

# 徐闻县自然资源局

---

转发《湛江市自然资源局关于印发〈湛江市继承  
(受遗赠)不动产登记工作程序(试行)〉  
(修订)的通知》的通知

局各股室、下属单位:

现将《湛江市自然资源局关于印发〈湛江市继承(受遗赠)不动产登记工作程序(试行)〉(修订)的通知》转发给你们,请遵照执行。

附件: 湛江市自然资源局关于印发《湛江市继承(受遗赠)不动产登记工作程序(试行)》(修订)的通知

  
徐闻县自然资源局  
2023年6月1日

---

# 湛江市自然资源局

---

## 湛江市自然资源局关于印发《湛江市继承 (受遗赠)不动产登记工作程序 (试行)》(修订)的通知

各县(市、区)自然资源局、市不动产登记中心:

为进一步加强继承(受遗赠)不动产登记工作管理,优化营商环境,根据《优化营商环境条例》、《自然资源部关于贯彻<国务院关于开展营商环境创新试点工作的意见>暂时调整适用相关规定的通知》(自然资发〔2022〕70号)、《广东省人民政府办公厅关于印发广东省全面推行证明事项告知承诺制工作实施方案》(粤办函〔2020〕334号)等文件规定,我局对《湛江市继承(受遗赠)不动产登记工作程序(试行)》进行了修订,现印发给你们,请遵照执行。



# **《湛江市继承（受遗赠）不动产登记工作程序（试行）》修订说明**

## **一、优化非公证继承业务登记程序**

**1. 压缩非公证继承公示时间。**将第二部分“不提交继承公证材料或生效法律文书的不动产登记”，第（三）公示，“对拟登记的不动产登记事项在湛江市自然资源局网站进行公示，公示期为60日。”中的公示期调整为“30日”。

**修改理由：**根据《不动产登记暂行条例》和国务院办公厅《关于压缩不动产登记办理时间的通知》（国办发〔2019〕8号）的规定，适当压缩继承材料查验结果事项公示的时间，从而提升办证的时效性和群众满意度。

**2. 优化非公证继承登记手续。**在第二部分“不提交继承公证材料或生效法律文书的不动产登记”，第（二）继承材料查验与不动产登记受理，2、查验条件，增加明确“法定继承人或受遗赠人办理未提交继承公证书或司法文书的法定继承，未提交继承公证书或司法文书的遗嘱继承、遗赠时，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。”的内容。

**修改理由：**根据《自然资源部关于贯彻〈国务院关于开展营商环境创新试点工作的意见〉暂时调整适用相关规定的通知》

（自然资发〔2022〕70号）第二点“简化不动产登记非公证继承手续”，以及省、市优化营商环境的要求，进一步优化非公证继承的手续，不断提升登记服务便利度。

## 二、增加不动产继承登记告知承诺制相关内容

1. 在第二部分“不提交继承公证材料或生效法律文书的不动产登记”，第（一）不动产登记申请，3.2 申请材料种类，增加条款“3.2.11 适用继承登记告知承诺制的相关情形的，提供书面承诺书”。

2. 在第二部分“不提交继承公证材料或生效法律文书的不动产登记”，第（二）继承材料查验与不动产登记受理，3.1.3 签署相关文件，“工作人员应要求到场人员认真阅读《继承（受遗赠）不动产登记继承材料查验相关事宜告知书》（附件4），阅读后应在签字表上签字并摁留指纹。”，修改为“工作人员应要求到场人员认真阅读《继承（受遗赠）不动产登记继承材料查验相关事宜告知书》（附件4）、《继承登记证明事项告知书》（适用继承登记告知承诺制的相关情形的，附件5），阅读后应在签字表上签字并摁留指纹。”同时，增加条款“适用继承登记告知承诺制的相关情形的，签订《继承登记证明事项承诺书》（附件7）。”

3. 制定了《继承登记证明事项告知书》和《继承登记证明事项承诺书》的样式（详见附件5、附件7），明确继承登记告知承诺适用的范围、不适用的范围以及法律责任。同时，明确“申

请人应当承诺办理继承转移登记后 3 年内不以转移、抵押等方式处分被继承的不动产，登记机构在办理不动产继承登记时，同意在不动产登记簿及证书附记栏注记‘按非公证不动产继承登记告知承诺制办理，自核准登记之日起 3 年内不得以转移、抵押等方式处分，如申请人虚假承诺将依法予以更正或撤销登记’”。

