

根据2014年11月24日
最新公布的《不动产
登记暂行条例》编写

最新法规出台后，
全面了解不动产
登记制度第一书

最新



公民新法
早知道系列

不动产登记暂行条例 100问

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

最专业、最通俗、
最实用的答疑解惑

最基础、最常见、
最关键的问题提示



早知道系列

最新

不动产登记暂行条例

100问

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 100 问 / 中国法制出版社编.
—北京: 中国法制出版社, 2014. 12
(公民新法早知道系列)
ISBN 978 - 7 - 5093 - 5967 - 9

I. ①最… II. ①中… III. ①不动产 - 产权登记 - 条例
- 中国 - 问题解答 IV. ①D923. 25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 300741 号

责任编辑: 靳晓婷 (tinajxt@126.com)

封面设计: 蒋 怡

最新不动产登记暂行条例 100 问

ZUIXIN BUDONGCHAN DENGJI ZANXING TIAOLI YIBAI WEN

经销 / 新华书店

印刷 / 三河市紫恒印装有限公司

开本 / 880 × 1230 毫米 32

印张 / 8.25 字数 / 152 千

版次 / 2015 年 2 月第 1 版

2015 年 2 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 5967 - 9

定价: 25.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 010 - 66031119

网址: <http://www.zgfs.com>

编辑部电话: 010 - 66038139

市场营销部电话: 010 - 66033393

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)

目 录

第一章 不动产登记的基本规定	1
1. 与不动产登记相关的法律规范有哪些?	1
2. 《条例》主要包括哪些内容?	1
3. 《条例》的出台有什么重要意义?	2
4. 什么是不动产?	3
5. 什么是不动产登记?	4
6. 为什么要进行不动产登记?	4
7. 什么是不动产统一登记制度?	6
8. 为什么要建立不动产统一登记制度?	6
9. 不动产登记应遵循什么原则?	7
10. 如何确定不动产登记机构?	8
11. 不动产跨行政区域时如何确定登记机构?	9
12. 所有的不动产登记都由不动产所在地的登记机构 进行吗?	10
13. 不动产登记有哪些类型?	11
14. 什么是首次登记?	12
15. 首次登记整合了哪些登记类型?	12

16. 什么是变更登记？	14
17. 什么是转移登记？	14
18. 什么是注销登记？	15
19. 什么是更正登记？	16
20. 什么是异议登记？	17
21. 什么是预告登记？	18
22. 什么是查封登记？	19
23. 如何理解不动产权利人和利害关系人？	20
24. 需要办理登记的不动产权利有哪些？	20
25. 什么是集体土地所有权？	21
26. 什么是土地承包经营权？	22
27. 什么是建设用地使用权？	23
28. 什么是宅基地使用权？	24
29. 什么是地役权？	25
30. 什么是抵押权？	26
31. 法律规定需要登记的其他不动产权利可能有哪些？	27
32. 房屋需要办理什么登记？	28
33. 土地需要办理什么登记？	29
34. 林权需要办理什么登记？	30
35. 土地权利人不依法办理土地变更登记的如何处理？	31
36. 不动产权利期限有多长？	32

第二章 不动产登记簿 34

37. 什么是不动产登记簿？	34
----------------	----

38. 不动产权属证书与不动产登记簿相同吗?	34
39. 不动产登记簿记载哪些事项?	35
40. 不动产登记簿有什么法律效力?	37
41. 不动产以什么为单位进行登记?	37
42. 不动产登记簿有哪些形式?	38
43. 不动产登记簿是如何保管的?	39
44. 行政区域变更或者不动产登记机构职能调整时, 如何处理不动产登记簿?	40

第三章 登记程序 42

45. 不动产登记程序包括哪些环节?	42
46. 不动产登记程序如何启动?	43
47. 不动产登记如何申请?	44
48. 什么情况下可以单方申请登记?	45
49. 未成年人是否可以申请不动产登记?	47
50. 如何确定代为办理登记的监护人?	47
51. 申请不动产登记应当提交哪些材料?	48
52. 登记申请书如何准备?	49
53. 身份证明材料如何准备?	50
54. 不动产界址、空间界限、面积等材料如何准备?	51
55. 登记申请可以撤回吗?	51
56. 不动产登记机构应当履行哪些登记职责?	53
57. 不动产登记机构受理申请后如何进行初步审查?	54

