



最新法律文件解读丛书

商事法律文件解读

【法规、法规性文件与解读】

不动产登记“四统一”的重要法制保障

——《不动产登记暂行条例》解读一

便民的不动产登记程序

——《不动产登记暂行条例》解读二

明晰法律责任 规范登记行为

——《不动产登记暂行条例》解读三

从保护不动产物权的角度看不动产登记类型与权利体系

——《不动产登记暂行条例》解读四

【司法解释、司法解释性文件与解读】

解读《最高人民法院关于人民法院登记立案若干问题的规定》

【司法实务问题研究】

关于商事审判与民事审判辩证关系的初步研究（中）

——以商事审判的独立性和特殊性为视角

【商事审判调研】

完善第三人撤销之诉制度 防止虚假诉讼

——海南省高级人民法院关于第三人撤销之诉问题的调研报告

主编 / 奚晓明

· 总第 125 辑 ·

(2015.5)

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

商事法律文件解读. 总第 125 辑/奚晓明主编. —北京:
人民法院出版社, 2015. 5
(最新法律文件解读丛书)
ISBN 978 - 7 - 5109 - 1242 - 9

I. ①商… II. ①奚… III. ①商法 - 法律解释 - 中国
IV. ①D923. 995

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 114078 号

商事法律文件解读. 总第 125 辑

主编 奚晓明

责任编辑 丁丽娜

出版发行 人民法院出版社

地 址 北京市东城区东交民巷 27 号 邮编 100745

电 话 (010) 67550608 (责任编辑) 67550558 (发行部查询)
65223677 (读者服务部)

客服 QQ 2092078039

网 址 <http://www.courtbook.com.cn>

E - mail courtbook@sina.com

印 刷 三河市国英印务有限公司

经 销 新华书店

开 本 787 × 1092 毫米 1/16

字 数 140 千字

印 张 8

版 次 2015 年 5 月第 1 版 2015 年 7 月第 2 次印刷

书 号 ISBN 978 - 7 - 5109 - 1242 - 9

定 价 16.00 元

卷首语

《不动产登记暂行条例》（以下简称《条例》）已于2014年11月24日公布，自2015年3月1日起施行。《条例》的出台，对贯彻落实物权法、推进不动产统一登记制度的实施具有十分重要的意义。本辑收录了国务院法制办、国土资源部负责人就《条例》答记者问的文章，以及北京大学法学院教授、中央财经大学教授、清华大学教授等对《条例》的解读文章，并刊登了《不动产登记暂行条例实施细则（草案征求意见稿）》。

2015年4月1日，中央全面深化改革领导小组第十一次会议审议通过《关于人民法院推行立案登记制改革的意见》（以下简称《意见》），4月15日，最高人民法院发布了该《意见》，并于同日发布《最高人民法院关于登记立案若干问题的规定》（以下简称《规定》），均自2015年5月1日起实施。本辑刊登了最高人民法院负责人就《意见》答记者问的文章，以及最高人民法院立案庭对《规定》的解读文章，以指导各级法院全面理解《意见》和《规定》的内容精神，并在实践中准确适用，确保立案登记制改革顺利进行。

本辑商事审判调研栏目刊登了海南省高级人民法院课题组关于第三人撤销之诉问题的调研报告，报告总结了新民事诉讼法施行后法院审理第三人撤销之诉案件中反映出的问题，并提出了相应的完善对策和建议，是全国法院系统率先研究第三人撤销之诉制度的成果，颇具参考意义。

《最新法律文件解读》丛书 编委会

(按姓氏笔画为序)

孔祥俊 刘贵祥 宋晓明 张勇健 张益民
杨万明 杨临萍 陈建德 周峰 罗东川
郑学林 姜启波 胡云腾 赵大光 夏道虎
高贵君 黄永维 裴显鼎 戴长林

执行编辑 丁丽娜 唐盼

编辑部 范春雪 (010) 67550525
姜 峤 (010) 67550573
肖瑾璟 (010) 67550562
丁丽娜 (010) 67550608
唐 盼 (010) 67550508

