

不动产登记暂行条例

中华人民共和国国务院令
第656号
现公布《不动产登记暂行条例》，自2015年3月1日起施行。
总理 李克强
2014年11月24日

第一章 总 则

第一条 为整合不动产登记职责,规范登记行为,方便群众申请登记,保护权利人合法权益,根据《中华人民共和国物权法》等法律,制定本条例。

第二条 本条例所称不动产登记,是指不动产登记机构依法将不动产权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿的行为。

第三条 本条例所称不动产,是指土地、海域以及房屋、林木等定着物。

第四条 国家实行不动产统一登记制度。不动产登记遵循严格管理、稳定连续、方便群众的原则。

第五条 不动产权利人已经依法享有的不动产权利,不因登记机构和登记程序的改变而受到影响。

第六条 下列不动产权利,依照本条例的规定办理登记:
(一)集体土地所有权;
(二)房屋等建筑物、构筑物所有权;
(三)森林、林木所有权;
(四)耕地、林地、草地等土地承包经营权;
(五)建设用地使用权;
(六)宅基地使用权;
(七)海域使用权;
(八)地役权;
(九)抵押权;
(十)法律规定需要登记的其他不动产权利。

第七条 国务院国土资源主管部门负责指导、监督全国不动产登记工作。
县级以上地方人民政府应当确定一个部门为本行政区域的不动产登记机构,负责不动产登记工作,并接受上级人民政府不动产登记主管部门的指导、监督。
第八条 不动产登记由不动产所在地的县级人民政府不动产登记机构办理;直辖市、设区的市人民政府可以确定本级不动产登记机构统一办理所属各区的不动产登记。

第九条 跨县级行政区域的不动产登记,由所跨县级行政区域的不动产登记机构分别办理。不能分别办理的,由所跨县级行政区域的不动产登记机

构协商办理;协商不成的,由共同的上一级人民政府不动产登记主管部门指定办理。

第十条 国务院确定的重点国有林区的森林、林木和林地,国务院批准项目用海、用岛,中央国家机关使用的国有土地等不动产登记,由国务院国土资源主管部门会同有关部门规定。

第二章 不动产登记簿

第十一条 不动产登记簿采用电子介质的,应当定期进行异地备份,并具有唯一、确定的纸质转化形式。

第十二条 不动产登记簿应当记载以下事项:
(一)不动产的坐落、界址、空间界限、面积、用途等自然状况;
(二)不动产权利的主体、类型、内容、来源、期限、权利变化等权属状况;
(三)涉及不动产权利限制、提示的事项;
(四)其他相关事项。

第十三条 不动产登记簿应当采用电子介质,暂不具备条件的,可以采用纸质介质。不动产登记机构应当明确不动产登记簿唯一、合法的介质形式。

第十四条 不动产登记簿采用电子介质的,应当定期进行异地备份,并具有唯一、确定的纸质转化形式。

第十五条 不动产登记簿应当依法将各类登记事项准确、完整、清晰地记载于不动产登记簿。任何人不得损毁不动产登记簿,除依法予以更正外不得修改登记事项。

第十六条 不动产登记工作人员应当具备与不动产登记工作相适应的专业知识和业务能力。
不动产登记机构应当加强对不动产登记工作人员的管理和专业技术培训。

第十七条 不动产登记机构应当指定专人负责不动产登记簿的保管,并建立健全相应的安全责任制度。
采用纸质介质不动产登记簿的,应当配备必要的防盗、防火、防渍、防有害生物等安全保护设施。

第十八条 采用电子介质不动产登记簿的,应当配备专门的存储设施,并采取网络安全防护措施。
第十九条 不动产登记簿由不动产登记机构永久保存。不动产登记簿损毁、灭失的,不动产登记机构应当依据原有登记资料予以重建。

第二十条 行政区域变更或者不动产登记机构职能调整的,应当及时将不动产登记簿移交相应的不动产登记机构。

第三章 登记程序

第二十一条 因买卖、设定抵押权等申请不动产登记的,应当由当事人双方共同申请。

属于下列情形之一的,可以由当事人单方申请:

(一)尚未登记的不动产首次申请登记的;
(二)继承、接受遗赠取得不动产权利的;
(三)人民法院、仲裁委员会生效的法律文书或者人民政府生效的决定等设立、变更、转让、消灭不动产权利的;
(四)权利人姓名、名称或者自然状况发生变化,申请变更登记;

(五)不动产灭失或者权利人放弃不动产权利,申请注销登记的;
(六)申请更正登记或者异议登记的;

(七)法律、行政法规规定可以由当事人单方申请的其他情形。

第二十二条 当事人或者其代理人应当到不动产登记机构办公场所申请不动产登记。

第二十三条 不动产登记机构将申请登记事项记载于不动产登记簿前,申请人可以撤回登记申请。

第二十四条 申请人应当提交下列材料,并对申请材料的真实性负责:

(一)登记申请书;
(二)申请人、代理人身份证明材料、授权委托书;

(三)相关的不动产权属来源证明材料、登记原因证明文件、不动产权属证书;

(四)不动产界址、空间界限、面积等材料;

(五)与他人利害关系的说明材料;

(六)法律、行政法规以及本条例实施细则规定的其他材料。

第二十五条 不动产登记机构应当在办公场所和门户网站公开申请登记所需材料目录和示范文本等信息。

第二十六条 不动产登记机构收到不动产登记申请材料,应当分别按照下列情况办理:
(一)属于登记职责范围,申请材料齐全、符合法定形式,或者申请人按照要求提交全部补正申请材料的,应当受理并书面告知申请人;

(二)申请材料存在可以当场更正的错误的,应当告知申请人当场更正,申请人当场更正后,应当受理并书面告知申请人;

(三)申请材料不齐全或者不符合法定形式的,应当当场书面告知申请人不予受理并一次性告知需要补正的全部内容;

(四)申请登记的不动产不属于本机构登记范围的,应当当场书面告知申请人不予受理并告知申请人向有登记权的机构申请。
不动产登记机构未当场书面告知申请人不予受理的,视为受理。

第二十七条 不动产登记机构受理不动产登记申请的,应当按照下列要求进行查验:
(一)不动产界址、空间界限、面积等材料与申请登记的不动产状况是否一致;

(二)有关证明材料、文件与申请登记的内容

是否一致;

(三)登记申请是否违反法律、行政法规规定。

第二十八条 属于下列情形之一的,不动产登记机构可以对申请登记的不动产进行实地查看:
(一)房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记;

(二)在建建筑物抵押权登记;

(三)因不动产灭失导致的注销登记;

(四)不动产登记机构认为需要实地查看的其他情形。

第二十九条 对可能存在权属争议,或者可能涉及他人利害关系的登记申请,不动产登记机构可以向申请人、利害关系人或者有关单位进行调查。

第三十条 不动产登记机构进行实地查看或者调查时,申请人、被调查人应当予以配合。

第三十一条 不动产登记机构应当自受理登记申请之日起30个工作日内办结不动产登记手续,法律另有规定的除外。

第三十二条 登记事项自记载于不动产登记簿时完成登记。
不动产登记机构完成登记,应当依法向申请人核发不动产权属证书或者登记证明。

第三十三条 登记申请有下列情形之一的,不动产登记机构应当不予登记,并书面告知申请人:
(一)违反法律、行政法规规定的;

(二)存在尚未解决的权属争议的;

(三)申请登记的不动产权利超过规定期限的;

(四)法律、行政法规规定不予登记的其他情形。

第四章 登记信息共享与保护

第三十四条 国务院国土资源主管部门应当会同有关部门建立统一的不动产登记信息管理基础平台。

第三十五条 各级不动产登记机构登记的信息应当纳入统一的不动产登记信息管理基础平台,确保国家、省、市、县四级登记信息的实时共享。

第三十六条 不动产登记有关信息与住房城乡建设、农业、林业、海洋等部门审批信息、交易信息等应当实时互通共享。

第三十七条 不动产登记机构能够通过实时互通共享取得的信息,不得要求不动产登记申请人重复提交。

第三十八条 国土资源、公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等部门应当加强不动产登记有关信息互通共享。

