

# 国有建设用地使用权及房屋所有权状况变更登记办理操作指南

## 一、业务要求

### 申请材料：

1. 不动产登记申请书；

2. 申请人身份证明；委托他人办理的，还应当提交书面授权委托书及受托人身份证明；

3. 不动产权属证书；

4. 国有建设用地使用权及房屋所有权变更的材料，包括：

(1) 权利人姓名或者名称、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；

(2) 房屋面积、界址范围发生变化的，除应提交变更后的不动产权籍调查成果外，还需提交：①属部分土地收回引起房屋面积、界址变更的，提交人民政府收回决定书；②改建、扩建引起房屋面积、界址变更的，提交规划验收文件和房屋竣工验收文件；③因自然灾害导致部分房屋灭失的，提交部分房屋灭失的材料；④其他面积、界址变更情形的，提交有权机关出具的批准文件。依法需要补交土地价款的，还应当提交土地有偿使用合同补充协议和土地价款缴纳凭证，依法应纳税的，提交完税结果材料。

(3) 土地用途发生变化的，提交与自然资源主管部门签订的土地有偿使用合同补充协议或者划拨决定书。依法需要补交土地价款的，还应当提交土地价款缴纳凭证，依法应纳税的，提交完税结果材料；房屋用途发生变化的，提交有权机关出具的证实房屋用途发生变化的文件。

(4) 国有建设用地使用权的权利期限发生变化的，提交权利人

与自然资源主管部门签订的土地有偿使用合同补充协议。依法需要补交土地价款的，还应当提交土地价款缴纳凭证，依法应纳税的，提交完税结果材料。

(5) 同一权利人分割或者合并不动产权利的，提交自然资源主管部门同意分割或合并的文件或补充合同等材料以及变更后的不动产权籍调查成果；涉及房屋改建的，还应当提交规划验收文件和房屋竣工验收文件。

(6) 共有性质变更的，提交共有性质变更协议书或生效法律文书；

(7) 不动产坐落发生变化的，提交能够证实其坐落变更的材料；

(8) 土地性质发生变化的，提交土地有偿使用合同或者授权经营、作价出资入股等处置文件；依法需要补交土地价款的，还应当提交土地价款缴纳凭证，依法应纳税的，提交完税结果材料；房屋性质发生变化的，提交有权机关出具的证实房屋性质发生变化的文件。

#### **登记程序：**

申请-受理-审核（不动产灭失需实地查看）-登簿

#### **承诺时限：**

1个工作日，分割或合并变更登记类型 3 个工作日

上述承诺时限指一个不动产单元单一登记类型的办理时限，且不含公告、公示和补正材料所需时间

#### **收费标准及依据：**

证书工本费：10 元/本（第一本免费，每增加一本证书加收 10 元）（财税〔2016〕79 号、发改价格规〔2016〕2559 号、财税〔2019〕45 号）；

相关税费按政策缴纳；如符合相关减免政策，按规定执行；如遇相关政策调整，按新政策执行。

## 二、操作方法及步骤

### (一)、线上申请

登录安徽省政务服务 (<https://www.ahzwfw.gov.cn/>)。

### (二)、实人认证

选择登录方式，可使用个人用户登录或法人用户登录。

### (三)、选择办理

(1) 点击切换区域：安徽省-黄山市，点击确定。



## (2) 选择黄山市不动产网上办事大厅。



## (3) 选择登记服务区域（如：安徽省-黄山市-屯溪区）后，点击“登记申请”。



(4) 选择变更登记-国有建设用地使用权及房屋所有权状况变更登记-在线申请。



#### (四)、信息校验

(1) 阅读办理须知后点击确认并继续。



(2) 办理人可根据权利人名称和不动产权证号、不动产单元号关联不动产信息，确定无误后点击下一步。

## (五)、信息录入

(1) 进入“信息采集”环节录入权利人信息，也可以点击“获取当前用户信息”获取权利人信息。

(2) 核对不动产信息，选择登记原因，确认信息无误后，点击下一步。

### 不动产情况

不动产单元号	341002003011GB00111F00050036	不动产权证号	皖(2022)黄山市不动产权第0021566号
不动产坐落	屯溪区黎新路22号翼天学苑里12幢904室	权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅	面积	宗地面积: 18467.16m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 104.07m <sup>2</sup>
土地使用期限起	2019-12-25	土地使用期限止	2089-12-24
登记原因	请选择		
		<a href="#">上一步</a>	<a href="#">下一步</a>

