

土地矿产 法律实务操作指南

(第八辑)

Typical Cases of Land and Resources
Practical Instructions on Legal Affairs

国土资源部不动产登记中心 编著
(国土资源部法律事务中心)

来自国土资源部门权威的土地矿产争议处理实务指南

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

土地矿产 法律实务操作指南

(第八辑)

国土资源部不动产登记中心 编著
(国土资源部法律事务中心)

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

土地矿产法律实务操作指南. 第8辑/中国土地矿产
法律事务中心编著. —北京: 中国法制出版社, 2016. 5
ISBN 978 - 7 - 5093 - 7567 - 9

I. ①土… II. ①中… III. ①土地法 - 案例 - 中国
②矿产资源法 - 案例 - 中国 IV. ①D922. 305②D922. 625

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 114135 号

责任编辑: 戴蕊 (dora6322@sina.com)

封面设计: 周黎明

土地矿产法律实务操作指南 (第八辑)

TUDI KUANGCHAN FALÜ SHIWU CAOZUO ZHINAN (DIBAJI)

编著/中国土地矿产法律事务中心

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/710 毫米×1000 毫米 16

版次/2016 年 6 月第 1 版

印张/21.75 字数/276 千

2016 年 6 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 7567 - 9

定价: 58.00 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: 010 - 66033393

值班电话: 010 - 66026508

传真: 010 - 66031119

编辑部电话: 010 - 66065921

邮购部电话: 010 - 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)

编委会

主任：叶明权

副主任：佟绍伟 张建华 吴智慧 李 炜

委员：卢 静 朴 英 邹谢华 刘燕萍 石 珩

钟京涛 蔡卫华 胡卉明 张东芹 张 晶

尚晓萍

执行主编：蔡卫华

执行副主编：尚晓萍

编写人员(按姓氏笔画排序)：

马俊科 王玉娜 王晓慧 师安宁 刘志强

李志华 李秀峰 杨玉章 张云松 张南西

张 倩 陈 涛 陈 磊 尚晓萍 岳晓武

周嘉诺 胡卉明 钟京涛 郭佑宁 黄欣晖

韩 菲 蓝天宇 滕恩荣 蔡卫华 翟国徽

统 稿：尚晓萍

目 录

实务操作篇

一、不动产登记

- 问题1 办理不动产登记是否需要提供婚姻登记记录证明…………… (1)
- 问题2 不动产权利人主动申请是不是不动产登记启动的前提条件…………… (4)
- 问题3 直辖市、设区的市不动产登记机构如何设立…………… (6)
- 问题4 不动产登记能否以共同申请为原则,单方申请为例外…………… (8)
- 问题5 申请人在申请登记事项记载于不动产登记簿前是否可以撤回
登记申请…………… (9)
- 问题6 房屋买卖但未办理过户,卖方私下申请补证的,登记机构能
否办理…………… (10)
- 问题7 一方当事人不配合办理不动产登记的如何处理…………… (12)
- 问题8 城镇居民因受遗赠取得的农村老宅应如何进行登记…………… (14)
- 问题9 农村住宅在集体经济组织内部转让应如何登记…………… (15)
- 问题10 存在尚未解决的权属争议的林地能否登记…………… (17)
- 问题11 民间借贷申请办理不动产抵押登记的,登记机构是否受理…………… (18)
- 问题12 公司以不动产对外担保的办理抵押登记是否需要提交股东会
决议…………… (20)
- 问题13 委托贷款能否办理不动产抵押登记…………… (22)
- 问题14 因政府原因造成闲置的土地抵押的能否办理抵押登记…………… (24)
- 问题15 已办理抵押登记的土地,还能否办理用途变更…………… (26)
- 问题16 夫妻一方能否查询配偶名下的不动产登记信息…………… (27)
- 问题17 以政府信息公开为由申请查询不动产登记信息的应如何处理…………… (29)
- 问题18 权利人、利害关系人如何查询不动产登记资料…………… (31)

