**文成县不动产登记（林权）操作规范（试行）**

目录

一、 林地承包经营权/林木所有权登记 4

1.1.首次登记 4

1.2 变更登记 5

1.3转移登记 7

1.4 注销登记 9

二、 林地使用权/林木所有权登记 10

2.1 首次登记 10

2.2 变更登记 11

2.3 转移登记 13

2.4 注销登记 14

三、 林地使用权/森林、林木使用权登记 15

3.1 首次登记 15

3.2 变更登记 16

3.3 转移登记 18

3.4 注销登记 19

四、 林地经营权/林木所有权登记 21

4.1 首次登记 21

4.2 变更登记 23

4.3 转移登记 24

4.4 注销登记 26

五、 林地经营权/林木使用权登记 27

5.1 首次登记 28

5.2 变更登记 29

5.3 转移登记 31

5.4 注销登记 32

六、 抵押权登记 34

6.1 首次登记 34

6.2 变更登记 36

6.3 转移登记 38

6.4 注销登记 39

1. **林地承包经营权/林木所有权登记**
	1. **首次登记**

1.1.1适用

农户以家庭承包方式承包农民集体所有或国家所有依法由农民集体使用的林地从事林业生产的，可以申请林地承包经营权/林木所有权首次登记。

1.1.2申请主体

林地承包经营权/林木所有权首次登记的申请主体为发包方或承包方。其中，承包方为本集体组织的农户。联户承包产权共有的，应当由联户共有人共同申请，也可委托一人或多人代为申请。

1.1.3申请材料

1. 不动产登记申请书；
2. 申请人身份证明，包括承包方户主身份证和有效家庭成员证明材料；
3. 集体林地承包合同；
4. 发包方权属来源证明材料；
5. 不动产界址、面积等地籍调查成果

1.1.4审核要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

1. 权属来源材料是否齐全、有效；
2. 申请人与集体林地承包合同等权属来源材料记载的主体是否一致；是否属于本集体经济组织的农户；
3. 不动产地籍调查成果资料是否齐全、规范，地籍调查表记载的权利人、权利类型及其性质等与权属来源材料是否一致，宗地批准用途是否属于林地，宗地图、界址坐标、面积等是否符合要求，宗地图中的空间要素与相邻的界址、地物、地貌是否存在空间位置矛盾；
4. 承包合同约定的用途是否为林业生产，是否符合规划的用途；
5. 《不动产登记操作规范（试行）》第4章要求的其他审查事项。

**1.2 变更登记**

1.2.1适用

已经登记的林地承包经营权/林木所有权，有下列情形之一的，可以申请变更登记：

1. 权利人的姓名、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的；
2. 承包林地的坐落、名称发生变化的；
3. 承包农户的家庭成员发生变化的；
4. 承包林地的面积、界址发生变化的；
5. 承包期限发生变化的；
6. 承包期限届满，林地承包经营权人按照国家有关规定继续承包的；
7. 森林类别发生变化的；
8. 同一权利人分割或合并不动产的；

在已登记的无林地上更新造林的，当事人可以申请变更登记。

1.2.2申请主体

林地承包经营权/林木所有权变更登记的申请主体应当为不动产登记簿记载的权利人。下列情形除外：

1. 因家庭户主发生变化的，应当由户口簿上记载的户主提出申请
2. 联户承包产权共有，因共有人姓名发生变化的，可由发生变化的权利人提出申请。

1.2.3申请材料

1. 不动产登记申请书；
2. 申请人身份证明；
3. 不动产权属证书；
4. 根据下列不同情形，提交相应材料：
5. 权利人姓名发生变化的，提交能够证实其身份变更的材料；农户家庭成员等发生变化的，提交能够证实家庭成员发生变化的材料；
6. 林地坐落、名称发生变化的，提交能够证实林地坐落、名称变更的材料；
7. 林地面积、界址发生变化的，提交地籍变更调查成果资料；
8. 在承包期内承包期限发生变化的，提交发包方与承包方约定承包期限变化的协议；
9. 承包期限届满后继续承包的，提交发包方与承包方新签订的集体林地承包合同；
10. 森林类别发生变化的，提交林业主管部门出具的证明材料；
11. 不动产分割或合并的，提交变更后的不动产界址、面积等地籍调查成果。

1.2.4审核要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

1. 申请变更登记的林地承包经营权/林木所有权是否已经登记；
2. 申请变更登记的材料是否齐全、有效；
3. 申请变更事项与变更申请材料记载的内容是否一致，数据是否吻合、准确；变更事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
4. 申请变更界址、面积的材料内容与不动产地籍调查成果是否一致；
5. 承包期限变更的，是否符合法律和国家政策的规定；
6. 森林类别发生变化的，是否有林业主管部门出具的证明材料；

**1.3转移登记**

1.3.1适用情形

已经登记的林地承包经营权/林木所有权，有下列情形之一的，可以申请林地承包经营权/林木所有权转移登记：

1. 因互换、转让导致林地承包经营权/林木所有权发生转移的；
2. 因家庭关系、婚姻关系变化导致林地承包经营权/林木所有权发生转移的；
3. 因联户承包分户导致不动产分割的；
4. 因农户家庭消亡，在承包期内，继承人继续承包林地的；
5. 因人民法院或仲裁委员会的生效法律文书等导致林地承包经营权/林木所有权发生转移的。

1.3.2申请主体

林地承包经营权/林木所有权转移登记，应当由双方共同申请。因继承、人民法院或仲裁 委员会生效的法律文书等导致林地承包经营权/林木所有权发生转移的，可以由单方申请。

1.3.3 申请材料

1 不动产登记申请书；

2 申请人身份证明；

3 不动产权属证书；

4 根据下列不同情形，提交相应材料：

1. 林地承包经营权/林木所有权转让的，提交双方转让合同以及受让方与发包方新签订的集体林地承包合同；
2. 林地承包经营权/林木所有权互换的，提交互换协议；
3. 因婚姻关系变化导致不动产分割或合并的，提交婚姻关系证明材料和不动产分割或合并协议；
4. 因分家析产导致不动产分割的，提交分家析产协议；
5. 因继承导致林地承包经营权/林木所有权发生转移的，提交家庭消亡的证明材料、遗嘱、不动产分配协议、继承人证明材料、与被继承人的亲属关系材料，或经公证的材料；
6. 联户承包拆宗分户的，提交拆宗分户后的权属无争议、界址清晰、四至明确的林地承包合同（或分户经营协议书）；
7. 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等导致林地承包经营权/林木所有权发生转移的，提交人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等材料；
8. 涉及不动产分割或合并的，提交不动产界址、面积等地籍调查成果。

