

扬州市自然资源和规划局文件

扬自然资〔2022〕214号

关于印发《扬州市区不动产登记告知承诺制试点工作意见》的通知

市局各分局、市不动产登记中心：

现将《扬州市区不动产登记告知承诺制试点工作意见》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

扬州市自然资源和规划局

2022年11月7日

抄送：宝应县自然资源和规划局、高邮市自然资源和规划局、仪征市自然资源和规划局。

扬州市区不动产登记 告知承诺制试点工作意见

为方便群众办理不动产继承登记，切实提高不动产登记服务质量和水平，根据《中华人民共和国民法典》、《不动产登记暂行条例实施细则》、《不动产登记操作规范（试行）》、《江苏省不动产登记条例》以及《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）、《国务院关于开展营商环境创新试点工作的意见》（国发〔2021〕24号）、《省委办公厅省政府办公厅关于印发全省或部分设区市实施的国家试点改革事项清单和全省或部分设区市实施的自主改革事项清单的通知》（苏办厅字〔2022〕14号）、《扬州市人民政府办公室关于印发扬州市全面推行证明事项告知承诺制工作方案的通知》（扬府办发〔2021〕17号）等有关文件精神，特制定本意见。

一、适用范围

扬州市区（广陵区、邗江区、江都区）范围内，若申请人已取得非法定机构出具的死亡证明、亲属关系证明、身份变更证明等材料，可以通过告知承诺制办理不动产登记。

若申请人已穷尽调查取证途径，仍无法获取身份变更证明、死亡证明、亲属关系证明等材料，且能承诺“本人承诺办理不动产登记之后3年内不以转移、抵押等方式处分该不动产并承担相应法律责任，如虚假承诺，不动产登记机构可以直接办理更正登记或撤销登记”的，可以通过告知承诺制办理不动产登记。

（一）申请人有下列情形导致身份证件类型、证件名称、证

件号码变更，申请人承诺已穷尽调查取证途径但无法获取身份变更证明材料且基本信息吻合的，可以以书面承诺代替身份变更证明材料：

- 1、因前往港、澳、台定居导致身份变更的；
- 2、因来内地（大陆）定居导致身份变更的；
- 3、因加入（退出）国籍导致身份变更的；
- 4、因军人转业、退伍导致身份变更的。

（二）有下列情形之一的，可以以书面承诺代替死亡证明、亲属关系证明：

1、被继承人死亡时超过（含）80 周岁，被继承人父母于《中华人民共和国户口登记条例》（1958 年 1 月 9 日）实施前已经去世，申请人无法获取被继承人父母死亡证明、被继承人与父母亲属关系证明的，申请人承诺继承事实发生时被继承人父母已先于被继承人死亡，但申请人无法获取被继承人父母死亡证明的；

2、被继承人死亡时超过（含）80 周岁，申请人无法获取被继承人未婚且无子女证明的；

3、1980 年计划生育政策实施之前，被继承人生育一个子女，申请人无法出具独生子女证明的；

4、户籍证明上反映（外）祖父母和孙辈的关系，（外）祖父母和父（母）辈的关系证明，申请人无法获取父（母）子（女）关系证明的；

5、申请人提交的死亡证明、亲属关系证明为非法定机构出具的；

6、公安部门已出具被继承人因死亡被注销户籍的证明或民

政部门已出具被继承人的火化证明，但无法提供死亡时间证明，顺序在先且该顺序继承人均明确同一死亡时间并同意适用的；

7、申请人提供的亲属关系证明材料中记载信息不完全一致，但本人能够说明原因，如简繁体不同、谐音笔误、阴阳历换算等情况，且绝大部分材料能确认亲属关系的；

8、不动产由多人共同继承，部分申请人提供的人事档案、户籍档案查询结果等材料不能直接证实其与被继承人存在亲属关系，其余与被继承人有亲属关系的继承人一致认可该申请人与被继承人有亲属关系的。

