

宅基地使用权及房屋所有权 登记指南

宅基地使用权及房屋所有权首次登记（新建）

●适用：

依法取得宅基地使用权，可以单独申请宅基地使用权登记。
依法利用宅基地建造住房及其附属设施的可以申请宅基地使用权及房屋所有权登记。

●申请主体：

申请宅基地使用权登记的主体为用地批准文件记载的宅基地使用权人。
申请宅基地使用权及房屋所有权登记的主体为用地批准文件记载的宅基地使用权人。

●前置条件：

取得用地审批手续（乡镇人民政府、街道办事处）→房屋符合规划或建设的相关材料（乡镇人民政府、街道办事处），地籍调查（乡镇人民政府、街道办事处）

登记流程：申请→受理→初审→核定→公告→登簿→缮证→领证

●申请材料：

1) 不动产登记申请书，申请人身份证明；
2) 不动产权证书或者批准用地的文件等土地权属来源材料；
3) 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表等房屋符合规划或者建设的相关材料；
4) 地籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等地籍调查成果；
5) 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。

●工作时限及收费标准：

1) 自受理申请之日起15个工作日内办结（不包含公告期15个工作日）；
2) 免收登记费。

宅基地使用权及房屋所有权变更登记

●适用：

已经登记的宅基地使用权及房屋所有权，因下列情形发生变更的，当事人可申请变更登记：

1) 权利人姓名、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、面积、界址等状况发生变化的；
3) 法律、行政法规规定的其他情形。

●申请主体：

宅基地使用权及房屋所有权变更登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

●申请材料：

申请宅基地使用权及房屋所有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，不动产权证书；
2) 权利人姓名、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；
3) 宅基地及房屋坐落发生变化的，提交证实坐落发生变更的文件；宅基地或者房屋面积、界址范围等发生变化的，提交有批准权的人民政府或者自然资源主管部门的批准文件，以及变更后的地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标、房屋平面图等地籍调查成果。

●工作时限及收费标准：

1) 自受理申请之日起7个工作日内办结；
2) 免收登记费。

宅基地使用权及房屋所有权转移登记

●适用：

已经登记的宅基地使用权及房屋所有权，因下列情形导致权属发生转移的，当事人可申请转移登记：

1) 依法继承房屋的；
2) 因分户等原因分家析产的；
3) 集体经济组织内部出卖、互换、赠与房屋的；
4) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书等导致权属发生转移的；
5) 法律、行政法规规定的其他情形。

●申请主体：

宅基地使用权及房屋所有权转移登记应由双方当事人共同申请。符合《不动产登记规程》5.2.2规定情形的，可单方申请。

●申请材料：

申请宅基地使用权及房屋所有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权证书；
2) 分家析产的，提交分家析产的协议或者材料；
3) 集体经济组织内部出卖、互换、赠与房屋的，提交相关协议书；
4) 因人民法院或者仲裁机构生效法律文书导致权属发生转移的，提交人民法院或者仲裁机构生效法律文书；
5) 依法应纳税的，提交完税结果材料；
6) 依法继承的，按照《不动产登记规程》4.9的规定提交材料。

●工作时限及收费标准：

1) 自受理申请之日起7个工作日内办结；
2) 免收登记费。

宅基地使用权及房屋所有权注销登记

●适用：

已经登记的宅基地使用权及房屋所有权，有下列情形的，当事人可申请注销登记：

1) 不动产灭失的；
2) 权利人放弃宅基地使用权及房屋所有权的；
3) 依法没收、征收、收回宅基地使用权及房屋所有权的；
4) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致宅基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。

●申请主体：

宅基地使用权及房屋所有权注销登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

●申请材料：

申请宅基地使用权及房屋所有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，不动产权证书；
2) 不动产灭失的，提交其灭失的材料；
3) 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材料。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；
4) 依法没收、征收、收回宅基地使用权或者房屋所有权的，提交人民政府或者有权机关出具的生效决定书；
5) 因人民法院或者仲裁机构生效法律文书导致权利消灭的，提交人民法院或者仲裁机构生效法律文书。

●工作时限及收费标准：

1) 自受理申请之日起7个工作日内办结；
2) 免收登记费。