第三十九条 不动产登记机构、不动产登记信息共享单位及其工作人员应当对不动产登记信息保密;涉及国家秘密的不动产登记信息,应

当依法采取必要的安全保密措施。

第四十条 权利人、利害关系人可以依法查询、复制不动产登记资料,不动产登记机构应当提供。

第四十一条 有关国家机关可以依照法律、行政法规的规定查询、复制与调查处理事项有关的不动产登记资料。

第四十二条 查询不动产登记资料的单位、个人应当向不动产登记机构说明查询目的,不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的;未经权利人同意,不得泄露查询获得的不动产登记资料。

第五章 法律责任

第四十三条 不动产登记机构登记错误给他人造成损害的,或者当事人提供虚假材料申请登记给他人造成损害的,依照《中华人民共和国物权法》的规定承担赔偿责任。

第四十四条 不动产登记机构工作人员进行虚假记载、损毁、伪造不动产登记簿,擅自修改登记事项,或者有其他滥用职权、玩忽职守行为的,依法给予处分;给他人造成损害的,依法承担赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十五条 伪造、变造不动产权属证书、不动产登记证明,或者有其他滥用职权、玩忽职守行为的,依法给予处分;给他人造成损害的,依法承担赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十六条 不动产登记机构、不动产登记信息共享单位及其工作人员,查询不动产登记资料,登记信息,或者利用不动产登记资料、登记信息从事不正当活动,给他人造成损害的,依法承担赔偿责任;对有关责任人员依法给予处分;有关责任人员构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十七条 不动产登记机构、不动产登记信息共享单位及其工作人员,泄露不动产登记资料、登记信息,或者利用不动产登记资料、登记信息从事不正当活动,给他人造成损害的,依法承担赔偿责任;对有关责任人员依法给予处分;有关责任人员构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第四十八条 本条例施行前依法颁发的各类不动产权属证书和制作的不动产登记簿继续有效。

第四十九条 不动产登记过渡期内,农村土地承包经营权的登记按照国家有关规定执行。

第五十条 本条例实施细则由国务院国土资源主管部门会同有关部门制定。

第五十一条 本条例自2015年3月1日起施行。本条例施行前公布的行政法规有关不动产登记的规定与本条例规定不一致的,以本条例规定为准。

不动产登记知识问答

编者按:自《不动产登记暂行条例》实施以来,询问不动产登记事项的市民日益增多。为了让市民全面了解不动产登记中的热点问题,市不动产登记中心就这些热点问题向广大市民进行一一解答。

问:为什么要对不动产实施统一登记?

答:由于历史原因,长期以来,我国不动产登记职责分散在不同部门,实行的是分散登记。它是计划经济的产物,虽然曾经发挥过一定的积极作用。但是,随着经济社会的快速发展,分散登记的弊端逐步显示出来。如不动产权利重叠登记、遗漏登记,土地房屋之间的权属界限不清,登记主体不一致,权利归属不明确等。分散登记直接导致资源资产利用效益和社会管理效益低下,交易活动不安全,群众行使权利不方便等问题。随着经济社会的快速发展,我国原有的不动产登记体制,已不能适应社会管理和社会经济活动的要求。

问:哪些不动产权利可依法办理登记?

答:集体土地所有权,房屋等建筑物、构筑物所有权,森林、林木所有权,耕地、林地、草地等土地承包经营权,建设用地使用权,宅基地使用权,海域使用权,地役权,抵押权,法律规定需要登记

的其他不动产权利。

问:土地证、房产证与不动产权证有何区别?