（三）符合第（二）种情形，但涉及下列情形之一的，不得通过告知承诺制办理不动产登记：

1、涉及代位继承或转继承的；

2、申请人有较严重的不良信用记录或者存在曾作出虚假承诺等情形的，信用尚未恢复的；

3、政府已发布房屋征收决定或已发布集体土地上房屋拆迁公告的；

4、申请人未取得相关证明且拒绝书面承诺的；

5、不动产登记机构通过发函询问等方式发现申请人承诺情况不属实的；

6、不动产存在权属争议或公告期间有人提出异议且异议成立的；

7、不动产建筑面积大于 144 平方米或不动产登记用途为非住宅的。

二、继承登记办理程序

申请人不能提交继承权公证书或者生效法律文书申请登记的，不动产登记机构安排业务部门或窗口工作人员负责此类登记业务的政策解释、办理流程介绍、登记信息核实、申请材料接收、材料查验等工作。

在办理继承登记前，不动产登记机构应向不动产所在地区人民法院发函确认是否存在转让该不动产权利的生效法律文书。

（一）咨询接待

受理窗口工作人员负责接待咨询、解释政策、介绍办理流程及公告期限、告知申请人需要提交的申请材料、核实登记情况、接收申请材料以及初审是否适用告知承诺制等工作。符合通过告知承诺制办理继承登记条件的，移交审核人员办理下一步工作。提交的申请材料包括：

1、被继承人（或遗赠人）享有不动产权利的权属证明材料：房屋所有权证及国有土地使用证、不动产权证书或其他符合首次登记条件的权属证明材料；

2、所有继承人（或受遗赠人）的身份证、户口簿或其他身份证明材料；

3、被继承人（或遗赠人）的死亡证明，包括但不限于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死亡日期的注销户口证明、人民法院宣告死亡的判决书、殡葬部门出具的火化证明以及其他能够证明被继承人或遗赠人死亡的材料等；

4、所有继承人与被继承人之间的亲属关系证明，包括但不限于户口簿、婚姻证明、收养证明、独生子女证、出生医学证明，公安机关、人事档案管理机关以及街道办事处、村委会、居委会、

被继承人单位、继承人单位出具的证明材料，亲属关系公证材料等；

5、取得不动产权利的证明材料：包括但不限于被继承人生前有遗嘱的，提交其全部遗嘱；被继承人生前与配偶有夫妻财产约定的，提交书面约定协议；继承人就继承的不动产权分配达成协议的，提交不动产继承协议；

6、不动产登记机构在核实拟申请的不动产登记情况时，认为需要提交的有关材料；

7、依据相关法律法规和规定需要提交的其他材料。

（二）确认继承人

确认继承人是不动产登记机构工作人员通过查验材料，向全部法定继承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证明其具有继承权、见证签署告知书、承诺书并见证放弃继承权的继承人签署放弃继承权声明的过程。具体程序如下：

1、查验材料。符合告知承诺制办理条件的，预约继承人办理继承事项；有第一顺序继承人的，无需查验第二顺序继承人身份材料；

2、告知相关事项。工作人员根据不动产继承登记申请材料，以书面形式将不动产继承告知书、承诺书格式文本告知继承申请人，并由继承申请人签字确认；

3、询问相关事项。制作询问笔录，由继承申请人及放弃继承人本人签字确认；

4、确认继承人。继承申请人签署承诺书，放弃继承人签署放弃继承权声明书。

（三）受理登记

不动产继承人确定后，不动产登记机构经受理、公告、审核登簿后，缮证发证。

1、受理

申请人提交的不动产继承登记申请材料（含告知书、承诺书等）齐全，符合登记条件的，工作人员受理。

2、公告

在不动产登记机构门户网站公告申请继承事项。公告时间为60日，公告时间不计入继承登记办理时限。

3、审核

工作人员对继承登记事项、申请材料、申请人承诺事项作进一步审查，工作人员认为有必要的，可以发函询问有关事项是否属实。经审核，作出予以登记或不予登记的审核意见。

4、登簿

经公告期满无异议或异议不成立，且符合登记条件的，将申请登记事项记载于不动产登记簿。对无死亡证明及亲属关系证明材料的登记，在不动产登记簿和证书附记栏注记“按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、抵押等方式处分该不动产；如果申请人虚假承诺，不动产登记机构可以直接办理更正登记或撤销登记。”

5、制证、发证

不动产登记机构制证后，向申请人颁发不动产权证书。

三、监管措施

对适用告知承诺制办理不动产登记的申请人做出的书面承

诺事项，不动产登记机构通过以下方式实施事中事后监管：

1、强化后续处分管管理。通过告知承诺制方式办理的登记，在不动产登记系统中进行标识。该不动产发生后续处分登记时，不动产登记机构将相关情况告知受让人，提示风险，排除善意第三人。

