



付梅臣 张建军 谢苗苗 著

地质出版社

不动产登记原理与amp;方法

PRINCIPLE AND METHOD OF REAL ESTATE REGISTRATION

付梅臣 张建军 谢苗苗 著



地质出版社

· 北 京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

不动产登记原理与方法 / 付梅臣, 张建军, 谢苗苗著.
— 北京: 地质出版社, 2017.8
ISBN 978-7-116-10522-5

I. ①不… II. ①付… ②张… ③谢… III. ①不动产
— 产权登记— 中国 IV. ① D923.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 199681 号

Budongchan Dengji Yuanli Yu Fangfa

责任编辑: 贺秋梅 马洁瑶

责任校对: 王洪强

出版发行: 地质出版社

社址邮编: 北京海淀区学院路 31 号, 100083

电 话: (010) 66554528 (发行部); (010) 66554611 (编辑室)

网 址: <http://www.gph.com.cn>

传 真: (010) 66554576

印 刷: 北京地大彩印有限公司

开 本: 889mm × 1194mm $\frac{1}{16}$

印 张: 31.5

字 数: 880 千字

版 次: 2017 年 8 月北京第 1 版

印 次: 2017 年 8 月北京第 1 次印刷

定 价: 99.00 元

书 号: ISBN 978-7-116-10522-5

(如对本书有意见或建议, 敬请致电本社; 如本书有印装问题, 本社负责调换)

前言

地籍,土地之户籍也。地籍管理乃我土地专业之核心课程,必学之。适逢国家不动产统一登记,地籍释义难以覆盖不动产权籍,纵观海内外,地籍实为不动产权籍,只是建筑物、构筑物、林木等为定着物而已,将不动产统一登记根植于土地登记也是物权统一。地籍包括地籍调查、土地登记两大学科,前者以测绘技术为支撑,后者纯属法律问题。美国、德国、澳大利亚等西方国家也多将地籍测绘交由测绘行业,土地登记则交由司法机构,足以说明地籍调查与土地登记的差异。将地籍调查、土地登记均纳入“地籍管理”,其知识繁多,对任课教师提出更高要求,难以将二者统一兼顾。统一登记后,房产、林木、海域、承包经营权等集结于土地登记之中,原有“地籍管理”更是难以满足教学之要求。不如各归其位,按《中华人民共和国物权法》要求,取“不动产”之名替“土地”,编写《不动产权籍调查与管理》《不动产登记原理与方法》,满足当前不动产登记执业及土地专业教学要求,为培育出更多不动产登记人才提供参考用书。

我国不动产分散登记之时,可谓“诸侯分封,各自为政”,为天下公民创数套登记之规范,民众为之茫然,只晓得财大者重视,于是乎城市晓得房产登记,乡村晓得土地登记,林区晓得森林登记,渔民晓得海域登记,农民晓得承包经营权登记,好在国家立法未采强制登记主义,民众财产影响甚微。部门汲取国外土地登记精髓未闭门独创,使各物权登记之规则基本相同,采属地登记原则、公信原则等,除登记权利种类不同外,登记类型虽名称不同,实质大同小异,无不含物权设定、变更、注销等登记类型,申请、审查、公告、登簿、缮证等登记环节,申请人须申请、交物权取之证明、权籍资料及登记费等,履行登记查看配合之义务。因此,教材编写时,各编写者参考国际土地登记理论体系,以不动产统一登记为标准,将房屋登记、林木登记、海域登记、土地承包经营权登记等与土地登记整合,保土地登记国际体系结构之不变,立我国不动产登记之特色。

本书编写过程中,考虑到土地(不动产)登记理论与方法的完整性及国家登记实情,将不动产登记相关法律法规及释义、技术规范及标准等纳入其中,多采原文列之,配释义表之。撰稿之时,参考现有《土地登记理论与方法》《地籍管理》《房地产权产籍管理》《林权学》《农村土地承包经营权确权登记颁证技术教程》等专著、教材及相关学术论文,我国台湾省《土地登记》《土地登记法令与实务》《土地登记法规与实务》著作及土地登记学术论文,国外土地登记书籍及 *The World Cadastre Congress* 论文等,以及国内外不动产登记网站资料,丰富土地登记知识,了解国际土地登记现状及进展。对于法律法规条文直接引用,国家不动产登记及权籍调查规范直接引用或释义,各部门不动产登记规范则以国家规范为标准,兼顾适用与独有原则采之,如各物权变动的情形与理论,在部门表现得更具体,是完善不动产登记理论与方法的重要补充。在此,对上述文献及曾经阅读未列出的文献作者、权籍调查人员、土地(不动产)登记人员深表感谢,并将此书献给我国地籍管理先驱、新中国土地科学事业主要创始人——马克伟先生!

