

不动产登记暂行条例实施细则 (征求意见稿)

二〇一四年十二月十七日

目 录

第一章 总 则	1
第二章 一般规定.....	2
第一节 登记机构与人员	2
第二节 不动产登记簿证	5
第三节 不动产登记的类型	8
第四节 登记程序	11
第三章 土地所有权登记.....	17
第四章 国有土地及建筑物、构筑物登记.....	19
第五章 农村宅基地及房屋登记	22
第六章 集体建设用地及建筑物、构筑物登记.....	25
第七章 农村承包土地及其他农用地登记.....	27
第一节 农村承包土地登记	27
第二节 其他农用地登记	31
第八章 海域、无居民海岛及建筑物、构筑物登记.....	32
第九章 探矿权、采矿权、取水权登记.....	35
第十章 地役权登记.....	36
第十一章 抵押登记.....	40
第十二章 其他登记.....	48
第一节 预告登记	48
第二节 更正登记	51
第三节 异议登记	52
第四节 查封登记	54
第十三章 不动产登记资料的查询、保护和利用	56
第十四章 法律责任.....	59
第十五章 附则	62

第一章 总 则

第一条 【立法依据】

为规范不动产登记行为，维护不动产交易安全，保护不动产权利人的合法权益，根据《不动产登记暂行条例》，制定本细则。

第二条 【依申请登记原则】

不动产登记应当依照当事人的申请进行，但法律、行政法规另有规定的除外。

第三条 【一体登记原则】

房屋等建筑物、构筑物所有权和森林、林木等定着物所有权登记应当以土地使用权、海域使用权为基础，并保持权利主体一致，法律另有规定的除外。

建设用地使用权、海域使用权转移登记、抵押登记、查封登记的，该土地、海域范围内建筑物、构筑物所有权应当一并登记；申请建筑物、构筑物所有权转移登记、抵押登记、查封登记的，该建筑物、构筑物占用范围内的建设用地使用权、海域使用权应当一并登记。

第四条 【连续登记原则】

未办理不动产首次登记的，不得办理其他登记，但法律、行政法规另有规定的除外。

因处分不动产申请登记的，被处分的不动产权利应当已经记载于登记簿，本细则另有规定的除外。

第五条 【登记客体】

依照本细则登记的不动产是指：

（一）土地，包括耕地、林地、草地、荒地、水域、滩涂、建设用地、宅基地、无居民海岛，以及因自然淤积和人工填海、填湖形成的土地等；

（二）定着于地表、地上、或者地下的建筑物、构筑物以及特定空间；

（三）海域及海上建筑物、构筑物；

（四）森林和林木；

（五）矿产资源、水资源；

（六）法律、行政法规规定可以登记的其他不动产。

第六条 【登记的顺序】

除共有不动产外，同一不动产权利有两个以上主体申请登记的，不动产登记机构按照受理时间的先后顺序办理登记，法律、行政法规另有规定的除外。

受理时间以不动产登记机构出具受理凭证的时间确定。

第二章 一般规定

第一节 登记机构与人员

第七条 【属地登记】

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。

第八条 【跨区域不动产的登记管辖】

跨县级行政区域的不动产，申请人可以向不动产所跨的县级行政区域的任一不动产登记机构提出登记申请，并说明不动产在其他行政区域的有关事项；不动产登记机构受理后，应当将登记申请事项分送不动产所跨的其他县级行政区域内的不动产登记机构。

第九条 【国家级不动产的登记管辖】

国务院确定的重点国有林区的森林、林木和林地，以及国务院批准项目用海、用岛的登记发证由国务院国土资源主管部门确定的不动产登记机构办理。

中央国家机关使用的国有土地等不动产登记参照《在京中央国家机关用地土地登记办法》等有关规定办理。

第十条 【登记机构职责】

不动产登记机构应当制订申请书、申请材料表等不动产登记申请所需文书格式，编制申请材料目录，并在办公场所和门户网站公布。

不动产登记机构应当依法受理不动产登记申请并进行审核、查验，在必要时进行实地查看或调查，并将各类登记事项依法、及时、准确、完整地记载于不动产登记簿，并依法提供查询。

第十一条 【不动产登记员】

不动产登记的审核和登簿由不动产登记员负责，其他辅助性工作由一般工作人员负责。

不动产登记员是指通过国务院国土资源主管部门组织的不动产登记人员上岗考试，并在不动产登记机构从事不动产登记工作的在编、在岗人员。

不动产登记人员管理办法由国务院国土资源主管部门另行规定。

第十二条 【不动产登记人员管理】

国务院国土资源主管部门建立不动产登记人员信息数据库，实时掌握不动产登记工作人员的信息状况。

第十三条 【回 避】

不动产登记员在办理不动产登记时，遇有以下情形之一的，应主动回避；不主动回避的，经申请人、利害关系人申请，不动产登记机构负责人应当要求其回避：

（一）是申请人或者申请人的近亲属；

（二）与不动产登记有利害关系的；

（三）与申请人有其它关系，可能影响对不动产登记公正办理的。

第十四条 【不动产登记员过渡衔接】

本细则施行前已经取得《土地登记上岗资格证》、《房屋登记官考核合格证书》，且无相关主管部门规定的失效事由的，证书继续有效，持证人可以申请换发不动产登记员证书。

第十五条 【不动产登记代理】

当事人可以委托他人代为申请不动产登记；专业从事不动产登记代理的人员应当具有相关专业能力和水平。

不动产登记代理机构及登记代理人实行行业自律管理。

第二节 不动产登记簿证

第十六条 【不动产单元】

不动产以不动产单元为基本单位进行登记。不动产单元是指权属界线固定封闭，且具有独立使用价值的空间。不动产单元应当具有唯一编码。

无房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木定着物的土地、海域，以土地、海域权属界限封闭的范围为不动产单元。