2 土地矿产法律实务操作指南

- 问题19 地籍调查表中签字造假能否导致登记行为被撤销 (33)
- 问题20 商品房预售合同登记备案行为是否具有物权公示效力 (35)
- 问题21 夫妻一方擅自处理房产, 权利人如何保障自身权益 (41)
- 问题22 不动产登记机构是否应当查验登记申请违反法律、行政法规规定的情况 (43)
- 问题23 登记机构是否可以对申请登记的不动产进行实地查看 (44)
- 问题24 不动产登记错误应当由谁承担赔偿责任 (45)
- 问题25 土地登记用途与房屋登记用途不一致, 应以何者为准 (47)
- 问题26 查封的期限到底是多长 (49)

二、土地利用

- 问题27 县国土资源局是否有权作出闲置地收回决定 (52)
- 问题28 已设立抵押权的闲置土地能否收回 (55)
- 问题29 光伏发电项目如何办理用地手续 (57)
- 问题30 竞得人被取消竞得资格后次高报价者能否得到土地使用权 (59)
- 问题31 登记后产生的不动产权纠纷能否争议调处 (62)
- 问题32 不服用地预审意见是否可以提起行政复议 (64)
- 问题33 土地出让合同内容能否纳入公开信息 (66)
- 问题34 乡镇企业因融资能否转让集体建设用地使用权 (69)
- 问题35 征地过程中的“一书四方案”是否属于政府信息公开范围 (71)
- 问题36 进城后能否继续拥有原宅基地使用权 (73)
- 问题37 建设用地使用权未到期能否提前办理续期 (74)

三、矿产资源管理

- 问题38 如何判定“以承包方式变相转让采矿权” (77)
- 问题39 矿业权抵押未经管理部门备案, 是否受法律保护 (79)
- 问题40 涉矿民事案件中司法权与行政权的冲突如何解决 (81)
- 问题41 涉及第三人的采矿权材料能否公开 (84)
- 问题42 探矿权人优先取得采矿权是否影响公平竞争 (88)

四、执法监察

- 问题43 废弃砂坑导致小学生溺毙，监管人员为何获刑 (92)
- 问题44 非法占地建游乐园出事故，国土部门为何免责 (94)
- 问题45 储备土地管护不当成水塘导致孩童溺亡，国土部门为何被追责 ... (95)
- 问题46 非法施工致两人触电身亡，国土所长为何获罪 (97)
- 问题47 国土局为何被提起行政公益诉讼 (99)
- 问题48 现状地类和规划地类在违法案件查处中如何判定 (105)
- 问题49 消极执法行为是否构成行政不作为 (107)
- 问题50 无权转让集体土地使用权的行为如何定性 (109)
- 问题51 在非矿区的国有或集体土地上偷挖砂石的行为如何定性 (111)

新政解读篇

——《国土资源违法行为查处工作规程》解读

- 解读1 提高认识 准确把握 抓好落实 (113)
- 解读2 严格查处工作程序 保障规范公正执法 (116)
- 解读3 巡查是及时发现违法行为的重要方式 (120)
- 解读4 有效制止是实现“发现在初始，解决在萌芽”的关键 (122)
- 解读5 立案：正式启动案件查处程序 (124)
- 解读6 全面调查取证确保事实清楚证据确凿 (128)
- 解读7 谁是真正的违法责任主体 (131)
- 解读8 如何判断究竟占的什么地 (133)
- 解读9 移送公安并不意味着查处职责终止 (135)
- 解读10 查处违法用地，如何判定是否符合规划 (137)
- 解读11 违法占用的是基本农田吗 (139)
- 解读12 违法所得如何认定 (142)
- 解读13 违法批地的表现形式与法律责任 (144)
- 解读14 违法占地的表现形式与法律责任 (148)
- 解读15 违法转让土地使用权的表现形式与法律责任 (152)
- 解读16 违法勘查的表现形式与法律责任 (156)

解读17 违法开采的表现形式与法律责任	(158)
解读18 违法转让矿业权的表现形式与法律责任	(162)
解读19 河北省邯郸市肥乡县政府、旧店乡政府及有关部门失职 渎职案分析	(164)
解读20 浙江省奉化市莒湖镇政府及有关部门失职、渎职案分析	(168)

