附件3

佛山市企业自持商品房屋租赁管理

办理不动产登记收件材料

**一、首次登记收件材料**

1. 《不动产登记申请书》（收原件）；
 2.申请人身份材料：
 （1）境内法人或其他组织：提交营业执照，或者组织机构代码证，或者其他身份登记证件（收复印件）以及法定代表人身份说明文件（收原件）、法人授权委托书（收原件）和法定代表人身份证（收复印件）。其他组织如农村集体经济组织、不具备独立法人资格企业或组织等，农村集体经济组织提交广东省农村集体经济证明书（收复印件），本集体经济组织法定代表人身份说明文件或任命书（收复印件）、法定代表人身份证（收复印件）；不具备企业独立法人资格，提交其上级单位出具的书面授权材料（收原件）和申请人的营业执照或登记证书等材料（收盖公章复印件）；属于境内金融企业法人、保险企业法人设立的非法人分支机构，提交营业执照或登记证书等材料（收盖公章复印件）。
 （2）香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的法人或其他组织：提交其在境内设立分支机构或代表机构的批准文件和注册材料（收复印件）；
 （3）境外法人或其他组织：提交其在境内设立分支机构或代表机构的批准文件和注册材料（收复印件）；
 （4）申请人委托代理人申请不动产登记的，代理人应当向不动产登记机构提交申请人身份证件（收复印件）、授权委托书（收原件）及代理人的身份证件（收复印件）。授权委托书中应当载明代理人的姓名或者名称、证件号码、代理事项、权限和期间，并由委托人签名或者盖章。
 ①境外申请人处分不动产的，其授权委托书应当经公证或者认证；
 ②代理人为两人或者两人以上，代为处分不动产的，全部代理人应当共同代为申请，但另有授权的除外。
 3.不动产权证书（含土地使用证，原件，南海区收原件和复印件）
 4.建设工程规划许可证（收原件。禅城区收复印件；南海区：对同一规划许可证分开确权时不能收原件的，原件核对收复印件及在原件上注明已确权部分；三水区含建设工程规划许可证报批表原件）
 5.建筑工程施工许可证（正本）（收原件或经核对的复印件）
 6.建设工程规划竣工验收合格证或建（构）筑物工程规划条件核实意见（原件，三水区收建设工程规划核实合格通知和建（构）筑物工程规划条件核实意见原件，高明区收建（构）筑物工程规划条件核实意见原件）
 7.房屋建筑工程竣工验收合格材料（备案表及竣工验收报告）（原件，南海区、高明区收备案表原件）
 8.测绘部门出具的商品房面积测绘报告书（收原件，南海区包括商品房面积测绘报告书和房屋平面图）
 9.规划部门确认的总平面图和各层房屋图纸（平、立、剖）（收原件），有竣工图（平、立、剖）的须提交（收原件，南海区收复印件）,
 10.已办理商品房预售的要提交《商品房预售许可证》（南海区除外，原件，三水区：若无《商品房预售许可证》，需由住建部门提供出具无预售佐证材料原件）

11.楼盘立项批文和公安部门提供的项目地址及房屋地址门牌信息（收原件，南海区原件核对，收复印件，三水区不需提交楼盘立项批文）
 12.宗地图（禅城区除外，收原件。三水区需提交宗地图2份原件及电子版，需打印未竣工不动产证的需提交未竣工宗地图2份原件及电子光盘）
 13.有合建的需提交合作（联建）协议和产权分割清单，（收原件）
 14.建筑物区分所有权业主共有部分调查表（收原件。南海区：收建筑物专有情况清册或建筑物区分所有情况清册（套间明细表）；三水区：有该材料的需提交；高明区收建筑物区分所有情况清册。）
 15.《国有建设用地使用权出让合同》或《集体建设用地使用权出让合同》（收复印件）
 16.市场科出具合同履行情况文件（收原件。开、竣工是否符合履行出让合同条款的规定，若超出合同约定的提交出让补充协议及缴费凭证，属分期竣工需出具分期材料，整体竣工的提交合同履约材料，建筑面积符合合同履约材料、竣工验收备案表（收复印件）等）
 17.整个项目开发情况说明（对照出让合同约定说明开竣工时间、分期确权情况、实测建筑面积、实测计容面积等，以及是否有预售许可和在建工程抵押，可附表说明）（原件，禅城区、高明区除外）
 18.产业载体项目认定书和开发协议、租售比例约定等材料（南海区）（产业载体项目竣工确权的提交，收原件）
 19.商品房（自建房）首次登记调查表（禅城区）
 20.权籍调查表（界址点等情况发生变化的需提供，收原件，禅城区除外）
 21.《土地权属来源情况说明表》、扣减图（宗地图按独立宗出图的，须同时提供宗地扣减图）、若属于地下车位首次登记需提交车位所在不动产证（土地证）所在宗地界线示意图。（三水区）
 22.建设用地规划许可证（高明区，收原件或经核对的复印件）；
 23.房地产资质佐证材料（高明区，收复印件）；
 24.其他规定应提交的资料。
 25.权籍调查表、宗地图及宗地界址坐标（禅城区）

26.人防工程竣工验收意见书（南海区）（若有配建人防工程的，需提供，收复印件）；

27.立项批文或建房的文件（南海区）（若经济适用住房、廉租房、公共租赁房等需提供，收复印件）。

28.抵押权人同意确权及确权后申请转为本抵押权的承诺书（南海区）（若开发商办理了以幢为单位建筑面积在建工程抵押权的，必须先注销抵押权；若预售后按套间办理在建工程抵押权的，必须提供经抵押权人同意确权及确权后申请转为本抵押权的承诺书，收原件）。