全书共分九章。第一章,绪论,主要包括不动产分类及法律含义、不动产自然与社会经济特性,不动产登记含义、目的、意义及性质,不动产登记范围、要素、种类,不登记登记效力,以及国内外不动产登记制度等;第二章,不动产权利设置与登记,主要包括不动产权体系构成,不动产登记法律体系构成,不动产登记机构设置与管理,不动产登记人员管理与培训等;第三章,不动产权籍调查与登记图书簿库,主要包括地籍调查、房产调查、林木调查、海籍调查、农村土地承包经营权调查及调查成果要求,权籍图、

申请书、合同书、权籍数据库、登记簿、不动产权证书等；第四章，不动产登记申请及处理，主要包括不动产登记原则、单元、缴费及一般程序，不动产登记申请原则、不动产登记申请人、登记申请材料、不动产登记申请方式及过程、不动产登记代理，不动产受理过程及要求，不动产登记审核过程及要求，不动产登记簿填写及要求，核发不动产权证书，登记材料整理与统计等；第五章，各类型不动产登记，主要包括不动产总登记与首次登记，不动产变更登记，不动产转移登记，不动产注销登记，更正登记，预告登记、异议登记、查封登记等限制登记，以及补证登记、换证登记等其他类型登记；第六章，各物业类型不动产登记，主要包括土地登记、房屋登记、林权登记、海域使用权登记等；第七章，不动产登记资料管理与查询，主要包括不动产登记资料存档程序、纸质资料管理、电子资料管理，查询程序、查询主体、查询条件及受理、出具查询结果等；第八章，不动产登记代理，主要包括不动产登记代理的意义、代理发展状况、代理行业管理、代理业务及开展，不动产登记代理程序，不动产登记代理业务操作等；第九章，不动产登记信息管理平台，主要包括建立不动产登记信息管理平台的意义、平台组织与实施、平台系统构成与服务，不动产登记信息管理基础平台结构、组成，不动产登记信息管理平台运行等。

随着土地（不动产）登记事业如火如荼，土地（不动产）登记制度将进一步深化和规范，有更多的学者关注不动产登记之领域，希望本书的出版能为不动产登记领域的人才培养与不动产统一登记实施发挥应有的作用。本书的出版得到中国地质大学（北京）的支持和资助，以及北京大学、中国政法大学、东北农业大学、河北农业大学、国土资源部不动产登记中心、中国土地勘测规划院、中国土地学会等单位的专家学者的支持，在此表示衷心的感谢。最后，还要感谢那些从事地籍管理研究的学者们，特别是马克伟、林增杰、叶公强、宋儒玲、程烨、曾宪思等老一辈地籍专家，以及谢俊奇、谭俊、詹长根、姜栋等青年一代地籍学者，如果没有他们的既有研究积淀和贡献，完成本书是难以想象的。由于写作人员的水平和时间有限，书中错漏及不足在所难免，不妥之处，请读者不吝指正。

作 者

2017 年 1 月于美国纽约

目 录

前 言

第一章 绪 论	1
第一节 不动产及其特征	1
一、不动产分类及法律含义	1
二、自然物的特性	3
三、社会经济的特征	4
第二节 不动产登记目的与意义	4
一、不动产登记含义与目的	4
二、不动产登记的意义	5
三、不动产登记的性质	6
第三节 不动产登记范围与种类	7
一、不动产登记范围	7
二、不动产登记要素	8
三、不动产登记种类	9
第四节 不动产登记的效力	12
一、登记的公示力	13
二、登记的形成力	13
三、登记的推定力	14
四、登记的公信力	14
第五节 不动产登记制度	15
一、国际不动产登记制度	15
二、我国不动产登记制度	25
第六节 不动产登记发展历程	31
一、世界不动产登记发展历程	31
二、我国不动产登记发展历程	33
知识案例	35
我国台湾地区不动产登记的种类	35
不动产登记的历史镜鉴	36

