

国土资源部门专家、知名律师、  
法律顾问精心打造

ZUI XIN BU DONG CHAN DENG JI ZAN XING TIAO LI  
SHI WU CAO ZUO YU AN LI JING JIE



# 最新 | 不动产登记暂行条例 实务操作与案例精解

师安宁 罗明 袁知洲 / 著

含《不动产登记暂行条例实施细则》  
及《物权法司法解释（一）》

- ◎ 条文专业解读 ◎ 热点案例解析
- ◎ 常见问题解答 ◎ 文书范本示例

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

# 最新 不动产登记暂行条例 实务操作与案例精解

师安宁 罗明 袁知洲 / 著

ZUI XIN BU DONG CHAN DENG-JI ZAN XING TIAO LI  
SHI WU CAO ZUO YU AN LI JING JIE



中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

## 图书在版编目 (CIP) 数据

最新不动产登记暂行条例实务操作与案例精解/师安宁, 罗明, 袁知洲著. —北京: 中国法制出版社, 2016. 3  
ISBN 978 - 7 - 5093 - 7330 - 9

I. ①最… II. ①师…②罗…③袁… III. ①不动产 - 产权登记 - 条例 - 案例 - 中国 IV. ①D923. 25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 050050 号

责任编辑: 靳晓婷 (tinajxt@126. com)

封面设计: 李 宁

---

## 最新不动产登记暂行条例实务操作与案例精解

ZUIXIN BUDONGCHAN DENGJI ZANXING TIAOLI SHIWU CAOZUO YU ANLI JINGJIE

著者/师安宁, 罗明, 袁知洲

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/787 毫米×1092 毫米 16

版次/2016 年 4 月第 1 版

印张/22. 25 字数/386 千

2016 年 4 月第 1 次印刷

---

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 7330 - 9

定价: 59. 80 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66033393

值班电话: 66026508

传真: 66031119

编辑部电话: 66054911

邮购部电话: 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)

### 顾问委员会

荣丽双 王 宇 王 磊 冯 宁 江润涛 付广庆 葡东升  
徐传发 冯佳林 吴书振 刘 芹 倪 婷 杨立群 冯美华  
李玉兰 陶 然 杨 宇 孙明然 王福振 李宝尧 王 欣  
王雁冰 任 珊 唐 菁 周 龙 高淑荣 李贵香 王燕秋  
孙大为 田媛媛 王 芳 陶玉海 田 勇 陈风彩 曹洪华  
陈雪云 董 莲 何雪峰 康幼玫 李敦刚 刘晨鹏 刘 慧  
庞晓娟 邵 雯 宋 琛 宋可力 韩 博 马玉波 李 晨  
聂海荣 裴 昕 王荣丽 杨秀红 贾福强 任月英 苏 度

## 前 言

随着社会主义市场经济体制逐步完善，人民群众财产权意识不断提高，对产权保障和交易安全的要求日益提升，不动产登记职责分散在不同部门的弊端日益显现。党中央、国务院高度重视不动产登记，明确要求建立统一登记制度，整合分散在国务院不同部门的不动产登记职责，交由国土资源部承担。并将建立不动产统一登记制度作为我国社会主义市场经济基础性制度建设的重要组成部分。

2015年3月1日，《不动产登记暂行条例》正式施行。该《条例》共6章35条，以《物权法》为依据，充分吸收和借鉴现行各类登记办法的有关内容，对不动产统一登记的范围、机构、簿册、程序、信息平台管理、信息查询共享及法律责任等方面的重要制度予以了明确规定，实现了不动产登记法律依据的统一。此外，该《条例》的颁布，对于夯实社会主义市场经济产权基础，保障不动产交易安全，保护权利人合法财产权，方便企业、方便群众，提高政府治理效率和水平都具有重要意义。

2016年1月1日，国土资源部发布了《不动产登记暂行条例实施细则》，对《条例》的规定作出了进一步的细化规定。此外，2016年3月1日起施行的《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的解释（一）》中也有关于不动产登记的规定。