目 录

【法规、法规性文件与解读】

不动产登记暂行条例

(2014年11月24日) 1

国务院法制办、国土资源部负责人就《不动产登记暂行条例》答记者问

..... 7

不动产登记“四统一”的重要法制保障

——《不动产登记暂行条例》解读一 楼建波 10

便民的不动产登记程序

——《不动产登记暂行条例》解读二 常鹏翱 13

明晰法律责任 规范登记行为

——《不动产登记暂行条例》解读三 尹 飞 17

从保护不动产权的角度看不动产登记类型与权利体系

——《不动产登记暂行条例》解读四 程 啸 21

【司法解释、司法解释性文件与解读】

最高人民法院

关于调整高级人民法院和中级人民法院管辖第一审民商事
案件标准的通知

(2015年4月30日) 24

最高人民法院

关于人民法院推行立案登记制改革的意见

(2015年4月15日) 26

最高人民法院负责人就《关于人民法院推行立案登记制

改革的意见》答记者问 29

最高人民法院

关于人民法院登记立案若干问题的规定

(2015年4月15日) 34

解读《最高人民法院关于人民法院登记立案若干问题的规定》

..... 姜启波 38

【司法实务问题研究】

关于商事审判与民事审判辩证关系的初步研究(中)

——以商事审判的独立性和特殊性为视角 沈明磊 46

【商事审判调研】

完善第三人撤销之诉制度 防止虚假诉讼

——海南省高级人民法院关于第三人撤销之诉问题的调研报告

..... 海南省高级人民法院课题组 61

【民事诉讼法司法解释理解与适用】

第二十二条[新增] 76

【条文主旨】本条是对公司诉讼“等”纠纷的规定。

第二十三条[修改] 81

【条文主旨】本条是关于民事诉讼法第二十一条规定申请支付令的
诉讼管辖的规定。

第二十四条[修改] 82

【条文主旨】本条是关于民事诉讼法第二十八条规定的侵权
行为地的规定。

第二十五条[新增] 83

【条文主旨】本条是关于计算机网络侵权纠纷案件的管辖规定。

【最新立法司法动态】

不动产登记暂行条例实施细则(草案征求意见稿) 87

附:关于《不动产登记暂行条例实施细则(征求意见稿)》的说明 118

[法规、法规性文件与解读]

不动产登记暂行条例

2014年11月24日

国务院令 第656号

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。

本条例所称不动产，是指土地、海域以及房屋、林木等定着物。

第三条 不动产首次登记、变更登记、转移登记、注销登记、更正登记、异议登记、预告登记、查封登记等，适用本条例。

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。

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。

第五条 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。

第六条 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。

第七条 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。

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。

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

第八条 不动产以不动产单元为基本单位进行登记。不动产单元具有唯一编码。

不动产登记机构应当按照国务院国土资源主管部门的规定设立统一的不动产登记簿。

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。

第九条 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。

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。

第十条 不动产登记机构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。

第十一条 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。

第十二条 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。

采用电子介质不动产登记簿的，应当配备专门的存储设施，并采取信息网络安全防护措施。

第十三条 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。

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

第十四条 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，申请变更登记的；

- (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。

第十五条 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。

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。

第十六条 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。

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。

第十七条 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。

第十八条 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。

第十九条 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。

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。

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。

第二十条 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。

第二十一条 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。

第二十二条 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

第二十三条 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。

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。

第二十四条 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。

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。

第二十五条 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。

第二十六条 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。

第二十七条 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。

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。

第二十八条 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

第二十九条 不动产登记机构登记错误给他人造成损害，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。

第三十条 不动产登记机构工作人员进行虚假登记，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。

第三十一条 伪造、变造不动产权属证书、不动产登记证明，或者买卖、使用伪造、变造的不动产权属证书、不动产登记证明的，由不动产登记机构或者公安机关依法予以收缴；有违法所得的，没收违法所得；给他人造成损害的，依法承担赔偿责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十二条 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的单位或者个人违反国家规定，泄露不动产登记资料、登记信息，或者利用不动产登记资料、登记信息进行不正当活动，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

第三十三条 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。

不动产统一登记过渡期内，农村土地承包经营权的登记按照国家有关规定执行。

第三十四条 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。

第三十五条 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。

国务院法制办、国土资源部负责人就 《不动产登记暂行条例》答记者问

2014年11月24日，国务院总理李克强签署国务院令，公布《不动产登记暂行条例》，自2015年3月1日起施行。日前，国务院法制办、国土资源部负责人就《不动产登记暂行条例》的有关问题回答了记者提问。

