

(上接第七版)  
国有农场、草场申请国有未利用地登记的,依照前款规定办理。

**第五十三条** 国有林地使用权登记,应当提交有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件,地上森林、林木一并登记。

#### 第七节 海域使用权登记

**第五十四条** 依法取得海域使用权,可以单独申请海域使用权登记。

依法使用海域,在海域上建造建筑物、构筑物的,应当申请海域使用权及建筑物、构筑物所有权登记。

申请无居民海岛登记的,参照海域使用权登记有关规定办理。

**第五十五条** 申请海域使用权首次登记的,应当提交下列材料:

- (一)项目用海批准文件或者海域使用权出让合同;
- (二)宗海图以及界址点坐标;
- (三)海域使用金缴纳或者减免凭证;
- (四)其他必要材料。

**第五十六条** 有下列情形之一的,申请人应当持不动产权属证书、海域使用权变更的文件等材料,申请海域使用权变更登记:

- (一)海域使用权人姓名或者名称改变的;
- (二)海域坐落、名称发生变化的;
- (三)改变海域使用位置、面积或者期限的;
- (四)海域使用权续期的;
- (五)共有性质变更的;
- (六)法律、行政法规规定的其他情形。

**第五十七条** 有下列情形之一的,申请人可以申请海域使用权转移登记:

- (一)因企业合并、分立或者与他人合资、合作经营、作价入股导致海域使用权转移的;
- (二)依法转让、赠与、继承、受遗赠海域使用权的;
- (三)因人民法院、仲裁委员会生效法律文书导致海域使用权转移的;
- (四)法律、行政法规规定的其他情形。

**第五十八条** 申请海域使用权转移登记的,申请人应当提交下列材料:

- (一)不动产权属证书;
- (二)海域使用权转让合同、继承材料、生效法律文书等材料;
- (三)转让批准取得的海域使用权,应当提交原批准用海的海洋行政主管部门批准转让的文件;
- (四)依法需要补交海域使用金的,应当提交海域使用金缴纳的凭证;
- (五)其他必要材料。

**第五十九条** 申请海域使用权注销登记的,申请人应当提交下列材料:

- (一)原不动产权属证书;
  - (二)海域使用权消灭的材料;
  - (三)其他必要材料。
- 因围填海造地等导致海域灭失的,申请人应当在围填海造地等工程竣工后,依照本实施细则规定申请国有土地使用权登记,并办理海域使用权注销登记。

#### 第八节 地役权登记

**第六十条** 按照约定设定地役权,当事人可以持需役地和供役地的不动产权属证书、地役权合同以及其他必要文件,申请地役权首次登记。

**第六十一条** 经依法登记的地役权发生下列情形之一的,当事人应当持地役权合同、不动产登记证明和证实变更的材料等必要材料,申请地役权变更登记:

- (一)地役权当事人的姓名或者名称等发生变化;
- (二)共有性质变更的;
- (三)需役地或者供役地自然状况发生变化;
- (四)地役权内容变更的;
- (五)法律、行政法规规定的其他情形。

供役地分割转让办理登记,转让部分涉及地役权的,应当由受让人与地役权人一并申请地役权变更登记。

**第六十二条** 已经登记的地役权因土地承包经营权、建设用地使用权转让发生转移的,当事人应当持不动产登记证明、地役权转移合同等必要材料,申请地役权转移登记。

申请需役地转移登记的,或者需役地分割转让,转让部分涉及已登记的地役权的,当事人应当一并申请地役权转移登记,但当事人另有约定的除外。当事人拒绝一并申请地役权转移登记的,应当出具书面材料。不动产登记机构办理转移登记时,应当同时办理地役权注销登记。

**第六十三条** 已经登记的地役权,有下列情形之一的,当事人可以持不动产登记证明、证实地役权发生消灭的材料等必要材料,申请地役权注销登记:

- (一)地役权期限届满;
- (二)供役地、需役地归于同一人;
- (三)供役地或者需役地灭失;
- (四)人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致地役权消灭;
- (五)依法解除地役权合同;
- (六)其他导致地役权消灭的事由。

**第六十四条** 地役权登记,不动产登记机构应当将登记事项分别记载于需役地和供役地登记簿。

供役地、需役地分属不同不动产登记机构管辖的,当事人应当向供役地所在地的不动产登记机构申请地役权登记。供役地所在地不动产登记机构完成登记后,应当将相关事项通知需役地所在地不动产登记机构,并由其记载于需役地登记簿。