2、依法不予登记、更正登记或撤销登记。通过告知承诺制方式申请办理不动产登记的业务列入事后抽检范围。如发现系申请人提交虚假申请材料及虚假承诺办理的，不予登记。已经办理不动产登记的，不动产登记机构依法办理更正登记。更正登记不能纠正的，不动产登记机构应当撤销不动产登记行为，但不动产权利已由善意第三人取得或者撤销将给公共利益造成重大损害的除外。

3、登记机构发现申请人故意隐瞒真实情况、提供虚假承诺或材料骗取不动产登记的，应立即向公安机关报案。构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；给他人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

4、纳入失信人黑名单数据库。不动产登记机构建立不动产登记失信人黑名单制度，将提供虚假材料、通过虚假承诺办理继承的申请人纳入不动产登记失信人黑名单，并逐步纳入全国不动产登记黑名单数据库。

5、依法开展失信惩戒。申请人提交虚假申请材料办理登记的，不动产登记机构将协同相关部门依法开展失信惩戒，构建“一处失信，处处受限”的失信联合惩戒机制。申请人做出的信用承诺和履行承诺情况均按规定推送至国家、省市信用信息平台，记

入相关主体的信用记录，纳入扬州市公共信用信息平台。

6、登记机构通过政府购买服务方式委托第三方进行非公证继承登记审查，涉及告知承诺事项的，应按本意见进行审查。

四、相关要求

1、在不动产登记机构办事大厅、扬州市自然资源和规划局门户网站上公告办事指南、告知书、承诺书（具结书）的格式文本，方便申请人获取或下载。

2、不动产登记机构对于通过申请人自我举证或自行委托公证申请办理继承登记的时间，应当快于通过告知承诺制和政府购买服务的办理时间。

3、不动产登记机构根据实际需要，建立不动产登记责任保险制度。

4、工作人员按照法律、法规、规范性文件及本意见工作要求，对申请人、申请材料 and 申请内容履行合理审慎的审查义务，对承诺书仅审查其是否符合形式要求，因申请人提供虚假材料或虚假承诺导致登记错误的，由申请人依法承担法律责任。

五、组织实施

1、加强组织领导。市局各分局负责本辖区范围内告知承诺制试点工作的组织协调，市不动产登记中心及各分中心负责本辖区范围内告知承诺制试点工作的具体落实，做好相关情况汇报及总结工作。

2、强化责任落实。扬州市不动产登记中心及各分中心应高度重视，明确责任人，细化工作方案，积极探索创新工作机制和方式方法，推进告知承诺制试点工作，确保工作落实到位。

3、做好督查指导。市局各分局应加强本辖区范围内告知承诺制试点工作的督查和指导，确保试点工作能真正落到实处，对试点中发现的特殊情况和问题，及时上报研究。

本意见自发布之日起施行，各县(市、区)参照执行。

附件：1、告知承诺制告知书（样本）

2、承诺书（样本）

3、放弃继承权声明书(样本)

4、非公证继承询问笔录（样本）

5、继承（受遗赠）不动产登记事项公告（样本）

附件 1:

告知承诺制告知书

申请人:

依据规定,扬州市不动产登记中心(以下简称“本中心”)现将你们申办不动产继承登记的法律意义、法律责任以及申办继承的注意事项告知如下。

一、适用主体和情形

扬州市区(广陵区、邗江区、江都区)范围内,若申请人已取得非法定机构出具的死亡证明、亲属关系证明、身份变更证明材料等,可以通过告知承诺制办理不动产登记。

若申请人已穷尽调查取证途径,仍无法获取身份变更证明、死亡证明、亲属关系证明等材料,且能承诺“本人承诺办理不动产登记之后3年内不以转移、抵押等方式处分该不动产并承担相应法律责任,如虚假承诺,不动产登记机构可以直接办理更正登记或撤销登记”的,可以通过告知承诺制办理不动产登记。

(一) 申请人有下列情形导致身份证件类型、证件名称、证件号码变更,申请人承诺已穷尽调查取证途径但无法获取身份变更证明材料且基本信息吻合的,可以以书面承诺代替身份变更证明材料:

- 1、因前往港、澳、台定居导致身份变更的;
- 2、因来内地(大陆)定居导致身份变更的;
- 3、因加入(退出)国籍导致身份变更的;
- 4、因军人转业、退伍导致身份变更的。

(二) 有下列情形之一的,可以以书面承诺代替死亡证明、

亲属关系证明：

1、被继承人死亡时超过（含）80 周岁，被继承人父母于《中华人民共和国户口登记条例》（1958 年 1 月 9 日）实施前已经去世，申请人无法获取被继承人父母死亡证明、被继承人与父母亲属关系证明的，申请人承诺继承事实发生时被继承人父母已先于被继承人死亡，但申请人无法获取被继承人父母死亡证明的；

2、被继承人死亡时超过（含）80 周岁，申请人无法获取被继承人未婚且无子女证明的；

3、1980 年计划生育政策实施之前，被继承人生育一个子女，申请人无法出具独生子女证明的；

4、户籍证明上反映（外）祖父母和孙辈的关系，（外）祖父母和父（母）辈的关系证明，申请人无法获取父（母）子（女）关系证明的；

5、申请人提交的死亡证明、亲属关系证明为非法定机构出具的；

6、公安部门已出具被继承人因死亡被注销户籍的证明或民政部门已出具被继承人的火化证明，但无法提供死亡时间证明，顺序在先且该顺序继承人均明确同一死亡时间并同意适用的；

7、申请人提供的亲属关系证明材料中记载信息不完全一致，但本人能够说明原因，如简繁体不同、谐音笔误、阴阳历换算等情况，且绝大部分材料能确认亲属关系的；

8、不动产由多人共同继承，部分申请人提供的人事档案、户籍档案查询结果等材料不能直接证实其与被继承人存在亲属关系，其余与被继承人有亲属关系的继承人一致认可该申请人与被继承人有亲属关系的。

(三) 符合第(二)种情形,但涉及下列情形之一的,不得通过告知承诺制办理不动产登记:

- 1、涉及代位继承或转继承的;
- 2、申请人有较严重的不良信用记录或者存在曾作出虚假承诺等情形的,信用尚未恢复的;
- 3、政府已发布房屋征收决定或已发布集体土地上房屋拆迁公告的;
- 4、申请人未取得相关证明且拒绝书面承诺的;
- 5、不动产登记机构通过发函询问等方式发现申请人承诺情况不属实的;
- 6、不动产存在权属争议或公告期间有人提出异议且异议成立的;
- 7、不动产建筑面积大于 144 平方米或不动产登记用途为非住宅的。

二、死亡证明、亲属关系证明收取依据

- 1、《不动产登记暂行条例实施细则》第 14 条;
- 2、《不动产登记操作规范(试行)》第 1、8、6 条;

被继承人的死亡证明,包括但不限于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死亡日期的注销户口证明、人民法院宣告死亡的判决书以及其他能够证明被继承人死亡的材料等;

所有继承人与被继承人之间的亲属关系证明,包括但不限于户口簿、婚姻证明、收养证明、出生医学证明,公安机关及村委会、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。

三、本继承登记的所需材料、法律意义以及申办继承的注意事项

1、你们申办继承房屋应当向本中心如实陈述以下事实，并提供相关的真实、合法、充分的证明材料：

（1）被继承人死亡的准确时间；

（2）被继承人遗产权属的真实情况；

（3）被继承人是否立过遗嘱。如果被继承人立有遗嘱，你们应当提供被继承人所立的全部遗嘱；

（4）被继承人是否订立过遗赠扶养协议；

（5）被继承人的父母（包括生父母、养父母、有抚养关系的继父母）、配偶和全部子女（包括婚生子女、养子女、非婚生子女和有抚养关系的继子女）的情况。如果上述人员中有死亡的，还应当提供其死亡的准确时间及其继承人的情况；

（6）在继承人以外，是否有依靠被继承人抚养的缺乏劳动能力又没有生活来源的人；

（7）在继承人以外，是否有对被继承人赡养或扶养较多的人。

2、依据《民法典》第一千一百五十三条规定，被继承人的遗产如果属于夫妻共同财产，除有书面约定的以外，共同财产的一半为配偶所有，其余的为被继承人的遗产。因此，如果被继承人生前订立有书面夫妻财产约定协议，你们应当提供全部的、真实的财产约定协议或者财产分割协议。