问：为什么要制定出台《不动产登记暂行条例》？

答：整合不动产登记职责、建立不动产统一登记制度，是国务院机构改革和职能转变方案的重要内容，也是完善社会主义市场经济体制、建设现代市场

体系的必然要求，对于保护不动产权利人合法财产权、提高政府治理效率和水平，尤其是方便企业、方便群众，具有重要意义。根据物权法第十条规定，不动产实行统一登记，并授权行政法规对统一登记的范围、登记机构和登记办法作出规定。制定出台条例，通过立法规范登记行为、明确登记程序、界定查询权限，整合土地、房屋、林地、草原、海域等登记职责，实现不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。

问：制定条例把握的基本原则是什么？

答：为贯彻落实《国务院机构改革和职能转变方案》有关要求，条例主要遵循4条原则：一是统一规范，明确一个部门负责登记，并对机构设置、簿册管理、基本程序、信息共享与保护提出统一要求。二是严格管理，重点规范登记行为，强化政府责任，提高登记质量，增强不动产登记的严肃性、权威性和公信力。三是物权稳定，明确已经发放的权属证书继续有效，已经依法享有的不动产权利不因登记机构和程序的改变而受到影响。四是简明扼要，主要围绕实现“四统一”作出原则规定，对一些操作性规定，在今后的配套实施细则和技术规程中予以细化。

问：条例如何落实关于统一登记机构的要求？

答：为将分散的登记职责整合到一个部门，条例规定：一是明确由国土资源部负责指导、监督全国不动产登记工作，同时要求县级以上地方人民政府确定一个部门负责本行政区域不动产登记工作，并接受上级不动产登记主管部门的指导和监督。二是规定不动产登记原则上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登记机构统一办理所属各区的登记。三是规定跨县级行政区域的不动产登记，由所跨县级行政区域的登记机构分别办理、协商办理，或者由共同的上一级人民政府不动产登记主管部门指定办理。

问：条例对不动产登记簿作出哪些规定？

答：不动产登记簿是不动产权利的载体，登记内容、登记形式、介质保管等与权利人密切相关，条例规定：一是明确登记内容，要求登记机构设立统一的不动产登记簿，将不动产的自然状况、权属状况、权利限制状况等事项准确、完整、清晰地予以记载。二是规范登记形式，要求登记簿原则上要采用电子介质，暂不具备条件的，可以采用纸质介质，登记机构要明确唯一、合法的介质形式。三是细化保管责任，要求登记机构建立健全相应的安全责任制度，

永久保存登记簿；纸质登记簿要配备防盗、防火、防渍、防有害生物等安全防护设施；电子登记簿要配备专门的存储设施，采取信息网络安全防护措施，并定期进行异地备份；任何人不得损毁登记簿，除依法予以更正外不得修改登记事项；登记簿损毁、灭失的，要依据原有登记资料予以重建。

问：在登记程序方面如何体现方便群众原则？

答：方便群众申请登记，保护权利人合法权益，是条例的立法目的，为此，条例规定：一是稳定申请人预期，对申请人、申请材料、初审受理、查验要求、实地查看、办理期限等均作出明确规定。二是尊重申请人意思自治，规定登记机构将申请登记事项记载于登记簿前，申请人可以撤回登记申请。三是简化申请程序，强调当场审查的原则，要求登记机构受理后书面告知申请人，对不符合法定条件不予受理的，以及不属于本机构登记范围的，也要书面告知申请人，并一次性告知需补正内容或者申请途径；未当场书面告知申请人不予受理的，视为受理；登记机构原则上要自受理登记申请之日起30个工作日内办结登记手续，完成登记后依法核发权属证书或登记证明。四是减轻申请负担，规定登记机构能够通过实时互通共享取得的信息，不得要求申请人重复提交。

问：条例规定了哪些内容，以实现登记信息共享与保护？

答：关于登记信息共享，条例主要规定：一是建立信息管理基础平台，要求国土资源部会同有关部门建立统一的不动产登记信息管理基础平台，登记信息要纳入该平台，确保国家、省、市、县四级登记信息的实时共享。二是加强登记部门与管理部门的信息共享，要求登记信息与住房城乡建设、农业、林业、海洋等部门的审批信息、交易信息等实时互通共享。三是加强其他部门之间的信息共享，要求国土资源、公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等部门加强不动产登记有关信息互通共享。