1.3.4 审核要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

1 除了因继承、人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书等取得的可单方申请外，是否 由双方提出申请；

2 不动产是否抵押、查封； 有异议登记的，受让方是否已签署知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺；

3 申请林地承包经营权/林木所有权转移的登记原因证明材料是否齐全、规范；申请登记事项与登记原因证明材料是否一致，数据是否吻合、准确；

4 转让的，受让方是否属于本集体经济组织农户，发包方是否同意；互换的，双方当事 人是否属于同一集体经济组织成员；

5 继承的，该农户家庭是否消亡；分家析产的，分家析产协议约定的产权归属是否清晰；

6 法律文书是否已经生效；

7 申请转移登记的承包期限是否超过原承包合同的剩余期限；

8 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；

9 涉及界址、面积变化的申请材料内容与不动产地籍调查成果是否一致。

**1.4 注销登记**

1.4.1 适用

已经登记的林地承包经营权/林木所有权，有下列情形之一的，应当申请注销登记：

1 承包经营的林地及地上的林木灭失的；

2 承包经营权人丧失承包经营资格或者放弃承包经营权的；

3 承包经营的林地被依法转为建设用地的；

4 承包经营的林地被依法征收、收回的；

5 承包经营期限届满，承包合同履行完毕未继续承包的；

6 人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等导致林地承包经营权/林木所有权消灭的。

1.4.2 申请主体

林地承包经营权/林木所有权注销登记的申请主体应当是不动产登记簿记载的权利人或者其他依法享有不动产权利的权利人。

1.4.3 申请材料

1 不动产登记申请书：

2 申请人身份证明；

3 不动产权属证书；

4 根据下列不同情形，提交相应材料：

1. 承包经营的林地及地上的林木灭失的，提交不动产灭失的说明；
2. 权利人丧失承包经营资格或者放弃承包经营权的，提交权利人丧失承包经营资格或 者放弃承包经营权的证明材料。已设立抵押权或已办理查封登记的，还需提交抵押权人、查封机关同意注销的证明材料；
3. 承包经营的林地被依法转为建设用地的，提交农转用的批准文件；
4. 承包经营的林地被依法征收的，提交县级以上人民政府生效的征收决定书；
5. 承包经营的林地被依法收回的，提交有效的收回文件；
6. 因人民法院或者仲裁委员会生效法律文书等导致林地承包经营权/林木所有权消灭的，提交人民法院或者仲裁委员会生效法律文书等材料。

1.4.4 审核要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

1 林地承包经营权/林木所有权的注销材料是否齐全、有效，是否与申请登记事项一致；

2 承包经营的林地及林地上的林木灭失的，是否已按规定核实；

3 已设立抵押权已办理查封登记的，是否已经抵押权人、查封机关同意；

4 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；

5 法律文书是否已经生效，是否导致权利消灭。

**二、林地使用权**/**林木所有权登记**

**2.1 首次登记**

2.1.1 适用

农户在自留山等种植林木的，可以申请林地使用权/林木所有权首次登记。

2.1.2 申请主体

林地使用权/林木所有权首次登记的申请主体为农村本集体经济组织成员，一般为自留山农户户主。

2.1.3 申请材料

申请林地使用权/林木所有权首次登记的材料包括：

1 不动产登记申请书；

2 申请人身份证明，包括户主身份证和和有效家庭成员证明材料；

3 林地使用权/林木所有权的权属来源材料，包括： （1）林业“三定”时期颁发的自留山证或享有自留山使用权的权属来源材料； （2）自留山调整协议及村民会议三分之二以上成员或三分之二以上村民代表同意的文件； （3）自留山互换协议；

4 不动产界址、面积等地籍调查成果。

2.1.4 审核要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

1 权属来源材料是否齐全、有效；

2 申请人与权属来源材料记载的主体是否一致；是否属本集体经济组织的农户；

3 地籍调查材料是否齐全、规范，地籍调查表记载的权利人、权利类型及其性质等与 权属来源材料是否一致，宗地批准用途是否属于林地，宗地图、界址坐标、面积等是否符 合要求，宗地图中的空间要素与相邻的界址、地物、地貌是否存在空间位置矛盾；

4 《不动产登记操作规范（试行）》第 4 章规定的其他审核事项。

**2.2 变更登记**

2.2.1 适用

已经登记的林地使用权/林木所有权，有下列情形之一的，当事人可以申请变更登记：

1 权利人姓名、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的；

2 林地坐落、名称发生变化的；

3 农户家庭成员发生变化的；

4 不动产面积、界址发生变化的；

5 同一权利人分割或合并不动产的；

6 森林类别发生变化的。

2.2.2 申请主体

林地使用权/林木所有权变更登记的申请主体应当为不动产登记簿记载的权利人，下列情形除外：

1 因自留山家庭户主发生变化的，应当由户口簿上记载的户主提出申请；

2 自留山联户登记，因共有人姓名发生变化的，可由发生变化的权利人提出申请；因联户的自留山林木采伐等自然状况发生变化的，在不影响其他自留山联户权利人利益的情况下， 可以由自然状况发生变化的自留山户权利人提出申请。

2.2.3 申请材料

1 不动产登记申请书；

2 申请人身份证明；

3 不动产权属证书；

4 根据下列不同情形，提交相应材料：

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. 自留山农户家庭成员发生变化的，提交能够证实家庭成员发生变化的材料；
3. 林地坐落、名称发生变化的，提交能够证实林地坐落、名称变更的材料；
4. 林地面积、界址发生变化的，提交地籍变更调查成果资料及面积、界址发生变化的材料；
5. 同一权利人分割或者合并不动产的，提交不动产界址、面积等地籍调查成果；
6. 森林类别变化的，提交林业主管部门出具的证明材料。

2.2.4 审核要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

1 申请变更登记的林地使用权/林木所有权是否已经登记；

2 申请林地使用权/林木所有权变更的材料是否齐全、有效；

3 申请变更事项与变更材料记载的内容是否一致，数据是否吻合、准确；登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；

