

## （十六）国有建设用地使用权及房屋所有权登记（转移登记）办理指引 （过户—继承登记）

### 适用情形：

1. 提交继承公证书或者接受遗赠公证书等公证材料，或者确定继承权、遗赠事实的生效法律文书，申请办理继承登记的。
2. 未提交继承公证书或者接受遗赠公证书等公证材料，或者确定继承权、遗赠事实的生效法律文书，因法定继承申请办理继承登记的；被继承人有遗产管理人的，可以由遗产管理人和继承人或者受遗赠人共同到登记机构进行材料查验。

### 一、缴交资料（能够通过共享获取的免于提交）

#### （一）提交继承公证书或者接受遗赠公证书等公证材料，或者确定继承权、遗赠事实的生效法律文书的继承登记

序号	资料名称	份数	是否原件	条件	备注
1	广州市不动产登记综合申请表	1	原件		
2	申请人身份证明	1	原件核验		详见《不动产登记中对身份证明、委托书资料的具体要求》
3	《不动产权证书》或《房地产权证》或《房地产共有权证》或《房地产权属证明书》	1	原件		
4	继承公证书	1	原件	继承事实经过公证的	
5	接受遗赠公证书	1	原件	接受遗赠经过公证的	
6	生效法律文书	1	原件	生效法律文书确认继承权或者遗赠事实的	
7	税务部门的纳（免）税凭证	1	原件	涉及遗赠的	

#### （二）未提交继承公证书或者接受遗赠公证书等公证材料，或者确定继承权、遗赠事实的生效法律文书的法定继承

序号	资料名称	份数	是否原件	条件	备注
1	广州市不动产登记综合申请表	1	原件		
2	申请人身份证明	1	原件核验		1. 详见《不动产登记中对身份证明、委托书资料的具体要求》 2. 有第一顺序法定继承人的，无需第二顺序法定继承人到场，无需提交第二顺序法定继承人材料

3	《不动产权证书》或《房地产权证》或《房地产权共有权证》或《房地产权属证明书》	1	原件		
4	被继承人的死亡证明材料：医疗机构或者公安机关出具的死亡证明、注明死亡日期的注销户口证明、人民法院宣告死亡的判决书、死亡公证书或者殡葬火化证明等材料	1	原件		
5	全部法定继承人与被继承人的亲属关系证明：户口簿、婚姻证明、收养证明、出生医学证明、公证书、人事档案材料或者公安机关、被继承人单位、继承人单位、村（居）委会、街道办事处、乡镇政府等出具的其他能够证明亲属关系的材料	1	原件		
6	子女的死亡证明和其全部直系晚辈血亲的亲属关系证明	1	原件	第一顺序继承时，被继承人子女先于被继承人死亡的	
7	配偶的死亡证明和其全部法定继承人的亲属关系证明	1	原件	配偶先于被继承人死亡的	
8	父母的死亡证明和其与被继承人的亲属关系证明	1	原件	父母先于被继承人死亡的	
9	兄弟姐妹的死亡证明和其子女的亲属关系证明	1	原件	第二顺序继承时，被继承人兄弟姐妹先于被继承人死亡的	
10	全部法定继承人关于不动产分配的协议	1	原件	继承份额不均等的	
11	析产协议	1	原件	被继承人生前与配偶有夫妻共同财产约定的	
12	法定继承人放弃继承权声明书	1	原件	法定继承人中有放弃继承权的	继承人放弃继承权的，应当在登记机构工作人员的见证下，签署放弃继承权的声明，或者提供放弃继承权声明的公证书