答:新的不动产权证和现在居民持有的房产证有差异。房产证的内页内容仅包括房屋所有权人、共有情况、房屋坐落、登记时间、房屋性质、规划用途、房屋状况和土地状况。不动产权证的封面为红色,证书的全称为“中华人民共和国不动产权证书”,里面除了权利人、共有情况、坐落位置等原来房产证内容外,还增加了相关宗地信息、不动产单元号、防伪码等信息。另外,证书上的28位不动产单元号具有唯一性,相当于在全国范围内唯一的“身份证号”。



问:《不动产登记暂行条例》实施后,老百姓手中现有的证书用不用更换?

答:国土资源部不动产登记局常务副局长冷宏志强调,各地不得强制当事人更换不动产权证书和登记证明,增加企业和群众负担。

对老百姓持有的旧证书要坚持“不变不换”和方便企业群众原则,即权利不变动,簿证不更换;依法办理变更、转移等登记工作时,逐步更换为新的不动产权证书。

问:是否必须办理不动产登记?

答:不动产登记实行依申请登记制度,不强制办理不动产统一登记。当事人可以根据个人的意愿选择是否登记。在不动产物权利流转及变动过程中,只有对不动产予以登记,权利人权利的完整性和真实性才能达到充分证明,交易主体间的权利才更容易得到法律的有效保护。

根据《物权法》的规定,“不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。”权利人申请登记,领取不动产权证书,表明了权利人的不动产权利可以得到法律的保护。权利人也能够根据证书记载的内容,及时便捷地掌握自己的不动产财产状况,有效便捷地开展有关交易,保护和实现自己的不动产合法权益。不动产权证书也

是重要的不动产权属来源材料,是申请不动产登记的必备材料,能够辅助登记机构审查登记的内容,提高登记质量和效率。

问:不动产要登记些啥?

答:《不动产登记暂行条例》调整需办理登记的十类不动产权利,即集体土地所有权;房屋等建筑物、构筑物所有权;森林、林木所有权;耕地、林地、草地等土地承包经营权;建设用地使用权;宅基地使用权;海域使用权;地役权;抵押权;法律规定需要登记的其他不动产权利。

问:不动产权证书上为什么有使用期限?

答:1990年出台的《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》根据我国相关的法律规定,在土地所有权和使用权分离的基础上,我国实行以出让、转让、抵押为主要方式的国有土地有偿使用制度,不同用途的土地使用权设置了一定的使用期限。土地的使用期限是土地使用权的重要内容,不动产权证书依法应当记载土地使用权的使用期限。证书上的“使用期限”指的是国有建设用地使用权、海域使用权和土地承包经营权等的使用期限,不是指房屋所有权的期限,房屋所有权不存在使用期限的问题。

同时,在证书上设置“使用期限”,能够让权利人清楚了解土地使用权等权利的起止日期,便于保障转让、抵押等交易安全,也能够方便权利人在权利到期时及时办理续期,保障合法权益。

问:实施了不动产登记后,广大市民可以随意查询登记信息吗?

答:不可以。对此,有些市民担心自己的个人信息会被泄露。《不动产登记暂行条例》明确规定,只有权利人和利害关系人才能查询相关登记信息,相关部门、司法机关需要查询权利人的登记信息时,须提供查询目的、相关证件及证明材料,未经权利人同意,不得泄露查询获得的

不动产登记信息。

权利人指的是房地产权利所有人。房子是自己的话,可以申请查询自己名下的房产情况。房子若是抵押给银行,那么银行作为抵押权人,凭借抵押登记也有权查询相关登记信息。

利害关系人指和不动产权利人有直接利害关系者,比如夫妻等。此外,一些债务纠纷中,债权人可以凭借人民法院的补充材料通知书,自行或委托律师查询债务人名下已确权的不动产情况。



漯河市不动产统一登记工作知识问答

问:漯河市什么时候开始实施不动产统一登记?

答:按照《漯河市人民政府关于在市区内实施不动产统一登记的通告》,我市从2016年10月21日起实施不动产统一登记。

问:漯河市由谁负责不动产登记?

答:中心城区规划区范围内不动产登记由漯河市不动产登记局负责,由漯河市不动产登记中心具体办理登记业务,不动产登记中心在市行政服务中心二楼设立不动产登记窗口,受理不动产登记业务。

问:漯河市不动产统一登记的程序?

