

# 莆田市不动产登记局文件

莆不动产文〔2020〕10号

---

## 莆田市不动产登记局关于进一步 压缩不动产登记时限精简材料的通知

各县（区、管委会）不动产登记中心、市不动产登记局各科室：

根据莆田市行政服务中心管委会关于行政审批服务事项对标对表厦门自查情况的要求，为进一步优化我市营商环境，现就压缩不动产登记办理时限、精简收件材料等有关修订通知如下：

### 一、压缩不动产登记办理时限

2020年8月1日起，企业办理所有不动产登记业务时限全部压缩至3个工作日内。

2020年8月1日起，国有建设用地使用权首次登记、国

有建设用地使用权转移登记办理时限压缩为 3 个工作日；异议登记办理时限压缩为即办件；抵押权变更登记、抵押权转移登记压缩为 1 个工作日，抵押权首次登记压缩为 2 个工作日（其中：工业企业、开发商自持不动产抵押仍为 1 个工作日；若属于化解金融风险的，仍为即办件）。

## 二、精简不动产登记收件材料

精简收件材料的不动产登记类型共 11 项：

1. 土地承包经营权首次登记
  2. 集体土地所有权变更登记
  3. 土地承包经营权变更登记
  4. 非承包方式“集体林地使用权”或“集体林地使用权/森林林木所有权”变更登记
  5. 国有农用地使用权变更登记
  6. 海域使用权变更登记
  7. 抵押权变更登记
  8. 国有建设用地使用权转移登记
  9. 国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记
  10. 土地承包经营权转移登记
  11. 宅基地使用权及房屋所有权注销登记
- （上述 11 项不动产登记收件材料详见附件）

## 三、简化不动产登记办理流程

为提高不动产登记工作效率，从 2019 年 12 月 9 日起办理国有建设用地使用权首次登记业务已不再进行公告，请各单位严格执行。

四、上述内容修改，请各相关单位及时对《办事指南》、

省网上办事大厅、行政服务中心审批系统、思维导图、业务信息系统等进行对应修改。

附件：11 项不动产登记事项收件材料

莆田市不动产登记局

2020 年 7 月 9 日



## 11 项不动产登记事项收件材料

### （一）土地承包经营权首次登记

1. 不动产登记申请表（单方申请，其中家庭承包方式的可由发包方提出申请）；

2. 承包方申请人身份证明材料和户口簿；

3. 土地承包经营合同；

4. 村委会出具的本集体经济组织农户书面材料；村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的书面同意文件和乡（镇）人民政府的批准文件（承包人为非本集体经济组织农户，以招标、拍卖、公开协商等方式取得土地承包经营权的）；

5. 权籍调查成果（政府组织开展过权籍调查且登记机构已有资料的不提交）。

### （二）集体土地所有权变更登记

1. 不动产登记申请表；

2. 载有申请人统一社会信用代码的证件；

3. 集体土地所有证或不动产权证书；

4. 集体土地所有权变更的材料：

（1）名称发生变化的提交权利人名称变更材料；

（2）坐落发生变化的提交村委会出具的土地坐落变更说明；

（3）土地被征收的提交土地征收批准文件及勘测定界

图；

(4) 界址或不动产单元发生变化的提交权籍调查成果。

### (三) 土地承包经营权变更登记

1. 不动产登记申请表；

2. 申请人身份证明材料；

3. 发生变更事实的材料：

(1) 姓名变更、家庭成员变更的提交权利人户籍材料；

(2) 坐落变更的提交民政部门或村委会出具的承包土地坐落变更材料；

(3) 界址、面积、期限变更及继续承包的提交土地承包经营权合同或补充合同；

(4) 林木面积、林种、主要树种发生变化的提交有资质的勘验单位出具的勘验材料。

(5) 界址或不动产单元变化的提交权籍调查成果。

4、不动产权属证书。

### (四) 非承包方式“集体林地使用权”或“集体林地使用权/森林林木所有权”变更登记

1. 不动产登记申请表；

2. 申请人身份证明材料（自然人提供身份证明材料，法人或其他组织提供载有统一社会信用代码的证件。村级组织提供法定代表人身份材料，村民小组申请的，由所在村委会提供村民小组负责人材料）；

3. 权属变更材料：

(1) 自留山户主申请姓名、家庭成员变更的提供户口簿。

(2) 权利人名称变更材料 (包括工商部门或上级部门出具的名称变更文件。适用于法人或其他组织提出的申请);