关于登记资料查询，条例主要规定：一是查询主体，按照物权法的有关规定，把登记资料查询人限定在权利人和利害关系人，有关国家机关可以依法查询、复制与调查处理事项有关的登记资料。二是查询资料的使用，规定查询登记资料的要向登记机构说明查询目的，不得将查询获得的资料用于其他目的，未经权利人同意，不得泄露查询资料。

问：条例主要规定了哪些法律责任？

答：为督促登记机构依法履行职责，条例规定了严格的法律责任：一是登记错误责任，规定登记机构登记错误给他人造成损害，要依法承担赔偿责任。

二是不当履行职责，规定登记人员有虚假登记，损毁、伪造登记簿，擅自修改登记事项等滥用职权、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。三是安全保密责任，规定登记机构、信息共享单位及其工作人员要对登记信息保密，涉及国家秘密的要依法采取必要的安全保密措施，违反规定泄露登记资料、信息，或者利用登记资料、信息进行不正当活动，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；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

此外，条例对当事人提供虚假材料申请登记，伪造、变造、买卖、使用不动产权属证书、登记证明，违法泄露、非法利用查询的登记资料、信息等行为，也规定了相应的法律责任。

不动产登记“四统一”的重要法制保障

——《不动产登记暂行条例》解读——

楼建波*

《不动产登记暂行条例》（以下简称《条例》）的出台，对贯彻落实物权法、推进不动产统一登记制度的实施具有十分重要的意义。落实不动产统一登记制度，核心是必须实现登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的“四统一”。《条例》简洁明了，重点突出。紧紧围绕上述“四统一”进行制度创建，为不动产统一登记提供了法律上的指引和保障，对下一步各地具体实施不动产统一登记制度提出了规范要求。

一、登记依据的统一是前提

不动产统一登记的前提是登记依据的统一。不动产登记依据的统一至少有两个层次：一是在物权实体法层面上的统一，二是在物权登记程序上的统一。

* 北京大学法学院房地产法研究中心主任。

我们不能想象，土地、房屋、林地、草地、海域等各种不动产在登记时适用各种不同的规则。《条例》在程序方面做了统一规定。从规定可以看出，《条例》借鉴吸收了现行土地登记、房屋登记的成熟做法，在此基础上进行提炼和总结。《条例》是不动产登记最重要的依据，为下一步实际开展登记工作制定了重要规矩。但《条例》的颁布，并不意味着不动产登记程序统一的完成。不动产登记程序十分复杂，亟需国土资源部根据《条例》第二十九条的规定会同有关部门制定实施细则进行具体化。一些技术细节，更是需要通过登记规程等规范性文件进行明确。

二、登记机构的统一是关键

不动产登记的具体落实靠机构。现实情况是，不同的不动产分散在不同的部门进行登记。因此，要落实不动产统一登记制度，登记机构的统一是关键。不动产登记立法的细化、登记簿册的统一和统一的信息平台的建立，都离不开一个强有力的、覆盖全国的统一的登记机构。《条例》紧紧抓住了机构统一的“牛鼻子”，明确将机构统一写入条例中。《条例》第五条明确国土资源部负责指导、监督全国不动产登记工作，在国家层面上确定了不动产统一登记的指导和监督机关。同时，《条例》要求县级以上地方人民政府确定一个部门负责本行政区域不动产登记工作，并接受上级不动产登记主管部门的指导和监督，从基层层面落实了具体的不动产登记机构实行统一归口。这一规定抓住“两头”，对创建不动产登记机构体系、理顺不动产管理和登记职责具有十分重要的意义。

目前国家层面地机构建设已经基本完成：国土资源部地籍管理司加挂不动产登记局牌子，负责拟订全国地籍管理和不动产统一登记相关法律法规；中国土地矿产法律事务中心（国土资源部土地争议调处事务中心）更名为国土资源部不动产登记中心（国土资源部法律事务中心），配合不动产登记局的工作。这两个机构的设立，为不动产统一登记的实施提供了有力的机构保障。在地方层面，许多地方已经设立或正在筹建统一的登记机构。相关工作也在开展。笔者认为，要落实《条例》，地方必须根据条例的规定，加快开展职能整合工作，在市县级层面明确一个机构从事不动产登记工作。

需要强调的一点是，地籍管理与权属登记关系密切。在大多数国家和地区，地籍管理与权属登记都在一个部门，地籍管理局与不动产登记局合署办公，较好地解决了地籍管理与权属登记的衔接问题。地方整合不动产登记机构