窗口下载；互换的，提交互换协议；赠与的提交赠与合同；作价出资的，提交出资协议；拍卖的，提交拍卖人出具的成交证明和有关材料或者拍卖裁定书；

(2) 因继承、受遗赠的，按照《不动产登记规程》继承、受遗赠的不动产登记部分规定提交材料；

(3) 法人或者其他组织合并、分立导致权属发生转移的，提交法人或者其他组织合并、分立的材料以及不动产权属转移的材料；

(4) 共有人增加或者减少的，提交共有人增加或者减少的协议；共有份额变化的，提交份额转移协议；

(5) 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等导致权属发生变化的，提交人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等材料。

5.已经办理预告登记的，提交不动产登记证明；

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

7.依法需要补交土地价款、纳税的，提交缴纳土地价款的凭证、完税结果材料。

8.4 注销登记

已经登记的国有建设用地使用权及房屋所有权，有下列情形之一的，当事人可以申请办理注销登记：

- 1.不动产灭失的；
- 2.权利人放弃权利的；

3.因依法被没收、征收、收回导致不动产权利消灭的；

4.因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书致使国有建设用地使用权及房屋所有权消灭的；

5.法律、行政法规规定的其他情形。

申请国有建设用地使用权及房屋所有权注销登记的主体应当是不动产登记簿记载的权利人或者其他依法享有不动产权利的权利人。

申请国有建设用地使用权及房屋所有权注销登记，提交的材料包括：

1.不动产登记申请书；

2.申请人身份证明；

3.不动产权属证书；

4.国有建设用地使用权及房屋所有权消灭的材料，包括：

(1) 不动产灭失的，提交其灭失的材料；

(2) 权利人放弃国有建设用地使用权及房屋所有权的，提交权利人放弃权利的书面文件。设有抵押权、地役权、居住权或已经办理预告登记、查封登记的，需提交抵押权人、地役权人、居住权人、预告登记权利人、查封机关同意注销的书面材料。

(3) 依法没收、征收、收回不动产的，提交人民政府生效决定书；

(4) 因人民法院或者仲裁委员会生效法律文书导致国有建设用地使用权及房屋所有权消灭的，提交人民法院或者仲裁委员会生效法律文书。

9 抵押权登记

9.1 首次登记

在借贷、买卖等民事活动中，自然人、法人或者其他组织为保障其债权实现，依法设立不动产抵押权的，可以由抵押人和抵押权人共同申请办理不动产抵押登记。抵押权登记遵循房地一体登记原则。

抵押权首次登记由抵押人和抵押权人共同申请，抵押预告登记时抵押权预告登记权利人同意在转移登记时预告登记转为抵押登记的除外，可径自转为正式抵押，抵押权人凭预告登记证明换取抵押权登记证明。

登记机构就抵押物是否能够抵押予以核实，允许不以公益为目的的养老、教育等社会领域企业以有偿取得的建设用地使用权、设施等财产进行抵押融资进而申请所涉不动产的抵押权首次登记，登记机构就申请人的组织机构代码证等身份证明材料予以核实是否为营利性法人。其他符合《民法典》不得抵押条款的不动产不得抵押。

申请抵押权首次登记，提交以下材料：

1.不动产登记申请书；

2.申请人身份证明材料，按照总则银行共性材料备案规定执行，已备案的材料可以不再另行提供，登记机构可直接上传备案材料，银行内部转授权材料不属于申请材料，无需提供。

3.主债权合同和抵押合同表。

4.下列情形还应当提交以下材料：

(1) 顺位抵押的无需提供在先抵押权人同意材料，可在申请表中手写添加询问事项：是否已了解该不动产限制信息，若存在在先顺位抵押权，是否知悉该不动产存在在先顺位抵押权

登记？由抵押权人及抵押人签字确认，法人组织由其授权代理人签字确认。

(2) 在建建筑物抵押的，提交建设工程规划许可证。

(3) 同意将最高额抵押设立前已存在的债权转入最高额抵押担保的债权范围的，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。

