

(三) 不动产登记中对身份证明、委托书的具体要求

一、身份证明

(一) 自然人申请不动产登记, 提交身份证明 (原件核验)

1. **境内自然人:** 居民身份证 (身份证遗失的, 提交附相片且在有效期内的临时身份证件); 未成年人可提交户口簿或出生证; 被宣告失踪的, 由其财产代管人作为申请主体, 并提交人民法院宣告失踪的材料及法院指定其为财产代管人的材料; 无民事行为能力、限制民事行为能力人由其监护人作为法定代理人代为申请登记, 监护人应当向登记机构提交申请人身份证明、监护人的身份证明, 并提交监护关系证明及被监护人民事行为能力的有关证明文件

2. **军人:** 居民身份证件、军官证或士官证;

3. **香港、澳门特别行政区自然人:** 港、澳特别行政区 (永久性) 居民身份证件或特别行政区护照或港澳居民居住证或港澳居民来往内地通行证 (登记涉税业务需提供港澳居民来往内地通行证);

4. **台湾地区自然人:** 台湾居民来往大陆通行证或台湾居民居住证或在台湾地区办理委托公证手续的, 可以提交经公证的该地区身份证明 (登记涉税业务需提供台湾居民来往大陆通行证);

5. **华侨:** 中华人民共和国护照和国外长期居留身份证件;

6. **外籍自然人:** 中国政府主管机关签发的居留证件或其所在国护照, 但在境外办理委托认证手续的, 可提交经认证的本国身份证明。如属于 2023 年 11 月 7 日后《取消外国公文书认证要求的公约》缔约国名单范围内的其他缔约国送中国内地使用的公文书, 只需办理该国附加证明书, 无需办理该国和中国驻当地使领馆的领事认证。

使用外文书写的身份证明, 必须同时提交中文译本 (原件), 中文译本必须注有申请人的汉字译名。申请人应签字确认中文译本真实性和准确性。

(二) 法人或非法人组织申请不动产登记, 提交身份证明

1. **境内法人与非法人组织:** 营业执照或者统一社会信用代码证、事业单位法人证书, 或者其他身份登记证明 (广东省范围内能够通过共享获取的免予提交, 在授权委托书注明企业统一社会信用代码和企业名称; 无法通过共享获取的, 提交加盖公章营业执照复印件 1 份)

2. **法人或者非法人组织进入清算的:** 企业强制清算与破产清算的, 提交人民法院受理清算案件的《民事裁定书》以及人民法院指定清算组或者管理人决定书 (原件核验); 公司法人自行清算的, 应当提交清算组通过国家企业信用信息公示系统公告的材料; 其他法人或者非法人组织自行清算的, 应当提交主管部门批准成立清算组的文件。

3. **香港特别行政区、台湾地区的法人或者非法人组织:** 提交经公证、转递或者转寄的设立文件和注册证明, 或者其在境内设立分支机构或者代表机构的批准文件和注册证明 (对申请人已提交备存且处于有效期内的申请材料, 免予提交);

4. **澳门特别行政区的法人或者非法人组织:** 提交经公证、核验或者经中国法律服务 (澳门) 公证的设立文件和注册证明, 或者其在境内设立分支机构或者代表机构的批准文件和注册证明 (对申请人已提交备存且处于有效期内的申请材料, 免予提交);

5. **境外法人或者非法人组织:** 提交经公证、认证的设立文件和注册证明, 或者其在境内设立分支机构或者代表机构的批准文件和注册证明。外国组织提交的组织身份证明, 应当在所在国家公证机关公证并经外交认证。如属于 2023 年 11 月 7 日后《取消外国公文书认证要求的公约》缔约国名单范围内的其他缔约国送

中国内地使用的公文书，只需办理该国附加证明书，无需办理该国和中国驻当地使领馆的领事认证。

使用外文书写的设立文件和注册证明，须同时提交中文译本。申请人应签字确认中文译本真实性和准确性。

二、授权委托书

（一）委托办理

1. **法人和其他组织委托办理登记的**（含企业破产，由企业破产管理人申请登记的）：委托书（原件1份）、法定代表人身份证明（复印件1份，加盖公章）和代理人的身份证明（原件核验）；

2. **自然人委托办理登记的**：提交委托书（原件1份）、被代理人身份证明（复印件1份，委托书未经公证的，原件核验）及代理人的身份证明（原件核验）。

（二）委托书文本形式：

1. 委托人与被委托人均为境内自然人的，应当提交书面授权委托书。

2. 委托书在香港特别行政区形成的，应当经司法部委托的“中国委托公证人”公证，并经中国法律服务（香港）有限公司审核加盖转递章公证证明；委托书在澳门特别行政区形成的，应当经司法部委托的“中国委托公证人”公证，并加盖中国法律服务（澳门）公司核验专用章，或者提交经中国法律服务（澳门）公司公证的委托书；委托书在台湾地区形成的，应当经当地公证机关公证，并经广东省公证员协会转寄。

