

不动产登记暂行条例实施细则

中华人民共和国国土资源部令 第63号,从2016年1月1日起开始实施。

第一章 总 则

第一条 为规范不动产登记行为,细化不动产统一登记制度,方便人民群众办理不动产登记,保护权利人合法权益,根据《不动产登记暂行条例》(以下简称《条例》),制定本实施细则。

第二条 不动产登记应当依照当事人的申请进行,但法律、行政法规以及本实施细则另有规定的除外。

房屋等建筑物、构筑物 and 森林、林木等定着物应当与其依附的土地、海域一并登记,保持权利主体一致。

第三条 不动产登记机构依照《条例》第七条第二款的规定,协商办理或者接受指定办理跨县级行政区域不动产登记的,应当在登记完毕后将不动产登记簿记载的不动产权利人以及不动产坐落、界址、面积、用途、权利类型等登记结果告知不动产所跨区域的其他不动产登记机构。

第四条 国务院确定的重点国有林区的森林、林木和林地,由国土资源部受理并会同有关部门办理,依法向权利人核发不动产权属证书。

国务院批准的项目用海、用岛的登记,由国土资源部受理,依法向权利人核发不动产权属证书。

中央国家机关使用的国有土地等不动产登记,依照国土资源部《在京中央国家机关用地土地登记办法》等规定办理。

第二章 不动产登记簿

第五条 《条例》第八条规定的不动产单元,是指权属界线封闭且具有独立使用价值的空间。

没有房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木等定着物的,以土地、海域权属界线封闭的空间为不动产单元。

有房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木等定着物的,以该房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木等定着物与土地、海域权属界线封闭的空间为不动产单元。

前款所称房屋,包括独立幢、权属界线封闭的空间,以及区分套、层、间等可以独立使用、权属界线封闭的空间。

第六条 不动产登记簿以宗地或者宗海为单位编成,一宗地或者一宗海范围内的全部不动产单元编入一个不动产登记簿。

第七条 不动产登记机构应当配备专门的不动产登记电子存储设施,采取网络安全防护措施,保证电子数据安全。

任何单位和个人不得擅自复制或篡改不动产登记簿信息。

第八条 承担不动产登记审核、登簿的不动产登记工作人员应当熟悉相关法律法规,具备与其岗位相适应的不动产登记等方面的专业知识。

国土资源部会同有关部门组织开展对承担不动产登记审核、登簿的不动产登记工作人员的考核培训。

第三章 登记程序

第九条 申请不动产登记的,申请人应当填写登记申请书,并提交身份证明以及相关申请材料。

申请材料应当提供原件。因特殊情况不能提供原件的,可以提供复印件,复印件应当与原件保持一致。

第十条 处分共有不动产申请登记的,应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人共同申请,但共有人另有约定的除外。

按份共有人转让其享有的不动产份额,应当与受让人共同申请转移登记。

建筑区划内依法属于全体业主共有的不动产申请登记,依照本实施细则第三十六条的规定办理。

第十一条 无民事行为能力人、限制民事行为能力人申请不动产登记的,应当由其监护人代为申请。

监护人代为申请登记的,应当提供监护人与被监护人的身份证或者户口簿、有关监护关系等材料;因处分不动产而申请登记的,还应当提供为被监护人利益的书面保证。

父母之外的监护人处分未成年人不动产的,有关监护关系材料可以是人民法院指定监护的法律文书、经过公证的对被监护人享有监护权的材料或者其他材料。

第十二条 当事人可以委托他人代为申请不动产登记。

代理申请不动产登记的,代理人应当向不动产登记机构提供被代理人签字或者盖章的授权委托书。

自然人处分不动产,委托代理人申请登记的,应当与代理人共同到不动产登记机构现场签订授权委托书,但授权委托书经公证的除外。

境外申请人委托他人办理处分不动产登记的,其授权委托书应当按照国家有关规定办理认证或者公证。

第十三条 申请登记的事项记载于不动产登记簿前,全体申请人提出撤回登记申请的,登记机构应当将登记申请书以及相关材料退还申请人。

第十四条 因继承、受遗赠取得不动产,当事人申请登记的,应当提交死亡证明材料、遗嘱或者全部法定继承人关于不动产分配的协议以及与被继承人的亲属关系材料等,也可以提交经公证的材料或者生效的法律文书。

第十五条 不动产登记机构受理不动产登记申请后,还应当对下列内容进行查验:

- (一)申请人、委托代理人身份证明材料以及授权委托书与申请主体是否一致;
 - (二)权属来源材料或者登记原因文件与申请登记的内容是否一致;
 - (三)不动产界址、空间界限、面积等权籍调查成果是否完备,权属是否清楚、界址是否清晰、面积是否准确;
 - (四)法律、行政法规规定的完税或者缴费凭证是否齐全。
- 第十六条** 不动产登记机构进行实地查看,重点查看下列情况:
- (一)房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记,查看房屋坐落及其建造完成等情况;
 - (二)在建建筑物抵押权登记,查看抵押的在建建筑物坐落及其建造等情况;
 - (三)因不动产灭失导致的注销登记,查看不动产灭失等情况。

第十七条 有下列情形之一的,不动产登记机构应当在登记事项记载于登记簿前进行公告,但涉及国家秘密的除外:

- (一)政府组织的集体土地所有权登记;

- (二)宅基地使用权及房屋所有权,集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权,土地承包经营权等不动产权利的首次登记;

- (三)依职权更正登记;
 - (四)依职权注销登记;
 - (五)法律、行政法规规定的其他情形。
- 公告应当在不动产登记机构门户网站以及不动产所在地等指定场所进行,公告期不少于15个工作日。公告所需时间不计算在登记办理期限内。公告期满无异议或者异议不成立的,应当及时记载于不动产登记簿。

第十八条 不动产登记公告的主要内容包括:

- (一)拟予登记的不动产权利人的姓名或者名称;
- (二)拟予登记的不动产坐落、面积、用途、权利类型等;
- (三)提出异议的期限、方式和受理机构;
- (四)需要公告的其他事项。

第十九条 当事人可以持人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者人民政府的生效决定单方申请不动产登记。

有下列情形之一的,不动产登记机构直接办理不动产登记:

- (一)人民法院持生效法律文书和协助执行通知书要求不动产登记机构办理登记的;
- (二)人民检察院、公安机关依据法律规定持协助查封通知书要求办理查封登记的;
- (三)人民政府依法做出征收或者收回不动产权利决定生效后,要求不动产登记机构办理注销登记的;
- (四)法律、行政法规规定的其他情形。

不动产登记机构认为登记事项存在异议的,应当依法向有关机关提出审查建议。

第二十条 不动产登记机构应当根据不动产登记簿,填写并核发不动产权属证书或者不动产登记证明。

除办理抵押权登记、地役权登记和预告登记、异议登记,向申请人核发不动产登记证明外,不动产登记机构应当依法向权利人核发不动产权属证书。

不动产权属证书和不动产登记证明,应当加盖不动产登记机构登记专用章。

不动产权属证书和不动产登记证明样式,由国土资源部统一规定。

第二十一条 申请共有不动产登记的,不动产登记机构向全体共有人合并发放一本不动产权属证书;共有人申请分别持证的,可以为共有人分别发放不动产权属证书。

共有不动产权属证书应当注明共有情况,并列明全体共有人。

第二十二条 不动产权属证书或者不动产登记证明污损、破损的,当事人可以向不动产登记机构申请换发。符合换发条件的,不动产登记机构应当予以换发,并收回原不动产权属证书或者不动产登记证明。

不动产权属证书或者不动产登记证明遗失、灭失,不动产权利人申请补发的,由不动产登记机构在其门户网站上刊发不动产权利人的遗失、灭失声明15个工作日后,予以补发。

不动产登记机构补发不动产权属证书或者不动产登记证明的,应当将补发不动产权属证书或者不动产登记证明的事项记载于不动产登记簿,并在不动产权属证书或者不动产登记证明上注明“补发”字样。

第二十三条 因不动产权利灭失等情形,不动产登记机构需要收回不动产权属证书或者不动产登记证明的,应当在不动产登记簿上将收回不动产权属证书或者不动产登记证明的事项予以注明;确实无法收回的,应当在不动产登记机构门户网站或者当地公开发行的报刊上公告作废。

第四章 不动产权利登记

第一节 一般规定

第二十四条 不动产首次登记,是指不动产权利第一次登记。

未办理不动产首次登记的,不得办理不动产其他类型登记,但法律、行政法规另有规定的除外。

第二十五条 市、县人民政府可以根据情况对本行政区域内未登记的不动产,组织开展集体土地所有权、宅基地使用权、集体建设用地使用权、土地承包经营权的首次登记。

依照前款规定办理首次登记所需的权属来源、调查等登记材料,由人民政府有关部门组织获取。

第二十六条 下列情形之一的,不动产权利人可以向不动产登记机构申请变更登记:

- (一)权利人的姓名、名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变更的;
 - (二)不动产的坐落、界址、用途、面积等状况变更的;
 - (三)不动产权利期限、来源等状况发生变化的;
 - (四)同一权利人分割或者合并不动产的;
 - (五)抵押担保的范围、主债权数额、债务履行期限、抵押权顺位发生变更的;
 - (六)最高额抵押担保的债权范围、最高债权额、债权确定期间等发生变更的;
 - (七)地役权的利用目的、方法等发生变更的;
 - (八)共有性质发生变更的;
 - (九)法律、行政法规规定的其他不涉及不动产权利转移的变更情形。
- 第二十七条** 因下列情形导致不动产权利转移的,当事人可以向不动产登记机构申请转移登记:
- (一)买卖、互换、赠与不动产的;
 - (二)以不动产作价出资(入股)的;
 - (三)法人或者其他组织因合并、分立等原因致使不动产权利发生转移的;
 - (四)不动产分割、合并导致权利发生转移的;
 - (五)继承、受遗赠导致权利发生转移的;
 - (六)共有人增加或者减少以及共有不动产份额变化的;
 - (七)因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致不动产权利发生转移的;
 - (八)因主债权转移引起不动产抵押权转移的;
 - (九)因需役地不动产权利转移引起地役权转移的;

- (十)法律、行政法规规定的其他不动产权利转移情形。

第二十八条 有下列情形之一的,当事人可以申请办理注销登记:

- (一)不动产灭失的;
 - (二)权利人放弃不动产权利的;
 - (三)不动产被依法没收、征收或者收回的;
 - (四)人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致不动产权利消灭的;
 - (五)法律、行政法规规定的其他情形。
- 不动产上已经设立抵押权、地役权或者已经办理预告登记,所有权人、使用权人因放弃权利申请注销登记的,申请人应当提供抵押权人、地役权人、预告登记权利人同意的书面材料。

第二节 集体土地所有权登记

第二十九条 集体土地所有权登记,依照下列规定提出申请:

- (一)土地属于村农民集体所有的,由村集体经济组织代为申请,没有集体经济组织的,由村民委员会代为申请;
- (二)土地分别属于村内两个以上农民集体所有的,由村内各集体经济组织代为申请,没有集体经济组织的,由村民小组代为申请;
- (三)土地属于乡(镇)农民集体所有的,由乡(镇)集体经济组织代为申请。

第三十条 申请集体土地所有权首次登记的,应当提交下列材料:

- (一)土地权属来源材料;
- (二)权籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标;
- (三)其他必要材料。

第三十一条 农民集体因互换、土地调整等原因导致集体土地所有权转移,申请集体土地所有权转移登记的,应当提交下列材料:

- (一)不动产权属证书;
- (二)互换、调整协议等集体土地所有权转移的材料;
- (三)本集体经济组织三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意的材料;
- (四)其他必要材料。

第三十二条 申请集体土地所有权变更、注销登记的,应当提交下列材料:

- (一)不动产权属证书;
- (二)集体土地所有权变更、消灭的材料;
- (三)其他必要材料。

第三节 国有建设用地使用权及房屋所有权登记

第三十三条 依法取得国有建设用地使用权,可以单独申请国有建设用地使用权登记。

依法利用国有建设用地建造房屋的,可以申请国有建设用地使用权及房屋所有权登记。

第三十四条 申请国有建设用地使用权首次登记,应当提交下列材料:

- (一)土地权属来源材料;
- (二)权籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标;
- (三)土地出让价款、土地租金、相关税费等缴纳凭证;

(四)其他必要材料。

前款规定的土地权属来源材料,根据权利取得方式的不同,包括国有建设用地划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同、国有建设用地使用权租赁合同以及国有建设用地使用权作价出资(入股)、授权经营批准文件。

申请在地上或者地下单独设立国有建设用地使用权登记的,按照本条规定办理。

第三十五条 申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记的,应当提交下列材料:

- (一)不动产权属证书或者土地权属来源材料;
- (二)建设工程符合规划的材料;
- (三)房屋已经竣工的材料;
- (四)房地产调查或者测绘报告;
- (五)相关税费缴纳凭证;
- (六)其他必要材料。

第三十六条 办理房屋所有权首次登记时,申请人应当将建筑区划内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权一并申请登记为业主共有。业主转让房屋所有权的,其对共有部分享有的权利依法一并转让。

第三十七条 申请国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记的,应当根据不同情况,提交下列材料:

- (一)不动产权属证书;
- (二)发生变更的材料;
- (三)有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件;
- (四)国有建设用地使用权出让合同或者补充协议;
- (五)国有建设用地使用权出让价款、税费等缴纳凭证;
- (六)其他必要材料。

第三十八条 申请国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记的,应当根据不同情况,提交下列材料:

- (一)不动产权属证书;
 - (二)买卖、互换、赠与合同;
 - (三)继承或者受遗赠的材料;
 - (四)分割、合并协议;
 - (五)人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书;
 - (六)有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件;
 - (七)相关税费缴纳凭证;
 - (八)其他必要材料。
- 不动产买卖合同依法应当备案的,申请人申请登记时须提交经备案的买卖合同。