**二、抵押权登记收件材料**

1. 不动产登记申请书（收原件）；
 2.申请人的身份说明文件：
 （1）境内自然人：提交居民身份证或军官证、士官证；身份证遗失的，应提交临时身份证。未成年人可以提交居民身份证或户口簿（收复印件）；
 （2）香港、澳门特别行政区自然人：提交香港、澳门特别行政区居民身份证、护照，或者来往内地通行证（收复印件）；
 （3）台湾地区自然人：提交台湾居民来往大陆通行证（收复印件）；
 （4）华侨：提交中华人民共和国护照和国外长期居留身份证（收复印件）； （5）外籍自然人：中国政府主管机关签发的居留证件（收复印件），或者其所在国护照（收由有翻译资质的翻译机构翻译成中文有效佐证文件原件）；
 （6）境内法人或其他组织：提交营业执照，或者组织机构代码证，或者其他身份登记证件（收复印件）以及法定代表人身份说明文件（收原件）、法人授权委托书（收原件）和法定代表人身份证（收复印件）。其他组织如农村集体经济组织、不具备独立法人资格企业或组织等，农村集体经济组织提交广东省农村集体经济证明书（收复印件），本集体经济组织法定代表人身份说明文件或任命书（收复印件）、法定代表人身份证（收复印件）；不具备企业独立法人资格，提交其上级单位出具的书面授权文件（收原件）和申请人的营业执照或登记证书等材料（收盖公章复印件）；属于境内金融企业法人、保险企业法人设立的非法人分支机构，提交营业执照或登记证书等材料（收盖公章复印件）。
 （7）香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的法人或其他组织：提交其在境内设立分支机构或代表机构的批准文件和注册材料（收复印件）；
 （8）境外法人或其他组织：提交其在境内设立分支机构或代表机构的批准文件和注册材料（收复印件）；
 （9）申请人委托代理人申请不动产登记的，代理人应当向不动产登记机构提交申请人身份说明文件（收复印件）、授权委托书（收原件）及代理人的身份证件（收复印件）。授权委托书中应当载明代理人的姓名或者名称、证件号码、代理事项、权限和期间，并由委托人签名或者盖章。
 ①自然人处分不动产的，可以提交经公证的授权委托书；授权委托书未经公证的，申请人应当在申请登记时，与代理人共同到不动产登记机构现场签订授权委托书，委托代理人办理后续手续；
 ②境外申请人处分不动产的，其授权委托书应当经公证或者认证；
 ③代理人为两人或者两人以上，代为处分不动产的，全部代理人应当共同代为申请，但另有授权的除外。
 （10）监护人应当向不动产登记机构提交申请人身份说明文件、监护关系及监护人身份说明文件，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佐证材料。处分被监护人不动产申请登记的，还应当出具为被监护人利益而处分不动产的书面保证。
 （11）抵押权人为金融机构的，还需提交《金融许可证》，（收复印件）；抵押权人为小额贷款公司的，还需提交政府批准文件，（收复印件）；抵押权人为典当行的，还需提交《典当经营许可证》（收复印件）和《特种行业许可证》（收复印件）。
 3.不动产权证书（含土地使用证、房屋所有权证书或房地产权证书，共有的房屋还应当提交其他共有证）（收原件，禅城区、三水区收原件及复印件，南海区：若不动产权证书（含房产证）附记栏内还有按揭或预抵未注销，但银行已经办理了按揭或预抵注销登记，需提供按揭注销佐证材料）；
 4.抵押合同（收原件）；
 5.主债权合同（借款合同）（收原件，南海区收主债合同及及抵押物清单。）； 6.担保服务合同、保证合同（办理反担保抵押的）（收原件）；
 7.不动产登记材料｛含：预告登记材料、在建工程抵押材料（已办理预购商品房抵押未预告登记或者抵押权预告登记转抵押权登记的、已办理在建工程抵押登记的）｝；
 8.抵押告知书（已设定抵押的不动产，再次抵押的提交，收原件，南海区提交《同一房地产设定两个以上抵押权告知确认书》原件。）；
 9.抵押人须提交股东会或董事会决议（原件，附工商机读资料或全体董事名单）（收原件，以中外合资、合作经营企业和外商独资企业、有限责任公司、股份有限公司的房地产抵押的提供（企业章程另有规定的除外），如公司无股东或董事会的如自然人独资或法人独资等，出具决议原件）（收原件）；
 10.国有资产管理部门批文(国有企业、集体所有制企业、事业单位法人以国家授予其经营管理的房地产抵押的）（收原件）。
 11.其他规定应提交的资料。
 12.企业职工代表大会同意抵押佐证文件（南海区）（抵押人为集体所有制企业的，提交企业职工代表大会同意抵押佐证文件原件）。
 13.人民政府或部门批准同意抵押的文件（南海区）（国有划拨土地抵押的须提交，收原件）；
 14.《房地产抵押权声明书》（南海区）（若抵押人是中外合资企业、合作经营企业、外商独资企业、有限责任公司或股份有限公司的，须提交《房地产抵押权声明书》（法人独资企业除外），收原件）；

15.全体合伙人同意抵押佐证材料（南海区）（若抵押人属合伙企业的，应提交全体合伙人同意抵押佐证材料，收原件）；

16.本集体经济组织成员的村民会议2/3以上成员或者2/3以上村民代表的同意抵押的佐证材料或出让合同（南海区）（若抵押的土地是集体土地须提交，收经确认的复印件）；
 17.若提交的房产证与土地证的地址不一致时，必需提交地址说明材料（收原件）；

18.若涉及十大片限制的，需提交《南海区城市更新行动计划十大示范改造片区国土业务开通办理申请表》，收原件。