在此，为了帮助大家了解和学习《不动产登记暂行条例》的内容和精神实质，我们特意编写了本书。下面，我们一起来看看本书的主要内容与特色。

在内容上，本书以法律条文为依托，进行了相关知识的分析与介绍。全书共分为五大篇：

第一篇，从宏观上对《不动产登记暂行条例》进行介绍，主要包含不动产登记条例的立法背景、主要内容、预期作用、实施效果四个方面；

第二篇，对《不动产登记暂行条例》中出现的法律名词或专有名词进行了具体、详细的解释，希望能帮助读者能更深入地理解相关知识；

第三篇，逐一对《不动产登记暂行条例》的条文进行了详细的解读与分析，一些法条还配以热点问题，以供读者学习与与实践；

第四篇，针对《不动产登记暂行条例》的内容，结合实际需要，设置了最热门、与读者关系最密切的问题，并配以专业的解答，以便给读者最全面的知识；

第五篇，鉴于《国土资源部关于启用不动产登记簿证样式（试行）的通知》（国土资发〔2015〕25号）对新的不动产登记文书作出了专门的规定，我们将范本展示出来，方便读者查阅与使用；

此外，在附录部分，为了便于读者系统地了解相关法律知识，我们特别汇编了关于不动产登记的相关法律法规，希望能给您带来帮助。

本书主要的价值在于能帮助读者有效地把握住《不动产登记暂行条例》的精神实质。《条例》在整合吸收《土地登记办法》《房屋登记办法》等有关内容基础上，结合近年来不动产登记实践，按照既尊重现实又继承、提升的思路，对不动产统一登记制度做了多方面的整合和创新，如：统一了登记的范围、强化了登记机构的法律地位、统一了不动产登记簿册、规范了不动产统一登记的程序、搭建了登记信息共享与保护的平台。这些内容在本书中都有详细的分析与介绍。相信读者阅读和学习后，能够结合实际，在不动产登记中有效地维护自身合法权益，提高办事效率，节省相关的人力、物力与财力。

此外，本书在编写过程中，就有关知识请教了擅长不动产法学的学者专家，以保证专业性，给读者展现一个高层次的不动产登记法律知识的学习空间。

总之，衷心希望本书能给您带来帮助。当然，由于时间的关系，以及编辑水平的限制，书中难免会出现不妥或者不尽之处，还望读者批评指正！

# 目 录

## 第一篇 认识不动产登记暂行条例

一、不动产登记暂行条例的立法背景 .....	1
二、不动产登记暂行条例的主要内容 .....	2
三、不动产登记暂行条例的预期作用 .....	5
四、不动产登记暂行条例的实施效果 .....	7

## 第二篇 不动产登记暂行条例名词解释

<input type="checkbox"/> 不动产 .....	9
<input type="checkbox"/> 不动产物权 .....	10
<input type="checkbox"/> 不动产登记 .....	10
<input type="checkbox"/> 首次登记 .....	11
<input type="checkbox"/> 变更登记 .....	12
<input type="checkbox"/> 转移登记 .....	13
<input type="checkbox"/> 注销登记 .....	14
<input type="checkbox"/> 更正登记 .....	15
<input type="checkbox"/> 异议登记 .....	15
<input type="checkbox"/> 预告登记 .....	16
<input type="checkbox"/> 查封登记 .....	17
<input type="checkbox"/> 严格管理原则 .....	18
<input type="checkbox"/> 稳定连续原则 .....	20