58. 审查是否属于登记职责范围时需要审查什么? 54
59. 审查是否符合法定形式时需要审查什么? 55
60. 申请登记时无法提交申请材料原件的如何处理? 56
61. 不动产登记机构收到申请材料后如何处理? 57
62. 登记机构受理登记申请后如何查验? 58
63. 登记机构在什么情况下需要进行实地查看? 59
64. 登记机构在什么情况下需要进行调查? 60
65. 登记机构办理登记有时间限制吗? 61
66. 登记程序何时完成? 62
67. 登记完成后, 必须核发不动产权属证书或者登记
证明吗? 63
68. 不动产权属证书与登记证明有什么区别? 63
69. 哪些情形下登记机构不予登记? 64
70. 如何申请房产抵押登记? 65
71. 不动产登记机构办理房屋登记的程序是怎样的? 66
72. 登记机构受理登记申请时需要遵循哪些程序规定? 67

第四章 登记信息共享与保护 68

73. 什么是不动产登记信息管理基础平台? 68
74. 哪些行政部门可以互通共享不动产登记信息? 69
75. 哪些主体必须对不动产登记信息予以保密? 70
76. 需要保密的不不动产登记信息包括什么? 70
77. 不动产登记信息可以查询吗? 71

78. 谁有权查询不动产登记信息?	72
79. 不动产登记资料是否可以随意查询并使用?	73
第五章 法定义务与法律责任	74
80. 不动产登记机构有什么法定义务?	74
81. 不动产登记申请人有什么法定义务?	75
82. 不动产登记错误造成的损害由谁承担赔偿责任?	76
83. 不动产登记工作人员的哪些行为属于渎职行为?	77
84. 不动产登记工作人员存在渎职行为应承担 什么责任?	78
85. 伪造、变造不动产权属证书或者登记证明的行为 违法吗?	79
86. 伪造、变造不动产权属证书或者登记证明的后果 是什么?	80
87. 哪些主体可能因泄露不动产登记信息而承担法律 责任?	81
88. 泄露不动产登记信息应承担什么法律责任?	82
89. 什么情况下泄露不动产登记信息可能承担刑事责 任?	83
90. 什么情况下泄露不动产登记信息会构成侵犯商业 秘密罪?	83
91. 什么情况下泄露不动产登记信息会构成泄露国家 秘密罪?	84

第六章 其他规定 86

92. 《条例》施行后对施行前依法进行的不动产登记
有何影响? 86
93. 《条例》施行后对施行前颁布的法律法规有何影响? 87
94. 不动产登记需要交纳登记费用吗? 88
95. 不动产登记具有保护善意取得的效力吗? 88
96. 已出租的房屋能否办理抵押登记以及已办理抵
押登记的房屋还能出租吗? 89
97. 签订房屋买卖合同却不办理不动产登记的, 房屋
所有权是否发生变动? 90
98. 签订房屋买卖合同后未办理不动产登记, 又将房
屋卖给其他人的如何处理? 91
99. 小产权房是否会因《条例》的出台而“转正”? 92
100. 登记材料与登记资料有什么不同? 93

附 录*

不动产登记暂行条例/94

(2014 年 11 月 24 日)

国土资源部关于贯彻实施《不动产登记暂行条例》的通知/103

(2014 年 12 月 29 日)

* 本附录中的时间为法律文件的公布时间或最后一次修正、修订公布时间。

中华人民共和国物权法（节录）/111

（2007 年 3 月 16 日）

中华人民共和国土地管理法（节录）/135

（2004 年 8 月 28 日）

中华人民共和国农村土地承包法（节录）/141

（2009 年 8 月 27 日）

中华人民共和国城市房地产管理法/150

（2009 年 8 月 27 日）

中华人民共和国森林法（节录）/164

（2009 年 8 月 27 日）

中华人民共和国草原法（节录）/169

（2013 年 6 月 29 日）

中华人民共和国矿产资源法（节录）/172

（2009 年 8 月 27 日）

中华人民共和国土地管理法实施条例（节录）/173

（2011 年 1 月 8 日）

中华人民共和国森林法实施条例（节录）/176

（2011 年 1 月 8 日）

中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例/178

（1990 年 5 月 19 日）

土地登记办法/187

（2007 年 12 月 30 日）

房屋登记办法/204

(2008 年 2 月 15 日)

林木和林地权属登记管理办法/229

(2011 年 1 月 25 日)

海域使用权登记办法/233

(2006 年 10 月 13 日)

