



一网通办

GOVERNMENT ONLINE-OFFLINE SHANGHAI

全程网办

# 配偶间变更 房地产登记权利人的 变更登记

## 操作指南

2024年9月

# 配偶间变更房地产登记权利人的变更登记 操作指南

## 配偶间变更房地产登记权利人的变更登记流程概述



### 主申请人

# 1

- 主申请人（权利人且是配偶一方）登录一网通办发起申请，发起申请；
- 完善信息，上传材料；
- 意愿认证及材料确认

### 共同申请人

# 2

- 共同申请人（配偶另一方）登录一网通办；
- 意愿认证、材料确认

# 3

- 主申请人（产权人）再次登录，提交申请

- 共同申请人（其他产权人）登录一网通办；
- 意愿认证、材料确认



以上步骤须要在24小时内完成

# 配偶间变更房地产登记权利人的变更登记 操作指南

## 1.主申请人（产权人且是配偶其中一方）

### 1.1 主申请人登录一网通办

事项入口“政务服务”>“不动产登记“全网通””>“我是个人”



# 配偶间变更房地产登记权利人的变更登记 操作指南

## 1.2 主申请人发起申请

点击“配偶间权利变更”，进入相关申请操作流程



点击“继续办理”进行人脸识别核验



# 配偶间变更房地产登记权利人的变更登记 操作指南

## 1.3 主申请人进行人脸识别核验

通过手机实名认证  
录入手机号、图形验证码和短信验证码



- 要求手机关联人与申请人一致。

阅读办理须知，勾选之后下方选择“下一步”





# 配偶间变更房地产登记权利人的变更登记 操作指南

- 选取其中一本产证来申请配偶变更
- 系统直接获取本人及配偶信息（配偶预读信息仅限上海库），若读不到配偶，则需要申请人录入，系统会在下一步基于全国库进行双方婚姻关系核验
- 配偶变更类型包括：
  - (1) 权利人增加：登记为配偶一方所有的房地产增加配偶另一方为共有人
  - (2) 权利人减少：登记为配偶双方共有的房地产变更为配偶一方所有
  - (3) 权利人份额调整：配偶双方的份额调整，其他共有人的份额不变
  - (4) 权利人变更为另外一方：登记为配偶一方所有的房地产变更为配偶另一方所有

若该房屋已经存在全程网办申请，在点击“下一步”时会提示存在重复申请。



## 1.5 登记信息展示

下一步后，系统会生成申请案件（正上方显示申请编号）。

**申请信息**  
申请编号: 24071600050

**原产权信息**

登记收件编号: [REDACTED]17      不动产权证号: [REDACTED]82  
变更类型: 配偶之间变更      产权坐落: [REDACTED]号  
房屋坐落: [REDACTED]      室号: [REDACTED]      面积: 97.00

**原权利人信息**

| 原产权人       | 证件号码       | 共有方式 | 份额         |
|------------|------------|------|------------|
| [REDACTED] | [REDACTED] | 共同共有 | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | 共同共有 | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | 共同共有 | [REDACTED] |

**确认变更后权利人、份额信息**

共有方式:  共同共有  按份共有    持证方式:  共同持证  分别持证

| 新产权人       | 证件号码          | 是否持证人                              | 份额    |
|------------|---------------|------------------------------------|-------|
| [REDACTED] | [REDACTED]    | <input type="radio"/> 否            | 1 / 3 |
| [REDACTED] | [REDACTED]421 | <input type="radio"/> 否            | 1 / 6 |
| [REDACTED] | [REDACTED]    | <input type="radio"/> 否            | 1 / 3 |
| [REDACTED] | [REDACTED]    | <input checked="" type="radio"/> 是 | 1 / 6 |

下一步

# 配偶间变更房地产登记权利人的变更登记 操作指南

系统展示原产权信息、原权利人信息及确认变更后权利人，份额信息。

- 注意：当配偶间变更发起导致权利人数量变化，若原产权是共同共有，则变更后必须是按份共有，且必须设置份额，系统可提供选择 分数或百分比，并可支持选择持证方式。



## 1.6 主申请人填写联系方式及权证领取方式

基本信息完善完成后进入联系方式验证及权证领取方式页面

申请预约 我的申请单

### 申请信息

申请编号: 24091300002

#### 主申请人联系方式

手机号: 136, [redacted]

#### 权证领取方式

关于不动产权证，可在一网通办下载电子证书证明，也可在随申办app查看电子证书证明，电子证书证明与纸质证书证明具有同等法律效力；如需现场领证，手续为：网办申请指定的领证人凭收件回执、本人身份证件（原件）领证。如分别持证的，全部证书应当一次性领取。