**修改理由：**根据《优化营商环境条例》、《广东省人民政府办公厅关于印发广东省全面推行证明事项告知承诺制工作方案》（粤办函〔2020〕334 号）、《广东省自然资源厅关于做好复制推广营商环境创新试点改革举措的通知》（粤自然资登记〔2022〕2991 号）文件精神及相关规定，进一步优化营商环境，推进“减证便民”，提升不动产登记服务便民化。《湛江市自然资源局关于进一步优化不动产登记非公证继承业务有关事项的通知》已明确：“非公证继承登记时，因时间久远等原因导致申请人难以获取死亡证明、亲属关系证明材料的，可以由申请人提供书面承诺，向不动产登记机构申请继承登记。”因此，此次修订稿对应增加了登记告知承诺制相关内容。

### 三、增加了遗产管理人的相关要求

将第二部分“不提交继承公证材料或生效法律文书的不动产登记”，第（一）不动产登记申请，3、申请材料，3.2.2“所有继承人、受遗赠人的身份证、户口簿或其他身份证明；”修改为：“所有继承人、受遗赠人等的身份证、户口簿或其他身份证明；

有遗产管理人的，遗产管理人应同时到场并提交作为遗产管理人的相关材料和身份证明。”

**修改理由：**根据《民法典》第一千一百四十五条、第一千一百四十六条和第一千一百四十七条的规定，增加遗产管理人引入不动产非公证继承登记工作中的相关内容。

#### 四、对办理继承的人员身份进行了进一步明确

1. 将第二部分“不提交继承公证材料或生效法律文书的不动产登记”，第（一）不动产登记申请，3、申请材料，3.2.4“所有继承人或受遗赠人与被继承或遗赠人之间的亲属关系证明....”，修改为：“依法参与继承的所有继承人或受遗赠人与被继承或遗赠人之间的亲属关系证明....”。

2. 将第二部分“不提交继承公证材料或生效法律文书的不动产登记”，第（一）不动产登记申请，4、申请材料审查，第三款“所有继承人的身份证明文件，以及.....的有关规定执行”，修改为：“依法参与继承的所有继承人的身份材料，以及.....的有关规定执行”。

**修改理由：**根据《民法典》第一千一百二十五条的规定，继承人存在“五种”丧失继承权行为的，继承权丧失，将不参与继承。继承人有该条款第三项至第五项行为，确有悔改表现，被继承人表示宽恕或者事后在遗嘱中将其列为继承人的除外。因此，

有必要对参与继承的人员身份范围进一步明确为“依法参与继承的所有继承人”。

## 五、制定了继承登记业务的办理指引

对继承（受遗赠）不动产登记申请人提交的申请材料，区分“（一）提交继承公证书或司法文书的继承登记”、“（二）未提交继承公证书或司法文书的法定继承”、“（三）未提交继承公证书或司法文书的遗嘱继承、遗赠”三种情况，通过“拉单列表”的形式，进行进一步细化，制定了《转移登记（过户—继承登记）办理指引》（详见附件14）。同时，提供公安机关、人事档案管理机构以及村委会（居委会）、被继承人或继承人单位出具的《亲属关系证明》参考样式（详见附件15）。

**修改理由：**贯彻落实不动产登记一次性告知制度的相关要求，为群众一次性提供全面、准确的信息，避免群众因记忆模糊、理解错误等因素，导致的材料错漏、重复提交及重复“跑腿”的现象发生。同时，为进一步优化营商环境，强化服务质量，简化办事程序，塑造廉洁、务实、高效的服务形象，打下坚实的基础。

# **《湛江市继承（受遗赠）不动产登记工作程序（试行）》（修订）**

《湛江市继承（受遗赠）不动产登记工作程序（试行）》适用于我市市辖区因继承（受遗赠）取得不动产权利申请办理的转移登记。各县（市）区不动产登记机构可参照执行。

## **一、提交继承公证材料或者生效法律文书的不动产登记**

不动产登记申请人提交经公证的材料或者生效法律文书的，登记机构按照《中华人民共和国民法典》、《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》、《不动产登记操作规范（试行）》、《广东省不动产登记操作指南（试行）》的相关规定，通过“通办窗口”直接办理。

## **二、不提交继承公证材料或者生效法律文书的不动产登记**

不动产登记申请人不提交继承公证材料或者生效的法律文书的，登记机构可安排专门的业务窗口负责办理此类登记业务，具体工作程序如下：

### **（一）不动产登记申请**

1、工作人员向拟通过继承（受遗赠）办理不动产登记的申请人介绍需要提交的申请材料、继承材料查验流程、公示期限等。

2、工作人员查询不动产登记的有关情况，包括是否存在抵押登记、查封登记、预告登记、异议登记，将查询结果（附件

1) 告知申请人，如存在影响不动产权利转移的情形，工作人员应告知申请人消除有关影响后再申请办理。

### 3、申请材料

#### 3.1 申请材料形式

不动产登记申请人提交的申请材料应是原件，因特殊情况不能提供原件的，可以提交该材料的出具机构确认与原件一致的复印件。对于除申请人外的其他继承人的身份证明文件，可只提交复印件，登记机构应告知申请人在继承材料查验时其他继承人员需携带身份证明原件，届时进行一致性的核对。登记机构工作人员应将申请材料进行扫描并留存复印件，在复印件上注明“与原件一致”字样并签字。