土地登记资料公开查询办法/241

(2002 年 12 月 4 日)

中央编办关于整合不动产登记职责的通知/244

(2013 年 12 月 6 日)

建设部关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知
/247

(2002 年 3 月 27 日)

最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定/250

(2010 年 11 月 5 日)

最高人民法院办公厅关于房地产管理部门协助人民法院执行造成转移登记错误，人民法院对当事人提起的行政诉讼的受理及赔偿责任问题的复函/254

(2006 年 12 月 15 日)

第一章 不动产登记的基本规定

1. 与不动产登记相关的法律规范有哪些？

2007 年 10 月 1 日起施行的《物权法》最早确立了我国的不动产统一登记制度，《物权法》第 10 条规定：“国家对不动产实行统一登记制度。统一登记的范围、登记机构和登记办法，由法律、行政法规规定。”除此之外，涉及不动产登记的法律还有《土地管理法》《城市房地产管理法》《农村土地承包法》《森林法》《草原法》《渔业法》《海域使用管理法》等。

另外，与不动产登记相关的行政法规有：《土地管理法实施条例》《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》《城市房地产开发经营管理条例》《森林法实施条例》等，与不动产登记相关的规章有《土地登记办法》及《房屋登记办法》等。

2014 年 11 月 24 日，国务院最新发布了《不动产登记暂行条例》（以下简称《条例》），自 2015 年 3 月 1 日起施行，根据上述现行法律法规，对不动产登记制度作出了统一规定，是专门调整不动产登记相关事宜的一部行政法规。

2. 《条例》主要包括哪些内容？

《条例》是由国土资源部、住房和城乡建设部会同国务院法制

办、国家税务总局等有关部门负责起草的，对不动产登记制度进行了一系列规定，主要涵盖了以下几个方面的内容：（1）总则，包括立法目的、基本原则、调整范围、主管部门、不动产登记类型等。（2）不动产登记簿，包括登记簿的登记要求、保管要求、永久保存与移交等。（3）登记程序，包括登记步骤、申请要求、申请人应当提供的材料、登记机构受理与查验、实地调查、审查期限等。（4）登记信息共享与保护，包括不动产登记信息管理基础平台建设、信息互通共享、工作人员保密义务、登记资料的查询与复制、查询主体的保密义务等。（5）法律责任，包括不动产登记错误造成损害的赔偿责任、登记机构工作人员渎职行为的法律责任、伪造或者变造不动产权属证书或者证明的法律责任、泄露不动产登记资料、登记信息的法律责任等。（6）附则，包括过渡期、生效日期等。

3. 《条例》的出台有什么重要意义？

随着社会经济的发展与人民生活水平的不断提高，不动产作为一种重要的财产形式，受到越来越多的关注。但是，原有的不动产登记规定散落在不同的法律法规中，缺乏统一规范，已不能适应社会管理和经济活动的要求，且不同主管部门之间容易分工不清，不仅浪费行政管理资源，影响管理效率，更不利于不动产交易安全与公民合法权益的保护。

因此，建立不动产统一登记制度，是经济社会发展的必然要求。《条例》第1条规定了立法目的，即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。由此可

见,《条例》的出台,一是有利于整合不动产登记职责,形成统一的不动产登记体系,减少政府行政成本,提高办事效率;二是规范不动产登记行为,提高登记的准确性和权威性,理清权界,做到权责一致、分工合理,使各类不动产登记从分散向统一过渡;三是方便广大人民群众,简化申请流程,减轻登记负担,节约时间与精力;四是保护权利人的合法权益,减少权属纠纷,维护不动产交易安全与市场交易秩序。

4. 什么是不动产?

对于不动产的概念,目前国内还没有公认的、准确的定义。根据《条例》第2条的规定,不动产是指土地、海域以及房屋、林木等定着物。按照一般理解,以是否能够移动以及位置移动是否会减损价值为标准,可以将财产分为动产与不动产。动产就是可以移动且移动并不会损害其经济价值的财产,如每天都会使用的手机、出门背的书包、佩戴的首饰等。

与之相对的,不动产是指不可移动,若发生移动一般会损害其自身经济价值的财产,如土地、房屋、土地上生长且未与土地分离的林木等。需要注意的是,不动产的范围不限于地面以及地面之上,它还包括位于地下的附属物,如地下室、地下的管道线路等。