第二章 不动产权利设置与登记	38
第一节 不动产物权体系构成	38
一、物权	38
二、物权设定及登记	38
三、不动产物权的种类	40
四、不动产物权登记	42
第二节 不动产登记法律体系	45
一、《中华人民共和国宪法》	45
二、《中华人民共和国民法总则》	46
三、《中华人民共和国物权法》	46
四、《中华人民共和国草原法》	47
五、《中华人民共和国城市房地产管理法》	47
六、《中华人民共和国海域使用管理法》	47
七、《中华人民共和国农村土地承包法》	47
八、《中华人民共和国森林法》	48
九、《中华人民共和国土地管理法》	48
十、《中华人民共和国渔业法》	48
十一、《中华人民共和国担保法》	49
十二、《不动产登记暂行条例》	49
十三、其他涉及财产权利的法律	49
十四、《不动产登记暂行条例实施细则》	49
十五、《不动产登记操作规范（试行）》	50
十六、《不动产权籍调查技术方案（试行）》	50
第三节 不动产登记机构设置	51
一、属地登记与登记机构设置	51
二、登记机构设置	52
三、登记机构的责任	55
四、登记机构内部管理机制	57
五、登记机关的法律责任	58
第四节 不动产登记人员管理	60
一、加强不动产登记人员管理的意义	60
二、不动产登记人员应具备的素质	61
三、不动产登记人员考核与培训	63
四、我国不动产登记人员管理的情况	64
知识与案例	66
定分止争	66
各国不动产登记官制度	66
第三章 不动产权籍调查与登记图书簿库	68
第一节 不动产权籍调查	68

一、不动产权籍调查概述	68
二、地籍调查	73
三、房产调查	85
四、林地与林木调查	92
五、海籍调查	95
六、农村土地承包经营权调查	99
七、调查成果要求	104
第二节 不动产登记图书簿库	105
一、权籍图	105
二、申请书	114
三、合同书	114
四、权籍数据库	115
五、登记簿	116
六、不动产权利证书	120
知识与案例	126
钓鱼岛权源	126
“鱼鳞图”	128
第四章 不动产登记申请及处理	130
第一节 登记概论	130
一、登记管理要求	130
二、登记原则	130
三、登记单元	133
四、登记的一般程序	135
五、登记缴费与惩处	138
第二节 不动产登记申请	141
一、不动产登记申请原则	141
二、不动产登记申请人	142
三、登记申请材料	143
四、不动产登记申请方式与过程	149
五、不动产登记代理	155
第三节 不动产登记受理	157
一、查验登记范围	157
二、查验申请主体与申请材料形式	158
三、查验书面申请材料	159
四、询问与受理结果	160
第四节 不动产登记审核	165
一、形式审查与实质审查	165
二、查验规定	167

三、书面材料审核	168
四、查阅不动产登记簿与登记原始资料及核查	169
五、实地查看与调查	170
六、公告与审核结果告知	172
第五节 登 簿	179
一、登簿工作	179
二、登记簿组成	180
三、登记簿填写要求	181
第六节 核发不动产权证书	195
一、不动产权证书或者不动产登记证明缮发	195
二、单一版不动产权证书使用和填写	198
三、集成版不动产权证书使用和填写	201
四、不动产登记证明使用和填写	202
五、不动产权证书和不动产登记证明的换发、作废、注销	203
第七节 登记材料整理与统计	204
一、登记资料的范围	204
二、登记资料整理与管理	205
三、登记材料统计应用	205
知识与案例	207
不动产登记机构应当承担怎样的审查责任	207
建设用地使用权分层设立与登记	208
第五章 各类型不动产登记	210
第一节 不动产总登记与首次登记	210
一、不动产首次登记概述	210
二、不动产总登记	213
三、集体土地所有权首次登记	217
四、国有建设用地使用权首次登记	221
五、国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记	224
六、宅基地使用权及房屋所有权首次登记	226
七、集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记	228
八、土地承包经营权首次登记	230
九、海域使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记	232
十、地役权首次登记	234
十一、抵押权首次登记	237
第二节 不动产变更登记	241
一、不动产变更登记概述	241
二、集体土地所有权变更登记	244
三、国有建设用地使用权变更登记	245