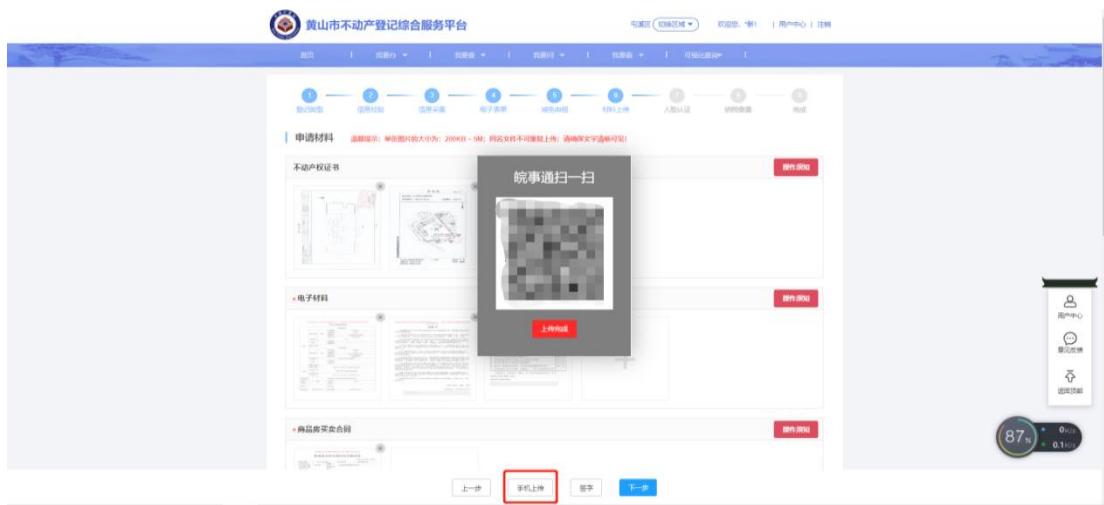
## (六)、电子表单

系统根据信息采集内容自动生成电子表单(申请书、承诺书信息、询问记录信息等),核对信息无误后,点击下一步。

## (七)、材料上传

(1) 可通过皖事通手机APP“扫一扫”功能扫描二维码上传材料照片或通过电脑上传上传材料照片,申请材料前加\*为必传申请材料。

点击“手机上传”按钮进行手机扫码上传:



点击材料目录后“+”有序上传本地电脑文件：



(2) 点击“签字”按钮，权利人点击“云签”，使用皖事通 APP “扫一扫”功能扫描二维码进行云签，对相关电子材料进行云签认证后，点击进入下一步。

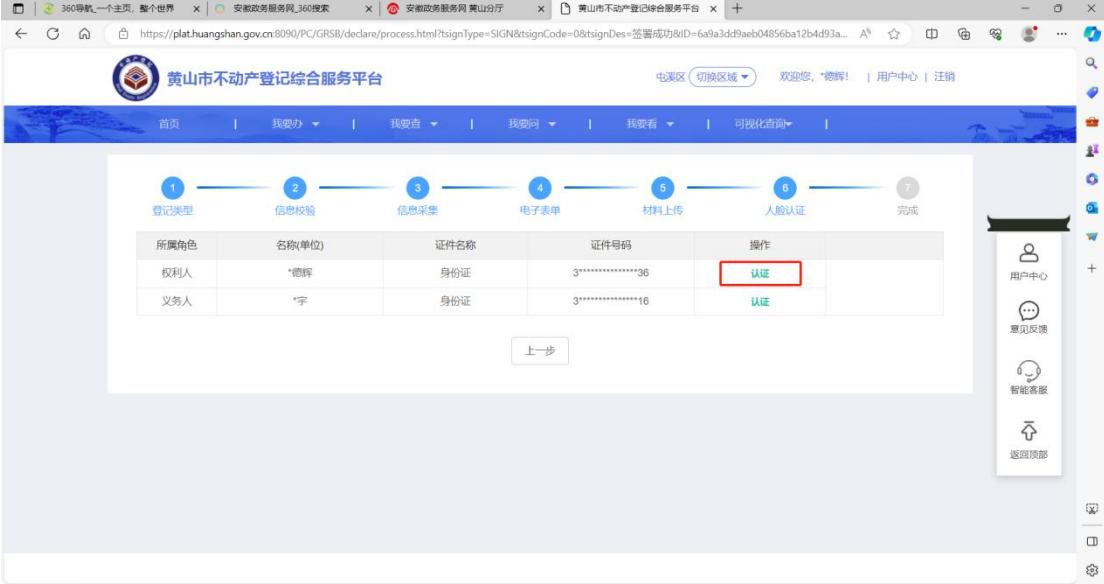
The screenshots illustrate the digital signature process on the platform:

- Screenshot 1:** Shows the "Signature" step of the application process. It displays a table of applicants with their names, ID numbers, and whether they are electronic signatures. A red box highlights the "操作" (Operation) section where "云签" (Cloud Signature), "电子印章" (Electronic Seal), and "电子执照" (Electronic License) are listed.
- Screenshot 2:** Shows the "Scan QR Code to Sign" step. It features a QR code for scanning. A red box highlights the "操作" (Operation) section where "云签" (Cloud Signature), "电子印章" (Electronic Seal), and "电子执照" (Electronic License) are listed. A message at the bottom says "取最新状态" (Get latest status).
- Screenshot 3:** Shows the "My Signature" section of the eCloud Platform. It lists several digital signatures (e.g., afe8e9b201d04a2...) and provides a "Scan QR Code" button to add a new digital signature. A red box highlights the "提交签署" (Submit Signature) button.