<input type="checkbox"/> 方便群众原则 .....	21
<input type="checkbox"/> 抵押权 .....	21
<input type="checkbox"/> 集体土地所有权 .....	22
<input type="checkbox"/> 房屋等建筑物、构筑物所有权 .....	24
<input type="checkbox"/> 森林、林木所有权 .....	25
<input type="checkbox"/> 耕地、林地、草地等土地承包经营权 .....	27
<input type="checkbox"/> 建设用地使用权 .....	28
<input type="checkbox"/> 宅基地使用权 .....	30
<input type="checkbox"/> 海域使用权 .....	31
<input type="checkbox"/> 地役权 .....	33
<input type="checkbox"/> 不动产自然状况 .....	35
<input type="checkbox"/> 不动产权利的主体 .....	35
<input type="checkbox"/> 电子介质 .....	36
<input type="checkbox"/> 纸质介质 .....	38
<input type="checkbox"/> 不动产灭失 .....	38
<input type="checkbox"/> 不动产单元 .....	40
<input type="checkbox"/> 不动产登记簿 .....	41
<input type="checkbox"/> 不动产的权属状况 .....	42
<input type="checkbox"/> 不动产登记共同申请 .....	42
<input type="checkbox"/> 不动产登记单方申请 .....	43
<input type="checkbox"/> 不动产登记代理申请 .....	44
<input type="checkbox"/> 不动产登记撤回申请 .....	44
<input type="checkbox"/> 不动产权属证书 .....	45

### 第三篇 不动产登记暂行条例全文解读与案例解析

#### 第一章 总 则

第一条 【立法目的及依据】 .....	46
第二条 【不动产登记及其概念】 .....	47



第三条	【不动产登记类型】	48
第四条	【登记原则】	48
第五条	【不动产登记权利种类】	50
	热点问题：承包海滩从事养殖，需要办理使用权登记吗？	52
	热点问题：设定地役权必须办理登记吗？	53
第六条	【不动产登记机构】	54
第七条	【登记管辖】	55
	热点问题：“三不管”地带的房子，应该去哪里办理登记？	56
<b>第二章 不动产登记簿</b>		
第八条	【不动产登记簿记载事项】	57
第九条	【不动产登记簿的介质】	58
	热点问题：因黑客攻击，房屋被修改成他人所有，真正的房主如何维权？	59
第十条	【不动产登记要求】	60
	热点问题：回家后发现房屋产权登记信息中门牌号写错了，可以让房管局的工作人员直接改吗？	60
第十一条	【不动产登记人员】	61
第十二条	【不动产登记簿的保管】	62
第十三条	【不动产登记簿的保存和移交】	63
<b>第三章 登记程序</b>		
第十四条	【不动产登记申请】	64
	热点问题：以房产抵押的，登记时需要抵押权人一起申请吗？	65
	热点问题：因遗嘱继承取得的房产，登记过户时还需要其他继承人一起去吗？	66
	热点问题：因法院判决而取得的不动产，可以单方申请过户吗？	67
第十五条	【现场申请和登记申请撤回】	68
	热点问题：递交不动产登记申请后，还可以撤回吗？	68
第十六条	【不动产登记申请材料】	69
	热点问题：可以伪造代理身份申请不动产登记吗？	70

第十七条	【不动产登记受理】	72
	热点问题：不动产登记人员不履行一次性告知义务，申请人该怎么办？	73
第十八条	【不动产登记查验】	74
第十九条	【实地查看和调查】	75
	热点问题：不动产登记机关实地查看时，当事人可以拒绝配合吗？	76
第二十条	【办结登记期限】	77
第二十一条	【完成登记】	78
第二十二条	【不予登记的情形】	78
	热点问题：将新建的厂房申请登记为60年，会成功吗？	79
第四章 登记信息共享与保护		
第二十三条	【不动产登记信息管理基础平台】	80
第二十四条	【相关部门信息共享】	81
	热点问题：能够在共享资源上取得的信息，不动产登记申请人还需要提交吗？	82
第二十五条	【其他各部门加强信息共享】	83
第二十六条	【保密义务】	83
第二十七条	【登记资料的查询与复制】	84
	热点问题：认为某房屋登记与自己有关，可以申请查询登记资料吗？	84
第二十八条	【禁止滥用登记资料】	85
	热点问题：权利人不说明查询目的，能被获准查询不动产资料吗？	86
第五章 法律责任		
第二十九条	【登记错误赔偿责任】	87
第三十条	【渎职行为的法律责任】	88
第三十一条	【伪造变造不动产权属证书证明法律责任】	89
第三十二条	【泄露登记信息法律责任】	90
	热点问题：不动产登记信息涉及国家机密，工作人员疏忽而导致泄密的，会承担什么责任？	91