(4) 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。

(5) 通过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材料和向发包方备案的证明文件。

9.1.1 在建建筑物抵押登记

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。

办理新建房屋所有权首次登记后，当事人应当申请将在建建筑物抵押权登记直接转为建筑物抵押权登记，下列不动产除外：

- (1) 已经办理预告登记的预购商品房；
- (2) 房屋所有权首次登记时已明确的业主共有房地产；
- (3) 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；
- (4) 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登记证明，换

领的登记证明应当在附记内标注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“建筑物抵押权”。

当事人申请在建建筑物抵押权首次登记的，需进行现场查看，可采用“云勘查”方式予以查看，可采用告知承诺制，由申请主体对建筑完成情况予以承诺，自行提供证据材料。

9.1.2 理顺土地抵押、在建建筑物抵押关系

新建商品房项目申请土地抵押、在建建筑物抵押的，为避免项目建成后因土地抵押及在建建筑物抵押仍存续，影响购房人顺利取得房屋产权，申请土地抵押、在建建筑物抵押的应严格依据优化土地抵押、在建建筑物抵押与预售许可管理相关文件规定执行，登记机构履行抵押告知程序，主动向抵押人和抵押权人出示《商品房项目抵押告知函》。

土地抵押权人与在建建筑物抵押权人为同一人的，鼓励申请人将土地抵押转化为在建建筑物抵押，可在在建建筑物抵押首次登记后办理土地抵押注销登记。土地抵押后，基于新发生债权申请在建建筑物抵押的，在建建筑物占用范围内土地使用权顺位于土地抵押之后顺位记载，在权属附记栏注记。

9.1.3 理顺商品房预告登记与抵押权登记

申请办理预告登记的商品房已经办理在建建筑物或者建设用地使用权抵押登记的，登记机构应就抵押权是否已经注销予以审查，未注销的，应向申请人出具存在抵押影响后续办理本登记的告知函（附件2），申请人一致同意继续申请，并签署告知函的，可予以办理。

9.1.4 工业不动产抵押登记

工业企业不动产按幢（层）申请登记的，可按幢（层）办

理不动产抵押权登记，但行政办公、生活服务配套用房不得单独申请办理不动产抵押权登记。

不属于标准化厂房的，抵押时应向抵押权人明确告知实现抵押权时应与整宗不动产一并处置，无法单独实现抵押权。

9.2 变更登记

已经登记的抵押权，因下列情形发生变更的，当事人可申请变更登记：

(1) 抵押人或者抵押权人姓名或者名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的；

(2) 不动产坐落发生变化的；

(3) 担保范围发生变化的；

(4) 被担保的主债权种类或者数额发生变化的；

(5) 债务履行期限发生变化的；

(6) 最高债权额发生变化的；

(7) 最高额抵押权债权确定的期间发生变化的；

(8) 最高额抵押担保的债权确定的；

(9) 不动产发生转移导致抵押人发生变化的；

(10) 禁止或者限制转让抵押不动产的约定发生变化的；

(11) 法律、行政法规规定的其他情形。

抵押权变更登记，应由抵押人和抵押权人共同申请。因抵押人或者抵押权人姓名、名称发生变化的，可单方申请；不动产坐落发生变化的，可由抵押人单方申请。不动产发生转移导致抵押人发生变化的，可由抵押人或者抵押权人单方申请。