## (八)、身份认证

点击“认证”按钮，使用皖事通 APP “扫一扫”功能扫描二维码

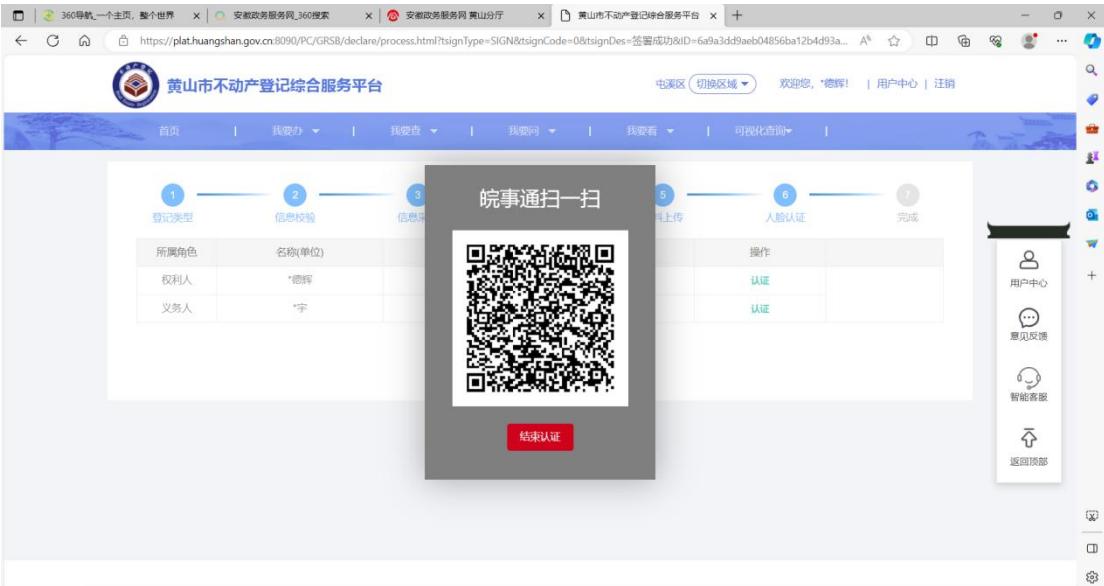
进行人脸识别（若为企业则为代理人认证），人脸识别成功之后点击结束认证。



The screenshot shows the 'Huangshan Real Estate Registration Platform' interface. The top navigation bar includes links for '首页', '我要办', '我要查', '我要问', '我要看', and '可视化查询'. On the right side, there are icons for '用户中心', '意见反馈', '智能客服', and '返回顶部'. The main content area displays a horizontal process flow with seven steps: 1. 登记类型, 2. 信息校验, 3. 信息采集, 4. 电子表单, 5. 材料上传, 6. 人脸识别, and 7. 完成. Step 6 is currently active. Below the flow is a table with two rows of data:

所属角色	名称(单位)	证件名称	证件号码	操作
权利人	*德辉	身份证	3*****36	<b>认证</b>
义务人	*宇	身份证	3*****16	<b>认证</b>

A large red box highlights the '认证' (Verify) button for the first row (Right Holder).



The screenshot shows the 'Huangshan Real Estate Registration Platform' interface. The top navigation bar includes links for '首页', '我要办', '我要查', '我要问', '我要看', and '可视化查询'. On the right side, there are icons for '用户中心', '意见反馈', '智能客服', and '返回顶部'. The main content area displays a horizontal process flow with seven steps: 1. 登记类型, 2. 信息校验, 3. 信息采集, 4. 电子表单, 5. 材料上传, 6. 人脸识别, and 7. 完成. Step 6 is currently active. In the center of the screen is a large QR code with the text '皖事通扫一扫' above it. Below the QR code is a red button labeled '结束认证'.

## (九)、提交申请

### (1) 提交不动产登记预审。

The screenshot shows the user interface for managing applications. On the left, there's a sidebar with '用户中心' (User Center), '我的申请' (My Applications), and '我的见证委托' (My Notary Commission). The main area displays search fields for '申请编号' (Application Number), '申请日期' (Application Date), '权利人' (Right Holder), and '预审状态' (Pre-review Status) with a dropdown menu set to '请选择' (Please Select). Below these are several buttons: '继续办件' (Continue Processing), '查看' (View), '作废' (Cancel), '受理凭证' (Acceptance Certificate), '邮寄信息' (Mail Information), '好差评' (Good/Bad Review), '电子税票' (Electronic Tax Receipt), and '获取非税电子票据' (Get Non-Tax Electronic Receipt). A table lists one application:

序号	申请编号(业务号)	权利人(买方)	义务人(卖方)	业务类型	申请时间	办件进度
1	3410022024032800...	*****	*****	土地及房屋权属证书补换证登记	2024-03-28 10:20:48	等待预审

At the bottom, there are navigation links: < (Previous), 1 (Current page), > (Next), 到第 (Go to), 1 (Page), 确定 (Confirm), 共 1 条 (Total 1 item), 10 条/页 (10 items per page), and a QR code.

(2) 预审通过后，点击继续办件，可使用云闪付 APP 扫码进行在线缴费。

This screenshot shows the same application list as the previous one, but the '继续办件' (Continue Processing) button is highlighted with a red box. The rest of the interface is identical to the first screenshot.