3、如果你们放弃继承，应当特别注意以下告知事项：

（1）放弃继承是单方做出的无偿法律行为，放弃继承的意思表示一经作出，就意味着继承人自动丧失了取得被继承人遗产

的权利，且放弃继承不能附加条件，放弃继承人不得以其他继承人或者利害关系人没有履行私下达成的附加条件为由申请撤回放弃继承声明，本中心也不予认可。因此，继承人一定要慎重选择是否放弃。本中心对于放弃继承人签署的放弃继承声明书仅审查其是否为放弃继承人本人的意思表示以及签字（或摁指印）是否属实，声明书内容全部由放弃继承人自行负责，因声明内容不当引起家庭纠纷或者其他不利后果，由放弃继承人自行承担。

（2）法定继承人放弃继承的，属于法定继承范围的遗产将依法由其他法定继承人继承；遗嘱继承人放弃继承的，该遗产将按法定继承办理。遗嘱继承人在放弃遗嘱继承时，没有明确表示放弃法定继承的，其仍然有权作为法定继承人继承遗产。

（3）放弃继承的效力溯及继承开始之时。继承人若在表示放弃继承之前就已占有其全部或者部分遗产的，则有返还所占部分遗产的义务。

（4）放弃继承人反悔的，应当在不动产继承登记登簿前及时书面通知本中心，如果其他继承人均书面同意其反悔，本中心接收反悔；如果其他继承人不同意其反悔，本中心将停止审查，终止登记。放弃继承人提交本中心的放弃继承声明书，仍由本中心存档，不退还本人。在本中心完成登簿后，放弃继承人反悔无效。相关纠纷应当通过当事人协商或者诉讼程序解决。

（5）继承人因放弃继承致使其不能履行法定义务的，该放弃继承的行为无效。

四、虚假承诺的法律责任

申请人作出虚假承诺导致登记错误，如果出现下列情形之一，你们需向相关权利人承担恢复原状、返还财产、补偿或赔偿的义

务，不动产登记机构将依法作出更正登记、撤销登记等行政行为，由此产生的一切法律责任以及经济损失均由提供虚假承诺的当事人承担。相关纠纷通过法院诉讼解决，后续产权登记事宜凭法院的法律文书办理。情形包括但不限于：

（1）有遗嘱继承人（或者受遗赠人）提出更具有优先效力的真实合法的遗嘱（或者遗赠扶养协议）；

（2）法院判决书或者其他有效法律文件证明你们所继承的遗产实际不属于被继承人所有，或者不完全属于被继承人所有；

（3）没有为法律规定需要特殊照顾的人员保留遗产份额；

（4）隐瞒或者遗漏前一顺序的继承人或者同等顺序的其他继承人；

（5）隐瞒或者遗漏法律规定的可以酌情分得遗产的人；

（6）继承人放弃继承的行为导致其不能履行法定义务。

五、失信惩戒机制

1、纳入失信人黑名单数据库。不动产登记机构建立不动产登记失信人黑名单制度，并逐步纳入全国不动产登记黑名单数据库。

2、依法开展失信惩戒。申请人提交虚假申请材料办理登记的，不动产登记机构将协同相关部门依法开展失信惩戒，构建“一处失信，处处受限”的失信联合惩戒机制。申请人做出的信用承诺和履行承诺情况均按规定推送至国家、省市信用信息平台，记入相关主体的信用记录，纳入扬州市公共信用信息平台。

3、登记机构发现申请人故意隐瞒真实情况、提供虚假承诺或材料骗取不动产登记的，应立即向公安机关报案。构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；给他人造成损失的，依

法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

六、其他事项

1、通过告知承诺制办理的继承登记，将在不动产登记系统中进行标识。若下次该不动产发生处分登记时，不动产登记机构将告知受让人相关情况，提示风险，排除善意第三人。

2、未取得相关证明按照告知承诺制办理的登记，申请人承诺办理该登记后，3年内不得以转移、抵押等方式处分该不动产。

3、未取得相关证明按照告知承诺制办理的登记，不动产登记机构将在不动产登记簿和证书附记栏注记：“按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、抵押等方式处分该不动产；如申请人虚假承诺，则不动产登记机构直接办理更正登记或撤销登记”。