四、国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记	247
五、宅基地使用权及房屋所有权变更登记	250
六、集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权变更登记	251
七、土地承包经营权变更登记	253
八、海域使用权及建筑物、构筑物所有权变更登记	254
九、地役权变更登记	256
十、抵押权变更登记	258
第三节 不动产转移登记	260
一、不动产转移登记概述	260
二、集体土地所有权转移登记	263
三、国有建设用地使用权转移登记	265
四、国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记	267
五、宅基地使用权及房屋所有权转移登记	270
六、集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权转移登记	272
七、土地承包经营权转移登记	274
八、海域使用权及建筑物、构筑物所有权转移登记	275
九、地役权转移登记	277
十、抵押权转移登记	278
第四节 不动产注销登记	280
一、不动产注销登记概述	280
二、集体土地所有权注销登记	281
三、国有建设用地使用权注销登记	283
四、国有建设用地使用权及房屋所有权注销登记	284
五、宅基地使用权及房屋所有权注销登记	285
六、集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权注销登记	287
七、土地承包经营权注销登记	288
八、海域使用权及建筑物、构筑物所有权注销登记	290
九、地役权注销登记	291
十、抵押权注销登记	293
第五节 更正登记	295
一、更正登记概述	295
二、依申请更正登记	299
三、依职权更正登记	301
第六节 限制登记	303
一、限制登记概述	303
二、预告登记	305
三、异议登记	310
四、查封登记	314
第七节 其他类型登记	319
一、补证登记	319

二、换证登记	320
三、不动产权登记证明换证	321
知识与案例	322
登记在未成年子女名下的不动产如何办理转移登记	322
房屋预告抵押登记不能取得抵押权	323
第六章 各不动产类型登记	328
第一节 土地登记	328
一、土地登记概述	328
二、集体土地所有权登记	335
三、国有建设用地使用权登记	338
四、宅基地使用权登记	348
五、集体建设用地使用权登记	353
六、土地承包经营权登记	357
第二节 房屋登记	364
一、房屋登记概述	364
二、国有建设用地上房屋登记	372
三、集体建设用地上房屋登记	378
第三节 林权登记	380
一、林权登记概述	381
二、登记原因	385
三、登记要件	387
四、受理与审查	389
五、登记限制与权籍资料	390
第四节 海域使用权登记	391
一、海域使用权登记概述	391
二、登记原因	395
三、登记要件	395
四、登记限制与权籍资料	397
第五节 自然资源登记	398
一、自然资源登记概述	398
二、登记原因	401
三、登记程序与要件	402
四、登记限制与权籍资料	404
知识与案例	406
最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定	406
不动产登记实务故事	407
第七章 不动产登记资料管理与查询	412

第一节 不动产登记资料管理	412
一、不动产登记资料概述	412
二、资料存档程序	414
三、纸质资料管理	417
四、电子资料管理	418
第二节 不动产登记资料查询	420
一、公开查询的意义	420
二、查询程序	421
三、查询主体	422
四、申请材料	423
五、查询条件及受理	424
六、出具查询结果	425
知识与案例	426
“公开查询”不等于“敞开查询”	426
不动产登记档案整合与集约化管理	426
第八章 不动产登记代理	428
第一节 不动产登记代理概述	428
一、建立不动产登记代理的意义	428
二、不动产登记代理发展	429
三、不动产登记代理行业管理	431
四、不动产登记代理业务与开展	433
第二节 不动产登记代理程序	435
一、接受委托	436
二、签订代理合同及委托书	436
三、收集资料与实地查勘	439
四、开展登记代理业务	440
五、提交成果	440
第三节 不动产登记代理业务操作	440
一、不动产登记代理业务	440
二、代理指界业务	443
三、代领证书业务	444
四、代准备不动产登记资料业务	445
五、协助解决不动产权利纠纷业务	445
六、不动产登记资料代理查询业务	446
七、查证不动产权业务	449
八、不动产登记及权籍管理咨询业务	449
九、不动产权策划等其他业务	450