This screenshot shows the '不动产登记在线缴费确认单' (Real Estate Registration Online Payment Confirmation Form). It includes a progress bar with numbered steps: 1. 登记类型 (Registration Type), 2. 信息校验 (Information Verification), 3. 信息采集 (Information Collection), 4. 电子表单 (Electronic Form), 5. 材料上传 (Material Upload), 6. 人脸认证 (Facial Recognition), 7. 在线缴费 (Online Payment), and 8. 完成 (Completed). Step 7 is highlighted with a blue background.

Below the progress bar, it says '不动产登记在线缴费确认单' and '坐落: 屯溪区中都大道100号测试自然幢1单元106号'. It also shows a table for '登记费明细(单位: 元)' (Registration Fee Details) with columns for '收费项目名称' (Fee Item Name) and '应收金额' (Amount Due). A large blue '支付' (Pay) button is at the bottom.

At the very bottom, there's a note about electronic receipts: '根据省财政厅统一部署, 即日起, 本单位办理上述业务时将正式启用财政电子票据, 原有纸质财政票据将不再提供。缴款成功后, 您可登录“安徽省财政电子票据公共服务平台” (<http://czpj.ahzwfw.gov.cn/>) , 输入20位缴款识别码, 自行下载财政电子票据, 财政电子票据为单位财政收支和会计核算合法原始凭证, 请按相关规定使用。'

(3) 缴费完成后，提交登记申请。系统自动反馈本笔业务申请成功状态，请妥善保存申请编号。



(4) 打印不动产登记受理凭证：在“我的申请”选中该笔业务，点击“受理凭证”按钮打印受理凭证。



(5) 如您需要邮递不动产权证书服务，请选择“邮寄信息”，添加您的准确地址和联系方式，缮证后，我们将第一时间为您提供派递。

用户中心 | 我要办 | 我要查 | 我要问 | 我要看 | 可视化查询 | 首页

申请编号: [ ] 申请日期: [ ] 至 [ ] 权利人: [ ]

预审状态: 请选择 搜索

继续办件 查看 作废 受理凭证 邮寄信息 好差评 电子税票 获取非税电子票据

序号	申请编号(业务号)	权利人(买方)	义务人(卖方)	业务类型	申请时间	办件进度
1	3410022024032900...	*借		土地及房屋权属证书补换证登记	2024-03-29 10:29:31	不动产已受理

(6) 如果您中途退出系统，由于之前已录入的申请信息仍将保留在系统内，您只需进入“用户中心”，点击“我的申请”可查看办件进度在“编辑中”的业务，选中后点击“继续办件”即可继续操作。

用户中心 | 我要办 | 我要查 | 我要问 | 我要看 | 可视化查询 | 首页

申请编号: [ ] 申请日期: [ ] 至 [ ] 权利人: [ ]

预审状态: 请选择 搜索

继续办件 查看 作废 受理凭证 邮寄信息 好差评 电子税票 获取非税电子票据

序号	申请编号(业务号)	权利人(买方)	义务人(卖方)	业务类型	申请时间	办件进度
1	3410022024032900...	*借		土地及房屋权属证书补换证登记	2024-03-29 10:29:31	不动产已受理

(7) 打印非税电子票据：在不动产工作人员完成受理后，“我的申请”选中该笔业务，点击“获取非税电子票据”按钮打印非税电子票据。

用户中心 | 我要办 | 我要查 | 我要问 | 我要看 | 可视化查询 | 首页

申请编号: [ ] 申请日期: [ ] 至 [ ] 权利人: [ ]

预审状态: 请选择 搜索

继续办件 查看 作废 受理凭证 邮寄信息 好差评 电子税票 获取非税电子票据

序号	申请编号(业务号)	权利人(买方)	义务人(卖方)	业务类型	申请时间	办件进度
1	3410022023061301...			用地使用权及房屋所有权转移登记	2023-06-13 16:48:05	编辑中
2	3410022023060500...			用地使用权及房屋所有权转移登记	2023-06-05 10:40:58	编辑中