#### 3.2 申请材料种类

继承（受遗赠）不动产登记申请人向登记机构提出不动产登记申请，提交的申请材料包括：

##### 3.2.1 不动产登记申请书；

3.2.2 所有继承人或受遗赠人的身份证、户口簿或其它身份证明；有遗产管理人的，遗产管理人应同时到场并提交作为遗产管理人的相关材料和身份证明。

3.2.3 被继承人或遗赠人的死亡证明，包括医疗机构出具的死亡证明、公安机关出具的死亡证明或者注明了死亡日期的注销户口证明、人民法院宣告死亡的判决书、其他能够证明被继承人

或遗赠人死亡的材料等；

3.2.4 依法参与继承的所有继承人或受遗赠人与被继承或遗赠人之间的亲属关系证明，包括户口簿、婚姻证明、收养证明、出生医学证明，公安机关、人事档案管理机构以及村委会（居委会）、被继承人或继承人单位出具的证明材料，其他能够证明相关亲属关系的材料等。

3.2.5 继承人已死亡的，代位继承人或转继承人可参照上述材料提供；

3.2.6 被继承人或遗赠人享有不动产权利的权属证明材料；

3.2.7 被继承人或遗赠人生前有遗嘱或者遗赠扶养协议的，提交其全部遗嘱或者遗赠扶养协议；

3.2.8 继承人就继承不动产达成协议的，提交不动产继承协议；

3.2.9 因受遗赠取得不动产权利的，提交接受遗赠的书面文件；

3.2.10 被继承人或遗赠人生前与配偶有夫妻财产约定的，提交书面约定协议；

3.2.11 适用继承登记告知承诺制的相关情形的，提供书面承诺书；

3.2.12 依据相关法律法规和规定需要提交的其他材料。

4、申请材料审查

在不动产登记申请环节，登记机构应认真审查申请人提交的申请材料是否齐全、是否符合法定形式。

对未提供被继承人或遗赠人生前的遗嘱、遗赠扶养协议或与配偶有夫妻财产约定等材料的，由申请人以书面形式明确未能提供的原因。

依法参与继承的所有继承人的身份证明文件，以及陪同申请人到场签署相关文件的抵押权人、预告登记权利人、网签合同买受人的身份证明文件，应按照《不动产登记操作规范（试行）》1.8.4对申请人身份证明材料的相关规定执行。有委托代理情形的，应按照《国土资源部不动产登记操作规范（试行）》1.9对委托代理的有关规定执行。

抵押权人、预告登记权利人陪同申请人到现场签署相关变更申请书及变更的证明材料，工作人员应作为见证人在签署的文件上签字。

#### 5、告知继承材料查验时间

经登记机构审查，申请人提交的申请材料齐全，符合法定形式的，登记机构出具《继承材料查验时间告知书》（附件2）。

### （二）继承材料查验与不动产登记受理

#### 1、查验的目的和要求

继承材料的查验包括向全部法定继承人或受遗赠人核实申请人提供的申请材料是否属实、询问全部法定继承人或受遗赠人

对申请人提交的申请材料证明其具有继承权并办理不动产登记是否存有异议、以及见证放弃继承权的继承人签署放弃继承权声明。

查验时，登记机构应向到场人员告知相关责任和义务，并制作询问笔录，由到场人员本人签字并摁留指纹进行确认。

## 2、查验条件

现场查验工作应在不动产所在地的不动产登记机构进行，由两名以上的工作人员共同完成。

查验时，全部法定继承人或受遗赠人应共同到场。如应到场人员未到场，则不得进行查验。

法定继承人或受遗赠人办理未提交继承公证书或司法文书的法定继承，未提交继承公证书或司法文书的遗嘱继承、遗赠时，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。

## 3、查验程序

### 3.1 告知

#### 3.1.1 工作人员自我介绍

工作人员应向到场的继承人或受遗赠人进行自我介绍，到场的继承人或受遗赠人认为工作人员与查验事项存在利害关系，要求工作人员进行回避的，应填写《继承材料查验工作人员回避申请书》（附件3）。登记机构能够当场核实利害关系情况的，应