4 申请变更界址、面积的材料内容与不动产地籍调查成果是否一致；

5 森林类别发生变化的，是否有林业主管部门出具的证明材料。

**2.3 转移登记**

2.3.1 适用

已经登记的林地使用权/林木所有权，有下列情形之一的，可以申请林地使用权/林木所有权转移登记：

1 自留山互换的；

2 因家庭关系、婚姻关系变化导致林地使用权/林木所有权发生转移的；

3 因联户自留山分户导致不动产分割的；

4 自留山农户家庭消亡发生继承的；

5 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致林地使用权/林木所有权发生转移的。

2.3.2 申请主体

林地使用权/林木所有权转移登记应当由双方共同申请。因继承、人民法院、仲裁委员会 的生效法律文书等导致林地使用权/林木所有权转移的，可以由单方申请。

2.3.3 申请材料

1 不动产登记申请书；

2 申请人身份证明；

3 不动产权属证书；

4 根据下列不同情形，提交相应材料：

1. 农户自留山互换的，提交互换协议；
2. 因婚姻关系变化导致不动产分割或合并的，提交婚姻关系证明、不动产分割或合并协议；
3. 联户自留山分户的，提交联户分户协议书（自留山界址清晰、权属无争议的可以不提交分户协议书）；
4. 因分家析产导致农户自留山分割的，提交分家析产协议；
5. 因继承导致林地使用权/林木所有权发生转移的，提交家庭消亡的证明材料、遗嘱、 不动产分配协议、继承人证明材料、与被继承人的亲属关系材料，或经公证的材料；
6. 因人民法院判决或仲裁委员会的生效法律文书等导致林地使用权/林木所有权发生转移的，提交人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书等材料；
7. 涉及不动产分割或合并的，提交不动产界址、面积等地籍调查成果。

2.3.4 审核要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

1 除因继承、人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书取得的可单方申请外，是否由双 方提出申请；

2 有异议登记的，受让方是否已签署知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺；

3 申请林地使用权/林木所有权转移的登记原因证明材料是否齐全、规范；

4 申请登记事项与登记原因证明材料是否一致，数据是否吻合、准确；

5 自留山互换双方是否属于同一集体经济组织成员；

6 农户自留山继承的，经营自留山的农户家庭是否消亡；

7 法律文书是否已经生效；

8 涉及界址、面积变化的申请材料内容与不动产地籍调查成果是否一致。

**2.4 注销登记**

2.4.1 适用

已经登记的林地使用权/林木所有权，有下列情形之一的，可以申请注销登记：

1 林地及林地上的林木灭失的；

2 权利人放弃林地使用权/林木所有权的；

3 林地被依法转为建设用地的；

4 林地被依法征收、收回的；

5 人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等导致林地使用权/林木所有权消灭的。

2.4.2 申请主体

林地使用权/林木所有权注销登记的申请主体应当是不动产登记簿记载的权利人或者其他依法享有不动产权利的权利人。

2.4.3 申请材料

1 不动产登记申请书；

2 申请人身份证明；

3 不动产权属证书；

4 根据下列不同情形，提交相应材料：

1. 因林地及林地上的林木灭失的，提交不动产灭失的说明；
2. 权利人放弃林地使用权/林木所有权的，提交权利人放弃的证明材料。
3. 林地被依法转为建设用地的，提交农转用的批准文件；
4. 林地被依法征收的，提交县级以上人民政府生效的征收决定书；
5. 林地被依法收回的，提交有效的收回文件；
6. 因人民法院或者仲裁委员会生效法律文书等导致林地使用权/林木所有权消灭的，提交人民法院或者仲裁委员会生效法律文书等材料。

2.4.4 审核要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

1 林地使用权/林木所有权的注销材料是否齐全、有效，是否与申请登记事项一致；

2 林地及林地上的林木灭失的，是否已按规定核实；

3 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；

4 法律文书是否已经生效，是否导致权利消灭。

**三、林地使用权**/**森林、林木使用权登记**

**3.1 首次登记**

3.1.1 适用

国有林业采育场、国有林场等国有林业经营者原已依法取得的林权证继续有效、不变不换， 新批准取得国家所有的林地和林地上森林、林木使用权的，可以申请林地使用权/森林、林木 使用权首次登记。

3.1.2 申请主体

林地使用权/森林、林木使用权首次登记的申请主体应当为国有林业采育场、国有林场等 国有林业经营者。

3.1.3 申请材料

1 不动产登记申请书；

2 申请人身份证明；

3 林地使用权/森林、林木使用权的权属来源材料，包括： （1）有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件； （2）林业“三定”时期颁发的林权证； （3）林业“三定”之后依法变更的各类林木林地权属变更证书，生效的法律文书及人民政 府的处理决定书、调解书，当事人之间签订的协议；

4 不动产界址、面积等地籍调查成果。

3.1.4 审核要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

1 土地用途是否为林地，申请人是否为国有企事业单位、机关、团体、部队等；

2 林地使用权/森林、林木使用权是否经批准依法取得；

3 批准文件与申请登记的内容是否一致；

4 不动产登记申请书、权属来源材料等记载的主体是否一致；

5 地籍调查材料是否齐全、规范，地籍调查表记载的权利人、权利类型及其性质等与权 属来源材料是否一致，宗地批准用途是否属于林地，宗地图、界址坐标、面积等是否符合要求，宗地图中的空间要素与相邻的界址、地物、地貌是否存在空间位置矛盾；

6 《不动产登记操作规范（试行）》第 4 章规定的其他审核事项。

**3.2 变更登记**

3.2.1 适用

已经登记的林地使用权/森林、林木使用权，由下列情形之一的，可以申请变更登记：

1 法人名称、身份证明类型、法定代表人发生变化的；

2 林地坐落、名称发生变化的；

3 林地的面积、界址发生变化的；

4 同一权利人分割或合并不动产的；

5 森林类别发生变化的。

3.2.2 申请主体

林地使用权/森林、林木使用权变更登记的申请主体应当为不动产登记簿记载的权利人。

3.2.3 申请材料

1 不动产登记申请书；

2 申请人身份证明；

3 不动产权属证书；

4 根据下列不同情形，提交相应材料：

1. 法人名称、身份证明类型、法定代表人发生变化的，提交能够证实其身份变更的材 料；
2. 林地坐落、名称发生变化的，提交能够证实林地坐落、名称变更的材料；
3. 林地面积、界址发生变化的，提交地籍变更调查成果资料，涉及国有单位经营区界 限变化的，还应提交有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件；
4. 同一权利人分割或者合并不动产的，提交不动产界址、面积等地籍调查成果；
5. 森林类别发生变化的，提交林业主管部门出具的证明材料。

3.2.4 审核要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

1 申请变更登记的林地使用权/森林、林木使用权是否已经登记；

2 申请林地使用权/森林、林木使用权变更的材料是否齐全、有效；

3 申请变更事项与变更材料记载的内容是否一致，数据是否吻合、准确；申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；

