

深圳市不动产登记中心文件

深不动产登标〔2020〕10号

深圳市不动产登记中心关于印发《不动产组合登记操作指引（试行）》的通知

各部（所）：

《不动产组合登记操作指引（试行）》（附件1，下称《指引》）已经中心标准化管理委员会2020年第1次会议审议表决通过，现予印发，请遵照执行。现将有关事项一并通知如下：

一、按揭购房涉及的转移登记与抵押登记，自2020年7月27日起，当事人可通过线上渠道申请组合登记。

二、前述组合登记业务暂按属地原则分文。各登记所应根据实际需要，自行对岗位、场地等内部调整到位；各岗位应当按照《指引》的要求开展组合登记业务，要根据不同的申办方式和组合事项之间的关联性，充分把握好各环节的办理要求。

三、信息管理部要在组合登记功能上线前制定并下发系统操

作说明，并根据上线后的实际使用情况，优化相关功能，保障业务办理和业务监管的正常开展，并对电子材料归档工作予以技术支持。

四、政策法规部要根据业务实际，进一步完善《指引》，为组合登记业务的开展提供标准支撑。

五、档案管理部要做好组合登记事项的材料归档工作。

六、质量督查部要组织做好组合登记业务的专项检查，发现质量问题的，要及时通知整改。

七、人事部要统筹、指导和协助各登记所做好人员安排和廉政风险防控；要根据业务的需要，组织做好相关培训工作。

八、综合部要做好相关宣传引导，组织做好咨询信访工作。

九、《深圳市不动产登记综合受理申请表》（附件2）自本通知下发之日起启用，原不动产登记申请表可以继续提供申请人选用。

特此通知。

附件：1. 不动产组合登记操作指引（试行）

2. 深圳市不动产登记综合受理申请表



深圳市不动产登记中心综合部

2020年7月24日印发



不动产组合登记操作指引（试行）

为进一步优化营商环境，落实“双提升”工作要求，进一步提升服务效率、服务质量和水平，结合实际，制定本指引。

本《指引》所称组合登记，是指申请人对符合组合条件的两个或者两个以上的登记事项同时提出登记申请，由登记机构对申请人提出的组合事项申请实施“一并受理、一并审核、同时发证”的办理和服务模式。

一、适用范围

本《指引》适用于中心规定的各类组合登记。

二、办理时限

组合登记以组合受理时点起算，办理时限以各组合事项中最长的办理期限为准，但中心有特殊规定的除外。

三、申请

组合登记应当由各组合事项的申请人一并申请（含预申请，下同）。申请时，申请人应当备齐所有组合事项的全部申请材料。

（一）结合技术支持等实际条件，申请人可通过线上、线下或者线上与线下组合渠道提出申请。

（二）在组合事项中，后一事项的申请材料属于前一关联事项的办理结果的，该申请材料无需提交。

(三) 组合事项间相同的申请材料, 无需重复提交。

(四) 可通过政府部门的共享渠道获取电子证照的, 通过共享渠道获取, 申请人无需提交。

(五) 其他事项按照《不动产登记标准化操作手册》(下称《操作手册》)、《“互联网+不动产抵押登记”操作指引(试行)》(深不动产权登〔2019〕12号)(下称《抵押登记操作指引》)和《不动产登记网上预审操作指引(试行)》(深不动产权登〔2020〕5号)(下称《网上预审操作指引》)等现行规定办理。

四、受理

经查验、询问, 各组合事项均符合规定条件的, 通过系统自动或者由受理人员人工组合后, 予以受理(含预受理, 下同)。不符合规定条件的, 不予受理。

(一) 在相关的组合事项中, 后一事项的申请材料属于前一关联事项的办理结果的, 不得以材料不齐全为由不予受理。

(二) 组合事项间相同的申请材料, 不得重复收取。

(三) 可通过政府部门的共享渠道获取电子证照的, 受理人员应当通过政府部门间的共享渠道获取。

(四) 其他事项按照《操作手册》、《抵押登记操作指引》和《网上预审操作指引》等现行规定办理。

五、审核

各级审核岗位应当对各组合事项一并审查，一并做出审核结论，并按照以下要求进行审核：

（一）依照下列次序确定审核制：组合事项中包含土地/海域使用权、土地承包经营权、建（构）筑物/森林林木所有权首次登记的，按照相应首次登记的审核制进行审核；包含相应不动产权利转移登记的，按照转移登记的审核制进行审核。