(3) 有资质的勘验单位出具的勘验材料 (申请林地面积、林种、主要树种变更时提供);

(4) 界址或不动产单元变化的提供本集体经济组织三分之二以上成员或三分之二以上村民代表同意的材料, 或乡(镇) 以上人民政府批准文件。

4. 不动产权属证书;

5. 权籍调查成果。

#### (五) 国有农用地使用权变更登记

1. 不动产登记申请表;

2. 载有统一社会信用代码的证件;

3. 证明发生变更事实的材料备注:

(1) 权利人名称变更材料 (包括上级单位批准更名文件、工商部门出具的名称变更材料);

(2) 不动产地址变更材料 (属于坐落变更情形的提交);

(3) 县级以上人民政府批准文件 (属于界址、面积发生变化, 分割或合并情形的提交);

(4) 有资质的勘验单位出具的勘验材料 (属于林木面积、林种、主要树种发生变化情形的提交)。

4. 不动产权属证书;

5. 权籍调查成果 (属于界址或不动产单元变化情形的提交)。

#### (六) 海域使用权变更登记

1. 不动产登记申请表;

2. 申请人身份证明材料;

3. 变更材料:

(1) 权利人名称(姓名)变化的提交权利人名称(姓名)变更材料(包括工商部门或上级部门出具的名称变更文件、户籍证明);

(2) 海域坐落、名称发生变化的,提交海洋部门出具的不动产坐落或名称变更材料;

(3) 海域界址、面积、用途、期限发生变化的,提交海域使用权变更批准文件或补充合同。海域界址或不动产单元发生变化的,还需提交权籍调查成果。

4. 不动产权属证书;

5. 海域使用金缴纳凭证(属于批准文件或补充合同要求缴纳海域使用金情形的提交);

6. 不动产已设定抵押的,需提交抵押权人同意变更登记的函,并注明知晓权证变更后须办理抵押变更登记。

### (七) 抵押权变更登记

1. 不动产登记申请表;

2. 申请人身份证明材料;

3. 抵押权变更的材料:

(1) 权利人名称(姓名)发生变化的提交权利人名称(姓名)变更材料(包括工商部门或上级部门出具的名称变更文件、户籍证明);

(2) 不动产地址发生变化的提交不动产地址变更材料;

(3) 担保范围、被担保的主债权种类或者数额、债务履行期限、最高债权额、最高额抵押权担保的债权确定期间

等抵押权登记内容发生变化的，在建建筑物抵押标的物发生变化的，以及最高额抵押权担保的债权确定的，提交主债权补充合同、抵押权补充合同；

(4) 抵押权顺位协议变更的提交抵押权顺位变更协议；

(5) 商品房预售致使在建建筑物抵押标的物发生变化的提交在建建筑物抵押权人同意预售的材料；

(6) 抵押权顺位、被担保债权数额、最高债权额、担保范围、债务履行期限等发生变更，对其他抵押权人产生不利影响的提交其他抵押权人的书面同意文件。

4. 不动产权属证书和不动产登记证明。

#### **(八) 国有建设用地使用权转移登记**

1. 不动产登记申请表（双方申请，因继承、受遗赠、人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书取得物权的可单方申请。处分共有不动产的应经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共有人共同申请）；

2. 申请人身份证明材料；

3. 不动产权属证书；

4. 国有建设用地使用权转移的材料：

(1) 买卖的，提交买卖合同；互换的，提交互换协议；赠与的，提交赠与合同；

(2) 因继承、受遗赠取得的，提交经公证的材料或者生效的法律文书；不提交经公证的材料或者生效的法律文书按注意事项 4 提交材料；

(3) 作价出资（入股）的，提交作价出资（入股）协议；



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

(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，或者记载有关分割或合并内容的生效法律文书。实体分割或合并的，还应提交国土资源主管部门同意实体分割或合并的批准文件以及分割或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。(未提交权属证书需公告)；

(8) 夫妻加名、减名情形的，提交结婚证；

(9) 离婚析产情形的，提交离婚协议和离婚证，或者法院离婚判决；

(10) 法人或其他组织清算分配剩余财产，导致权属发生转移的，提交成立清算组或者管理人的法院裁定书以及买卖合同或转让协议。

5. 投资达到 25% (不含土地出让金) 的会计师事务所审计报告 (因继承、受遗赠和人民法院、仲裁委员会生效文书取得的不提交)。

6. 申请划拨取得国有建设用地使用权转移登记的，应当提交县级以上人民政府的批准文件；

7. 抵押权人同意转让的材料 (属于已设立抵押权的提

交);