4 申请变更界址、面积的材料内容与不动产地籍调查成果是否一致；

5 涉及国有单位经营区界限变化的，是否经有批准权的人民政府或者主管部门的批准；

6 森林类别发生变化的，是否有林业主管部门出具的证明材料。

**3.3 转移登记**

3.3.1 适用

已经登记的林地使用权/森林、林木使用权，有下列情形之一的，可以申请林地使用权/森 林、林木使用权转移登记：

1 林地使用权/森林、林木使用权调整或互换的；

2 法人或其他组织合并、分立或作价出资入股等导致林地使用权/森林、林木使用权发生转移的；

3 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等导致林地使用权/森林、林木使用权发生转移的。

3.3.2 申请主体

林地使用权/森林、林木使用权转移登记应当由双方共同申请。因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等导致林地使用权/森林、林木使用权转移的，可以由单方申请。

3.3.3 申请材料

1 不动产登记申请书；

2 申请人身份证明；

3 不动产权属证书；

4 根据下列不同情形，提交相应材料： （1）林地使用权/森林、林木使用权互换的，提交互换协议及有批准权的人民政府或者主 管部门的批准文件； （2）林地使用权/森林、林木使用权调整的，提交调整协议及有批准权的人民政府或者主 管部门的批准文件； （3）法人或其他组织合并、分立或作价出资（入股）等导致林地使用权/森林、林木使用 权发生转移的，提交法人或其他组织合并、分立的材料或作价出资（入股）协议及批准权人民 政府或主管部门的批准文件； （4）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等导致林地使用权/森林、林木使用权转移 的，提交人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等材料；

（5）涉及不动产分割或合并的，提交不动产界址、面积等地籍调查成果。

3.3.4 审核要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

1 除因人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书取得的可单方申请外，是否由双方提出申请；

2 是否已办理不动产首次登记，登记类型是否准确，不动产是否已抵押、查封；

3 有异议登记的，受让方是否已签署知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺；

4 申请林地使用权/森林、林木使用权转移的登记原因证明材料是否齐全、有效；

5 申请登记事项与登记原因证明文件是否一致，数据是否吻合、准确；

6 林地使用权/森林、林木使用权互换或调整的，是否经有批准权的人民政府或者主管部 门的批准；

7 法人或其他组织合并、分立、作价出资（入股）的，是否经有批准权的人民政府或主管部门批准；

8 法律文书是否已经生效；

9 涉及界址、面积变化的申请材料内容与不动产地籍调查成果是否一致。

**3.4 注销登记**

3.4.1 适用

已经登记的林地使用权/森林、林木使用权，有下列情形之一的，可以申请注销登记：

1 林地及林地上的林木灭失的；

2 权利人放弃林地使用权/森林、林木使用权的；

3 林地被依法转为建设用地的；

4 林地被依法收回的；

5 人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等导致林地使用权/森林、林木使用权消灭的。

3.4.2 申请主体

林地使用权/森林、林木使用权注销登记的申请主体应当是不动产登记簿记载的权利人或者其他依法享有不动产权利的权利人。

3.4.3 申请材料

1 不动产登记申请书；

2 申请人身份证明；

3 不动产权属证书；

4 根据下列不同情形，提交相应材料：

1. 林地及林地上的林木灭失的，提交不动产灭失的说明；
2. 权利人放弃林地使用权/森林、林木使用权的，提交权利人放弃不动产权利的说明及 有批准权的人民政府或主管部门的批准文件；已设立抵押权或已办理查封登记的，还需提交抵 押权人、查封机关同意注销的证明材料；
3. 林地被依法转为建设用地的，提交农转用的批准文件；
4. 林地被依法收回的，提交有效的收回文件；
5. 因人民法院或者仲裁委员会生效法律文书等导致林地使用权/森林、林木使用权消灭 的，提交人民法院或者仲裁委员会生效法律文书等材料。

3.4.4 审核要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

1 林地使用权/森林、林木使用权的注销登记申请材料是否齐全、有效，是否与申请登记事项一致；

2 林地及林地上的林木灭失的，是否已按规定核实；

3 已设立抵押权或已办理查封登记的，是否已经抵押权人、查封机关同意；

4 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；

5 法律文书是否已经生效，是否导致权利消灭。

**四、林地经营权**/**林木所有权登记**

**4.1 首次登记**

4.1.1 适用

有下列情形之一的，可以申请林地经营权/林木所有权首次登记：

1. 自然人、非国有单位法人或其他组织采用招标、拍卖、公开协商等家庭承包以外的方 式承包荒山荒地荒滩荒沟等农村土地营造林木的，可以申请林地经营权/林木所有权首次登记；

2.未实行承包经营的集体林地以及林地上的林木，由农村集体成立的经济组织统一经营的，可以申请林地经营权/林木所有权首次登记；

3.通过家庭承包方式取得林地承包经营权后，依法流转林地经营权/林木所有权，且流转 期限 5 年以上（含 5 年）的，可以申请林地经营权/林木所有权首次登记；

4、农户经营的自留山依法流转林地经营权/林木所有权，且流转期限 5 年以上（含 5 年） 的，可以申请林地经营权/林木所有权首次登记；

5.集体乡镇林场等非国有单位和其他组织长期经营的集体林地，可以申请林地经营权/林木所有权首次登记。

4.1.2 申请主体

林地经营权/林木所有权首次登记，依照下列情形提出申请：

1、通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地营造林木的，申请人为承包方；

2、由农村集体成立的经济组织统一经营的，申请人为乡镇林场、农民林业专业合作社等 农村集体成立的经济组织；

3、林地承包经营权人或农户自留山依法流转林地经营权的，申请人为流转合同双方当事人；

4、集体乡镇林场等非国有单位和其他组织长期经营的集体林地，申请人为乡镇林场等非国有单位和其他组织。

4.1.3 申请材料

1 不动产登记申请书；

2 申请人身份证明；

3 权属来源材料，包括：

1. 通过招标、拍卖、公开协商等方式承包荒山荒地荒滩荒沟等农村土地营造林木的， 提交集体林地承包合同及发包方的权属来源材料。承包方为本集体经济组织以外的单位或者个 人且在《农村土地承包法》实施以后承包的，提交村民会议三分之二以上成员或者三分之二以 上村民代表的同意文件及乡镇人民政府批准的文件（承包合同已附件明确的可不提交）；承包方为本集体经济组织以外的单位或者个人且在《农村土地承包法》实施之前承包的，提交符合 当时法律政策的文件材料；
2. 由农村集体成立的经济组织统一经营的，提交由农村集体成立的经济组织统一经营的相关协议、林业“三定”时期颁发的林权证及之后权属变更的相关材料；
3. 集体乡镇林场等非国有单位和其他组织长期经营的集体林地,提交林业“三定”时期颁发的林权证及之后权属变更的相关材料；
4. 林地承包经营权人依法流转林地经营权的，提交不动产权属证书、集体林权流转合同；
5. 自留山农户依法流转林地经营权的，提交不动产权属证书、集体林权流转合同；
6. 不动产界址、面积等地籍调查成果。