本中心特别提示：请在本告知书上签字（按指印）之前务必认真阅读本告知书。如有疑问或异议，可要求工作人员作出解答；如阅读本告知书有困难，可要求工作人员宣读。经签字确认后，本告知书将存入本中心的登记档案，作为你们已经知悉本告知书所载明内容并愿意承担相应义务的证据。

以上告知内容本人已知晓（由当事人手书）。

本人签名：

日期： 年 月 日

附件 2

因身份证件信息变更 办理不动产登记承诺书

承诺人（申请登记人）：

原身份证件号：

现身份证件号：

承诺人因_____

导致_____变更，已穷尽调查取证途径但无法获取身份变更证明材料，现以承诺代替身份变更证明材料，向不动产登记机构申请办理不动产登记。

一、承诺人已经知晓《告知承诺制告知书》事项，符合不动产登记告知承诺制的条件，不存在不得适用告知承诺制情形；

二、承诺人承诺原不动产登记档案所记载的身份证件信息与现在的身份证件信息为同一人信息，所作承诺是本人真实意思表示，合法、真实，愿意承担虚假承诺、违反承诺的法律责任；

三、因承诺人虚假承诺导致登记错误，不动产登记机构依法作出更正登记、撤销登记等行政行为，承诺人无异议并予以配合。由此造成法律责任、经济纠纷和负面信用评价记录，概由承诺人承担相关责任；

四、若不动产登记机构认为需要对申请事项的相关内容进行核实或者公告的，承诺人愿意协助不动产登记机构完成调查核实工作，并同意相应顺延办理时间；

五、如果承诺人虚假承诺，以上情况有不实或者提交材料有虚假不实、重大遗漏，承诺人愿承担一切法律责任。给他人造成损失的，愿意依法返还财产；不能返还的，愿意依法承担赔偿责任。不动产登记机构直接办理更正登记或撤销登记。

（承诺人在承诺书的每一页签字。）

承诺人：

承诺日期： 年 月 日

扬州市不动产继承登记 承诺书

承诺人（申请登记人）：xxx

身份证号 xxx

被继承人（遗赠人）：xxx

身份证号 xxx

承诺人 xxx 因继承（受遗赠）被继承人（遗赠人）xxx 的不动产权，于 xx 年 xx 月 xx 日提供了 xxx 等申请材料向不动产登记机构申请办理不动产登记，本人承诺以下事项的真实性：

一、承诺人已经知晓《告知承诺制告知书》事项，符合不动产继承登记告知承诺制的条件，不存在不得适用告知承诺制情形；

二、被继承人 xxx 于 xx 年 xx 月 xx 日因 xxx 在 xxx 死亡；

三、被继承人 xxx 与本人为 xxx 关系，xxx 为被继承人 xxx；

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）；

五、承诺人所作承诺是本人真实意思表示，合法、真实，愿意承担虚假承诺、违反承诺的法律责任；

六、因承诺人虚假承诺导致登记错误，不动产登记机构依法作出更正登记、撤销登记等行政行为，承诺人无异议并予以配合。由此造成法律责任、经济纠纷和负面信用评价记录，概由承诺人承担相关责任；

七、若不动产登记机构认为需要对申请事项的相关内容
进行核实或者公告的，承诺人愿意协助不动产登记机构完成
调查核实工作，并同意相应顺延办理时间；

八、未取得相关被继承人死亡证明及亲属关系证明的继
承事项，承诺人承诺办理不动产继承登记后 3 年内不以转移、
抵押等方式处分被继承的不动产，不动产登记机构在办理不
动产继承登记时，承诺人同意在不动产登记簿及证书附记栏
注记“按不动产继承登记（非公证）告知承诺制办理，自核
准登记之日起 3 年内不得以转移、抵押等方式处分该不动产”；

九、如果承诺人虚假承诺，以上情况有不实或者提交材
料有虚假不实、重大遗漏，承诺人愿承担一切法律责任。给
他人造成损失的，愿意依法返还继承的财产；不能返还的，
愿意依法承担赔偿责任。不动产登记机构直接办理更正登记
或撤销登记。