3. 委托书在国外形成的，应当办理公证并经中国驻该国使、领馆认证，或者经中国驻该国使、领馆公证；与中国无外交关系的，由与中国有外交关系的第三国驻该国的使、领馆认证，再转由中国驻第三国使、领馆认证。如属于2023年11月7日后《取消外国公文书认证要求的公约》缔约国名单范围内的其他缔约国送中国内地使用的公文书，只需办理该国附加证明书，无需办理该国和中国驻当地使领馆的领事认证。

（三）委托书的其他说明：

1. 委托书必须提交正本。

2. 委托书使用外文书写的，同时提交中文译本。

3. 委托书应当载明委托人、代理人的姓名或者名称、身份证明号码、标的物、委托事项、代理权限、代理期限并由委托人签名或者盖章。

4. 委托书的标的物必须明确申办登记的不动产地址，如申办登记的不动产已领有不动产权属证明的，不动产地址必须与权属证明记载的地址一致。

5. 委托书的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，但委托书另有授权的除外。

6. 不动产买卖、抵押等涉及处分的登记，双方当事人不能委托同一代理人或者当事人一方办理不动产登记，但商品房的买受人、预售商品房的预购人委托出售房屋的房地产开发企业代为申请办理不动产登记的，可以由受托的不动产开发企业申请登记。

7. 处分被监护人不动产的，应当由全体监护人共同申请，并提交有利于被监护人利益的书面保证；监护人委托代理人申请的，有利于被监护人利益的书面保证应当经过公证。

8. 以公证委托方式办理二手房转移、赠与、析产、抵押、居住权、地役权登记等涉及不动产处分的，公证书须经公证部门复核。

（四）境内自然人申请不动产登记，有下列情形之一的，可以提交经公证的委托书；委托书未经公证的，应当在申请登记时与代理人共同到登记机构现场，在登记机构工作人员的见证下签订委托书；或者由登记机构工作人员线上见证。但自然人委托代理人处分土地承包经营权和土地经营权的，提交的授权委托书

可不进行公证或者见证。

1. 因买卖、互换、抵押、合同设立居住权、地役权等处分不动产事宜委托他人申请不动产转移登记、抵押登记、居住权登记、地役权登记的；
2. 因不动产的用途、面积、结构等登记事项与现状不一致，委托他人申请不动产变更登记、更正登记的；
3. 因放弃不动产权利、不动产权利灭失等事宜委托他人申请不动产权利注销登记的。

境外申请人委托他人办理上述1、2、3项不动产登记业务的，其授权委托书应当按照国家有关规定办理认证或者公证。如属于2023年11月7日后《取消外国公文书认证要求的公约》缔约国名单范围内的其他缔约国送中国内地使用的公文书，只需办理该国附加证明书，无需办理该国和中国驻当地使领馆的领事认证。

委托代理人代为申请除上述1、2、3项不动产登记业务时，不能提交被代理人身份证明原件核验的，应当提交经公证的授权委托书。

（五）手写委托书的格式要求：

1. 列明委托人和代理人的姓名，身份证明号码或出生年月。
2. 列明委托办理的标的物（不动产登记地址）。
3. 列明委托办理标的物的具体权限和事项，需要转委托的须注明第一被委托人有转委托权。
4. 委托事项应明确受委托人是否有权代签房屋买卖、抵押等合同的权限。
5. 委托人需要在委托书上签名或盖章，填写日期。
6. 使用黑色签字笔在A4纸张上书写委托书。

三、我国加入《取消外国公文书认证要求的公约》后涉及境外形成的身份证明、委托书的其他说明

1. 《取消外国公文书认证要求的公约》缔约国名单可通过中国领事服务网进行查询。
2. 我国同非缔约国及对我国入约提出异议的缔约国印度之间不适用《取消外国公文书认证要求的公约》，仍需办理该国和中国驻当地使领馆的领事认证。
3. 我国内地与我国香港特区、澳门特区和台湾地区间的文书往来不适用《取消外国公文书认证要求的公约》，维持现行方式不变。
4. 我国在入约时声明与我国不承认具有主权国家地位的《取消外国公文书认证要求的公约》成员间不适用公约，因此我国同科索沃之间不适用公约。