

# 北京市不动产继承（受遗赠）登记操作规范

本规范适用于我市行政辖区内，当事人因继承（受遗赠），不提交继承权公证材料或者生效的法律文书办理不动产继承（受遗赠）登记工作。

不动产登记机构应当根据《中华人民共和国民法典》（以下简称“《民法典》”）等有关法律法规对申请材料进行审核并办理不动产登记。具体要求如下：

## 1. 申请

继承人（受遗赠人）向不动产登记机构申请办理继承（受遗赠）不动产登记的，应当按照本规范提交申请材料。

### 1.1 申请材料

- （1）不动产登记申请书原件；
- （2）不动产权属证书原件；
- （3）继承人（受遗赠人）的身份证件材料、户口簿；
- （4）证实被继承人（遗赠人）死亡的材料，包括医疗机构出具的证实死亡的材料或公安机关出具的证实死亡的材料（包括但不限于注明死亡日期的注销户口材料）或人民法院宣告死亡的生效法律文书等其他能够证实被继承人（遗赠人）死亡的材料；
- （5）继承人（受遗赠人）与被继承人（遗赠人）之间的亲属关系材料，包括户口簿、收养关系材料、出生医学证明或独

生子女证、婚姻关系和人事档案材料等。

被继承人（遗赠人）单位或档案管理部门出具的体现亲属关系的人事档案材料。

前述材料无法直接体现亲属关系的，还需公安机关以及村委会、居委会、被继承人或继承人单位等出具的能够证实相关亲属关系的材料。如受遗赠人与遗赠人无亲属关系的，只需遗赠人与其继承人的亲属关系材料；

（6）被继承人（遗赠人）生前有遗嘱或者遗赠扶养协议的，需其全部遗嘱或者遗赠扶养协议；

（7）继承人就继承不动产达成协议的，需不动产继承协议；

（8）因受遗赠取得不动产权利的，需能够证实已依法作出接受遗赠意思表示的书面材料；

（9）被继承人（遗赠人）生前与配偶有夫妻财产约定的，需书面协议；

（10）拟继承（受遗赠）的不动产登记有关情况的《查询结果》以及根据查询结果需要提供的有关文件；

（11）放弃继承的，应当提供经公证或认证的放弃继承权声明或者在不动产登记机构查验人员见证下现场签署《放弃继承权声明》；

（12）继承人先于被继承人死亡的，代位继承人参照上述规定提供材料；继承人于被继承人死亡后遗产分割前死亡的，转继承人参照上述规定提供材料；受遗赠人依法做出接受遗赠

的意思表示后且于遗产分割前死亡的，转继承人参照上述规定提供材料；

（13）有遗产管理人的，需依法确定遗产管理人身份的材料和遗产管理人的身份证件材料，如有不动产继承分配方案的，还需继承方案；

（14）如申请办理不动产继承（受遗赠）的当事人到公安、法院、医院、民政、街道（乡镇）、社区（村）、工作单位、人事档案专门存档机构等有权部门获取证实相关继承人死亡或亲属关系的材料，确已穷尽手段仍难以获取的，可以申请采取书面承诺方式办理，具体适用情形如下：

①被继承人死亡时已满 85 周岁，主张被继承人父母先于被继承人死亡，且被继承人、继承人人事档案、户籍摘抄等材料均不存在被继承人父母记录或无法证实死亡时间的。

②主张被继承人父母于《中华人民共和国户口登记条例》实施前已经去世，且被继承人、继承人人事档案、户籍摘抄等材料均不存在被继承人父母记录或无法证实死亡时间的。

③继承人提供的亲属关系材料中记载信息不完全一致，如简繁体不同、同音不同字、阴阳历换算等情况，但本人能够说明原因，且提供的其他继承材料能确认亲属关系的。

④不动产由多人共同继承，部分继承人提供的人事档案、户籍档案等材料不能直接证实其与被继承人存在亲属关系，但其他继承材料可间接体现亲属关系，且与被继承人有亲属关系

的继承人一致认可该部分继承人与被继承人亲属关系的；

(15) 根据相关法律法规和规定需要提交的其他材料。

## 1.2 申请材料的形式要求

1.2.1 继承人(受遗赠人)提交申请材料应当同时提供原件和复印件,不动产登记机构在核对原件与复印件的一致性后,在复印件上注明“与原件一致”字样并签字,留存复印件。因特殊情况不能提供原件的,可以提交该材料的出具机构或职权继受机构确认与原件一致的复印件。

1.2.2 书面承诺应当包括以下内容:

(1) 承诺的死亡事实或亲属关系情况;