（承诺人在承诺书的每一页签字。）

承诺人：

承诺日期： 年 月 日

附件 3

放弃继承权声明书

声明人：xxx，男/女，身份证号：xxx，联系电话：xxx，
现住 xxx。

(被继承人/遗赠人)于 xx 年 xx 月 xx 日在(地点)死亡，
死亡后遗留有坐落于 xxx 的不动产，不动产权证号：xxx。

本人与被继承人的关系是 xxx。根据《中华人民共和国
民法典》第一千一百二十七条的规定，本人是被继承人的合
法继承人之一，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
引起的一切经济和法律责任。

特此声明。

声明人签字：

摁留指纹处：

年 月 日

附件 4

继承询问笔录

询问时间：

询问地点：

询问人：

记录人：

被询问人：

性别：

出生日期：

公民身份号码：

住址：

联系电话：

工作单位：

职务：

.....

1、询问人：你申请办理何种登记事项？

被询问人：不动产继承。

2、询问人：请你阅读本中心需向你告知的继承登记法律问题（分发《告知书》）。

以下为阅读（宣读）和解释《告知书》的时间。

接下来继续进行询问。

3、询问人：如果你明白告知书的内容，并且没有异议，请你在阅读后的《告知书》上签字（按指印）确认？

被询问人：

4、询问人：你听明白我刚才宣读的《告知书》了吗？

如果对告知书的内容都明白，并且没有异议，请在《告知书》上签字（按指印）确认。

被询问人：

5、询问人：请出示你的身份证件，并陈述自己的姓名、性别、出生日期、工作单位、住址、联系电话等基本信息。

以下为被询问人陈述自己的基本信息和询问人审验其身份证件的时间，询问人根据陈述和审验情况将当事人的基本信息记载于本笔录首部。

接下来继续进行询问。

6、询问人：我是XXX，他（她）叫XXX。不动产登记中心指定我们为你办理申请的不动产继承登记，你是否要求我们回避？

被询问人：

7、询问人：你与被继承人的关系是什么？并请提交相关证明材料。

被询问人：

8、询问人：你是否继承（放弃）遗产？

被询问人：

9、询问人：被继承人的姓名、出生时间、死亡时间、死亡原因、生前的工作单位和住所地是什么？并请提交被继承人的死亡证明。

被询问人：

10、询问人：被继承人的父母的姓名、工作单位和住所地是什么？（如果被继承人的父母去世，那么继续询问其去

世的时间，并要求提交死亡证明。)

被询问人：

11、询问人：被继承人有无养父母、继父母（包括去世的养父母、继父母）？

被询问人：

12、询问人：被继承人的婚姻状况如何？

被询问人：

13、询问人：被继承人全部子女的名单，请不要遗漏（包括去世的子女）并陈述现状。

被询问人：

14、询问人：被继承人有无养子女、继子女以及非婚生子女？包括已经去世的养子女、继子女以及非婚生子女。（如有继子女，继续询问其有无形成抚养关系；如果继子女或者养子女中有死亡的，那么要求提交死亡证明，并继续询问其死亡的时间和其子女的情况。）

被询问人：

15、询问人：被继承人生前是否与他人订立遗赠扶养协议？

被询问人：

16、询问人：被继承人生前是否立遗嘱？

被询问人：

17、询问人：根据《中华人民共和国民法典》的规定，被继承人生前没有有效遗嘱的，遗产按照法定顺序继承，由被继承人的第一顺序继承人配偶、父母、子女共同继承，没

有第一顺序继承人的，或者第一顺序继承人丧失继承权或全部放弃继承权的，由其第二顺序继承人（被继承人的兄弟姐妹、祖父母、外祖父母）继承，这里所指的父母包括生父母、养父母和形成抚养关系的继父母，这里所指的子女包括婚生子女、非婚生子女、养子女和形成抚养关系的继子女。根据你的陈述和法律的规定，被继承人的第一顺序继承人为 XXX。是否有遗漏？

被询问人：

18、询问人：根据法律规定，对继承人以外的依靠其抚养的缺乏劳动能力又没有生活来源的人可以分得遗产，有无这种情况？

被询问人：

19、询问人：根据法律规定，继承人之外对被继承人扶养较多的人可以分得遗产，有无这种情况？

被询问人：

20、询问人：继承人中是否有人有下列行为之一？①故意杀害被继承人；②为争夺遗产而杀害其他继承人；③遗弃被继承人或者虐待被继承人；④伪造、篡改或者销毁遗嘱。根据《中华人民共和国民法典》的规定，继承人如有以上四种情况之一，即丧失继承权。