附 录

一、国家文件

中共中央、国务院关于进一步推进农垦改革发展的意见（节选）	(173)
（2015年11月27日）	
全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在北京市大兴区等 三十三个试点县（市、区）行政区域暂时调整实施有关法律规 定的决定	(174)
（2015年2月27日）	
全国人大常委会关于授权国务院在北京市大兴区等232个试点县 （市、区）、天津市蓟县等59个试点县（市、区）行政区域分 别暂时调整实施有关法律规定的决定	(176)
（2015年12月27日）	
关于引导农村土地经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见	(176)
（中办发〔2014〕61号）	
国务院关于开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权抵押贷 款试点的指导意见	(182)
（国发〔2015〕45号）	

二、行政法规

不动产登记暂行条例	(186)
（国务院令 第656号）	

三、部门规章

- 国土资源部关于修改《地质灾害危险性评估单位资质管理办法》
等5部规章的决定 (191)
(国土资源部令第62号)
- 不动产登记暂行条例实施细则 (192)
(国土资源部令63号)
- 国土资源部关于修改和废止部分规章的决定 (210)
(国土资源部令64号)

四、规范性文件

- 国土资源部关于印发《国土资源违法行为查处工作规程》的通知 (212)
(国土资发〔2014〕117号)
- 国土资源部、农业部关于进一步支持设施农业健康发展的通知 (239)
(国土资发〔2014〕127号)
- 国土资源部关于启用不动产登记簿证样式(试行)的通知 (243)
(国土资发〔2015〕25号)
- 国土资源部、中央编办关于地方不动产登记职责整合的指导意见 (311)
(国土资发〔2015〕50号)
- 国土资源部关于采矿权人为他人债务提供担保的采矿权抵押备案
有关问题的通知 (313)
(国土资发〔2015〕56号)
- 国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国行政诉讼法》的通知 (313)
(国土资发〔2015〕59号)
- 国土资源部关于修改《国土资源部关于进一步完善采矿权登记管
理有关问题的通知》第十三条规定的通知 (317)
(国土资发〔2015〕65号)
- 国土资源部 住房城乡建设部关于做好不动产统一登记与房屋交
易管理衔接的指导意见 (317)
(国土资发〔2015〕90号)

国土资源部关于做好矿业权设置方案审批或备案核准取消后相关工作的通知	(319)
(国土资规〔2015〕2号)	
国土资源部关于严格控制和规范矿业权协议出让管理有关问题的通知	(322)
(国土资规〔2015〕3号)	
国土资源部、发展改革委、科技部、工业和信息化部、住房城乡建设部、商务部关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见	(324)
(国土资规〔2015〕5号)	
国土资源部关于规范稀土矿钨矿探矿权采矿权审批管理的通知	(327)
(国土资规〔2015〕9号)	
关于支持旅游业发展用地政策的意见	(328)
(国土资规〔2015〕10号)	
国土资源部办公厅关于做好国有未利用地开发审批权下放和后续监管有关事项的通知	(331)
(国土资厅发〔2015〕3号)	

五、司法解释

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)	(333)
(法释〔2016〕5号)	

后记	(336)
----------	-------

实务操作篇

一、不动产登记

问题1

办理不动产登记是否需要提供婚姻登记记录证明

【问题】

以前办理房屋过户登记，登记机关都要求提供（无）婚姻登记记录证明，请问现在统一登记了，是否还需要提供（无）婚姻登记记录证明？

【解答】

以前房屋登记机关在办理房屋登记时，特别是2011年8月13日《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（三）》（法释〔2011〕18号，以下简称《婚姻法司法解释三》）施行后，确实需要婚姻登记证明。《去年杭州各婚姻登记处开出近9.5万张“证明”》（<http://zjnews.zjol.com.cn/05zjnews/system/2013/01/31/019125523.shtml>）等报道常见诸报端和网络，增加当事人和婚姻登记机关的负担。因为该司法解释第十一条规定“一方未经另一方同意出售夫妻共同所有的房屋，第三人善意购买、支付合理对价并办理产权登记手续，另一方主张追回该房屋的，人民法院不予支持。夫妻一方擅自处分共同所有的房屋造成另一方损失，离婚时另一方请求赔偿损失的，人民法院应予支持”。登记机关为了防止登记权利人一方擅自处分房屋造成登记错误而要求当事人提供（无）婚姻登记记录证明。