（二）审核意见应当一并写明所有组合事项的审核内容及其审核结论。

（三）对已经实现信息共享的申请材料，应当严格按照《操作手册》第一章第三节第 3.1.2.1 条的规定，通过共享渠道进行核验。

（四）各组合事项均符合登记条件的，予以审核同意；顺序在前的事项不符合登记条件的，全部申请事项审核不予登记；仅顺序在后的事项不符合登记条件的，不影响顺序在前事项的办理。

（五）其他事项按照《操作手册》、《抵押登记操作指引》和《网上预审操作指引》等现行规定办理。

六、登簿

经审核，各组合事项均符合登记条件的，一并将各组合事项记载于不动产登记簿。

（一）顺序在前的登记事项未登簿的，后续登记事项不

得登簿。

(二) 申请事项如涉税，应当查验确认申请人已缴纳税费，方可记载于登记簿。

(三) 其他事项按照《操作手册》、《抵押登记操作指引》和《网上预审操作指引》等现行规定办理。

七、发证

按规定需颁发不动产权证书或者不动产登记证明的，向相应的申请人发放证书或者证明。其他事项按照《操作手册》、《抵押登记操作指引》和《网上预审操作指引》等现行规定办理。

八、归档

电子材料与纸质材料应按照登记资料管理要求办理立卷归档，各组合事项登记资料应当归入同一档案。

深圳市不动产登记综合受理申请表

信息收集声明：本表信息系依法定职权收集，用于不动产登记和登记簿查询。

| | | | |
|---|--|---|----------|
| 申 请 人 | 姓名（名称） | <input type="checkbox"/> 单独所有 <input type="checkbox"/> 共同共有 <input type="checkbox"/> 按份共有份额_____% | |
| | | 证件类别及号码 | |
| | 代理人 | 证件类别及号码 | |
| | 联系人及地址 | 手机号码及电子邮箱 | |
| | 姓名（名称） | <input type="checkbox"/> 单独所有 <input type="checkbox"/> 共同共有 <input type="checkbox"/> 按份共有份额_____% | |
| | | 证件类别及号码 | |
| | 代理人 | 证件类别及号码 | |
| | 联系人及地址 | 手机号码及电子邮箱 | |
| | 姓名（名称） | <input type="checkbox"/> 单独所有 <input type="checkbox"/> 共同共有 <input type="checkbox"/> 按份共有份额_____% | |
| | | 证件类别及号码 | |
| | 代理人 | 证件类别及号码 | |
| | 联系人及地址 | 手机号码及电子邮箱 | |
| 不 动 产 | 不动产名称（坐落） | | |
| | 不动产权属证书号 | | 不动产登记证明号 |
| | 备案的预售合同号： | | |
| | <input type="checkbox"/> 房地产买卖合同申请材料以备案的预售合同为准（本选项仅限深圳经济特区 2019 年 9 月 2 日之后备案的预售合同，申请人勾选此项，预售合同从预售备案材料获取，无需另行提交） | | |
| 请勾选或者填写需申请的登记事项： | | | |
| <input type="checkbox"/> 土地使用权 <input type="checkbox"/> 海域使用权 <input type="checkbox"/> 无居民海岛使用权 <input type="checkbox"/> 土地承包经营权 | | <input type="checkbox"/> 首次登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 | |
| <input type="checkbox"/> 房屋等建（构）筑物所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木所有权 <input type="checkbox"/> 集体土地所有权 | | <input type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 | |
| <input type="checkbox"/> 一般抵押权 <input type="checkbox"/> 最高额抵押权 <input type="checkbox"/> 地役权 | | <input type="checkbox"/> 首次登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 确定登记 | |
| <input type="checkbox"/> 预告登记（ <input type="checkbox"/> 预购商品房转移 <input type="checkbox"/> 预购商品房抵押 <input type="checkbox"/> 不动产转移 <input type="checkbox"/> 不动产抵押） <input type="checkbox"/> 注销预告登记 | | | |
| <input type="checkbox"/> 更正登记/异议登记，内容：_____ | | | |
| <input type="checkbox"/> 注销异议登记 <input type="checkbox"/> 不动产权属证书/登记证明破损换发 <input type="checkbox"/> 不动产权属证书/登记证明遗失补发 | | | |
| <input type="checkbox"/> 撤回登记申请（受理编号：_____，事由：_____） | | | |
| <input type="checkbox"/> 其他事项：_____ | | | |
| <input type="checkbox"/> 领取纸质登记结果（含不动产权证书、登记证明、登记文书）（提示：未勾选此选项的，只颁发电子化登记结果，申请人无需到场领取。请务必填写申请人真实有效的手机号码及电子邮箱，用于接收电子化结果） | | | |
| <input type="checkbox"/> 邮寄纸质登记结果（提示：已勾选领取纸质登记结果的，可勾选此项邮寄纸质登记结果，无需到场领取） 收件人：_____联系电话：_____收件地址：_____ | | | |
| <input type="checkbox"/> 组合登记（提示：申请人可同时勾选相应的登记事项申请组合登记，可组合登记事项以登记机构发布为准） | | | |
| <input type="checkbox"/> 不动产转移登记与（ <input type="checkbox"/> 供水/ <input type="checkbox"/> 供电/ <input type="checkbox"/> 供气）开（过）户联动办理，并同意向供水、供电、供气部门共享不动产登记信息。不动产受让人（新户主）及手机号码：_____ | | | |