(2) 继承人到公安、法院、医院、民政、街道(乡镇)、社区(村)、工作单位、人事档案专门存档机构等有权部门,针对承诺事项的查询过程及结果;

(3) 承诺人自愿承担书面承诺可能产生的全部法律责任的意思表示。

## 1.3 继承人范围

按照《民法典》继承编等法律规定予以确定。法定继承的,有第一顺序继承人继承的,第二顺序继承人无需参加继承查验,且无需提供相关材料。

## 1.4 其他事项

继承人(受遗赠人)等当事人向不动产登记机构咨询业务办理要求时,不动产登记机构应当向当事人告知应当提交的申

请材料和办理继承查验的要求，以及当事人可先行到档案窗口查询不动产登记的有关情况，并应当根据《查询结果》所附提示内容先行予以处理。

不放弃继承权且无法到场进行继承（受遗赠）查验需要委托的，委托书应当经公证或认证。

## **2. 查验**

继承材料查验是不动产登记机构对继承人（受遗赠人）按照本规范提交的继承（受遗赠）登记全部申请材料的内容及所证实的情况进行审查。

现场查验是不动产登记机构向继承人（受遗赠人）等核实材料是否属实；就确定拟继承不动产的权利人、办理不动产登记所提交的继承材料等，继承人（受遗赠人）等是否存有异议；以及见证放弃继承权的继承人签署放弃继承权声明的过程。

### **2.1 继承材料查验**

对继承材料，重点查验以下内容：

- （1）能否证实继承人（受遗赠人）的身份；
- （2）能否证实被继承人（遗赠人）的死亡事实；
- （3）能否证实继承人（受遗赠人）与被继承人（遗赠人）的亲属关系；
- （4）继承人先于被继承人死亡的，能否证实继承人的死亡事实，能否证实代位继承人符合法律规定且身份属实，以及与已死亡继承人的亲属关系；

(5) 继承人于被继承人死亡后遗产分割前死亡的，能否证实继承人的死亡事实，能否证实转继承人符合法律规定且身份属实，以及与已死亡继承人的亲属关系；

(6) 遗产处置前受遗赠人死亡的，能否证实受遗赠人的死亡事实，能否证实受遗赠人已作出接受遗赠的意思表示且符合法律规定，能否证实其继承人的身份，以及与受遗赠人的亲属关系；

(7) 有遗嘱的，遗嘱的形式是否符合法定形式；

(8) 有遗产管理人的，能否证实其身份；

(9) 被继承的不动产是否属于被继承人（遗赠人）的个人合法财产；是否与不动产登记簿或生效的法律文书记载的内容一致；是否存在其他共有人；

(10) 是否适用出具书面承诺的情形；

若当事人存在以下情形的，不适用书面承诺方式：

① 依法参与继承的所有继承人（受遗赠人）中有失信被执行人或其他严重不良信用记录的。

② 依法参与继承的所有继承人（受遗赠人）曾经虚假承诺或提供虚假材料申请不动产登记的。

③ 依法参与继承的所有继承人（受遗赠人）拒绝承担书面承诺带来的法律后果的。

④ 依法参与继承的所有继承人（受遗赠人）承诺已穷尽调查取证途径，但不动产登记机构发现其并未实际调查取证的；

(11) 各项继承材料之间能否相互印证，不存在冲突或不一致的情形；

(12) 根据材料需要核实的其他情况。

## 2.2 现场查验

继承材料齐全且符合法定形式的，不动产登记机构应当通知继承人（受遗赠人）等当事人于查验时间到不动产所在地的不动产登记机构进行查验。

(1) 查验工作应当由两名以上的查验人员共同完成，并全程录音录像。

(2) 对法定继承的，由依法参与继承的全部法定继承人共同查验继承材料；对遗嘱继承的，由依法参与继承的全部法定继承人共同查验遗嘱的有效性及其是否为最后一份遗嘱；对受遗赠的，由依法参与继承的全部法定继承人和受遗赠人共同查验继承材料；提供放弃继承权公证书的，该继承人无需到场。应到现场人员未到场，不得进行查验。有遗产管理人、遗嘱见证人等的，应当一并到场参加查验。

(3) 查验当日，查验人员对拟继承（受遗赠）不动产登记情况进行档案查询，并出具查询结果。

经查询，不动产存在预告登记、异议登记、网签等情形的，不得进行查验，查验人员将已收取的材料全部予以退回，并告知到现场人员对前述情形予以处理，待具备条件后可重新提出申请。