知识与案例..... 452

 我国台湾地区地政士制度 452

 中介办理房屋抵押贷款的骗局 453

第九章 不动产登记信息管理平台 455

 第一节 不动产登记信息管理平台概述 455

 一、建立不动产登记信息管理平台的意义 455

 二、不动产登记信息管理平台类型 455

 三、信息平台结构模式 457

 四、不动产登记信息管理平台构成与服务 459

 第二节 不动产登记信息管理基础平台建立 460

 一、信息平台组成 460

 二、信息平台构建 463

 第三节 不动产登记信息管理平台运行 464

 一、信息平台部署 464

 二、登记运行模式 466

 三、信息共享与查询服务模式 467

知识与案例..... 469

 MapGIS 不动产登记信息管理平台 469

 苍穹不动产登记信息基础管理平台 474

参考文献..... 484

专业词汇英汉对照表 486

第一章 绪论

不动产是我国公民的重要财产，约占总资产的 50%，是美国的两倍以上。不动产登记必须依法依规进行，才能有效保护公民及集体、国家的财产不受侵害，维护不动产交易市场的稳定。不动产登记所依据的法律法规既多且杂，不仅涉及《中华人民共和国宪法》《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国民法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国房地产管理法》《中华人民共和国森林法》《中华人民共和国草原法》《中华人民共和国渔业法》《中华人民共和国农村土地承包法》《不动产登记暂行条例》等诸多法律法规，而且涉及《不动产登记暂行条例实施细则》《地籍调查规程》《农村土地承包经营权调查规程》等部门规章及技术标准。不动产登记涉及的法律法规及部门规章主要是《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）、《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》。本章主要介绍不动产含义及特征、登记目的、登记种类、登记效力、登记制度及我国不动产登记发展历程等。

第一节 不动产及其特征

不动产是与动产相对而言的，都属于“物”的范畴，都由物权法（大陆法系国家）或者财产法（英美法系国家）进行调整。两者之间的区别主要是能否人为地移动，如果能够移动的“物”被称为动产，不能移动的“物”被称为不动产。因此，在域外其他国家和地区，不动产的概念比较广，一般包括土地以及附着于土地与其无法分离的房屋、林木等（国土资源部政策法规司等，2014）。

一、不动产分类及法律含义

不动产（real estate）属于民法概念。法律上通常以列举方式阐明不动产，如它包括土地及其上之房屋等不可移动、可以有固定地址的建筑物等。

（一）不动产区分及内涵

1. 不动产与动产区分的法律意义

不动产和动产是物权法上对物的分类，之所以进行这样的分类，主要是便于根据不动产和动产各自的特点分别予以规范。法国学者认为，动产与不动产的分类意义主要有两方面：这种分类一是揭示了动产与不动产在物理上的区别。一般而言，鉴于物的自然属性，这种区分不因时间的经过而发生变化（虽然事实上已经发生了某种改变）。二是揭示了动产与不动产在价值上的区别，这一点是此种分类在价值上最为古老之处，相应地，也是现代社会动产与不动产因价值上趋于同一因而使其分类的效果得以减弱之处。区分动产和不动产的法律意义在于以下几个方面。

（1）物权变动的法定要件不同

法律规定，不动产权利的变动以向国家行政机关登记为要件，否则不受法律保护；而对于动产物权的变动，除法律特别规定外，一般以物的实际交付为要件。即公示方法不同，不动产虽然可以采用契约作为占有依据，但主要以登记为公示方法；动产则以占有、交付为公示方法。

虽不动产和动产均可设立抵押权，但是不动产抵押权，登记为生效要件，而动产抵押权，登记为对抗要件。

（2）物权类型不同

不动产之上可以设立用益物权，而动产则不能；动产之上可以成立留置权和质权，而不动产则不能。如土地承包权、地役权以不动产为限，而质权、留置权以动产为限。

（3）诉讼管辖方面不同

在法律适用上，不动产所有权和不动产继承，以及不动产发生的纠纷，多由不动产所在地人民法院进行专属管辖，适用不动产所在地法，称之为专属管辖。而动产的诉讼管辖则比较灵活。

2. 不动产内涵

不动产是指实物形态的土地和附着于土地上的改良物，包括附着于地面或位于地上、地下的附属物。依自然性质或法律规定不可移动的土地、土地定着物、与土地尚未脱离的土地生成物、因自然或者人力添附于土地并且不能分离的其他物。即不能移动或者如果移动就会改变性质、损害其价值的有形财产，包括物质实体及其相关权益。

（二）不动产构成及内涵

《不动产登记暂行条例》所指土地、海域以及房屋、林木等定着物是不动产的组成。

1. 土地

土地是人类生活根本的需求，土地被视为主要不动产，是经久不变的资产。

土地（land）是包含地球特定地域表面及其以上和以下的大气、土壤与基础地质、水文与植物，还包含这一地域范围内过去和现在人类活动的种种结果，以及动物就人类目前和未来利用土地所施加的重要影响。中国地理学家普遍赞成土地是一个综合的自然地理概念，认为土地“是地表某一地段包括地质、地貌、气候、水文、土壤、植被等多种自然要素在内的自然综合体”。