实际生活中,人们提起不动产时,通常会与房地产联系在一起,经常将两者混淆,把“房地产”等同于“不动产”。但是,两者其实并不能等同。房地产一词只包括土地和房屋,而不动产不仅包括房屋、土地,还包括与土地没有分离的林木以及海域、水面

等。也就是说，不动产的范畴大于房地产，房地产属于不动产，也是人们日常生活中接触最多的不动产类型，但是不动产还包括除此之外的其他内容。

5. 什么是不动产登记？

根据《条例》第2条的规定，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。简单来说，就是权利人或者利害关系人到登记机构申请，把需要登记的各项不动产信息记载到不动产登记簿上的行为。

首先，登记的内容是不动产权利归属和其他法定事项：一是不动产的自然属性信息，如面积、空间、用途等；二是不动产权利归属，如权利人是谁，权利来源是什么，以及权利的期限等；三是不动产权利的变化情况，如变更了权利人等。

其次，负责进行登记的是国家专门负责登记的机构。不动产登记由国家公权力机关进行，是国家专职部门的活动，具体由哪个机关进行，法律法规有明确规定。也就是说，只有法律法规中规定的国家机关才有权力进行不动产登记。

最后，登记事项必须记载于不动产登记簿。与不动产相关的信息都需要在不动产登记簿上进行记录，由登记机关保存。信息记载于不动产登记簿，登记行为才算完成。

6. 为什么要进行不动产登记？

根据《物权法》第9条的规定，不动产物权的设立、变更、转

让和消灭，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。依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。由此可以看出，对于不动产，登记是法律明确规定必须进行的，这是不动产物权发生效力的前提。

首先，不动产的取得与转让都必须经过登记，相关权利人才能获得物权，该不动产才真正归权利人所有。例如，甲将自己的一处房屋卖给乙，两人签订了房屋买卖合同，合同成立并发生法律效力，但此时房屋的所有权仍属于甲，然后两人到不动产登记机构办理变更登记，将不动产登记簿上甲的名字变更为乙的名字，完成登记程序后，该处房屋才是属于乙的，才成为乙的财产。

其次，不动产登记可以明确物权的归属状况。不动产不能移动，不像动产一样可以简单地以占有的方式表明归属。例如，生活中，一个物件在谁的手中，或者谁正在使用，人们通常就会认为此物件属于谁。然而，不动产却无法以此种形式表明其归属。例如，一个人不能因为站在一间房子里就宣告自己对该房屋享有权利，而必须到不动产登记机构办理登记，从而使自己的权利得到法律上的承认，以此来向他人表明自己对房屋的所有权。

再次，不动产登记是物权公示原则的要求与体现。所谓物权公示原则，是指物权的各种变动必须以一种可以公开的、能够表现这种物权变动的方式予以展示，并进而决定物权变动的效力。依法进行的物权公示，具有社会公信力。

最后，不动产登记的根本作用在于降低社会交易成本。交易时，通过查询登记事项，可以直接明确不动产的物权信息，降低信

息成本，保证交易的安全性及有效性。在不动产权利遭受非法侵害时，权利人可以通过登记事项来保障自身利益，减少纠纷。

7. 什么是不动产统一登记制度？

所谓不动产统一登记制度，简单来说，就是以不动产为登记对象，对登记的范围、机构、方式以及相关法律法规进行统一，并整合现有的不动产登记职责，将分散在多个部门的不动产登记职责整合由一个部门承担，对不动产登记的各事项进行统一管理的制度。

《物权法》第 10 条明确规定，国家对不动产实行统一登记制度，统一登记的范围、登记机构和登记办法，由法律、行政法规规定。《条例》第 4 条也明确规定，国家实行不动产统一登记制度，可以说是对《物权法》的落实与贯彻，更是为建立统一规范的不动产登记制度奠定了法律基础。

不动产统一登记体现在以下几个方面：一是登记机构统一，国务院国土资源主管部门负责指导、监督全国的不动产登记工作，县级以上人民政府确定一个部门为不动产登记机构专门负责登记工作。二是登记簿统一，记载内容、记载要求、保管要求、永久保存及移交等事项，《条例》都进行了统一规定。三是登记的法律依据统一，《条例》对不动产登记行为进行统一规范，是不动产统一登记的法律依据。四是信息平台统一，《条例》对不动产登记信息的共享与保护进行了明确规定，要求建立统一的不动产登记信息管理基础平台。

8. 为什么要建立不动产统一登记制度？

《条例》出台之前，我国的不动产登记规范比较分散。例如，