申请抵押权变更登记的材料包括：

(1) 不动产登记申请书，申请人身份证明；不动产登记证

明，抵押人单方申请的除外；

(2) 抵押权人或者抵押人姓名、名称变更的，提交能够证实其身份变更的材料；

(3) 担保范围、被担保债权种类或者数额、债务履行期限、最高债权额、债权确定期间等发生变更的，提交抵押人与抵押权人约定相关变更内容的协议；

(4) 最高额抵押权变为一般抵押权的，提交最高额抵押权担保的债权已确定的材料；

(5) 因被担保债权数额、最高债权额、担保范围、债务履行期限发生变更等，对其他抵押权人产生不利影响的，还应提交其他抵押权人的书面同意文件；

(6) 禁止或者限制转让抵押不动产的约定发生变化的，提交变更的材料。

9.3 转移登记

已经登记的抵押权，因下列情形导致抵押权发生转移的，当事人可申请转移登记：

(1) 因主债权转让导致抵押权转让的，当事人可申请抵押权转移登记；

(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，除当事人另有约定外，不应办理最高额抵押权转移登记。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，应分别申请下列登记：

① 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，应申请最高额抵押权转移登记；

② 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，应一并申请一般抵押权首次登记和最高额抵押权变更登记；

③当事人约定原抵押权人不再享有最高额抵押权的，应一并申请最高额抵押权确定登记和一般抵押权转移登记。

抵押权转移登记应由不动产登记簿记载的抵押权人和债权人受让人共同申请。

申请抵押权转移登记的材料包括：

(1) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产登记证明；

(2) 申请一般抵押权转移登记的，还应提交被担保主债权的转让协议；

(3) 申请最高额抵押权转移登记的，还应提交部分债权转移的材料、当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的材料；

(4) 原债权人已经通知债务人的材料

不动产被查封前已办理抵押权登记，因主债权转移导致抵押权转移的，可以办理抵押权转移登记。

9.4 注销登记

已经登记的抵押权，有下列情形的，当事人可申请注销登记：

(1) 主债权消灭的；

(2) 抵押权已经实现的；

(3) 抵押权人放弃抵押权的；

(4) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书致使抵押权消灭的；

申请主体抵押权人放弃抵押权的，可由抵押权人单方申请；主债权消灭的、抵押权已经实现的或者人民法院、仲裁机构生效法律文书致使抵押权消灭的，可由抵押权人或者抵押人申请。

申请材料申请抵押权注销登记的材料包括：

(1) 不动产登记申请书，申请人身份证明；

(2) 抵押权消灭或者抵押权人放弃抵押权的材料；

(3) 抵押权人与抵押人共同申请注销登记的，提交不动产登记证明；抵押权人单方申请注销登记的，提交不动产登记证明；抵押人等当事人单方申请注销登记的，提交人民法院、仲裁机构生效法律文书等证实抵押权已消灭的材料。

9.4.1 有关合并办理

涉及抵押权注销登记的，登记机构可询问申请人是否存在后续办理抵押权首次登记及房地转移登记需求，若申请人具有多种业务办理需求，可一并受理申请人多笔业务资料，合并受理，分别于登记簿中记载。

申请人基于续贷申请抵押权登记的，根据申请人申请，可选择抵押权注销登记与抵押权首次登记合并办理，也可选择基于债务履行期限变化的变更登记。选择合并办理业务的，登记机构应将抵押权注销后，与办理后续抵押权首次登记之间可能存在不动产被查封的风险提前告知申请人，并尽可能压缩业务受理时间差，降低申请人风险。

9.5 《主债权合同及抵押合同表》的适用

《主债权合同及抵押合同表》主要适用于金融机构作为贷款人和抵押权人办理普通不动产抵押权登记的情形，抵押反担保、委托贷款、在建建筑物抵押、个人之间借款抵押等特殊情

形，申请人主张适用的，能够通过表格体现登记簿全部记载内容的，登记机构可根据实际对相应表格予以调整适用。

附件 1

关于共性材料备案的说明

（适用于银行金融机构）

淄博市不动产登记中心：

一、备案范围：我单位因工作需要，为避免重复多次提交相关申请材料原件，现将我行（营业执照/组织机构代码证/公章/合同业务专用章）及抵押权登记申请中加盖的公章印鉴一并报送予以备案，我单位承诺提供材料真实有效，因提供虚假材料造成的一些责任由我单位自行承担。