#### （4）签署相关文件

到现场人员应当签署《继承（受遗赠）查验相关事宜如实告知声明》，声明应由承诺人本人签字并摁留指印。

#### （5）询问记录

查验人员应当对到现场参加查验的全部继承人（受遗赠人）、遗产管理人等当事人进行询问，并将询问情况如实记录。

到现场参加查验的全部继承人（受遗赠人）、遗产管理人等当事人应当在询问记录上签字并摁留指印。

经询问和查验，得知有继承人未到现场的，或需要补充提交相关材料的，或需要进一步向出具证明材料的单位、被继承人（遗赠人）原所在单位或居住地的村委会、居委会等部门核实相关情况的，应当中止查验。

### 2.3 查验结果

（1）经查验，继承人（受遗赠人）等当事人对继承人、继承材料等继承事项提出异议，或对参加查验的遗产管理人身份/遗产管理人出具的继承方案（遗嘱）有异议等影响确定继承人（受遗赠人）的，继承查验终止。不动产登记机构应当将已收取的全部申请材料一并予以退回。

（2）经查验，继承人（受遗赠人）等当事人对提交材料的内容和真实性均认可，对确定的继承人（受遗赠人）均认可，查验完成。由确定的继承人（受遗赠人）作为该不动产的转移登记的申请人签署《继承（受遗赠）不动产登记具结书》；放



弃继承的继承人，签署《放弃继承权声明》。

### 3. 受理

完成继承查验并符合下列条件的，不动产登记机构应当予以受理：

（1）不动产登记申请书记载的申请人与签署《继承（受遗赠）不动产登记具结书》的申请人一致；

（2）申请材料形式符合要求；

（3）符合法律、行政法规等规定的其他条件。

### 4. 审核

受理后，不动产登记机构应当根据《民法典》等法律和行政法规对申请材料、查验和询问情况做进一步审核。

### 5. 公示

审核后，对继承相关事项在北京市规划和自然资源委员会网站进行公示，公示期为 15 个工作日。

公示期间，对公示有异议的，应当在提出异议的期限内以书面方式到不动产登记机构的办公场所提出异议，书面异议载明权利主张的，不动产登记机构应当终止办理，向申请人出具《不予登记告知书》，并将全部申请材料予以退回。

### 6. 登簿发证

公示期满无异议的，将申请登记事项完整地记载于不动产登记簿，并向权利人颁发不动产权证。

自受理之日起 5 个工作日内办结，公示及补充材料等时限

不计算在登记时限内。

## 7. 其他

继承（受遗赠）不动产涉及重大财产权益，不动产登记机构应当高度重视该项工作，可以结合工作实际，根据本规范，进一步细化工作要求，综合运用登记相关政策，加强工作规范管理，严格落实审慎审查的工作标准。具备条件的，可以积极探索通过购买服务等方式，进一步保障查验工作的合法性、准确性。

不动产登记机构可以探索建立不动产继承（受遗赠）诚信制度，对当事人存在失信记录的、在不动产继承（受遗赠）查验中隐瞒事实、虚假陈述、虚假承诺、提交虚假或伪造变造材料的，纳入不动产继承（受遗赠）诚信制度负面清单。

本规范自印发之日起施行，有效期5年。《北京市继承（受遗赠）不动产登记工作程序（试行）》（市规划国土发〔2016〕101号）和《关于修订〈北京市继承（受遗赠）不动产登记工作程序（试行）〉的通知》（京规自发〔2019〕303号）同时废止。

本规范与《北京市不动产登记工作规范》规定不一致的，以本规范内容为准。

附件: 1. 查询结果（当事人查询）

2. 继承（受遗赠）查验相关事宜如实告知声明

3. 继承（受遗赠）不动产登记具结书

4. 放弃继承权声明

5. 继承（受遗赠）不动产登记事项公示

附件 1

## 查 询 结 果（当事人查询）

查询人：

根据您的查询申请，现将坐落\_\_\_\_\_房屋的查

询结果告知如下：

不动产权利人：

不动产权属证书号：

房屋建筑面积：

房屋规划用途：

房屋权利来源：

抵押情况：有抵押 无抵押（抵押权人：\_\_\_\_\_）

查封情况：有查封 无查封（查封法院：\_\_\_\_\_）

异议登记：有异议登记 无异议登记（登记申请人：\_\_\_\_\_）

预告登记：有预告登记 无预告登记（预告登记权利人：\_\_\_\_\_）

网签情况：已网签 无网签

其他情况：

以上查询结果仅供查询人办理继承（受遗赠）查验时参考。查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，也不得不正当使用。