被询问人：

21、询问人：根据《中华人民共和国民法典》的规定，遗产应当是被继承人生前合法拥有的个人财产。如果你申请继承的财产是被继承人与他人共同所有，那么应当先对该财

产进行分割，分割后属于被继承人的部分才能作为可由你继承的遗产。请你如实陈述你申请继承的被继承人财产的取得时间、取得方式、取得财产所支付钱款的来源以及被继承人所占财产的份额，并请提交相关证明。

被询问人：

22、询问人：你申办继承的房屋的状况（坐落、面积等）？

被询问人：坐落于**，面积**平方米，该房为**所得。

23、询问人：被继承人生前与其他人有无书面的财产约定协议？

被询问人：

24、询问人：你申办继承的房屋有无其他共有人？

被询问人：

25、询问人：被继承人生前是否通过买卖、赠与、互换等方式处分过你申办继承的房屋？

被询问人：

26、询问人：被继承人或遗赠人有无离婚史，如有离婚史，其离婚时的子女状况；被继承人或遗赠人有无再婚史，如有再婚史，其再婚后的子女状况；被继承人或遗赠人有无养子女、继子女、非婚生子女？

被询问人：

27、询问人：你申办继承的房屋是否有其他出资人或者隐名的共有人？

被询问人：

28、询问人：你申办继承的房屋是否有其他人主张所有

权或者其他财产权利？

被询问人：

29、询问人：你申请继承的房屋是否涉及诉讼、仲裁？如果涉及诉讼、仲裁，请在诉讼、仲裁作出裁决后再申办继承转移登记手续，并请提交相关的裁决文书。

被询问人：

30、询问人：被继承人生前是否遗留有债务？包括合同之债、侵权之债、不当得利之债、无因管理之债。（如果遗留有债务，接着询问：对被继承人遗留的债务如何处理？本中心提醒你应当及时告知债权人发生继承的事实，接受遗产的继承人要在遗产价值内承担向债权人偿还被继承人生前遗留债务的义务。）

被询问人：

31、询问人：所有继承人对继承遗产有无争议？其他继承人选择继承还是放弃？

被询问人：

32、询问人：关于被继承人、继承人以及继承财产，你还有其他需要向本中心说明的情况吗？

被询问人：

33、询问人：你提交给本中心的所有材料都是真实的吗？

被询问人：

34、询问人：你的上述陈述都是真实的吗？

被询问人：

35、询问人：最后，本询问人告知你一件重要的事情：你的上述陈述一定不能遗漏继承人或者有权分得遗产的人。如果你隐瞒或者遗漏了其他继承人，或者隐瞒、遗漏了与遗产相关的其他重要情况，导致他人损失的，你要赔偿他人的损失。本中心可以注销或更正登记相关事项，并有权要求你赔偿因此所蒙受的损失。

被询问人：

36、询问人：请你阅读本笔录，如果有疑问，你有权要求我们修改、补充笔录。

被询问人：

37、询问人：你对笔录有无需要修改、补充的内容？

被询问人：

38、询问人：如果你对本笔录没有疑义或者异议，请在笔录的每一页签字（按指印）确认。

以上笔录共 页，经我审阅无误。（由被询问人手书）

被询问人（签字、按指印）：

年 月 日

记录人（签名）：

年 月 日

询问人（签名）：

年 月 日

附件 5

继承（受遗赠）不动产登记事项公告

扬（ ）第（ ）号

根据《江苏省不动产登记条例》第二十八条规定，我局拟对下列不动产继承（受遗赠）的权利予以登记，现予以公告。如有异议，请自本公告发布之日起 60 日内将异议书面材料送达扬州市不动产登记中心。逾期无人提出异议或者异议不成立的，我局将予以登记。

送达地址：扬州市不动产登记中心。

联系方式：

序号	被继承人	继承人	不动产权利类型	不动产权属证书证号	不动产坐落	不动产面积（m ² ）	申请时间
1			土地使用权/房屋（构筑物）所有权				

公告单位：扬州市自然资源和规划局

年 月 日