8. 不动产已设定抵押的, 需提交抵押权人同意转让的函, 并注明知晓权证转移后须办理抵押变更登记;

9. 依法需要补交土地出让价款、缴纳税费的, 应当提交缴清土地出让价款凭证、税费缴纳凭证;

10. 涉税凭证。

### (九) 国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记

1. 不动产登记申请表 (双方申请, 因继承、受遗赠、人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书取得物权的可单方申请。处分共有不动产的应经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共有人共同申请);

2. 申请人身份证明材料;

3. 国有建设用地使用权及房屋所有权转移的材料:

(1) 作价出资 (入股) 的, 提交作价出资 (入股) 协议;

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

(3) 买卖的, 提交买卖合同; 互换的, 提交互换协议; 赠与的, 提交赠与合同; 拆迁安置协议或集资建房合同或以房抵债合同;

(4) 因继承、受遗赠取得的, 提交经公证的材料或者生效的法律文书; 不提交经公证的材料或者生效的法律文书按注意事项 4 提交材料;

(5) 经济适用房、房改房、集资房等政策性住房转移

的，提交上市核准手续、土地出让金缴纳凭证和出让合同书；

(6)、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；

(7) 分割、合并导致权属发生转移的，提交分割或合并协议书，或者记载有关分割或合并内容的生效法律文书。国有土地使用权实体分割或合并的，还应提交国土资源主管部门同意实体分割或合并的批准文件以及分割或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；

(8) 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；

(9) 夫妻加名、减名的，提交结婚证；

(10) 离婚析产的，提交离婚协议和离婚证，或者法院离婚判决；

(11) 法人或其他组织清算分配剩余财产，导致权属发生转移的，提交成立清算组或者管理人的法院裁定书以及买卖合同或转让协议；

4. 不动产权属证书（独立式楼房应提供国有土地使用证）或记载有土地使用权信息的不动产权属证书；

5. 不动产已设定抵押的，需提交抵押权人同意转让的函，并注明知晓权证转移后须办理抵押变更登记；

6. 划拨国有建设用地使用权及房屋所有权转移补办出让的，还应当提交县级以上人民政府的批准文件；

7. 依法需要补交土地出让价款、缴纳税费的，应当提交

土地出让价款缴纳凭证、税费缴纳凭证；

8. 涉税凭证。

### **(十) 土地承包经营权转移登记**

1. 不动产登记申请表（双方申请，因继承、受遗赠、人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书取得物权的可单方申请）；

2. 申请人身份证明材料；

3. 不动产权属证书；

4. 证明权利归属发生转移的材料：

（1）属于转让的，提交转让协议和发包方同意的材料；

（2）属与互换的，提交互换协议和发包方备案的材料以及村委会出具的互换双方属于同一集体经济组织成员的材料；

（3）属于土地承包经营权合并的，提交结婚证；

（4）属于土地承包经营权分割的，提交分家析产协议或离婚证，或法院离婚判决；

（5）属于遗嘱情形的，提交死亡材料和遗嘱（申请人可根据继承或受遗赠的实际情形选择提交）；

（6）死亡材料、全部法定继承人关于不动产分配的协议以及与被继承人的亲属关系材料（申请人可根据继承或受遗赠的实际情形选择提交）；

（7）经公证的材料（申请人可根据继承或受遗赠的实际情形选择提交）；

（8）属于人民法院或者仲裁委员会的生效的法律文书导致权属发生变化的，提交生效的法律文书。

### (十一) 宅基地使用权及房屋所有权注销登记

1. 不动产登记申请表;
2. 申请人身份证明材料;
3. 不动产权属证书;
4. 宅基地使用权及房屋所有权消灭的材料:

(1) 宅基地、房屋灭失的, 提交其灭失的材料;

(2) 权利人放弃宅基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。被放弃的宅基地、房屋设有地役权的, 需提交地役权人同意注销的书面材料;

(3) 依法没收、征收、收回宅基地使用权或者房屋所有权的, 提交人民政府做出的生效决定书;

(4) 因人民法院或者仲裁委员会生效法律文书导致权利消灭的, 提交人民法院或者仲裁委员会生效法律文书。