第三十九条 具有独立利用价值的特定空间以及码头、油库等其他建筑物、构筑物所有权的登记,按照本实施细则中房屋所有权登记有关规定办理。

第四节 宅基地使用权及房屋所有权登记

第四十条 依法取得宅基地使用权,可以单独申请宅基地使用权登记。

依法利用宅基地建造住房及其附属设施的,可以申请宅基地使用权及房屋所有权登记。

第四十一条 申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记的,应当根据不同情况,提交下列材料:

- (一)申请人身份证和户口簿;
- (二)不动产权属证书或者有批准权的人民政府批准用地的文件等权属来源材料;
- (三)房屋符合规划或者建设的相关材料;
- (四)权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料;
- (五)其他必要材料。

第四十二条 因依法继承、分家析产、集体经济组织内部互换房屋等导致宅基地使用权及房屋所有权发生转移申请登记的,申请人应当根据不同情况,提交下列材料:

- (一)不动产权属证书或者其他权属来源材料;
- (二)依法继承的材料;
- (三)分家析产的协议或者材料;
- (四)集体经济组织内部互换房屋的协议;
- (五)其他必要材料。

第四十三条 申请宅基地等集体土地上的建筑物区分所有权登记的,参照国有建设用地使用权及建筑物区分所有权的有关规定办理登记。

第五节 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记

第四十四条 依法取得集体建设用地使用权,可以单独申请集体建设用地使用权登记。

依法利用集体建设用地兴办企业,建设公共设施,从事公益事业等的,可以申请集体建设用地使用权及地上建筑物、构筑物所有权登记。

第四十五条 申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记的,申请人应当根据不同情况,提交下列材料:

- (一)有批准权的人民政府批准用地的文件等土地权属来源材料;
- (二)建设工程符合规划的材料;
- (三)权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料;
- (四)建设工程已竣工的材料;
- (五)其他必要材料。

集体建设用地使用权首次登记完成后,申请人申请建筑物、构筑物所有权首次登记的,应当提交享有集体建设用地使用权的不动产权属证书。

第四十六条 申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权变更登记、转移登记、注销登记的,申请人应当根据不同情况,提交下列材料:

- (一)不动产权属证书;
- (二)集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权变更、转移、消灭的材料;
- (三)其他必要材料。

因企业兼并、破产等原因致使集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权发生转移的,申请人应当持相关协议及有关部门的批准文件等相关材料,申请不动产转移登记。

第六节 土地承包经营权登记

第四十七条 承包农民集体所有的耕地、林地、草地、水域、滩涂以及荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农用地,或者国家所有依法由农民集体使用的农用地从事种植业、林业、畜牧业、渔业等农业生产的,可以申请土地承包经营权登记;地上有森林、林木的,应当在申请土地承包经营权登记时一并申请登记。

第四十八条 依法以承包方式在土地上从事种植业或者养殖业生产活动的,可以申请土地承包经营权的首次登记。

以家庭承包方式取得的土地承包经营权的首次登记,由发包方持土地承包经营合同等材料申请。

以招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地的,由承包方持土地承包经营合同申请土地承包经营权首次登记。

第四十九条 已经登记的土地承包经营权有下列情形之一的,承包方应当持原不动产权属证书以及其他证实发生变更事实的材料,申请土地承包经营权变更登记:(一)权利人的姓名或者名称等事项发生变化的;

- (二)承包土地的坐落、名称、面积发生变化的;
- (三)承包期限依法变更的;
- (四)承包期限届满,土地承包经营权人按照国家有关规定继续承包的;
- (五)退耕还林、退耕还湖、退耕还草导致土地用途改变的;
- (六)森林、林木的种类等发生变化的;
- (七)法律、行政法规规定的其他情形。

第五十条 已经登记的土地承包经营权发生下列情形之一的,当事人双方应当持互换协议、转让合同等材料,申请土地承包经营权的转移登记:

- (一)互换;
 - (二)转让;
 - (三)因家庭关系、婚姻关系变化等原因导致土地承包经营权分割或者合并的;
 - (四)依法导致土地承包经营权转移的其他情形。
- 以家庭承包方式取得的土地承包经营权,采取转让方式流转的,还应当提供发包方同意的材料。

第五十一条 已经登记的土地承包经营权发生下列情形之一的,承包方应当持不动产权属证书、证实灭失的材料等,申请注销登记:

- (一)承包经营的土地灭失的;
- (二)承包经营的土地被依法转为建设用地的;
- (三)承包经营权人丧失承包经营资格或者放弃承包经营权的;
- (四)法律、行政法规规定的其他情形。

第五十二条 以承包经营以外的合法方式使用国有农用地的国有农场、草场,以及使用国家所有的水域、滩涂等农用地进行农业生产,申请国有农用地的使用权登记的,参照本实施细则有关规定办理。

(下转第八版)