**（三）未提交继承公证书或者接受遗赠公证书等公证材料，或者确定继承权、遗赠事实的生效法律文书，因遗嘱继承、受遗赠申请办理继承登记的**

序号	资料名称	份数	是否原件	条件	备注
1	广州市不动产登记综合申请表	1	原件		

2	申请人身份证明	1	原件 核验		1. 详见《不动产登记中对身份证明、委托书资料的具体要求》 2. 有第一顺序法定继承人的，无需第二顺序法定继承人到场，无需提交第二顺序法定继承人材料
3	《不动产权证书》或《房地产权证》或《房地产权共有权证》或《房地产权属证明书》	1	原件		
4	遗嘱：包括公证遗嘱、自书遗嘱、代书遗嘱、录音遗嘱、录像遗嘱、打印遗嘱	1	原件	遗嘱继承的	
5	遗赠扶养协议	1	原件	有遗赠扶养协议的	
6	被继承人、遗赠人的死亡证明材料：医疗机构或者公安机关出具的死亡证明、注明死亡日期的注销户口证明、人民法院宣告死亡的判决书、死亡公证书或者殡葬火化证明等材料	1	原件		
7	全部法定继承人与被继承人的亲属关系证明：户口簿、婚姻证明、收养证明、出生医学证明、公证书、人事档案材料或者公安机关、被继承人单位、继承人单位、村（居）委会、街道办事处、乡镇政府等出具的其他能够证明亲属关系的材料	1	原件		全部法定继承人需到场确认遗嘱的效力或者遗赠事实，以下情形之一的无需到场、无需提交亲属关系证明：1. 提交经公证的遗赠扶养协议的；2. 提交《中华人民共和国民法典》实施前已经公证的遗嘱且被继承人于《中华人民共和国民法典》实施前已经死亡的。
8	遗嘱继承人表示放弃接受继承	1	原件	部分遗嘱继承人放弃继承权的	部分遗嘱继承人放弃继承权的，应当在登记机构工作人员的见证下，签署放弃继承权的声明，或者提交放弃继承权声明的公证书；放弃的部分按照法定继承办理
9	受遗赠人表示同意接受遗赠的声明	1	原件	遗赠的	

10	遗嘱见证人的身份材料	1	原件 核验	遗嘱属于代书遗嘱、录音遗嘱、录像遗嘱或者打印遗嘱的	见证人须到场确认遗嘱的真实性
11	析产协议	1	原件	被继承人生前与配偶有夫妻共同财产约定的	
12	税务机关的纳（免）税凭证	1	原件	遗赠或者遗赠扶养协议的	提供电子税票信息的免于提供纸质证明

（注：一、上述第（二）、（三）类情形法定继承人或受遗赠人办理不动产继承登记，有第一顺序继承人的，无需第二顺序继承人到场，无需提交第二顺序继承人材料。登记申请人应承诺提交的申请材料真实有效，因承诺不实给他人造成损害的，承担相应法律责任。

## 二、适用告知承诺制的具体条件

（一）因被继承人父母死亡年代户籍制度未健全，相关人事档案、户籍摘抄等材料均不存在被继承人父母记录，或因历史久远、丧葬风俗等客观原因，申请人穷尽取证途径仍无法获取被继承人父母的死亡证明，但符合以下情形之一的：

1. 被继承人死亡时已年满 80 周岁，申请人声称被继承人父母已先于被继承人死亡；
2. 被继承人死亡时未满 80 周岁，但相关材料可推算被继承人父母岁数至被继承人死亡时已满百岁，申请人声称被继承人父母已先于被继承人死亡；
3. 申请人陈述被继承人父母于《中华人民共和国户口登记条例》（1958 年 1 月 9 日）实施前已经去世，且先于被继承人死亡；

（二）申请人穷尽取证途径仍无法获取亲属关系证明，但符合以下情形之一的：

1. 不动产由多人共同继承，部分申请人提供的人事档案、户籍摘抄等材料不能直接证实其与被继承人存在亲属关系，其余与被继承人有亲属关系的继承人一致认可该申请人与被继承人有亲属关系的；
2. 被继承人、继承人的人事档案、户籍摘抄等记载信息不完全一致（如名字同音混用、出生日期公历和农历混用、性别笔误等），但绝大部分申请材料可以相互印证并形成证据链条的；
3. 1982 年 12 月 4 日全面推行计划生育政策写入宪法以前，被继承人生育一个子女，申请人无法出具相关证明；
4. 申请人提供福利院等材料证明被继承人为孤儿，但无法提供与生父母的关系证明。

（三）对“穷尽取证途径”的说明

（1）对于被继承人父母的死亡证明，申请人已向公安部门、医疗卫生机构、民政（殡葬）部门、被继承人或继承人所在单位或人事部门或人事档案存档地等申请获取相关材料，视为已穷尽取证途径；