4.1.4 审核要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

1 土地是否属于农用地用于林业生产性质且权属清晰无争议，发包方是否具有发包资格；

2 权属来源材料是否齐全、有效；

3 不动产登记申请书、权属来源材料等记载的主体与申请主体是否一致；

4 权属来源材料的权利内容与申请登记的内容是否一致；

5 依法流转的林地经营权期限是否超过集体林地承包合同的剩余期限或法律规定的期 限。其中，家庭承包依法流转的林地经营权期限是否在 5 年以上（含 5 年）；

6 承包方为本集体经济组织以外的单位或者个人，承包荒山荒地荒滩荒沟等农村土地营 造林木的，是否经过民主议定及经乡镇人民政府批准；

7 不动产地籍调查成果资料是否齐全、规范，是否与申请登记的事项一致，地籍调查表 记载的权利人、权利类型及其性质等是否准确，宗地图、界址坐标、面积等是否符合要求。

**4.2 变更登记**

4.2.1 适用

已经登记的林地经营权/林木所有权，有下列情形之一的，可以申请林地经营权/林木所有 权变更登记：

1 权利人的姓名、名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的；

2 林地的坐落、名称发生变化的；

3 林地的面积、界址发生变化的；

4 林地经营期限发生变化的；

5 森林类别发生变化的；

6 同一权利人分割或合并不动产的。 在已登记的无林地上更新造林的，当事人可以申请变更登记。

4.2.2 申请主体

林地经营权/林木所有权变更登记的申请主体，应当为不动产登记簿记载的权利人。因共有人的姓名、名称发生变化的，可由发生变化的权利人申请。

4.2.3 申请材料

1 不动产登记申请书；

2 申请人身份证明；

3 不动产权属证书；

4 根据下列不同情形，提交相应材料：

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. 林地坐落、名称发生变化的，提交能够证实林地坐落、名称变更的材料；
3. 林地面积、界址发生变化的，提交地籍变更调查成果资料；
4. 林地经营期限变化的，提交经营期限发生变化的补充合同；
5. 森林类别变化的，提交林业主管部门出具的证明材料；
6. 同一权利人分割或者合并不动产的，提交不动产界址、面积等地籍调查成果。

4.2.4 审核要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

1 申请变更登记的林地经营权/林木所有权是否已经登记；

2 申请林地经营权/林木所有权变更的材料是否齐全、有效

3 申请变更事项与变更材料记载的内容是否一致，数据是否吻合、准确；变更事项与不 动产登记簿的记载是否冲突；

4 申请变更界址、面积的材料内容与不动产地籍调查成果是否一致；

7 经营期限变化的，申请变更的经营期限是否符合法律和国家政策的规定；

8 森林类别变化的，是否有林业主管部门出具的证明材料。

**4.3 转移登记**

4.3.1 适用

已经登记的林地经营权/林木所有权，有下列情形之一的，可以申请林地经营权/林木所有 权转移登记：

1 林地经营权人通过出租（转包）、入股或者其他方式依法流转林地经营权/林木所有权；

2 因继承取得的；

3 因法人或其他组织合并、分立等导致林地经营权/林木所有权发生转移的；

4 因人民法院判决或仲裁委员会的生效法律文书等导致林地经营权/林木所有权发生转 移的。

4.3.2 申请主体

林地经营权/林木所有权转移登记应当由双方共同申请，转让方应当为不动产登记簿记载的权利人。因继承、受遗赠、人民法院或仲裁委员会生效的法律文书等导致林地经营权/林木所有权转移的，可以由单方申请。

4.3.3 申请材料

1 不动产登记申请书：

2 申请人身份证明；

3 不动产权属证书；

4 根据下列不同情形，提交相应材料：

（1）林地经营权人通过出租（转包）、入股或者其他方式依法流转林地经营权的，除提交集体林权流转合同外，还需提交：

①受让方将通过流转取得农户家庭承包地的林地经营权/林木所有权再次流转的，提交承包方同意证明材料、发包方备案的证明材料或备案承诺书；

②受让方将通过流转取得农户自留山的林地经营权/林木所有权再次流转的，提交自留山 农户同意证明材料；

③集体经济组织依法流转林地经营权/林木所有权的，提交本集体经济组织成员的村民会 议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意的证明材料（流转合同已明确的可不提交）；

④乡镇林场等依法流转林地经营权及林木所有权的，提交有乡镇人民政府的批准文件；

1. 法人或其他组织合并、分立或作价出资（入股）等导致林地经营权及林木所有权发生转移的，提交法人或其他组织合并、分立的材料或作价出资（入股）协议；
2. 继承、受遗赠的，应根据继承或受遗赠的实际情形，提交死亡证明材料、遗嘱、不动产分配协议、继承人证明材料、与被继承人的亲属关系材料，或经公证的材料；
3. 因人民法院判决或仲裁委员会的生效法律文书等导致林地经营权/林木所有权转移的，提交人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书等材料。

4.3.4 审核要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

1 除因继承、受遗赠、人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书等取得的可单方申请外，是否由双方提出申请；

2 登记类型是否准确，不动产是否已抵押、查封；

3 有异议登记的，受让方是否已签署知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺；

4 申请林地经营权/林木所有权转移的登记原因证明材料是否齐全、有效；

5 申请登记事项与登记原因证明材料是否一致，数据是否吻合、准确；登记的事项与不 动产登记簿的记载是否冲突；

6 集体经济组织依法流转林地经营权/林木所有权的，是否经民主议定同意；

7 法人或其他组织合并、分立或作价出资（入股）需要批准的，是否经有批准权的人民 政府或主管部门批准；

8 需承包方或自留山农户同意的，是否已经其同意；

9 申请转移登记的经营期限是否超过原承包或流转合同的剩余期限；通过家庭承包方式取得的林地承包经营权中林地经营权再流转的，流转期限是否在 5 年以上（含 5 年）；