地役权设立后,办理首次登记前发生变更、转移的,当事人应当提交相关材料,就已经变更或者转移的地役权,直接申请首次登记。

#### 第九节 抵押权登记

**第六十五条** 对下列财产进行抵押的,可以申请办理不动产抵押登记:

- (一)建设用地使用权;
- (二)建筑物和其他土地附着物;
- (三)海域使用权;
- (四)以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒地等土地承包经营权;
- (五)正在建造的建筑物;
- (六)法律、行政法规未禁止抵押的其他不动产。

以建设用地使用权、海域使用权抵押的,该土地、海域上的建筑物、构筑物一并抵押;以建筑物、构筑物抵押的,该建筑物、构筑物占用范围内的建设用地使用权、海域使用权一并抵押。

**第六十六条** 自然人、法人或者其他组织为保障其债权的实现,依法以不动产设定抵押的,可以由当事人持不

动产属证书、抵押合同与主债权合同等必要材料,共同申请办理抵押登记。

抵押合同可以是单独订立的书面合同,也可以是主债权合同中的抵押条款。

**第六十七条** 同一不动产上设立多个抵押权的,不动产登记机构应当按照受理时间的先后顺序依次办理登记,并记载于不动产登记簿。当事人对抵押权顺位另有约定的,从其规定办理登记。

**第六十八条** 有下列情形之一的,当事人应当持不动产权属证书、不动产登记证明、抵押权变更等必要材料,申请抵押权变更登记:

- (一)抵押人、抵押权人的姓名或者名称变更的;
- (二)被担保的主债权数额变更的;
- (三)债务履行期限变更的;
- (四)抵押权顺位变更的;
- (五)法律、行政法规规定的其他情形。

因被担保债权主债权的种类及数额、担保范围、债务履行期限、抵押权顺位发生变更申请抵押权变更登记时,如果该抵押权的变更将对其他抵押权人产生不利影响的,还应当提交其他抵押权人书面同意的材料与身份证或者户口簿等材料。

**第六十九条** 因主债权转让导致抵押权转让的,当事人可以持不动产权属证书、不动产登记证明、被担保主债权的转让协议、债权人已经通知债务人的材料等相关材料,申请抵押权的转移登记。

**第七十条** 有下列情形之一的,当事人可以持不动产登记证明、抵押权消灭的材料等必要材料,申请抵押权注销登记:

- (一)主债权消灭;
- (二)抵押权已经实现;
- (三)抵押权人放弃抵押权;
- (四)抵押人放弃抵押权;
- (五)法律、行政法规规定的其他情形。

**第七十一条** 发生最高额抵押权的,当事人应当持不动产权属证书、最高额抵押合同与一定期间内将要连续发生的债权的合同或者其他登记原因材料等必要材料,申请最高额抵押权首次登记。

当事人申请最高额抵押权首次登记时,同意将最高额抵押权设立前已经存在的债权转入最高额抵押担保的债权范围的,还应当提交已存在债权的合同以及当事人同意将该债权纳入最高额抵押权担保范围的书面材料。

**第七十二条** 有下列情形之一的,当事人应当持不动产登记证明、最高额抵押权发生变更的材料等必要材料,申请最高额抵押权变更登记:

- (一)抵押人、抵押权人的姓名或者名称变更的;
- (二)债权范围变更的;
- (三)最高债权额变更的;
- (四)债权确定的期间变更的;
- (五)抵押权顺位变更的;
- (六)法律、行政法规规定的其他情形。

因最高债权额、债权范围、债务履行期限、债权确定的期间发生变更申请最高额抵押权变更登记时,如果该变更将对其他抵押权人产生不利影响的,当事人还应当提交其他抵押权人的书面同意文件与身份证或者户口簿等。

**第七十三条** 当发生导致最高额抵押权担保的债权被确定的事由,从而使最高额抵押权转变为一般抵押权时,当事人应当持不动产登记证明、最高额抵押权担保的债权已确定的材料等必要材料,申请办理确定最高额抵押权的登记。

**第七十四条** 最高额抵押权发生转移的,应当持不动产登记证明、部分债权转移的材料、当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的材料等必要材料,申请办理最高额抵押权转移登记。

债权人转让部分债权,当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的,应当分别申请下列登记:

- (一)当事人约定原抵押权人与受让人共同享有最高额抵押权的,应当申请最高额抵押权的转移登记;
- (二)当事人约定受让人享有一般抵押权、原抵押权人就扣减已转移的债权数额后继续享有最高额抵押权的,应当申请一般抵押权的首次登记以及最高额抵押权的变更登记;
- (三)当事人约定原抵押权不再享有最高额抵押权的,应当一并申请最高额抵押权确定登记以及一般抵押权转移登记。

最高额抵押权担保的债权确定前,债权人转让部分债权的,除当事人另有约定外,不动产登记机构不得办理最高额抵押权转移登记。

**第七十五条** 以建设用地使用权以及全部或者部分在建建筑物设定抵押的,应当一并申请建设用地使用权以及在在建建筑物抵押权的首次登记。

当事人申请在建建筑物抵押权首次登记时,抵押财产不包括已经办理预告登记的预购商品房和已经办理预售备案的商品房。

前款规定的在建建筑物,是指正在建造、尚未办理所有权首次登记的房屋等建筑物。

**第七十六条** 申请在建建筑物抵押权首次登记的,当事人应当提交下列材料:

- (一)抵押合同与主债权合同;
- (二)享有建设用地使用权的不动产权属证书;
- (三)建设工程规划许可证;
- (四)其他必要材料。

**第七十七条** 在建建筑物抵押权变更、转移或者消灭的,当事人应当提交下列材料,申请变更登记、转移登记、注销登记:

- (一)不动产登记证明;
- (二)在建建筑物抵押权发生变更、转移或者消灭的材料;
- (三)其他必要材料。

在建建筑物竣工,办理建筑物所有权首次登记时,当事人应当申请将在在建建筑物抵押权登记转为建筑物抵押权登记。

**第七十八条** 申请预购商品房抵押登记,应当提交下列材料:

- (一)抵押合同与主债权合同;
  - (二)预购商品房预告登记材料;
  - (三)其他必要材料。
- 预购商品房办理房屋所有权登记后,当事人应当申请将预购商品房抵押预告登记转为商品房抵押权首次登记。

## 第五章 其他登记

### 第一节 更正登记

**第七十九条** 权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项有错误,可以申请更正登记。

权利人申请更正登记的,应当提交下列材料:

- (一)不动产权属证书;

(二)证实登记确有错误的材料;

(三)其他必要材料。

利害关系人申请更正登记的,应当提交利害关系材料、证实不动产登记簿记载错误的材料以及其他必要材料。

**第八十条** 不动产权利人或者利害关系人申请更正登记,不动产登记机构认为不动产登记簿记载确有错误的,应当予以更正;但在错误登记之后已经办理了涉及不动产权利处分的登记、预告登记和查封登记的除外。

不动产权属证书或者不动产登记证明填制错误以及不动产登记机构在办理更正登记时,需要更正不动产权属证书或者不动产登记证明内容的,应当书面通知权利人换发,并把换发不动产权属证书或者不动产登记证明的事项记载于登记簿。

不动产登记簿记载无误的,不动产登记机构不予更正,并书面通知申请人。

**第八十一条** 不动产登记机构发现不动产登记簿记载的事项错误,应当通知当事人在30个工作日内办理更正登记。当事人逾期不办理的,不动产登记机构应当在公告15个工作日后,依法予以更正;但在错误登记之后已经办理了涉及不动产权利处分的登记、预告登记和查封登记的除外。

### 第二节 异议登记

**第八十二条** 利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误,权利人不同意更正的,利害关系人可以申请异议登记。

利害关系人申请异议登记的,应当提交下列材料:(一)证实对登记的不动产权利有利害关系材料;(二)证实不动产登记簿记载的事项错误的材料;(三)其他必要材料。

**第八十三条** 不动产登记机构受理异议登记申请的,应当将异议事项记载于不动产登记簿,并向申请人出具异议登记证明。

异议登记申请人应当在异议登记之日起15日内,提交人民法院受理通知书、仲裁委员会受理通知书等提起诉讼、申请仲裁的材料;逾期不提交的,异议登记失效。

异议登记失效后,申请人就同一事项以同一理由再次申请异议登记的,不动产登记机构不予受理。

**第八十四条** 异议登记期间,不动产登记簿上记载的权利人以及第三人因处分权利申请登记的,不动产登记机构应当书面告知申请人该权利已经存在异议登记的有关事项。申请人申请继续办理的,应当予以办理,但申请人应当提供知悉异议登记存在并自担风险的书面承诺。

