



不动产登记 操作规范(试行)

法律出版社

不动产登记操作规范(试行)

法律出版社

图书在版编目(CIP)数据

不动产登记操作规范:试行. —北京:法律出版社,2016.6(2016.10重印)

ISBN 978-7-5118-9655-1

I. ①不… II. III. ①不动产—产权登记—条例—中国 IV. ①D923.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 146278 号

©法律出版社·中国

出版/法律出版社	编辑统筹/法规出版分社
总发行/中国法律图书有限公司	经销/新华书店
印刷/三河市兴达印务有限公司	责任印制/吕亚莉
开本/850毫米×1168毫米 1/32	印张/5.25 字数/92千
版本/2016年6月第1版	印次/2016年10月第2次印刷
法律出版社/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)	
电子邮件/info@lawpress.com.cn	销售热线/010-63939792/9779
网址/www.lawpress.com.cn	咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908
上海公司/021-62071010/1636 北京分公司/010-62534456 深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978-7-5118-9655-1 定价:15.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

国土资源部关于印发 《不动产登记操作规范(试行)》的通知

(2016年5月30日) 国土资规〔2016〕6号

各省、自治区、直辖市及计划单列市国土资源主管部门,新疆生产建设兵团国土资源局,解放军土地管理局,国家海洋局、国家测绘地理信息局,各派驻地方的国家土地督察局,部相关司局和单位:

2016年是巩固拓展不动产统一登记成果,抓好不动产统一登记制度在基层落地的关键年,要力争年底前所有市县颁发新证、停发旧证。为实现这个目标,切实规范不动产登记工作,进一步明确操作依据,部根据《物权法》、《不动产登记暂行条例》(以下简称《条例》)和《不动产登记暂行条例实施细则》(以下简称《实施细则》)等法律法规和规章,在总结地方实践经验的基础上,研究制定了《不动产登记操作规范(试行)》(以下简称《规范》),现予以印发,并就贯彻落实的有关事项通知如下:

一、切实加强机构建设,为实施统一登记提供组织保障
不动产统一登记制度落地实施需要运转有效的机构作

保障。机构建设到位、人员划转到位、职责履行到位是机构建设的基本要求,也是按照《条例》、《实施细则》和《规范》开展工作的先决条件。为确保不动产统一登记制度的顺利实施,各地要尽快落实职责机构整合文件的要求,迅速将文件确定的事项落实到位,切实加强不动产登记机构建设,明确组织架构和领导班子,确保原来从事各类登记的业务骨干划转到位、落实到岗。

不动产登记的申请、受理、审核、登簿、发证等是不动产登记机构的法定职责,要确保不动产登记机构登记职责的完整性,不得违法违规随意割裂、拆分,不得将不动产登记的审核职责游离于整个登记程序之外,或分割到不同部门办理。各级不动产登记机构在实施不动产统一登记制度过程中,既要做好不动产登记与相关行业监管、交易管理等工作的有效衔接,确保平稳有序,也要严格按照有关规定,全面落实和履行法定职责,以高度负责的态度依法合理审慎开展登记审核,保证登记簿记载的不不动产权利真实准确。

二、扎实做好各项技术准备,夯实统一登记工作基础

《规范》进一步细化明确了不动产登记的基本原则、程序和各类不动产登记的申请主体、提交材料、审查要点等内容,规范了登记资料管理和相关文书格式。这些要求要落实到登记资料移交、业务流程再造、数据整合和系统开发、信息平台建设等技术准备工作中。各地要投入充足的技术人员和经费,做好各项技术准备工作。要按照《条例》、《实施细

则》的规定,依据《规范》细化的各种登记类型特点,全面梳理,形成一整套规范的登记业务流程。同时,要尽快将不动产登记数据库建设好,建立不动产登记信息系统,满足颁发新证和接入国家级信息平台的需要。

不动产登记资料是证明不动产权利归属的重要依据,是依法开展不动产登记和资料查询的前提,只有依据完整的原始资料开展登记,才能保证登记行为准确高效。《物权法》、《条例》、《实施细则》都明确规定,不动产登记资料应当由不动产登记机构管理;《中央编办关于整合不动产登记职责的通知》(中央编办发〔2013〕134号)规定,要做好不动产登记资料整合、移交等具体工作;《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》(国土资发〔2015〕50号)要求在政府的统一组织领导下,做好资料移交等工作;《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》(国土资发〔2015〕90号)规定,房屋登记簿等房屋登记资料由不动产登记机构管理。各级不动产登记机构要按照上述规定,积极争取党委、政府的重视和支持,加强与有关方面的沟通协调,确保登记簿、权属来源证明材料、登记原因证明文件以及有关登记申请、审核等资料如期移交到位。电子登记资料和纸质登记资料原件必须按计划完整安全同步移交。暂时无法同步移交的,优先移交电子登记资料,再逐步移交纸质登记资料原件。