仅需电子权证  大厅自助领证  需要寄送纸质不动产权证（EMS邮寄费本市15元，货到付款）

线下办理地址：文诚路1611号

# 配偶间变更房地产登记权利人的变更登记 操作指南



- 联系方式确认

需要主申请人录入手机号，通过获取短信验证码来完成关联

- 权证领取方式

提供“仅需电子权证”、“大厅自助领证”、“EMS 寄送纸质权证方式”，其中“大厅自助领证”需要录入领证人、联系电话和证件号，EMS 寄送需要填写“EMS 收件地址”、“收件人名称”、“联系电话”。

确认内容无误后进入“下一步”



## 1.7 主申请人上传材料

下一步来到上传材料页面，系统会对所有申请人进行电子证照获取及预生成部分材料。



正在检查及加载电子资料，请耐心等待。

- 注意：由于加载和检查电子证照较慢，可能将等待 1 分钟左右。



# 配偶间变更房地产登记权利人的变更登记 操作指南

申请预约 我的申请单

### 上传材料

申请编号: 24082700007

查看材料清单

基本收件

| 收件名称      | 上传状态 | 上传 | 查看 |
|-----------|------|----|----|
| *登记申请书    | 已上传  |    |    |
| *婚姻关系证明文件 | 未上传  |    |    |

申请人1 原

| 收件名称     | 上传状态 | 上传 | 查看 |
|----------|------|----|----|
| *身份证明    | 未上传  |    |    |
| *全程网办承诺书 | 已上传  |    |    |

配偶间变更,将展示 登记申请书、材料清单及婚姻关系证明文件,其中“登记申请书、材料清单”通过系统自动生成,而“婚姻关系证明文件”优先从电子证照库获取,如果获取不到则由申请人手工上传。

个人材料包括身份证明及全程网办承诺书,其中承诺书由系统自动生成,“身份证明”优先从电子证照库获取,如果获取不到则由申请人手工上传。

上传功能包括图片或 PDF

上传文件

图片上传

若选择 PDF,也可以选择  
多个 PDF 文件

上传文件

PDF上传

未选择任何文件

# 配偶间变更房地产登记权利人的变更登记 操作指南

可以通过“查看”功能，可修改已上传的材料



| 文件序号 | 上传日期                | 查看                 | 删除                 |
|------|---------------------|--------------------|--------------------|
| 1    | 2021-04-04 18:49:48 | <a href="#">查看</a> | <a href="#">删除</a> |



注意：

- 上传文件只允许上传类型全部是图片或全部是 pdf，不允许混合；
- 只有全部材料符合要求完成“上传检查”通过之后才可下一步



## 1.8 主申请人进行认证及签署材料确认

# 配偶间变更房地产登记权利人的变更登记 操作指南

申请预约 | 我的申请单

### 核验确认信息

申请编号: 24091300002

5 [3: ] [查看本人签章](#)

|           |     |    |          |     |    |
|-----------|-----|----|----------|-----|----|
| 意愿认证状态:   | 未验证 | 认证 | 申请书确认状态: | 未确认 | 确认 |
| 材料清单确认状态: | 未确认 | 确认 | 承诺书确认状态: | 未确认 | 确认 |
| 登记簿确认状态:  | 未确认 | 确认 |          |     |    |

请于 **2024-09-19 15:20:05** 之前完成所有申请人认证确认, 否则需要重新申请

---

|           |     |          |     |
|-----------|-----|----------|-----|
| 意愿认证状态:   | 未验证 | 申请书确认状态: | 未确认 |
| 材料清单确认状态: | 未确认 | 承诺书确认状态: | 未确认 |
| 登记簿确认状态:  | 未确认 |          |     |

当材料检查通过后来到了核验确认信息页面, 需要所有申请人分别登录完成意愿认证及申请书、材料清单、承诺书等材料的签署确认。



## 1.9 主申请人进行意愿认证

点击“认证”, 则展示认证二维码, 需要通过微信扫码进行认证:

# 配偶间变更房地产登记权利人的变更登记 操作指南



(1) 先进行人脸识别，确保操作人就是本人

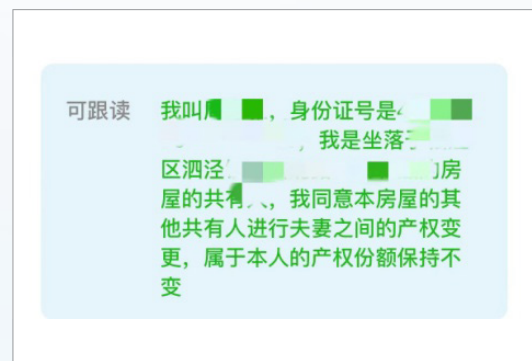
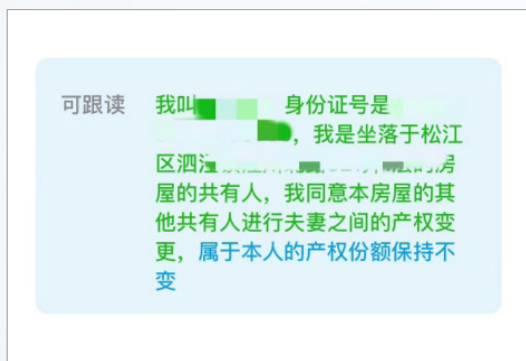