### 第三节 预告登记

**第八十五条** 有下列情形之一的,当事人可以按照约定申请不动产预告登记:

- (一)商品房等不动产预售的;
- (二)不动产买卖、抵押的;
- (三)以预购商品房设定抵押权的;
- (四)法律、行政法规规定的其他情形。

预告登记生效期间,未经预告登记的权利人书面同意,处分该不动产权利申请登记的,不动产登记机构应当不予办理。

预告登记后,债权未消灭且自能够进行相应的不动产登记之日起3个月内,当事人申请不动产登记的,不动产登记机构应当按照预告登记事项办理相应的登记。

**第八十六条** 申请预购商品房的预告登记,应当提交下列材料:

- (一)已备案的商品房预售合同;
- (二)当事人关于预告登记的约定;
- (三)其他必要材料。

预售人和预购人订立商品房买卖合同后,预售人未按照约定与预购人申请预告登记,预购人可以单方申请预告登记。

预购人单方申请预购商品房预告登记,预售人与预购人在商品房预售合同中对预告登记附有条件和期限的,预购人应当提交相应材料。

申请预告登记的商品房已经办理在建建筑物抵押权首次登记的,当事人应当一并申请在建建筑物抵押权注销登记,并提交不动产权属转移材料、不动产登记证明。不动产登记机构应当先办理在建建筑物抵押权注销登记,再办理预告登记。

**第八十七条** 申请不动产转移预告登记的,当事人应当提交下列材料:

- (一)不动产转让合同;
- (二)转让方的不动产权属证书;
- (三)当事人关于预告登记的约定;
- (四)其他必要材料。

**第八十八条** 抵押不动产,申请预告登记的,当事人应当提交下列材料:

- (一)抵押合同与主债权合同;
- (二)不动产权属证书;
- (三)当事人关于预告登记的约定;
- (四)其他必要材料。

**第八十九条** 预告登记未到期,有下列情形之一的,当事人可以持不动产登记证明、债权消灭或者权利人放弃预告登记的材料,以及法律、行政法规规定的其他必要材料申请注销预告登记:

- (一)预告登记的权利人放弃预告登记的;
- (二)债权消灭的;
- (三)法律、行政法规规定的其他情形。

### 第四节 查封登记

**第九十条** 人民法院要求不动产登记机构办理查封登记的,应当提交下列材料:

- (一)人民法院工作人员的工作证;
- (二)协助执行通知书;
- (三)其他必要材料。

**第九十一条** 两个以上人民法院查封同一不动产的,不动产登记机构应当为先送达协助执行通知书的人民法院办理查封登记,对后送达协助执行通知书的人民法院办理轮候查封登记。

轮候查封登记的顺序按照人民法院协助执行通知书送达不动产登记机构的时间先后进行排列。

**第九十二条** 查封期间,人民法院解除查封的,不动产登记机构应当及时根据人民法院协助执行通知书注销查封登记。

不动产查封期限届满,人民法院未续封的,查封登记失效。

**第九十三条** 人民检察院等其他国家有权机关依法要求不动产登记机构办理查封登记的,参照本节规定办理。

## 第六章 不动产登记资料的查询、保护和利用

**第九十四条** 不动产登记资料包括:

- (一)不动产登记簿等不动产登记结果;
- (二)不动产登记原始资料,包括不动产登记申请书、申请人身份材料、不动产权属来源、登记原因、不动产权籍调查成果等材料以及不动产登记机构审核材料。

不动产登记资料由不动产登记机构管理。不动产登记机构应当建立不动产登记资料管理制度以及信息安全保密制度,建设符合不动产登记资料安全保护标准的不动产登记资料存放场所。

不动产登记资料中属于归档范围的,按照相关法律、行政法规的规定进行归档管理,具体办法由国土资源部会同国家档案主管部门另行制定。

**第九十五条** 不动产登记机构应当加强不动产登记信息化建设,按照统一的不动产登记信息管理基础平台建设要求和技术标准,做好数据整合、系统建设和信息服务等工作,加强不动产登记机构、不动产交易机构提高不动产登记的社会综合效益。

各级不动产登记机构应当采取措施保障不动产登记信息安全。任何单位和个人不得泄露不动产登记信息。

**第九十六条** 不动产登记机构、不动产交易机构建立不动产登记信息与交易信息互联互通机制,确保不动产登记与交易有序衔接。

不动产交易机构应当将不动产交易信息及时提供给不动产登记机构。不动产登记机构完成登记后,应当将登记信息及时提供给不动产交易机构。

**第九十七条** 国家实行不动产登记资料依法查询制度。

权利人、利害关系人按照《条例》第二十七条规定依法查询、复制不动产登记资料的,应当到具体办理不动产登记的不动产登记机构申请。

权利人可以查询、复制其不动产登记资料。因不动产交易、继承、诉讼等涉及的利害关系人可以查询、复制不动产自然状况、权利人及其不动产查封、抵押、预告登记、异议登记等状况。