当场进行核实，当场不能核实的，应暂停查验工作，于3个工作日内核实完毕，并与申请人确定新的查验时间。经登记机构核实，反映的情况属实的，应安排其他工作人员进行查验。

### 3.1.2 告知查验目的和相关责任

工作人员应向到场的继承人或受遗赠人告知继承材料查验目的和相关要求，明确要求到场人员向登记机构如实告知相关情况，因隐瞒真实情况或者提供虚假文件导致不动产登记结果错误的，到场人员应承担相应的法律责任。告知到场人员若有不认识字的人或者存在不理解的问题应当场及时提出，由工作人员进行解释。

### 3.1.3 签署相关文件

工作人员应要求到场人员认真阅读《继承（受遗赠）不动产登记继承材料查验相关事宜告知书》（附件4）、《继承登记证明事项告知书》（适用继承登记告知承诺制的相关情形的，附件5），阅读后应在签字表上签字并摁留指纹。

到场人员应当签署《继承（受遗赠）不动产相关事宜如实告知承诺书》（附件6），承诺书应由承诺人本人签字并摁留指纹。适用继承登记告知承诺制的相关情形的，同时需签订《继承登记证明事项承诺书》（附件7）。

## 3.2 查验和询问

### 3.2.1 根据申请人提供的继承材料重点查验以下内容：

查验当事人的身份是否属实、当事人与被继承人或遗赠人的亲属关系是否属实；

被继承人或遗赠人有无其他继承人；

被继承人或遗赠人和已经死亡的继承人或受遗赠人的死亡事实是否属实；

被继承人或遗赠人生前有无遗嘱或者遗赠扶养协议；

申请继承的遗产是否属于被继承人或遗赠人个人所有；

根据申请材料需要核实的其他情况。

### 3.2.2 询问与记录

工作人员可以就继承人或受遗赠人是否齐全、是否愿意接受或放弃继承、就不动产继承协议或遗嘱内容及真实性是否有异议、所提交的资料是否真实等内容进行询问，做好询问记录并签字（附件8）。该记录应由到场的全部法定继承人（受遗赠人）签字并摁留指纹进行确认。询问记录原件作为登记材料纳入登记档案。到场人员要求保留记录的，可向其提供复印件。

### 3.2.3 签署相关文件

继承人放弃继承的，签署《放弃继承权声明书》（附件9），工作人员作为见证人应在声明书上签字。

继承人继承的，签署《继承（受遗赠）不动产登记具结书》（附件10）。

### 3.2.4 查验中止

经查验和询问，得知有继承人未到场的，或需要补充提交相关证明文件的，应中止查验，并向申请人出具《继承材料查验中止告知书》（附件 11）。

### 3.3 查验结果意见

查验后，工作人员应根据申请人提交的材料以及查验、询问的情况，出具《继承（受遗赠）不动产登记继承材料查验结果意见书》（附件 12），就查验和询问过程中了解到的申请材料记载内容是否属实、是否存在其他继承人、其他继承权人对申请人取得继承权有无意见等进行说明。意见书应就申请材料是否符合法定形式、申请材料与询问结果是否一致进行判断。

4、经查验和询问，符合下列条件的，登记机构应当予以受理：

4.1 申请材料形式符合要求；

4.2 申请人与依法应当提交的申请材料记载主体一致；

4.3 申请登记的不动产权利与登记原因文件记载的不动产权利一致；

4.4 申请内容与询问记录不冲突；

4.5 法律、行政法规等规定的其他条件。

### （三）公示

对拟登记的不动产登记事项在湛江市自然资源局网站进行公示（附件 13），公示期为 30 日。

公示期间，当事人对公示有异议的，应当在公示期限内以书面方式到登记机构的办公场所提出异议，并提供相关材料，登记机构应当按下列程序处理：

1. 根据现有材料异议不成立的，登记机构按规定依法办理不动产登记。

2. 异议人有明确的权利主张，提供了相应的证据材料，登记机构应当不予受理登记，并告知当事人及异议人通过诉讼、仲裁等方式解决权属争议后方可办理相关不动产登记。

#### **（四）不动产登记审核、登簿**

1、受理后，登记机构应按照《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》、《不动产登记操作规范（试行）》、《广东省不动产登记操作指南（试行）》等法律法规及有关政策规定的审核规则进行审核。认为需要进一步核实情况的，可以发函给出具证明材料的单位、被继承人或遗赠人原所在单位或居住地的村委会、居委会核实相关情况。经审核，存在不予登记情形的，应向申请人出具《不予登记告知书》。

2、将申请登记事项记载于不动产登记簿。