三、强化登记窗口建设,贯彻便民利民的要求

《规范》在不动产登记窗口建设、规范不动产登记程序等方面做出了细化要求,这些是便民利民的重要措施。各级不动产登记机构要将《规范》的规定落到实处,加强与有关部门的沟通衔接,科学合理设立不动产登记窗口,做好人员配备、岗位设置等窗口建设工作,保证不动产登记工作高效有序。要按照法律和有关规定,抓紧在不动产登记机构的办公场所和门户网站公开申请登记所需的材料目录、示范文本和办理时限等信息,切实方便企业和群众办理不动产登记。

各地要认真落实《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)“坚决砍掉各类无谓的证明和繁琐的手续,凡是没有法律法规依据的证明和盖章环节,原则上一律取消”的规定,对于没有法律法规依据的证明、审核、备案、批准、核准、盖章等手续和材料,不得要求当事人提供,不应作为不动产登记的前置条件或纳入不动产登记业务流程。

四、严格登记信息管理,落实有关信息安全的规定

《规范》对不动产登记信息查询和安全管理做出了具体规定。各级不动产登记机构要充分认识信息安全工作的重要性,按照《规范》的规定,建立健全分级控制、层层把关的不动产登记资料安全保密制度,严把登记资料移交、数据整合建库、信息系统运行、登记业务开展和信息共享查询等关键环节,确保信息安全贯穿于不动产登记工作的全过程。建

设符合安全保密标准的不动产登记资料存放场所。加强人员管理,通过签订保密协议、开展信息安全风险评估与检查、定期对工作人员进行信息安全教育培训等方式,做到登记信息全方位监管。

各地要全面落实不动产登记资料依法查询制度,除权利人、利害关系人和有关国家机关可以依法查询登记资料外,不得随意查询。查询不动产登记资料的单位和个人要履行保密义务,未经权利人同意,不得泄露查询获得的不动产登记资料。不动产登记机构、不动产登记信息共享单位以及有关工作人员应当对不动产登记信息保密,除正常办理不动产登记业务外,不动产登记机构工作人员不得随意调取、查阅与办理业务无关的登记信息,也不得泄露不动产登记信息。不动产登记机构不得通过政府信息公开的方式提供不动产登记信息。违反国家规定泄露不动产登记信息的,要严肃处理;对造成信息安全事故或者给他人造成损害的,要依法追究法律责任。

五、加强学习培训,不断提高登记人员素质

《规范》是不动产登记的重要依据之一,是不动产登记制度建设的重要内容,对于推动不动产统一登记制度在基层落地意义重大,有利于不动产登记业务规范化、标准化,有利于便民利民优质服务,有利于登记工作人员熟练掌握业务。各级不动产登记机构要充分认识《规范》的重要意义,精心谋划、合理安排,认真做好学习培训工作。要将学习贯彻

《规范》与贯彻落实《条例》、《实施细则》相结合,并作为“能力建设年”活动的一项重要内容,摆上议事日程,做出具体部署,提出明确要求。要通过专题学习、辅导培训、专家解读、业务研讨等方式,一级抓一级,一级培训一级,确保学习培训的时间有保障、人员全覆盖、效果最大化,将《规范》的操作要求落实到不动产登记工作中,提高登记效率,保证登记质量,切实保护权利人合法权益。

本通知有效期5年。

附件:

不动产登记操作规范(试行)

目 录

总则	12
1. 一般规定	12
1.1 总体要求	12
1.2 登记原则	14
1.3 不动产单元	16
1.4 不动产权籍调查	17
1.5 不动产登记簿	17
1.6 不动产权证书和不动产登记证明	19
1.7 登记的一般程序	21
1.8 登记申请材料的一般要求	22
1.9 代理	28
1.10 其他	29
2. 申请	32
3. 受理	34

3.1	查验登记范围	34
3.2	查验申请主体	34
3.3	查验书面申请材料	36
3.4	询问	37
3.5	受理结果	37
4.	审核	38
4.1	适用	38
4.2	书面材料审核	39
4.3	查阅不动产登记簿	40
4.4	查阅登记原始资料	41
4.5	实地查看	41
4.6	调查	42
4.7	公告	42
4.8	审核结果	43
5.	登簿	44
6.	核发不动产权证书或者不动产登记证明	45
	分则	46
7.	集体土地所有权登记	46
7.1	首次登记	46
7.2	变更登记	48
7.3	转移登记	49
7.4	注销登记	51
8.	国有建设用地使用权登记	52

8.1	首次登记	52
8.2	变更登记	54
8.3	转移登记	57
8.4	注销登记	60
9.	国有建设用地使用权及房屋所有权登记	62
9.1	首次登记	62
9.2	变更登记	64
9.3	转移登记	66
9.4	注销登记	70
10.	宅基地使用权及房屋所有权登记	72
10.1	首次登记	72
10.2	变更登记	74
10.3	转移登记	76
10.4	注销登记	78
11.	集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权 登记	80
11.1	首次登记	80
11.2	变更登记	83
11.3	转移登记	85
11.4	注销登记	87
12.	海域使用权及建筑物、构筑物所有权登记	89
12.1	首次登记	89
12.2	变更登记	91