笔者认为办理不动产登记不需要提供（无）婚姻登记记录证明，理由如下：

一、要求当事人提供（无）婚姻登记记录证明，没有任何法律依据。《结婚证》、《离婚证》是证明婚姻关系存续或者终止的法定证明，即使要求当事人提供相关证明时，也只能是要求当事人提供《结婚证》、《离婚证》。

二、不动产登记实行的是依申请登记原则，《婚姻法司法解释三》不能成为登记机关要求当事人提供（无）婚姻登记记录证明的理由。当事人购买不动产时，可以根据当事人的申请登记在夫妻双方名下，也可以登记在夫妻一方名下。在当事人一方处分不动产时，如果不动产登记在双方名下，则需要另外一方同意的证明；如果当事人一方处分不动产时，不动产仅登记在其一个人名下，则不需要提供另外一方同意的证明，因此出现一方擅自处分夫妻共同财产的，登记机关也无法查明，责任应当由当事人自行承担。为了防止夫妻一方擅自处分不动产的现象，当事人购买不动产时就应当将不动产登记到双方名下，如果购买时登记在一方名下的，应当尽快变更登记到双方名下。2011年8月31日财政部、国家税务总局《关于房屋、土地权属由夫妻一方所有变更为夫妻双方共有契税政策的通知》（财税〔2011〕82号）明确规定“婚姻关系存续期间，房屋、土地权属原归夫妻一方所有，变更为夫妻双方共有的，免征契税”，也为变更提供了便利。

三、（无）婚姻登记记录证明已经被取消，当事人不可能提供。2015年8月27日《民政部关于进一步规范（无）婚姻登记记录证明相关工作的通知》（以下简称《民政部通知》）明确规定“一、自文件发布之日起，除对涉台和本通知附件所列清单中已列出国家的公证事项仍可继续出具证明外，各地民政部门不再向任何部门和个人出具（无）婚姻登记记录证明。……”2015年10月9日《国家税务总局关于简化契税办理流程取消（无）婚姻登记记录证明的公告》（国家税务总局公告2015年第71号，以下简称《国家税务总局公告》）规定：“一、纳税人在申请办理家庭唯一普通住房契税优惠时，无须提供原民政部门开具的（无）婚姻登记记录证明。”2015年11月27日《国务院办公厅关于简化优化公共服务流程方便基层群众办事创业的通知》（国办发〔2015〕86号，以下简称《国务院办公厅通知》）再次要求：“（二）坚决砍掉各类无谓的证明和繁琐的手续。凡没有法律法规依据的证明和盖章环节，原则上一律取消。”

实践中如果出现确需当事人提供婚姻情况证明情形的，不动产登记机关可以采取如下措施进行审查：

一是由当事人提供结婚证或者离婚证，并结合户口簿上的婚姻状况栏综合审

查。上述《国家税务总局公告》就规定：“如果纳税人为成年人，可以结合户口簿、结婚（离婚）证等信息判断其婚姻状况……如果纳税人为未成年人，可结合户口簿等材料认定家庭成员状况。”

二是个人声明承诺。民政部新闻发言人陈日发在例行发布会上就建议采取个人声明承诺的办法来解决问题。《国家税务总局公告》就规定：“无法做出判断的，可以要求其提供承诺书，就其申报的婚姻状况的真实性做出承诺。”《国务院办公厅通知》也要求“各地区、各部门可结合实际，探索由申请人书面承诺符合相关条件并进行公示，办事部门先予以办理，再相应加强事后核查与监管，进一步减少由申请人提供的证明材料，提高办事效率”。

三是有关部门之间加强信息共享。《不动产登记暂行条例》第二十五条明确规定：“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。”《国务院办公厅通知》明确要求：“（四）加快推进部门间信息共享和业务协同。加强协调配合，推进公共服务信息平台建设，加快推动跨部门、跨区域、跨行业涉及公共服务事项的信息互通共享、校验核对。依托‘互联网+’，促进办事部门公共服务相互衔接，变‘群众奔波’为‘信息跑腿’，变‘群众来回跑’为‘部门协同办’，从源头上避免各类‘奇葩证明’、‘循环证明’等现象，为群众提供更加人性化的服务。”2015年8月3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的通知》（国土资发〔2015〕103号）规定：“各地要紧紧围绕《不动产登记暂行条例》关于信息平台建设的要求，依据《总体方案》，对各级各类不动产登记数据、信息平台、软件系统及网络资源进行整合集成，确保国家、省、市、县四级登记信息的实时共享，实现与相关部门审批、交易信息的实时互通共享，加强与公安、民政、财政、税务等部门间不动产登记有关信息的互通共享，提供不动产登记资料的依法查询。”《民政部通知》也要求“各地要高度重视婚姻登记信息化建设工作……各级婚姻登记机关要加快纸质历史数据补录工作进度，为有法律法规依据的部门核对当事人的婚姻登记记录情况提供有力支撑”。