个人转让存量房的，转让方已知悉存量房交易税款计征相关规定和计税价格确定方式，并申明如下：（提示：核实征收方式中，包含原登记价以外扣减项的，纳税人需先到房产所在地税务机关办理核实手续，再持核实通知书申请登记）

自愿要求按照下列方式计征本人本次交易环节的个人所得税：核定方式；核实方式

自愿要求按照下列方式计征本人本次交易环节的土地增值税：核定方式；核实方式

本人已知悉，个人购买住房或者纳税义务人申报相关纳税减免的，按规定须如实申报当前家庭成员。家庭成员包括配偶和未成年子女；受让方或转让方为未成年人的，须一并申报其父母及其未成年的兄弟姐妹。

受让方及其家庭成员/家庭唯一住房契税减征申报（财税〔2016〕23号）

| 姓名 | 户籍所在地 | 与受让方（纳税义务人）家庭关系 | 身份证号码 |
|----|-------|-----------------|-------|
| | | 受让方（纳税义务人） | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

转让方转让自用5年以上家庭唯一生活用房个人所得税免征申报（财税字〔1999〕278号）

| 姓名 | 户籍所在地 | 与转让方（纳税义务人）家庭关系 | 身份证号码 |
|----|-------|-----------------|-------|
| | | 转让方（纳税义务人） | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

询问笔录

| 询问事项 | 询问结果 | |
|-------------------------------|---|--|
| | <input type="checkbox"/> 转让方 <input type="checkbox"/> 抵押人 <input type="checkbox"/> 义务人 | <input type="checkbox"/> 受让方 <input type="checkbox"/> 抵押权人 <input type="checkbox"/> 权利人 |
| 1、提交的有关材料及本表是否为你本人或代理人自愿签署的？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 2、除申请人之外，申请登记的不动产份额是否还有其他共有人？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 3、 | | |
| 4、 | | |

申请人承诺

本申请表的填写内容和询问笔录真实、准确，为申请人真实的意思表示；申请人所提交的申请材料真实、合法、有效。如有任何虚假或者隐瞒事实，由申请人承担由此产生的一切后果及相关法律责任。

申请人已全面如实申报当前家庭成员情况，已全面如实申报纳税，所提交的证明家庭成员关系的婚姻证明、户口簿等相关材料及填写的家庭成员信息真实、准确，如有任何虚假或者隐瞒事实，由申请人承担由此产生的一切后果及相关法律责任。

申请人已知悉所申请登记的不动产存在异议登记，自愿继续申请登记并承诺自行承担后果。

申请人已知悉所申请的组合登记中各登记事项之间的登记次序及其登记规则，自愿继续申请登记并承诺自行承担后果：登记次序在前的事项不符合登记条件的，组合登记中的全部申请事项不予登记；次序在后的事项不符合登记条件的，不影响次序在前的事项的办理。

特此承诺。

申请人：

申请人：

申请人：

申请人：

代理人：

代理人：

代理人：

代理人：

申请日期：

申请日期：

申请日期：

申请日期：