10 涉及界址、面积变化的申请材料内容与不动产地籍调查成果是否一致；

11 法律文书是否已经生效。

**4.4 注销登记**

4.4.1 适用

已经登记的林地经营权/林木所有权，有下列情形之一的，可以申请注销登记：

1 林地及林地上的林木灭失的；

2 权利人放弃林地经营权/林木所有权的；

3 林地被依法转为建设用地的；

4 林地被依法征收、收回的；

5 人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等导致林地经营权/林木所有权消灭的。

4.4.2 申请主体

林地经营权/林木所有权注销登记的申请主体应当是不动产登记簿记载的权利人或者其他 依法享有不动产权利的权利人。

4.4.3 申请材料

1 不动产登记申请书；

2 申请人身份证明；

3 不动产权属证书；

4 根据下列不同情形，提交相应材料：

1. 林地及地上的林木灭失的，提交不动产灭失的说明；
2. 权利人放弃林地经营权/林木所有权的，提交权利人放弃的证明材料；乡镇集体单位 放弃林地经营权/林木所有权的，提交乡镇人民政府批准文件；已设立抵押权或已办理查封登 记的，还需提交抵押权人、查封机关同意注销的证明材料；
3. 林地被依法转为建设用地的，提交农转用的批准文件；
4. 林地被依法征收的，提交县级以上人民政府生效的征收决定书；
5. 林地被依法收回的，提交有效的收回文件；
6. 因人民法院或者仲裁委员会生效法律文书等导致林地经营权/林木所有权消灭的，提交人民法院或者仲裁委员会生效法律文书等材料。

4.4.4 审核要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

1 林地经营权/林木所有权的注销材料是否齐全、有效，是否与申请登记事项一致；

2 经营的土地及地上的林木灭失的，是否已按规定核实；

3 乡镇集体单位放弃林地经营权/林木所有权的，是否经乡镇人民政府批准；

4 已设立抵押权或已办理查封登记的，林地经营权/林木所有权放弃权利的，是否已经抵 押权人、查封机关书面同意；

5 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；

6 法律文书是否已经生效，是否导致林地承包经营权消灭。

**五、林地经营权**/**林木使用权登记**

**5.1 首次登记**

5.1.1 适用

有下列情形之一的，可以申请林地经营权/林木使用权首次登记：

1、国有单位采用招标、拍卖、公开协商等家庭承包以外的方式承包荒山荒地荒滩荒沟等 农村土地营造林木的，可以申请林地经营权/林木使用权首次登记。

2、通过家庭承包方式取得林地承包经营权后，依法流转林地经营权/林木使用权期限 5 年 以上（含 5 年）的，可以申请林地经营权/林木使用权首次登记。

3、农户经营的自留山依法流转林地经营权/林木使用权，且流转期限 5 年以上（含 5 年） 的，可以申请林地经营权/林木使用权首次登记；

4 集体拨交给国有单位长期经营的林地，可以申请林地经营权/林木使用权首次登记。

5.1.2 申请主体

林地经营权/林木使用权首次登记，依照下列情形提出申请：

1 国有单位通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地营造林木的，申请人为国有单位；

2 林地承包经营权人、自留山农户依法流转林地经营权的，申请人为流转合同双方当事人；

3 集体拨交给国有单位长期经营的林地及林地上的林木，申请人为国有单位。

5.1.3 申请材料

1 不动产登记申请书；

2 申请人身份证明；

3 权属来源材料，包括： （1）国有单位采用招标、拍卖、公开协商等家庭承包以外的方式承包荒山荒地荒滩荒沟 等农村土地营造林木的，提交集体林地承包合同及发包方的权属来源材料。《农村土地承包法》 实施以后承包的，提交村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的书面同意文件 及乡（镇）人民政府的批准文件（承包合同附件已明确的可不提交）；《农村土地承包法》实施 之前承包的提交，符合当时法律政策的文件材料；（2）林地承包经营权人依法流转林地经营权的，提交不动产权属证书、集体林权流转合 同；（3）自留山农户依法流转林地经营权的，提交不动产权属证书、集体林权流转合同；（4）集体拨交给国有单位长期经营的林地，提交林业“三定”时期颁发的林权证及之后权 属变更的相关材料。

4 不动产界址、面积等地籍调查成果。其中，农村集体成立的经济组织统一经营的，林地承包经营权人、自留山农户依法流转林地经营权的由登记机构负责提供。

5.1.4 审核要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

1 土地是否属于农用地用于林业生产性质且权属清晰无争议，发包方是否具有发包资格；

2 权属来源材料是否齐全、有效；

3 不动产登记申请书、权属来源材料等记载的主体与申请主体是否一致；

4 权属来源材料的权利内容与申请登记的内容是否一致；

5 承包期限是否超过法律规定的期限；

6 承包方为本集体经济组织以外的单位或者个人，承包荒山荒地荒滩荒沟等农村土地营造 林木的，是否通过民主议定并经乡镇人民政府批准；

7 不动产地籍调查成果资料是否齐全、规范，是否与申请登记的事项一致，地籍调查表 记载的权利人、权利类型及其性质等是否准确，宗地图、界址坐标、面积等是否符合要求。

**5.2 变更登记**

5.2.1 适用

已经登记的林地经营权/林木使用权，有下列情形之一的，可以申请林地经营权/林木使用权变更登记：

1 姓名、名称、身份证明类型、法定代表人发生变化的；

2 林地的坐落、名称发生变化的；

3 林地的面积、界址范围发生变化的；

4 林地经营期限发生变化的；

5 森林类别发生变化的；

6 同一权利人分割或合并不动产的。 在已登记的无林地上更新造林的，当事人可以申请变更登记。

5.2.2 申请主体

林地经营权/林木使用权变更登记的申请主体应当为不动产登记簿记载的权利人。因共有人的姓名、名称发生变化的，可由发生变化的权利人申请。

5.2.3 申请材料

1 不动产登记申请书；

2 申请人身份证明；

3 不动产权属证书；

4 根据下列不同情形，提交相应材料：

1. 姓名、名称、身份证明类型、法定代表人发生变化的，提交能够证实其身份变更的 材料；
2. 林地坐落、名称发生变化的，提交能够证实林地坐落、名称变更的材料；
3. 林地面积、界址发生变化的，提交地籍变更调查成果资料；
4. 土地经营期限变化的，提交经营期限发生变化的补充合同；
5. 森林类别变化的，提交林业主管部门出具的证明材料；
6. 同一权利人分割或者合并不动产的，提交不动产界址、面积等地籍调查成果。

5.2.4 审核要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

1 申请变更登记的林地经营权/林木使用权是否已经登记；

2 申请主体是否为不动产登记簿记载的权利人；

3 申请林地经营权/林木使用权变更的材料是否齐全、有效；

4 申请变更事项与变更材料记载的内容是否一致，数据是否吻合、准确；登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；

5 涉及界址、面积的申请材料内容与不动产地籍调查成果是否一致；

6 经营期限变化的，申请变更的经营期限是否符合法律和国家政策的规定；

7 森林类别变化的，是否有林业主管部门出具的证明材料。

**5.3 转移登记**

5.3.1 适用

有下列情形的，按照林地经营权/林木使用权转移登记办理：

1 林地经营权人通过出租（转包）、入股或者其他方式依法流转林地经营权/林木使用权 的；

2 因继承取得的；

3 因法人或其他组织合并、分立等导致林地经营权/林木使用权发生转移的；

4 因人民法院判决或仲裁委员会的生效法律文书等导致林地经营权/林木使用权发生转移的。

5.3.2 申请主体

林地经营权/林木使用权转移登记应当由双方共同申请，转让方应当为不动产登记簿记载 的权利人。因人民法院或仲裁委员会生效的法律文书等导致林地经营权/林木使用权发生转移的，可以由单方申请。