查询结果截止时间为\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_点\_\_\_\_\_分。

查询部门（盖章）

年 月 日

附：办理继承（受遗赠）不动产登记时参考使用本查询结果的注意事项

办理继承（受遗赠）不动产登记时参考使用本查询结果的注意事项

申请办理继承（受遗赠）不动产登记业务时，对不动产登记查询结果存在以下情形的，应予以注意：

#### **一、存在查封的情形**

查封全部解除后，不动产登记机构方可办理不动产继承（受遗赠）的转移登记。关于查封的解封问题，请向查封机关进行咨询。

#### **二、存在异议登记的情形**

存在异议登记的，不适用本规范。

#### **三、存在预告登记的情形**

存在预告登记的，不适用本规范。

#### **四、存在网签的情形**

对于网签情况建议向房屋交易部门进一步核实确认。经核实，确存在网签情形的，不适用本规范。

附件 2

## 继承（受遗赠）查验相关事宜如实告知声明

本人\_\_\_\_\_（身份证件号：\_\_\_\_\_），于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日到北京市规划自然资源委员会\*\*分局参加被继承人（遗赠人）\_\_\_\_\_（姓名）名下不动产（不动产权属证书号：\_\_\_\_\_；坐落：\_\_\_\_\_）的继承（受遗赠）查验。对不动产登记机构询问的事项以及其他可能关系到继承（受遗赠）该不动产的有关事实，本人特此声明：

本人所述均为事实，提交的全部材料均真实有效。如因隐瞒事实、虚假陈述、提供变造或伪造相关材料，致使遗漏继承人、与遗产相关的其他重要情况等，导致不动产登记错误、损害其他利害关系人合法权益的，由此产生的全部法律责任（包括且不限于民事责任、刑事责任），本人自愿承担。

声明人签字：

摁留指印处：

时间： 年 月 日

## 继承（受遗赠）不动产登记具结书

继承人（受遗赠人）：\_\_\_\_\_

身份证件号码：\_\_\_\_\_。

被继承人（遗赠人）：\_\_\_\_\_身份证件号码：\_\_\_\_\_。

因继承（受遗赠）被继承人（遗赠人）的不动产，具结人\_\_\_\_\_于  
\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日在（不动产登记机构）\_\_\_\_\_参加继  
承（受遗赠）查验。（具结人）\_\_\_\_\_保证以下事项的真实性：

一、被继承人（遗赠人）\_\_\_\_\_于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日在  
\_\_\_\_\_（地点）死亡。

二、被继承人（遗赠人）的不动产坐落于\_\_\_\_\_。

三、被继承人（遗赠人）的不动产权由\_\_\_\_\_继  
承（受遗赠）。

四、除第三项列举的继承人（受遗赠人）外，其他继承人放弃继承  
权或者无其他继承人（受遗赠人）。

以上情况如有不实，本人愿承担一切法律责任，特此具结。

具结人签字：

摁留指印处：

时间： 年 月 日

## 放弃继承权声明

声明人：\_\_\_\_\_，男/女，身份证件号码：\_\_\_\_\_，  
联系电话：\_\_\_\_\_， 现住\_\_\_\_\_。

被继承人\_\_\_\_\_于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日在\_\_\_\_\_（地点）死亡，死亡后遗留有如下不动产：

坐落：\_\_\_\_\_

不动产权属证书号：\_\_\_\_\_

本人与被继承人是\_\_\_\_\_关系。根据《民法典》第一千一百二十七条/第\_\_\_条的规定，本人是被继承人的合法继承人之一，且不存在丧失继承权的情形，对被继承人死亡时遗留的上述遗产享有合法继承权。

**现本人郑重声明，本人自愿无条件放弃对上述遗产的继承权。**

以上情况均真实无误，如有虚假，本人愿意承担由此而引起的一切经济 and 法律责任。

特此声明。

声明人签字：

摺留指印处：

时间： 年 月 日

见证人（查验人员）签字：

见证时间： 年 月 日



## 继承（受遗赠）不动产登记事项公示

编号：（2024）\*\*区第（001）号

现有不动产登记申请人申请继承（受遗赠）\_\_\_\_\_（被继承人（原权利人））名下坐落于\_\_\_\_\_不动产。经审核，现对该事项进行公示。如有异议，请自本公示之日起 15 个工作日内由本人到我机构现场提交异议书面材料。逾期未收到异议的，我机构将依法办理不动产转移登记。

地 址：\_\_\_\_\_

联系方式：\_\_\_\_\_

公示单位：北京市规划和自然资源委员会\*\*分局

（登记专用章）

年 月 日