土地是不动产的核心所在。在法律中，土地有其特殊意义：一是土地被制式化，即要通过特定技术手段而显现出来，如德国法，其法律意义上的土地是指以地籍块方式进行测量与标记的，并在土地登记簿中以“土地”进行登记的地球表面的一部分。具体而言，土地经过测量后绘制成图，并被划分为编有号码的独立地块，其疆界被精确地登录在地籍登记簿中，现场则由官方测量机关设置大量的界石予以标示，在地籍登记簿的基础上建立土地登记簿，以表明每一块被标上号码的土地的法律状况。我国也大致遵循此例，但又有所突破，即我国土地地表上下空间均分别属于建设用地使用权的客体（《物权法》第一百三十六条），故除了地表，特定的土地上下空间也能被记载，实践需求印证了这种规范的正当性。二是土地被限定化，即受法律的限制，土地并不包括与地表或地下紧密相连的矿产、水等自然资源，后者可成为独立于土地的权利客体。

定着物（things fixed on land），固定于土地（海域）并不能移动的房屋、森林、林木等有独立使用价值的物。定着物与土地密接，不易移动，继续附着于土地而为使用之物。附着物虽然依附于不动产，但分离后不能发挥效用，如霓虹灯、空调、浮雕、挂橱等。

2. 海域

海域是指我国内水、领海的水面、水体、海床和底土（《中华人民共和国海域使用管理法》第二条第一款）。所谓内水，是指我国领海基线向陆地一侧至海岸线的海域（《中华人民共和国海域使用管理法》第二条第二款）。根据1958年《领海及毗连区公约》，领海是指国家主权及于其陆地领土及其内水以外邻接其海岸的海域。海域使用是指持续使用特定海域三个月以上的排他性用海活动。

3. 房屋

房屋 (building), 是指具有墙、顶、门、窗, 能够满足人们生产和生活需要的建筑物, 是土地上的主要定着物, 也是最主要的不动产。在我国, 依附于土地的房屋在法律上有独立性, 不像德国法那样将其视为土地的组成部分。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》的界定, 房屋是指土地上的房屋等建筑物及构筑物, 而《物权法》混用了房屋和建筑物, 《不动产登记暂行条例》第五条、第十九条则表述为“房屋等建筑物、构筑物”。在属性上, 房屋分为商品房、房改房、经济适用住房等。在结构上, 房屋分为钢结构、钢和钢筋混凝土结构、钢筋混凝土结构、混合结构、砖木结构、其他结构。地上构筑物包括隧道、桥梁、水塔等类型, 海上构筑物有透水构筑物、非透水构筑物、跨海桥梁、海底隧道等类型。

4. 林木

森林资源, 包括森林、林木、林地以及依托森林、林木、林地生存的野生动物、植物和微生物。其中, 森林, 包括乔木林和竹林; 林木, 包括树木和竹子。林木是丘陵山区及林区主要的土地定着物, 有以下法律含义。

第一, 它是植物的一种, 包括树木和竹子 (《森林法实施条例》第二条第三款)。在生物学意义上, 无论人工栽培或是野生, 林木都是植物的一种。但在法律意义上, 林木应是野生植物之外的植物, 因为我国法律区分了林木和野生植物。《森林法实施条例》对此有所体现, 即“森林资源, 包括森林、林木、林地以及依托森林、林木、林地生存的野生动物、植物和微生物”。《野生植物保护条例》也规定: “采集珍贵野生树木或者林区内、草原上的野生植物的, 依照森林法、草原法的规定办理。”由此, 作为林木的植物和作为野生植物的植物在法律上有了界分。当然, 无论林木是否为野生植物, 都可因其独立性而成为物权客体。