（国土资源部不动产登记中心 蔡卫华）

问题2

不动产权利人主动申请是不是不动产登记启动的前提条件

【问题】

胡某为福州市某区村民，在其村集体范围内拥有一处宅基地及合法建造的房屋，按福建省农村集体土地确权登记有关政策，属于应当确权登记的范围。由于当地政府一直未予以确权登记，2013年6月，胡某以市人民政府未实施农村集体土地确权登记发证工作，直接损害了其切身利益为由，向市中级人民法院提起诉讼，请求依法判决市政府未实施农村集体土地确权登记发证工作的行政不作为违法并判令其依法实施该项工作。请问：1. 政府组织开展的农村集体土地确权发证行为是否属于村民可提起行政诉讼的范围？2. 农村集体土地登记发证是否属于行政机关主动履行职责范围？

【解答】

各级政府部署开展农村集体土地确权登记工作属于行政机关内部行政行为。为维护农民权益，加快推进农村集体土地确权登记发证工作，中共中央、国务院在2010年1号文《关于加大统筹城乡发展力度进一步夯实农业农村发展基础的若干意见》中提出了加快农村集体土地所有权、宅基地使用权、集体建设用地使用权等确权登记颁证工作，工作经费纳入财政预算等要求。为落实这一规定，国土资源部与农业部等部门先后下发了《关于加快推进农村集体土地确权登记发证工作的通知》（国土资发〔2011〕60号）、《关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》（国土资发〔2011〕178号）和《关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知》（国土资发〔2014〕101号）等文件；福建省委省政府也在其2010年1号文件《关于加大统筹城乡发展力度夯实农业农村发展基础的实施意见》中提出了加快农村集体土地所有权、宅基地使用权、集体建设用地使

用权等确权登记颁证工作，福建省国土资源厅、财政厅和农业厅等部门也于2011年联合印发了《福建省加快推进农村集体土地确权登记发证工作方案》。从这些政策文件规定看，大力推动农村集体土地确权登记发证工作，是各级政府及有关部门的一项重要工作。但这是否意味着，某地区政府未实施农村集体土地登记发证就构成不作为，而成为村民行政诉讼的对象呢？从上述文件的发文对象和内容要求看，都是上级政府对下级政府、上级国土、农业等有关行政主管部门对下级主管部门的工作部署和要求，都属于行政机关内部行政行为的范畴，均不直接对公民、法人或其他组织的权益产生处分的法律效果。2000年《最高人民法院关于执行〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的解释》第一条第二款第（六）项规定，对公民、法人或者其他组织权利义务不产生实际影响的行为，不属于行政诉讼受案范围；第十二条规定，可以提起行政诉讼的原告，系与被诉具体行政行为有法律上利害关系的公民、法人或其他组织。2014年11月全国人大常委会修订的《行政诉讼法》第二十五条规定，行政行为的相对人以及其他与行政行为有利害关系的公民、法人或者其他组织，有权提起诉讼。因此，上述政府组织实施的农村集体土地确权登记发证行为，与村民无直接利害关系，无论当地政府是否作为，均不属于可诉的具体行政行为。