## 第六章 附 则

第三十三条	【溯及力及过渡期】	93
第三十四条	【制定实施细则】	93
第三十五条	【实施日期】	94

## 第四篇 不动产登记暂行条例知识问答

## 第一章 基础知识

<input type="checkbox"/>	为什么要进行不动产登记?	95
<input type="checkbox"/>	为什么要制定出台《条例》?	96
<input type="checkbox"/>	建立不动产统一登记制度有什么作用?	97
<input type="checkbox"/>	不动产统一登记制度在《条例》中有哪些体现?	97
<input type="checkbox"/>	在不动产登记过程中应注意什么原则?	99
<input type="checkbox"/>	《不动产登记暂行条例》制定过程中把握的基本原则是什么?	99
<input type="checkbox"/>	哪些法律规范与不动产登记有关?	100
<input type="checkbox"/>	不动产实行统一登记后,登记机构如何确定?	101
<input type="checkbox"/>	不动产所在地的登记机构在什么情况下不能对辖区内的不动产进行登记?	102
<input type="checkbox"/>	跨行政区域的不动产由哪个机构登记?	102
<input type="checkbox"/>	哪些不动产权利可依法办理登记?	103
<input type="checkbox"/>	不动产登记的类型都有哪些?	103
<input type="checkbox"/>	不动产需要进行变更登记的情形有哪些?	104
<input type="checkbox"/>	不动产转移登记包含哪些情形?	105
<input type="checkbox"/>	不动产注销登记包含哪些情形?	105
<input type="checkbox"/>	在什么情况下,可以申请更正登记?应当提交哪些材料?	106
<input type="checkbox"/>	在什么情况下,可以申请异议登记?应当提交哪些材料?	106
<input type="checkbox"/>	申请人申请异议登记后就什么都不用管了吗?	107
<input type="checkbox"/>	在哪些情况下,当事人可以按照约定申请不动产预告登记?	107
<input type="checkbox"/>	申请预购商品房的预告登记,应当提交哪些材料?	107

- 申请不动产转移预告登记, 应当提交哪些材料? ..... 108
- 抵押不动产, 申请预告登记的, 应当提交哪些列材料? ..... 108
- 明确不动产登记类型有什么意义? ..... 109
- 不动产登记管辖应遵循什么原则? ..... 109
- 不动产登记的基本单位是什么? ..... 110
- 对不依法办理土地变更登记的情况应如何处理? ..... 110
- 不动产权利有期限限制吗? ..... 111
- 《不动产登记暂行条例》规定的法律责任都有哪些? ..... 111

## 第二章 不动产登记簿

- 什么是不动产登记簿? ..... 112
- 不动产登记簿有什么法律效力? ..... 113
- 哪些事项应该记载到不动产登记簿上? ..... 113
- 不动产登记簿应采用什么介质形式? ..... 114
- 进行不动产登记的工作人员应具备什么条件? ..... 114
- 对不动产登记簿应该如何进行保管? ..... 115
- 不动产登记簿应当保存多长时间? ..... 116
- 不动产登记簿发生损毁、灭失风险时, 该怎么办? ..... 116
- 出现什么情况时, 不动产登记簿需要进行移交? ..... 116

## 第三章 不动产登记程序

- 怎样申请不动产登记? ..... 117
- 不动产登记的程序规定有哪些? ..... 117
- 哪些情形下, 不动产登记需要由当事人双方共同申请? ..... 118
- 在哪些情况下可以单方提出不动产登记申请? ..... 119
- 申请人在进行不动产登记时应该提交哪些材料? ..... 120
- 哪些信息应当由不动产登记机构在办公场所和门户网站进行公开? ..... 120
- 不动产登记机构应当履行的职责有哪些? ..... 121
- 不动产登记机构应在多长时间内办结不动产登记手续? ..... 122
- 未成年人可以申请不动产登记吗? ..... 123