5.3.3 申请材料

1 不动产登记申请书：

2 申请人身份证明；

3 不动产权属证书；

4 根据下列不同情形，提交相应材料：

（1）林地经营权人通过出租（转包）、入股或者其他方式依法流转林地经营权/林木使用 权的，除提交集体林权流转合同外，还需提交：

①受让方将通过流转取得农户家庭承包地的林地经营权/林木使用权再次流转的，提交承 包方同意证明材料；

②受让方将通过流转取得农户自留山的林地经营权/林木使用权再次流转的，提交自留山 农户同意证明材料；

③国有单位依法流转林地经营权/林木使用权的，提交有批准权的人民政府或主管部门的 批准文件；

1. 法人或其他组织合并、分立或作价出资（入股）等导致林地经营权及林木使用权发 生转移的，提交法人或其他组织合并、分立的材料或作价出资（入股）协议；
2. 继承、受遗赠的，应根据继承或受遗赠的实际情形，提交死亡证明材料、遗嘱、不动产分配协议、继承人证明材料、与被继承人的亲属关系材料，或经公证的材料；
3. 因人民法院判决或仲裁委员会的生效法律文书等导致林地经营权/林木使用权转移的，提交人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书等材料。

5.3.4 审核要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

1 除因人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书等取得的可单方申请外，是否由双方提出申请；

2 登记类型是否准确，不动产是否已抵押、查封；

3 有异议登记的，受让方是否已签署知悉存在异议登记并自担风险的书面承诺；

4 申请林地经营权/林木使用权转移的登记原因证明材料是否齐全、有效；

5 申请登记事项与登记原因证明材料是否一致，数据是否吻合、准确；登记的事项与不动产登记簿的记载是否冲突；

6 国有依法流转林地经营权/林木所有权的，是否经有批准权的人民政府或主管部门批准；

7 法人或其他组织合并、分立或作价出资（入股）需要批准的，是否经有批准权的人民政府或主管部门批准；

8 需承包方或自留山农户同意的，是否已经其同意；

9 申请转移登记的经营期限是否超过原承包或流转合同的剩余期限；通过家庭承包方式取得的林地承包经营权中林地经营权再流转的，流转期限是否在 5 年以上（含 5 年）；

11 涉及界址、面积的申请材料内容与不动产地籍调查成果是否一致；

12 法律文书是否已经生效。

**5.4 注销登记**

5.4.1 适用

已经登记的林地经营权/林木使用权发生下列情形之一的，应当申请注销登记：

1 林地及林地上的林木灭失的；

2 权利人放弃林地经营权/林木使用权的；

3 林地被依法转为建设用地的；

4 林地被依法征收、收回的；

5 人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等导致林地经营权/林木使用权消灭的。

5.4.2 申请主体

林地经营权/林木使用权注销登记的申请主体应当是不动产登记簿记载的权利人或者其他依法享有不动产权利的权利人。

5.4.3 申请材料

1 不动产登记申请书；

2 申请人身份证明；

3 不动产权属证书；

4 根据下列不同情形，提交相应材料：

1. 林地及林地上的林木灭失的，提交不动产灭失的说明；
2. 权利人放弃林地经营权/林木使用权的，提交权利人放弃不动产权利的证明材料；国 有单位放弃林地经营权/林木使用权的，还应提交有批准权的人民政府或主管部门的批准文件； 已设立抵押权或已办理查封登记的，还需提交抵押权人、查封机关同意注销的证明材料；
3. 林地被依法转为建设用地的，提交农转用的批准文件；
4. 林地被依法征收的，提交县级以上人民政府生效的征收决定书；
5. 林地被依法收回的，提交有效的收回文件；
6. 因人民法院或者仲裁委员会生效法律文书等导致林地经营权/林木使用权消灭的，提交人民法院或者仲裁委员会生效法律文书等材料。

5.4.4 审核要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

1 林地经营权/林木使用权的注销材料是否齐全、有效，是否与申请登记事项一致；

2 林地及林地上的林木灭失的，是否已按规定核实；

3 国有单位放弃林地经营权/林木使用权，是否经有批准权的人民政府或主管部门批准；

4 已设立抵押权或已办理查封登记的，林地经营权/森林、林木使用权人放弃的，是否已 经抵押权人、查封机关书面同意；

5 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；

6 法律文书是否已经生效，是否导致林地经营权消灭。

**六、抵押权登记**

**6.1 首次登记**

6.1.1 适用

当事人以农民集体所有或国家所有依法由农民集体使用的林地及地上的林木进行依法抵 押的，可以申请林权抵押登记。以林地经营权抵押的，该林地上的林木一并抵押；以林木抵押的，该林木所占用林地的林地经营权一并抵押。

1 为担保债务的履行，债务人或者第三人不转移不动产的占有，将该不动产抵押给债权人的，当事人可以申请一般抵押权首次登记；

2 为担保债务的履行，债务人或者第三人对一定期间内将要连续发生的债权提供担保不动产的，当事人可以申请最高额抵押权首次登记。

6.1.2 抵押林权范围

以下列林权进行抵押的，可以申请办理不动产抵押登记：

1 林地经营权；

2 林木所有权；

3 国家规定可以抵押的其他森林、林木使用权。

6.1.3 不得办理抵押登记的林权范围

对于法律禁止抵押的下列林权，不动产登记机构不得办理不动产抵押登记：

1 土地所有权；

2 自留山、自留地等集体林地使用权；

3 国有公益林的林地使用权/林木所有权和使用权；

4 所有权、使用权、经营权不明或者有争议的林权；

5 依法被查封的林权；

6 法律、行政法规规定不得抵押的其他林权。

6.1.4 申请主体

抵押权首次登记应当由抵押人和抵押权人共同申请。

6.1.5 申请材料

1 不动产登记申请书；

2 申请人身份证明；

3 不动产权属证书；

4 主债权合同。最高额抵押的，应当提交一定期间内将要连续发生债权的合同或者其他登记原因文件等必要材料；

5 抵押合同。主债权合同中包含抵押条款的，可以不提交单独的抵押合同书。最高额抵押的，应当提交最高额抵押合同；

6 根据下列不同情形，提交相应材料：

1. 同意将最高额抵押权设立前已经存在的债权转入最高额抵押担保的债权范围的，应当提交已存在债权的合同以及当事人同意将该债权纳入最高额抵押权担保范围的证明材料；
2. 家庭承包方以林地经营权抵押的，提交发包方备案的证明材料或备案承诺书；
3. 受让方将通过流转取得农户家庭承包地的林地经营权抵押的，提交承包方同意证明 材料和发包方备案的证明材料或备案承诺书；
4. 受让方将通过流转取得农户自留山的林地经营权抵押的，提交自留山农户同意抵押的证明材料；
5. 农村集体经济组织以林权抵押的，提交本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意的证明材料（主债权合同或抵押合同已明确的可以不提 交）；
6. 乡镇集体单位以林权抵押的，提交乡镇人民政府同意抵押的证明文件；
7. 国有企业单位以林权抵押的，提交有批准权的人民政府或主管部门的批准文件。