# 配偶间变更房地产登记权利人的变更登记 操作指南

(2) 身份认证通过后，进入双录页面



- 双录过程要求本人将人脸全程置于手机屏幕中央，下方显示申请所需跟读的具体文字，要求在规定时间内读完。
- 跟读过程无需一口气读完所有内容，可以读完一句话之后，稍作停顿，此时系统会识别你跟读的内容，当识别完成一句话后，跟读文字会显示为绿色，然后你继续跟读接下去的文字，待全部识别通过为绿色后，就会展示认证结果。



- 如上图，蓝色文字统统转变为绿色即为通过。

# 配偶间变更房地产登记权利人的变更登记 操作指南



当手机返回认证通过之后，需要认证用户点击二维码下方的“确认”按钮，完成认证结果操作。



## 1.10 主申请人在线签署材料确认

针对申请书、材料清单、承诺书等材料，需要本人点击进行确认，确认要求在一网通办上设置个人签章，可通过链接打开进行设置。



- “查看本人签章”：可查看本人在一网通办“我的签章”中设置的电子签名
- “前往设置个人签章”：提供链接让用户前往进行设置
- 点击“确认”，将展示需要签章签署的各项材料

# 配偶间变更房地产登记权利人的变更登记 操作指南

变更登记

上海市不动产登记申请书

登记种类: 配偶之间变更 面积单位: ■平方米 □公顷 (□亩)

坐落

申请人 (原登记的权利人)

申请人签名:

义务人签名:

确认 取消

点击下方“确认”按钮，则视为同意将本人签章签署该材料。

## • 注意:

- (1) 承诺书为个人材料，确认之后本人电子签名即直接签署至签名栏。
- (2) 申请书和材料清单为整体材料，需要所有申请人都完成确认签署之后才会生成带有所有人签名的结果。
- (3) 申请书和材料清单签名栏统一在第二页。

具体效果如下:

个人承诺书例

不动产登记全程网办承诺书

因申请办理不动产登记，本人（本单位）郑重承诺如下：

- 一、本人（本单位）自愿通过互联网申请办理不动产登记，接受并遵守相关规范要求。
- 二、本人（本单位）自愿通过互联网录入申报信息并按要求上传申请材料，且本人（本单位）已核实无误，相关申请材料真实、完整、合法、有效。网上申报录入信息与申请材料一致，且提交上传的图片材料与原件一致。
- 三、本次申请是本人（本单位）真实意思表示，同意使用本人（本单位）电子签名（签章）。
- 四、本人具有完全民事行为能力，知晓并愿意承担本次登记产生的法律后果。
- 五、如存在隐瞒真实情况、提供虚假材料等行为，本人（本单位）承担由此产生的一切法律责任。

承诺人签字:

日期: 2024年06月

# 配偶间变更房地产登记权利人的变更登记 操作指南

材料清单例

上海市不动产登记全程网办收件回执

登记种类：配偶之间变更  
本清单为全程网办业务中申请人提交的申请材料的清单，不能作为不动产权属登记证明使用

|       |            |      |            |
|-------|------------|------|------------|
| 申请权利人 | [Redacted] | 联系电话 | [Redacted] |
| 申请义务人 | [Redacted] |      |            |
| 不动产坐落 | [Redacted] |      |            |

申请权利人签名：

[Redacted Signature] [Redacted Seal] [Redacted Seal]



## 2. 共同申请人

### 2.1 共同申请人登录一网通办，进行意愿认证、材料确认

对于非主申请人的其他共同申请人，需要登录一网通办打开全程网办并在“我的申请单”中通过“我是共同申请人的确认清单”进行意愿认证和签署材料确认。

一网通办不动产登记全程网办

申请预约 | 我的申请单 ←

- > 转移登记（国有建设用地使用权及房屋所有权）
- > 变更登记
- > 抵押登记
- > 预告登记
- > 补、换证登记

# 配偶间变更房地产登记权利人的变更登记 操作指南

信息 ×

您存在不动产登记的申请确认，请问是否直接前往操作？

**确定** 取消

- 注：同时存在需确认的申请页面也会弹窗提示，点击确定即可

全程网办

申请预约 我的申请单

我是主申请人的案件清单  我是共同申请人的确认清单

申请确认列表

区县 请选择 申请编号 状态 请选择 申请时间

查询

| 申请编号   | 区县  | 小类 | 坐落     | 申请人姓名 | 申请时间       | 信息查看 | 验证签署 |
|--------|-----|----|--------|-------|------------|------|------|
| 24-003 | 松江区 | 共有 | 松江区泗泾镇 |       | 2024-09-20 | 查看   | 验证签署 |