- 代为办理登记的监护人怎样确定? ..... 123
- 不动产登记机构受理申请后怎样进行初步审查? ..... 124
- 登记机构在什么情况下需要进行实地查看? ..... 124
- 登记完成后, 必须核发不动产权属证书或者登记证明吗? ..... 125
- 不动产权属证书与登记证明有什么区别? ..... 125
- 在什么情况下登记机构不予登记? ..... 126
- 申请不动产登记可以让他人代办吗? ..... 126
- 在哪些情况下, 拟登记前应当进行公示? ..... 126
- 不动产登记公告主要包括哪些内容? ..... 127
- 不动产权属证书或者不动产登记证明毁损或丢失的, 可以补办吗? ..... 127

#### 第四章 不动产权利登记

- 集体土地所有权登记, 如何申请? ..... 128
- 申请国有建设用地使用权首次登记, 应当提交哪些材料? ..... 129
- 申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记的, 应当提交哪些材料? ..... 129
- 申请国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记的, 应提交哪些材料? ..... 130
- 申请国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记的, 应提交哪些材料? ..... 130
- 申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记的, 应提交哪些材料? ..... 131
- 因继承、分家等导致宅基地使用权及房屋所有权发生转移申请登记的, 应提交哪些材料? ..... 131
- 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, 应提交哪些材料? ..... 131
- 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, 应提交哪些材料? ..... 132
- 哪些情形下应当进行土地承包经营权登记? ..... 132

- 在哪些情形下,应当申请土地承包经营权变更登记? ..... 133
  - 在哪些情形下,应当申请土地承包经营权转移登记? ..... 133
  - 在哪些情形下,应当申请土地承包经营权注销登记? ..... 134
  - 申请海域使用权登记的,应当提交哪些材料? ..... 134
  - 如何办理地役权首次登记?在什么情况下需要变更登记? ..... 135
  - 在什么情况下,需办理地役权转移登记? ..... 136
  - 在哪些情况下,应申请地役权注销登记? ..... 136
  - 对哪些财产进行抵押的,可以申请办理不动产抵押登记? ..... 136
  - 申请办理抵押登记前需要签订抵押协议吗? ..... 137
  - 在哪些情况下,应申请抵押权变更登记? ..... 137
  - 在哪些情况下,应申请抵押权转移登记和注销登记? ..... 138
  - 申请在建建筑物抵押权首次登记的,应当提交哪些材料? ..... 138
  - 申请在建建筑物变更登记、转移登记、注销登记的,应当  
提交哪些材料? ..... 138
  - 申请预购商品房抵押登记,应当提交哪些材料? ..... 139
- 第五章 登记信息共享、保护与使用
- 不动产登记信息管理基础平台是指什么? ..... 139
  - 哪些行政部门可以互通共享不动产登记信息? ..... 140
  - 不动产登记资料包括哪些?由谁管理? ..... 140
  - 必须对不动产登记信息予以保密的主体有哪些? ..... 141
  - 需要保密的不动产登记信息包括哪些内容? ..... 141
  - 哪些人可以查询不动产登记信息? ..... 142
  - 在查询不动产登记资料时,查询人应履行怎样的义务? ..... 142
  - 权利人、利害关系人申请查询、复制不动产登记资料应当  
提交哪些材料? ..... 143
  - 具有哪些情形时,不动产登记机构不予查询? ..... 143
- 第六章 相关法律责任
- 不动产登记申请人有哪些义务? ..... 144
  - 登记错误造成损害时,不动产登记机构应该承担责任吗? ..... 144