二、备案共性材料变更：待备案身份证明材料及印鉴发生变化时，我单位将及时申请变更，未变更前，在抵押权登记业务中仍适用变更前材料及印鉴。

三、本次备案材料适用范围：此次备案印鉴和身份证明材料可用于加盖申请表、借款合同、抵押合同、委托材料及其它表格等申请材料，均系我单位真实意思表示，并承诺其效力等同于公章。相关可用于办理之前抵押权注销登记业务（有此类业务需求的填写）。

四、特殊印鉴的说明：本次备案的（合同业务专用章/信贷业务专用章）适用的合同及贷款类型由我单位自行把关，我单位承诺加盖在申请资料时已对相关类型予以把关，相应责任风险由我单位自行承担，登记机构无需就各类型印鉴加盖不同材料予以区分。（同一银行具有多种抵押权登记申请印鉴，比如合同业务专用章，比如小额信贷业务等，备案该类印鉴时需就

该类特殊印鉴作出说明。)

注：法人身份证备案用以登记机构在录入材料时填写相关法人代表身份信息，可不作为登记要件收取，法人代表变化时无须备案变更。

XXX 单位

XX 年 XX 月 XX 日

附件 2

告知函

(适用办理商品房预告登记存有抵押情形)

申请人：

您正申请的坐落于（ ）处，不动产单元号为（ ）的不动产，我机构按照《不动产登记规程》要求予以受理后，经审核发现：

1、该处不动产之上房已经办理在建建筑物抵押权登记，目前尚未解除。按照《不动产登记暂行条例实施细则》规定，申请预告登记的商品房已经办理在建建筑物抵押权首次登记的，当事人应当一并申请在建建筑物抵押权注销登记，并提交不动产权属转移材料、不动产登记证明。不动产登记机构应当先办理在建建筑物抵押权注销登记，再办理预告登记。

请您确认知晓上述内容后按程序申请注销登记后再行办理预告登记。

2、该处不动产之上房已经办理建设用地使用权抵押登记，目前尚未解除。请确认申请人之间是否就建设用地使用权抵押的解除时限进行了明确，倘若不解除该抵押权登记，按照现行法律法规规定，后续抵押权人如果不同意抵押期间办理转移登记，当事人将无法顺利取得产权登记。

申请人申请在抵押状态下继续办理的，请确认本人已知悉并自愿承担上述无法办理转移登记的风险，签署上述承诺（本人已知悉并自愿承担上述无法办理转移登记的风险）后，登记

机构将继续予以办理预告登记。

3、该处不动产之上房已经办理建设用地使用权抵押登记及在建建筑物抵押，目前尚未解除。

按照《不动产登记暂行条例实施细则》规定，申请预告登记的商品房已经办理在建建筑物抵押权首次登记的，当事人应当一并申请在建建筑物抵押权注销登记，并提交不动产权属转移材料、不动产登记证明。不动产登记机构应当先办理在建建筑物抵押权注销登记，再办理预告登记。

解除在建建筑物抵押后，请确认申请人是否就建设用地使用权抵押一并解除，倘若不解除该抵押权登记，请确认当事人之间是否就建设用地使用权抵押的解除时限进行了明确，按照现行法律法规规定，后续抵押权人如果不同意抵押期间办理转移登记，当事人将无法顺利取得产权登记。

申请人申请在抵押状态下继续办理的，请确认本人已知悉并自愿承担上述无法办理转移登记的风险，签署上述承诺（本人已知悉并自愿承担上述无法办理转移登记的风险）后，登记机构将继续予以办理预告登记。

XXX 登记机构

XX 年 XX 月 XX 日

备注：上述三种情形分别为单独存在在建建筑物抵押、单独存在土地抵押、即存在土地抵押又有在建建筑物抵押情形，可根据申请预告登记的商品房情况分别选择适用。