依申请登记是我国不动产登记制度的重要原则之一。2007年12月，国土资源部颁布的《土地登记办法》第六条规定，土地登记应当依照申请进行，但法律、法规和本办法另有规定的除外。2015年3月1日起施行的《不动产登记暂行条例》第十四条也重申了依申请登记的原则。从我国登记制度有关规定看，《土地登记办法》中规定了政府依职权启动登记的总登记制度，但是，在《不动产登记暂行条例》中未规定这一制度，而且按照有关规定，总登记工作的开展也要通过发布通告等特定程序进行。在本案中，各级政府组织开展的农村集体土地确权登记工作，是为维护农民权益，落实最严格的耕地保护制度和节约用地制度，促进城乡统筹发展而主动开展的一项工作，完全不同于农村集体土地的总登记制度。起诉人胡某要求办理土地确权登记，应向法定的登记机关提出申请，进而可视情对有关行政机关履行法定职责的行为依法申请行政复议或提起行政诉讼。但是，胡某未提交登记申请，而是直接对市政府未组织实施确权登记工作提起诉讼，显然缺乏法律依据。对此，一审法院认为，起诉人胡某与被诉行政行为无法律上的直接利害关系，属于原告主体资格不适格，裁定不予受理。胡某不服一审裁定，向省高级人民法院提起上诉，请求撤销原审裁定。二

审法院经审查，认为原审裁定不予受理并无不当，应予维持。随后驳回上诉，维持原裁定。

(国土资源部不动产登记中心 钟京涛)

问题3

直辖市、设区的市不动产登记机构如何设立

【问题】

甲市为地级市，其下辖 A、B、C 三个区。甲市成立了甲市国土资源局，A、B、C 三个区分别成立了相应的区国土资源分局。根据《不动产登记暂行条例》的规定，A、B、C 三个区的不动产登记机构应当如何设立？

【解答】

一、直辖市、设区的市确定本级不动产登记机构统一具体办理所属各区的不动产登记，所属各区无需再单独设立不动产登记机构

《不动产登记暂行条例》(以下简称《条例》)第七条规定：“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。”据此，直辖市和设区的市人民政府可以决定由本级不动产登记机构办理所属区域不动产登记，具体可以有两种方式：

一是由市本级不动产登记机构办理，区不再具体办理不动产登记业务。例如，甲市政府可以根据当地实际情况，指定该市的某个政府部门，例如甲市国土资源局作为该市的不动产登记机构，由甲市国土资源局直接统一办理本市所辖各区的不动产登记工作，市所辖区的 A、B、C 三区国土资源分局则不再承担登记职责。

二是区国土资源分局以市国土资源局的名义具体办理辖区内的不动产登记。在相关法律法规未明确授权区国土资源局独立行使登记职责的情况下，若甲市政府指定甲市国土资源局作为本级不动产登记机构的，A、B、C三区的国土资源分局可以作为不动产登记机构的派出机构，根据规定的权限也可以以甲市国土资源局的名义具体承担本行政区内的不动产登记工作，不动产登记的相关后果由甲市国土资源局承担。

二、直辖市、设区的市本级不动产登记机构不统一具体办理所属各区的不动产登记的，区政府可以确定政府组成部门承担不动产登记职责

《条例》第六条规定：“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。”据此，直辖市、设区的市人民政府没有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的，区政府可以确定本区不动产登记机构，但是应当注意以下两点：

一是不动产登记机构应当是独立的行政主体。《条例》第六条的规定明确了国土资源部负责指导、监督全国不动产登记工作，但是关于地方不动产登记由哪个部门负责，对此并没有明确。区政府作为一级政府可以根据当地的实际情况，指定一个政府组成部门，为本行政区域的不动产登记主管部门，办理所在辖区的不动产登记业务。但是，无论指定哪个部门从事不动产登记工作，都必须接受上级人民政府不动产登记主管部门的指导和监督，国家层面则应当接受国土资源部统一的指导和监督。

二是区国土资源分局属于市国土资源局的派出机构，无法成为独立的登记机构。不动产登记机构应当是县级以上人民政府依法确定的、统一负责不动产登记工作的部门，应当具备独立的法人资格，对外能独立承担相应的法律责任。各级国土资源主管部门内设的、不具有独立法人资格的不动产登记局（处、科、股），不能作为不动产登记机构。根据《国务院关于做好省级以下国土资源管理体制改革的有关问题的通知》（国发〔2004〕12号）的规定，“市（州、盟）、县（市、旗）国土资源主管部门是同级人民政府的工作部门，其机构编制仍由同级人民政府管理；地区国土资源主管部门的机构编制仍由行署管理。市辖区国土资源主管部门的机构编制上收到市人民政府管理，改为国土资源管理分局，为市国土资源主管部门的派出机构。”可见，市辖区国土资源管理部门是市国土资源局的派出机构，并不是独