6.1.6 审核要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

1 抵押的林权是否已经办理不动产登记；

2 抵押的林权是否属于法律、行政法规禁止抵押的不动产；

3 抵押合同上记载的抵押人、抵押权人、被担保主债权的数额或种类、担保范围、债务 履行期限、抵押不动产是否明确；最高额抵押权登记的，最高债权额限度、债权确定的期间是 否明确；

4 申请人与不动产权属证书或不动产登记证明、主债权合同、抵押合同、最高额抵押合同等记载的主体是否一致；

5 抵押合同条款是否齐全、内容是否明确、与借款合同的内容是否匹配等；

6 属金融借贷的，金融机构是否取得金融许可证，营业执照的经营范围是否包括发放贷 款；

7 属民间借贷的，借款人的借款用途及事实理由、借款利率是否符合法律规定，出借人的资金来源是否合法；

8 有查封登记的，不予办理抵押登记；

9 同一不动产上设有多个抵押权的，应当按照受理时间的先后顺序依次办理登记，但当事人对抵押权顺位另有约定的，从其规定办理登记。

**6.2 变更登记**

6.2.1 适用

已经登记的抵押权，因下列情形发生变更的，当事人可以申请抵押权变更登记：

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；

2 不动产坐落、名称发生变化的；

3 担保范围发生变化的；

4 抵押权顺位发生变更的；

5 被担保的主债权种类或者数额发生变化的；

6 抵押物范围扩大或减小的；

7 债务履行期限发生变化的；

8 最高债权额发生变化的；

9 最高额抵押权债权确定的期间发生变化的；

10 最高额抵押担保的债权确定转变为一般抵押权的。

6.2.2 申请主体

申请抵押权变更登记，应当由抵押人和抵押权人共同申请。因抵押人或抵押权人姓名、名称发生变化的，可由发生变化的当事人单方申请；不动产坐落、名称发生变化的，可由抵押人单方申请。

6.2.3 申请材料

1 不动产登记申请书；

2 申请人身份证明；

3 不动产权属证书和不动产登记证明；

4 根据下列不同情形，提交相应材料：

1. 抵押权人或者抵押人姓名、名称发生变化的，提交能够证实其身份变更的材料；
2. 抵押的不动产坐落、名称发生变化的，提交能够证实不动产坐落、名称变更的材料；
3. 担保范围、抵押权顺位、被担保债权种类或者数额、债务履行期限、最高债权额、 债权确定期间等发生变更及最高额抵押权担保的债权确定情形的，提交抵押人与抵押权人约定 相关变更内容的合同或协议；

5 因抵押权顺位、被担保债权数额、最高债权额、担保范围、债务履行期限等发生变更，对其他抵押权人产生不利影响的，还应当提交其他抵押权人的书面同意文件和身份证明文件。

6.2.4 审核要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

1 申请变更登记的抵押权是否已经登记；

2 抵押权变更的材料是否齐全、有效；

3 申请变更的事项与变更登记文件记载的变更事实是否一致；

4 抵押权变更影响其他抵押权人利益的，是否已经其他抵押权人书面同意。

**6.3 转移登记**

6.3.1 适用

因主债权转让导致抵押权转让的，当事人可以申请抵押权转移登记。 最高额抵押权担保的债权确定前，债权人转让部分债权的，除当事人另有约定外，不得办 理最高额抵押权转移登记。债权人转让部分债权，当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的，应当分别申请下列登记：

1 当事人约定原抵押权人与受让人共同享有最高额抵押权的，应当申请最高额抵押权转移登记；

2 当事人约定受让人享有一般抵押权、原抵押权人就扣减已转移的债权数额后继续享有最高额抵押权的，应当一并申请一般抵押权首次登记以及最高额抵押权变更登记；

3 当事人约定原抵押权人不再享有最高额抵押权的，应当一并申请最高额抵押权确定登 记以及一般抵押权转移登记。

6.3.2 申请主体

抵押权转移登记应当由不动产登记簿记载的抵押权人和债权受让人共同申请。

6.3.3 申请材料

1 不动产登记申请书；

2 申请人身份证明；

3 不动产权属证书和不动产登记证明；

4 抵押权转移的材料，包括：

1. 申请一般抵押权转移登记的，还应当提交被担保主债权的转让协议；
2. 申请最高额抵押权转移登记的，还应当提交部分债权转移的材料、当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的材料；
3. 债权人已经通知债务人的材料。

6.3.4 审核要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

1 申请转移登记的抵押权是否已经登记；

2 申请转移登记的材料是否齐全、有效；

3 申请转移的抵押权与抵押权转移登记申请材料的记载是否一致。

**6.4 注销登记**

6.4.1 适用

已经登记的抵押权，有下列情形之一的，当事人可以申请抵押权注销登记：

1 主债权消灭的；

2 抵押权已经实现的；

3 抵押权人放弃抵押权的；

4 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书等导致抵押权消灭的。

6.4.2 申请主体

不动产登记簿记载的抵押权人与抵押人可以共同申请抵押权的注销登记。 债权消灭或抵押权人放弃抵押权的，抵押权人可以单方申请抵押权的注销登记。 人民法院、仲裁委员会生效法律文书确认抵押权消灭的，抵押人等当事人可以单方申请抵 押权的注销登记。

6.4.3 申请材料

1 不动产登记申请书；

2 申请人身份证明；

3 不动产登记证明；

4 抵押权消灭的材料；

5 抵押权人单方申请注销登记的，提交不动产登记证明；抵押人等当事人单方申请注销登记的，提交证实抵押权已消灭的人民法院、仲裁委员会作出的有效法律文书。

6.4.4 审核要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

1 申请注销的抵押权是否已经登记；

2 申请抵押权注销登记的材料是否齐全、有效；

3 申请注销的抵押权与抵押权注销登记申请材料的记载是否一致。