

企业间存量非住宅不动产交易登记办理指南

一、办理范围

房屋用途为非住宅，土地以出让方式取得，且不含抵押、未办理网签的存量不动产。

二、办理流程

1、企业通过首都之窗或北京市规划自然资源委网站链接，进入不动产登记领域网上服务平台，点击“登记业务办理->常见业务类型->企业间存量非住宅买卖”，下载授权委托书等材料模板填写并盖章，备齐申请材料。若交易任一方为外区或外地注册企业，需先到不动产所在区税务部门做跨区税源登记或临时登记。

2、卖方企业首先通过电子营业执照扫码登录，输入权证号后选定交易房产，同意告知条款后填写申请信息，其中包括填写买方企业名称及证件号码信息。企业上传影像件，上传材料应为 PDF 格式，要求内容完整、页面整齐、图像清晰，分辨率不低于 300dpi；页面中有红头或印章的纸质材料，应采用彩色模式。

3、买方企业通过电子营业执照扫码登录，进入该笔业务，同意告知条款后，完善相关信息。

4、买卖双方核对申请信息及上传材料，确认无误后提交完成填报。

5、税务审核通过后，企业根据收到的缴税短信提示，在限缴期限内登录不动产登记领域网上服务平台进行网上

缴税，三个工作日内未完成网上缴税的，系统将予以退件。

6、登记审核通过后，企业根据收到的缴纳登记费短信提示，网上缴纳不动产登记费，缴费完成后可在手机端领取不动产登记电子证照及非税收入电子缴款凭证，纸质权属证书通过邮政 EMS 到付送达，原不动产权属证书公告作废。

二、办理时限

企业于工作日当日 16:00 前完成填报并提交审核的，税务部门与登记部门当日完成审核；企业于当日完成网上缴税且税务部门于当日 17:00 前推送缴税结果的，登记部门当日记载于登记簿；企业于当日完成登记费网上缴纳的，可于当日取得不动产登记电子证照及非税收入电子缴款凭证。

企业未于工作日当日 16:00 前完成填报并提交审核的，或缴税结果未于当日 17:00 前推送登记系统的，办理时限顺延至下一工作日。

三、上传材料清单

- (一) 房屋买卖合同
- (二) 买卖双方承诺书
- (三) 买卖双方授权委托书
- (四) 原权属证书
- (五) 卖方原购房契税完税凭证
- (六) 卖方土地增值税扣除项目凭证（可选）
 1. 原购房发票（若卖方申请以发票金额作为土地增值税扣除项目金额，需上传）
 2. 取得土地使用权所支付金额的票据、房地产评估机构

按照重置成本法评定的房屋及建筑物价格评估报告（含信息审核表）、本次评估费用发票（若卖方申请提供评估报告作为土地增值税扣除项目，需上传）

（七）营业执照变更证明（若卖方登录证件号码与取得不动产权利时不一致且系统校验未通过的，需上传）

（八）若为研发、工业项目，或规划用途为酒店、旅游、文化、娱乐等产业项目及规划用途为商业配套和其他商业服务等属于居住配套商业服务设施的房屋，还需提交不动产所在区相关主管部门或园区管理部门出具的同意买受人购买或同意居住配套商业服务设施销售的批准文件。