答:(1)申请。当事人或者代理人持申请材料,到市不动产登记中心受理窗口,申请不动产事项登记。一般来说,没有申请,登记机构不得办理登记。

(2)预审。审查申请人提交的各项材料,通过审查和询问需要办理前置手续的,申请人应根据申请事项办理权籍调查、现场测量、完税证明等手续。

(3)受理。审查人员依法查验申请主体、申请材料,询问登记事项,录入相关信息,出具受理结果等工作的过程。主要审查申请在形式上是否符合受理的要求,如申请人提交的材料是否齐备、申请材料商的内容与申请登记事项是否相符、是否符合法定形式的要求以及申请材料之间的内容是否对应等。对符合条件的申请,登记机构予以接受。

(4)审核。对受理的申请材料进行复审,提出是否登记意见。需要实地查看的还要去现场核实。审核后,提出复审意见。

(5)登簿。对审核意见进行核定,提出核定意见,将不动产事项记载于不动产登记簿。

(6)收费。核算和收取不动产事项登记费用。

(7)发证。印制不动产权证书或不动产登记证明,并通过手机短信将领证信息发送给办事群众,随时为群众颁发不动产权证书或不动产登记证明。

问:办理不动产统一登记需要提交哪些材料?

答:申请人应当提交下列材料,并对申请材料的真实性负责,一是登记申请书;二是申请人、代理人身份证明材料、授权委托书;三是相关的不动产权属来源证明材料、登记原因证明文件、不动产权属证书;四是不动产界址、空间界限、面积等材料;五是与他人利害关系的说明材料;六是法律、行政法规以及本条例实施细则规定的其他材料。

问:办理不动产登记的时限?

答:《不动产登记暂行条例》规定,不动产登记机构自受理登记申请之日起30个工作日内办结不动产登记手续,法律另有规定的除外。需要注意的是,符合规定的申请材料才能受理,审查时限不包括公告时间。30个工作日是上限,并不是必须办理30个工作日。为了服务群众,登记窗口一定会简化程序,尽可能提高工作效率,缩短办事时限。

问:多套房是否需要办理多个不动产权证?

答:不动产权证书分单版和集成版。单版证书记载是一个不动产单元上的一种权利或

者互相兼容的一组权利,适合于一个不动产登记单元(一套房屋);集成版证书是将一个权利人拥有的多个不动产权利内容记载于一起,适合于多个不动产登记单元(两套或多套房屋)。目前我省印制的证书只有单版一种证书。因此,拥有多套房屋的居民需要分别申请办理不动产登记,分别领取证书。

问:哪些登记需要双方申请,哪些可以由当事人单方申请?

答:属于下列情形之一的,可以由当事人单方申请:一是尚未登记的不动产首次申请登记的;二是继承、接受遗赠取得不动产权利的;三是人民法院、仲裁委员会生效的法律文书或者人民政府生效的决定等设立、变更、转让、消灭不动产权利的;四是权利人姓名、名称或者自然状况发生变化,申请变更登记;

五是不动产灭失或者权利人放弃不动产权利,申请注销登记的;六是申请更正登记或者异议登记的;七是法律、行政法规规定可以由当事人单方申请的其他情形。以上情况以外的,均由当事人双方共同申请。

问:“小产权房”能登记吗?

答:不动产登记是依法保护不动产所有权的合法权利。非经法定征收程序将集体土地转为建设用地,农村集体经济组织非法出让或出租集体土地用于非农建设,城镇居民在农村购置宅基地、农民住宅或“小产权房”等违法用地,违法建筑物,无法合法用地,建设手续,其产权不受法律保护,不能办理不动产登记。



问:异地买房如何办理不动产权证?

答:根据《不动产登记操作规范》的规定,不动产登记实行属地管理,即各类不动产由不动产所在地不动产登记机构办理。居民异地购买房屋的,应当向房屋所在地的不动产登记机构申请登记。