返回

- 需要进行人脸识别，确认本人操作。
- 点击之后会展示待确认的申请案件，点击“验证签署”可进行操作
- 与主申请人一样，需要意愿认证和签署确认材料
- 确认完成之后的状态会在主申请人确认界面展示



## 3.主申请人

# 配偶间变更房地产登记权利人的变更登记 操作指南

## 3.1 主申请人（产权人）再次登录，提交申请

主申请人核验确认页面将看到所有申请人的认证及签署确认状态：

- 需要所有申请人都完成认证及签署确认才可提交。
- 要求在第一个申请人完成确认其中一个材料的当天完成所有申请人的认证确认并提交申请，否则此申请案件将回退，所有材料上传和认证确认都将重新进行。
- 提交申请后，将申请内容推送至登记系统进行审核。



申请预约 我的申请单

### 核验确认信息

申请编号：24091300002

宋辟 【310107198404093418】 [查看本人签署](#) [前往设置个人签署](#)

|           |     |                        |          |     |                       |
|-----------|-----|------------------------|----------|-----|-----------------------|
| 意愿认证状态：   | 已验证 | <a href="#">查看认证视频</a> | 申请书确认状态： | 已确认 | <a href="#">查看申请书</a> |
| 材料清单确认状态： | 已确认 | <a href="#">查看材料清单</a> | 承诺书确认状态： | 已确认 | <a href="#">查看承诺书</a> |
| 登记簿确认状态：  | 已确认 | <a href="#">查看登记簿</a>  |          |     |                       |

请于 **2024-09-19 15:20:05** 之前完成所有申请人认证确认，否则需要重新申请

王小蒙 【310105198410241226】

|           |     |          |     |
|-----------|-----|----------|-----|
| 意愿认证状态：   | 已验证 | 申请书确认状态： | 已确认 |
| 材料清单确认状态： | 已确认 | 承诺书确认状态： | 已确认 |
| 登记簿确认状态：  | 已确认 |          |     |

[上一步](#) [提交申请](#)



## 办理状态

若成功提交申请后，将展示登记办理状态和缴费状态

# 配偶间变更房地产登记权利人的变更登记 操作指南

- 本页面可查看登记当前审核状态

- 当登记计费完成后，可进行扫码支付登记费，点击显示二维码，手机扫码支付。
- 支付成功后可下载电子缴款书。



## 我的申请单

申请用户可在全程网办“我的申请单”列表查看申请的案件，通过区县、申请编号、申请状态、申请时间查询案件。申请列表展示申请编号、登记类型、不动产坐落、提交时间、申请状态、办理状态。其中，申请状态分为初始、未提交、已提交，登记办理状态包括待受理、审核中、已登记。

# 配偶间变更房地产登记权利人的变更登记 操作指南

全程网办

申请预约

我的申请单

我是主申请人的案件清单

我是共同申请人的确认清单

申请列表

区县 请选择

申请编号

申请状态 请选择

申请时间

查询

|                                  | 申请编号       | 登记类型      | 不动产坐落      | 提交时间              | 申请状态 | 办理状态 |
|----------------------------------|------------|-----------|------------|-------------------|------|------|
| <input type="radio"/>            | ██████████ | 继承、遗赠     | ██████████ |                   | 未提交  | ■    |
| <input type="radio"/>            | ██████████ | 房地产抵押(现房) | ██████████ |                   | 初始   | ■    |
| <input type="radio"/>            | ██████████ | 房地产抵押(现房) | ██████████ |                   | 未提交  | ■    |
| <input checked="" type="radio"/> | ██████████ | 配偶之间变更    | ██████████ | 2024-08-29 09:... | 已提交  | ■    |
| <input type="radio"/>            | ██████████ | 配偶之间变更    | ██████████ |                   | 未提交  | ■    |

继续办理

取消申请

申请回退

返回



选中申请状态为“已提交”的案件，选择“继续办理”，可以查看当前案件的申请信息。当登记状态为“审核中”时，可以“扫码支付登记费”，已缴登记费的，可下载电子缴款书；当登记状态为“已登记”时，可下载查看电子权证。

### 申请信息

申请编号: ██████████

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| 登记类型: 配偶之间变更 | 申请人: ██████████ |
| 区县: 松江區      | 坐落: ██████████  |
|              | 室号部位: 1层        |

#### 办理状态

|  |  |
|--|--|
| <h5>登记办理状态</h5> <p>审核中</p> <p>点击查看排队</p> | <h5>登记缴费状态</h5> <p>登记费(元):</p> <p>缴费时间:</p> <p>扫码支付登记费</p> |
|--|--|