第二, 它是整体物, 是具有生命力的树木或竹子的具有功能一体性的物理意义上的全部, 包括根、茎、叶、花、果等。通常林木的根、茎是确保其生命力的重要部分, 与林木浑然一体, 不可分割。至于林木的叶、花、果, 在与林木脱离之前, 它们在生物学意义上属于林木的一部分, 是林木的天然孳息, 一旦这些构成要素在不危及林木生命力的情况下, 因自然规律或人工原因而脱离林木, 就不再属于林木的范畴, 其所有权可能归属于林木所有权之外的人, 如承包林地者根据承包合同的约定取得这些孳息的所有权。若分离的部分成为法律意义上的种子, 即成为农作物和林木的种植材料或繁殖材料, 则要为《中华人民共和国种子法》所调整。

第三, 它是不动产, 即定着并根植于土地, 不能与土地分离。这一定性从《中华人民共和国森林法》的表述能看得很清楚, 该法将林木与“采伐”联系在一起, 而将采伐后的林木称为“木材”, 后者在性质上是动产, 从而与作为不动产的林木有本质上的区别。林木和土地在物理上密不可分, 客观上不可能存在无本之木。我国并未像德国一样, 把林木视为土地的一部分, 而是将林木和林地适度分离, 从而在公有林地所有权之外出现了个人林木所有权的概念。这是因为我国土地不能为私人所有, 为了满足无地者利用土地种植林木、取得林木所有权的需求, 必须突破上述限制, 让林木从土地中分离出来, 成为独立负担所有权的客体 (郭明瑞, 2007)。

二、自然物的特性

不动产具有地理位置之固定性、耐久性、有限性与个别性等自然特征。

1) 不可移动性: 又称位置固定性, 即地理位置固定, 是由土地的自然特性所决定。土地位置的固定性决定了土地的一系列经济特性。

2) 个别性: 也称独特性、异质性、独一无二, 包括位置差异、利用程度差异、权利差异。

3) 耐久性：又称寿命长久，土地不因使用或放置而损耗、毁灭，且增值。我国土地有使用年限。

4) 数量有限性：又称供给有限，土地总量固定有限，经济供给有弹性。

三、社会经济的特征

不动产的社会经济特性体现人们之间的社会关系和经济关系的特性。

1) 价值量大：与一般物品相比，不动产不仅单价高，而且总价大。如 2016 年深圳市 6.68 平方米的极小户型“鸽子笼”售价 88 万元/套，平均 13.17 万元/米²。

2) 用途多样性：也称用途的竞争、转化及并存的可能性，主要指空地所具有的特性。从经济角度土地利用的优先顺序：商业、办公、居住、工业、耕地、牧场、放牧地、森林、不毛荒地。

3) 涉及广泛性：又称相互影响，不动产涉及社会多方面，容易对外界产生影响。在经济学中称为外部性，分为正的外部性、负的外部性。

4) 权益受限性：由涉及广泛性引起。政府主要通过设置管制权、征收权、征税权和充公权 4 种特权进行管理。

5) 难以变现性：也称为变现力弱、流动性差，主要由价值高、不可移动、易受限制性等造成。影响变现的因素主要有不动产的通用性、独立使用性、价值量、可分割性、开发程度、区位市场状况等。

6) 保值增值性：增值指不动产由于面积不断增加、交通等基础设施不断完善、人口增加等，其价值随着时间推移而增加。保值是指不动产能抵御通货膨胀。

第二节 不动产登记目的与意义

我国《物权法》《不动产登记暂行条例》等规定，一是不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记；二是经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。因此，不动产登记是保障权利人权益的有效举措。

一、不动产登记含义与目的

(一) 不动产登记含义

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。简单说就是记录不动产权利人合法权利的过程（Jaap Zevenbergen, 2002）。一般不动产登记至少要记录不动产买卖合同中的权利，最好能够将不动产宗地的权籍信息一同记录，如四至、宗地号、界址线、界址点等权籍信息。即登记机关按法定程序，依当事人的申请、有关国家机关的嘱托或依法定职权，将应登记之事项，包括不动产面积、地址、单元号、权利取得、变更、转移及注销等情形记载于登记簿，以确定其权利归属与权利状态，公示于第三人的行政行为。不动产登记除法律定义外，应该包含以下内容。

(1) 标的物包含土地、海域及地上定着物

《不动产登记暂行条例实施细则》规定：房屋等建筑物、构筑物 and 森林、林木等定着物应当与其所依附的土地、海域一并登记。

(2) 不动产登记包含标示登记

由于不动产登记簿除记载不动产权利人及权利外，同时记载不动产坐落、界址、面积、用途等标示，实为不动产权利及标示登记。