人民法院、人民检察院、国家安全机关、监察机关等可以依法查询、复制与调查和处理事项有关的不动产登记资料。

其他有关国家机关执行公务依法查询、复制不动产登记资料的,依照本条规定办理。

涉及国家秘密的不动产登记资料的查询,按照保守国家秘密法的有关规定执行。

**第九十八条** 权利人、利害关系人申请查询、复制不动产登记资料应当提交下列材料:

- (一)查询申请书;
- (二)查询目的的说明;
- (三)申请人的身份材料;
- (四)利害关系人查询的,提交证实存在利害关系的材料。

权利人、利害关系人委托他人代为查询的,还应当提交代理人的身份证明材料、授权委托书。权利人查询其不动产登记资料无需提供查询目的的说明。

有关国家机关查询的,应当提供本单位出具的协助查询材料、工作人员的工作证。

**第九十九条** 有下列情形之一的,不动产登记机构不予查询,并书面告知理由:

- (一)申请查询的不动产不属于不动产登记机构管辖范围的;
- (二)查询人提交的申请材料不符合规定的;
- (三)申请查询的主体或者查询事项不符合规定的;
- (四)申请查询的目的不合法的;
- (五)法律、行政法规规定的其他情形。

**第一百条** 对符合本实施细则规定的查询申请,不动产登记机构应当当场提供查询;因情况特殊,不能当场提供查询的,应当在5个工作日内提供查询。

**第一百零一条** 查询人查询不动产登记资料,应当在不动产登记机构设定的场所进行。

不动产登记原始资料不得带离设定的场所。

查询人在查询时应当保持不动产登记资料的完好,严禁遗失、拆散、调换、抽取、污损登记资料,也不得损坏查询设备。

**第一百零二条** 查询人可以查阅、抄录不动产登记资料。查询人要求复制不动产登记资料的,不动产登记机构应当提供复制。

查询人要求出具查询结果证明的,不动产登记机构应当出具查询结果证明。查询结果证明应注明查询目的及日期,并加盖不动产登记机构查询专用章。

## 第七章 法律责任

**第一百零三条** 不动产登记机构工作人员违反本实施细则规定,有下列行为之一,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

- (一)对符合登记条件的登记申请不予登记,对不符合登记条件的登记申请予以登记;
  - (二)擅自复制、篡改、毁损、伪造不动产登记簿;
  - (三)泄露不动产登记资料、登记信息;
  - (四)无正当理由拒绝申请人查询、复制登记资料;
  - (五)强制要求权利人更换新的权属证书。
- 第一百零四条** 当事人违反本实施细则规定,有下列行为之一,构成违反治安行政管理行为的,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:

- (一)采用提供虚假材料等欺骗手段申请登记;
- (二)采用欺骗手段申请查询、复制登记资料;
- (三)违反国家规定,泄露不动产登记资料、登记信息;
- (四)查询人遗失、拆散、调换、抽取、污损登记资料的;
- (五)擅自将不动产登记资料带离查询场所、损坏查询设备的。

## 第八章 附 则

**第一百零五条** 本实施细则施行前,依法核发的各类不动产权属证书继续有效。不动产权利未发生变更、转移的,不动产登记机构不得强制要求不动产权利人更换不动产权属证书。

不动产登记过渡期内,农业部会同国土资源部等部门负责指导农村土地承包经营权的统一登记工作,按照农业部有关规定办理耕地的土地承包经营权登记。不动产登记过渡期后,由国土资源部负责指导农村土地承包经营权登记工作。

**第一百零六条** 不动产信托依法需要登记的,由国土资源部会同有关部门另行规定。

**第一百零七条** 军队不动产登记,其申请材料经军队不动产主管部门审核后,按照本实施细则规定办理。

**第一百零八条** 本实施细则自公布之日起施行。