（2）对于亲属关系证明，申请人已向公安部门、户籍或居住地所在村（居）委会、被继承人或继承人所在单位或人事部门或人事档案存档地等申请获取相关材料，视为已穷尽取证途径。

## 三、不适用告知承诺制的情形

（一）申请人在“信用中国”网站上有行政处罚信息，在信息归集部门归集公示其信息之日起三年内，相关信息完成信用修复前

（二）申请人在“信用中国”网站上存在被认定为部分履行或者全部未履行的信用承诺信息的，自信息归集部门确认并记录其信息之日起两年内，相关信息完成信用修复前。

（三）申请人存在失信被执行人等其它严重不良信用记录或者存在曾作出虚假承诺，提供虚假材料申请不动产登记等情形的，在完成信用修复前。

(四) 被继承的不动产存在权属争议, 或公示期间有异议且异议成立的。)

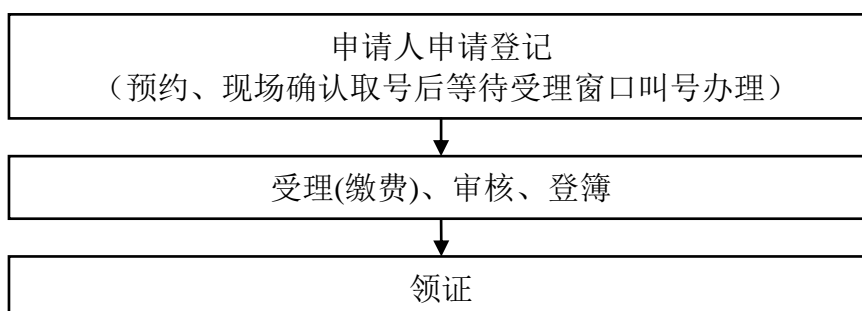
## 二、办理期限

1. 未提交继承公证书或司法文书的继承登记: 30 个工作日 (含门户网站公示 30 日)
2. 提交继承公证书或司法文书的继承登记: 1 个工作日

## 三、收费标准

费用名称	收费标准	收费依据
不动产登记费	住宅类: 每件 80 元 非住宅类: 每件 550 元 (安居房、经济适用住房和棚户区改造安置住房登记收费标准为零; 车库、车位、储藏室不动产登记费, 每件 80 元 每增加一本证书加收证书工本费 10 元)	穗价[2009]250 号 财税[2016]79 号 发改价格规[2016]2559 号 粤发改价格[2016]858 号 国土资厅函[2016]2036 号 粤发改价格[2016]180 号 粤国土资办便函[2016]337 号 穗发改[2017]91 号 穗发改[2017]1050 号 财税[2019]45 号 财税[2019]53 号

## 四、办理流程



(网上申办网址: <https://bdcws.gzlpc.gov.cn/gzwwsq/#/entry>;

网上办理流程网址: <http://www.gdzwfw.gov.cn/portal/branch-hall?orgCode=MB2C91103>; 点击“行政确认”选择对应的登记事项清单的办理流程, 该业务已纳入省内通办。)

## 五、办理机构

1. 提交继承公证书或司法文书的继承登记业务实行广州市不动产登记中心和荔湾区、海珠区、天河区、白云区、黄埔区、增城区、番禺区、南沙区、花都区、从化区登记中心通区办理。
2. 未提交继承公证书或司法文书的继承登记业务在房屋所在区登记中心办理; 属越秀区的, 在广州市不动产登记中心办理。  
(温馨提示: 其中第 2 项业务已实施全城通收, 申请人可向市、区任一不动产登记机构申请。)

★请扫描以下二维码, 关注“广州不动产登记”微信公众号, 从相应栏目获取信息:

1. 预约服务 (办事大厅-服务事项-我要预约)

2. 登记机构地址（导航图）、办公时间、电话（办事大厅-办事指南-登记机构地址）
3. 不动产登记对身份证明、委托书的要求（办事大厅-办事指南-办事指引）
4. 案件办理进展（办事大厅-服务事项-案件查询）
5. 领证方式（办事大厅-办事指南-办事指引）