12.3	转移登记	94
12.4	注销登记	96
13.	地役权登记	98
13.1	首次登记	98
13.2	变更登记	100
13.3	转移登记	102
13.4	注销登记	103
14.	抵押权登记	105
14.1	首次登记	105
14.2	变更登记	109
14.3	转移登记	111
14.4	注销登记	112
15.	预告登记	114
15.1	预告登记的设立	114
15.2	预告登记的变更	116
15.3	预告登记的转移	117
15.4	预告登记的注销	119
16.	更正登记	120
16.1	依申请更正登记	120
16.2	依职权更正登记	122
17.	异议登记	123
17.1	异议登记	123
17.2	注销异议登记	124

18. 查封登记	125
18.1 查封登记	125
18.2 嘱托查封主体	126
18.3 注销查封登记	127
19. 登记资料管理	129
19.1 一般规定	129
19.2 纸质资料管理	130
19.3 电子资料管理	134
20. 登记资料查询	138
20.1 查询主体	138
20.2 申请材料	138
20.3 查询条件	139
20.4 出具查询结果	139
20.5 办理时限	140
附录 A	141
A.1 不动产登记申请书	141
A.2 通知书、告知书	146
A.2.1 不动产登记受理凭证	146
A.2.2 不动产登记不予受理告知书	147
A.2.3 不动产登记补充材料通知书	149
A.2.4 不动产登记补充材料接收凭证	150
A.2.5 不予登记告知书	151
A.2.6 不动产登记申请材料退回通知书	152

A.2.7 不动产更正登记通知书	153
A.3 公告文书	154
A.3.1 不动产首次登记公告	154
A.3.2 不动产更正登记公告	155
A.3.3 不动产权证书/登记证明作废公告	156
A.3.4 不动产权证书/登记证明遗失(灭失) 声明	156
A.4 不动产实地查看记录表	157
A.5 询问记录	158
A.6 不动产登记资料查询文书	160
A.6.1 不动产登记资料查询申请书	160
A.6.2 不动产登记资料查询受理凭证	161
A.6.3 不动产登记资料查询不予受理告知书	162
A.6.4 不动产登记资料查询结果证明	163
A.7 授权委托书	164
A.8 承诺书	165
A.9 继承(受遗赠)不动产登记具结书	166

总 则

1. 一般规定

1.1 总体要求

1.1.1 为规范不动产登记行为,保护不动产权利人合法

国土资源部关于印发 《不动产登记操作规范(试行)》的通知

(2016年5月30日) 国土资规〔2016〕6号

各省、自治区、直辖市及计划单列市国土资源主管部门,新疆生产建设兵团国土资源局,解放军土地管理局,国家海洋局、国家测绘地理信息局,各派驻地方的国家土地督察局,部相关司局和单位:

2016年是巩固拓展不动产统一登记成果,抓好不动产统一登记制度在基层落地的关键年,要力争年底前所有市县颁发新证、停发旧证。为实现这个目标,切实规范不动产登记工作,进一步明确操作依据,部根据《物权法》、《不动产登记暂行条例》(以下简称《条例》)和《不动产登记暂行条例实施细则》(以下简称《实施细则》)等法律法规和规章,在总结地方实践经验的基础上,研究制定了《不动产登记操作规范(试行)》(以下简称《规范》),现予以印发,并就贯彻落实的有关事项通知如下:

一、切实加强机构建设,为实施统一登记提供组织保障

不动产统一登记制度落地实施需要运转有效的机构作

保障。机构建设到位、人员划转到位、职责履行到位是机构建设的基本要求,也是按照《条例》、《实施细则》和《规范》开展工作的先决条件。为确保不动产统一登记制度的顺利实施,各地要尽快落实职责机构整合文件的要求,迅速将文件确定的事项落实到位,切实加强不动产登记机构建设,明确组织架构和领导班子,确保原来从事各类登记的业务骨干划转到位、落实到岗。

不动产登记的申请、受理、审核、登簿、发证等是不动产登记机构的法定职责,要确保不动产登记机构登记职责的完整性,不得违法违规随意割裂、拆分,不得将不动产登记的审核职责游离于整个登记程序之外,或分割到不同部门办理。各级不动产登记机构在实施不动产统一登记制度过程中,既要做好不动产登记与相关行业监管、交易管理等工作的有效衔接,确保平稳有序,也要严格按照有关规定,全面落实和履行法定职责,以高度负责的态度依法合理审慎开展登记审核,保证登记簿记载的不动产权利真实准确。

二、扎实做好各项技术准备,夯实统一登记工作基础

《规范》进一步细化明确了不动产登记的基本原则、程序和各类不动产登记的申请主体、提交材料、审查要点等内容,规范了登记资料管理和相关文书格式。这些要求要落实到登记资料移交、业务流程再造、数据整合和系统开发、信息平台建设等技术准备工作中。各地要投入充足的技术人员和经费,做好各项技术准备工作。要按照《条例》、《实施细