- 什么行为属于不动产登记工作人员的渎职行为? ..... 145
- 不动产登记机构工作人员有渎职行为时, 应承担怎样的法律责任? ..... 145
- 伪造、变造不动产权属证书或者证明以及买卖、使用伪造、变造的不动产权属证书或者证明的, 应承担怎样的法律责任? ..... 146
- 泄露不动产登记信息应承担什么法律责任? ..... 147
- 什么情况下泄露不动产登记信息会被追究其刑事责任? ..... 147
- 什么情况下泄露不动产登记信息会构成侵犯商业秘密罪? ..... 147
- 泄露不动产登记信息会构成泄露国家秘密罪吗? ..... 148

## 第七章 其他规定

- 《不动产登记暂行条例》施行之前的不动产权属证书还有效吗? ..... 148
- 《不动产登记暂行条例》何时开始施行? ..... 149
- 《不动产登记暂行条例》施行后对施行前颁布的法律法规有何影响? ..... 149
- 不动产登记需要交纳登记费用吗? ..... 149
- 不动产适用善意取得制度吗? ..... 150
- 小产权房会因《不动产登记暂行条例》的出台而获得“真正产权”资格吗? ..... 150
- 登记材料与登记资料有什么不同? ..... 151

## 第八章 土地与房屋登记

- 申请人申请土地登记, 应当提交哪些材料? ..... 151
- 申请土地登记可以代理吗? ..... 152
- 土地登记簿应当载明哪些内容? ..... 152
- 哪些情况下不予办理土地登记? ..... 153
- 房屋买卖导致建设用地使用权发生转移, 需要办理登记吗? ..... 153
- 债权转让后, 建设用地抵押权还需要办理登记吗? ..... 153
- 继承的土地使用权, 没有更名的, 可以先抵押或转让吗? ..... 154
- 土地用途发生变化的, 需要办理变更登记吗? ..... 154

- 因自然灾害致使土地使用权无法实现的，应该办理注销登记吗？ ..... 154
- 土地权利人、利害关系人可以申请查询哪些土地登记资料？ ..... 155
- 土地权利证书丢失的，补发前必须声明吗？ ..... 155
- 共有房屋申请登记的，必须一起去申请吗？ ..... 155
- 房屋登记机构对申请人进行相关的询问属于法定程序吗？ ..... 156
- 办理房屋登记应该符合哪些条件？ ..... 156
- 哪些情形下，房产登记部门不予登记？ ..... 157
- 哪些情况下应该办理房屋所有权转移登记？ ..... 157
- 海外房产需要登记吗？ ..... 158

## 第五篇 不动产登记暂行条例文书范本

- 一、不动产登记簿样式及使用填写说明 ..... 159
- 二、单一版不动产权证书样式及使用填写说明 ..... 196
- 三、集成版不动产权证书样式及使用填写说明 ..... 205
- 四、不动产登记证明样式及使用填写说明 ..... 219
- 五、不动产登记申请审批表样式及使用填写说明 ..... 223
- 六、不动产权证书内页重点内容填写释义 ..... 228

## 第六篇 不动产登记暂行条例相关法律法规

- 不动产登记暂行条例 ..... 232  
(2015年3月1日)
- 不动产登记暂行条例实施细则 ..... 238  
(2016年1月1日)
- 中华人民共和国物权法（节录） ..... 261  
(2007年3月16日)



最高人民法院关于适用《中华人民共和国物权法》若干问题的 解释（一） .....	281
（2016年2月22日）	
中华人民共和国土地管理法（节录） .....	284
（2004年8月28日）	
中华人民共和国土地管理法实施条例（节录） .....	294
（2014年7月29日）	
中华人民共和国城市房地产管理法（节录） .....	300
（2009年8月27日）	
土地登记办法 .....	304
（2007年12月30日）	
房屋登记办法 .....	315
（2008年2月15日）	
国土资源部关于启用不动产登记簿证样式（试行）的通知 .....	332
（2015年2月15日）	
国土资源部关于做好不动产权籍调查工作的通知 .....	335
（2015年3月30日）	
国土资源部关于做好不动产登记信息管理基础平台建设工作的通知 .....	338
（2015年8月3日）	