有房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木定着物的土地、海域，以该房屋等建筑物、构筑物以及定着物与土地、海域权属界限封闭的范围为不动产单元。

前款所称房屋，包括独立成栋、有固定界限的封闭空间，以及区分幢、层、套、间等可以独立使用、有固定界限的封闭空间。

第十七条 【不动产登记簿的编制】

不动产登记簿以宗地、宗海为单位编成，同一宗地、宗海范围内的所有不动产编入同一不动产登记簿。

第十八条 【不动产登记簿的效力】

不动产登记簿是不动产权利归属和内容的根据，不动产权属证书是权利人享有不动产权利的证明。

不动产权属书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

第十九条 【不动产登记簿的管理】

不动产登记簿由不动产登记机构管理。

不动产登记簿由国务院国土资源主管部门统一制定式样。各级不动产登记机构应当按照统一的式样建立不动产登记簿。采用电子介质不动产登记簿的，应当每天进行异地备份，并具有唯一、确定的纸质转化形式。

第二十条 【不动产登记簿的保存】

不动产登记簿及权籍图由不动产登记机构永久保存。

不动产登记机构应当建立符合防火、防盗、防渍、防有害生物等安全保护要求的专门场所，存放不动产登记簿和地籍图等登记原始资料。除法律行政法规另有规定或为避免遭受损害外，不得携出登记机构。

第二十一条 【不动产权属证书和登记证明发放的情形】

取得不动产权利的，不动产登记机构依法发放不动产权属证书。

不动产登记机构将预告登记、异议登记以及法律法规规定的其他事项在登记簿上记载后，应当发放登记证明。

第二十二条 【不动产权属证书和登记证明】

不动产权属证书和登记证明应当加盖不动产登记机构印章。

不动产权属证书和登记证明由国务院国土资源主管部门统一制定式样、统一监制、统一编号规则。

第二十三条 【共有不动产的权属证书】

共有不动产权属证书应当注明“共有”字样，并列明全体共有人。

共有人申请共有不动产登记的，不动产登记机构应当核发一本不动产权属证书；共有人申请分别持证的，可以为共有人分别发放不动产权属证书。

第二十四条 【权属证书、登记证明的换发、补发】

不动产权属证书或登记证明破损、填制错误的，当事人可以向不动产登记机构申请换发。符合换发条件的，不动产登记机构应当予以换发，并收回原不动产权属证书或登记证明。

不动产权属证书或登记证明遗失、灭失的，不动产权利人提出补发申请的，应当在公开媒体上刊发遗失、灭失声明，不动产登记机构方可补发。

不动产登记机构补发不动产权属证书或登记证明的，应当将有关事项记载于登记簿，并在不动产权属证书或登记证明上注明“补发”字样。

第二十五条 【权属证书的收回】

不动产登记机构收回不动产权属证书或登记证明的，应当在登记簿上注明；确实无法收回的，应当在不动产登记机构门户网站或者公开媒体公告作废。

第三节 不动产登记的类型

第二十六条 【登记类型】

不动产登记包括下列类型：

- （一）首次登记；
- （二）更正登记；
- （三）变更登记；
- （四）转移登记；
- （五）注销登记；
- （六）预告登记；
- （七）更正登记；
- （八）异议登记；
- （九）查封登记；
- （十）法律、行政法规规定的其他登记。

第二十七条 【首次登记】

首次登记包括总登记与初始登记。

总登记是指不动产登记机构为完成辖区内全部土地或者特定区域内的土地进行的全面登记；地上定着物未登记的，应当一并登记。

初始登记是指除总登记之外不动产权利的第一次登记。

第二十八条 【变更登记】

有下列情形之一的，应当办理变更登记：

- （一）权利人的姓名或者名称、身份证类型或身份证明号码发生变更的；
- （二）不动产的所在街道或门牌号等坐落、名称、用途、面积等自然状况变更的；
- （三）不动产权利期限、来源等权利状况发生变化的；
- （四）同一权利人分割或者合并不动产的；
- （五）抵押担保的范围、主债权数额、最高额抵押担保的债权范围、最高额抵押债权额限度、债权确定期间等发生变化的；
- （六）地役权的利用目的、方法等发生变化的；
- （七）共有性质发生变更的；
- （八）法律、行政法规或者本细则规定的其他不动产权利变更情形。

第二十九条 【转移登记】

有下列情形之一的，应当办理转移登记：

- （一）买卖、互换、赠与不动产的；
- （二）以不动产作价出资（入股）的；

- (三) 不动产分割、合并导致权属发生转移的;
- (四) 共有人增加或者减少以及共有不动产份额变化的;
- (五) 继承、受遗赠导致权属发生转移的;
- (六) 法人或者其他组织因合并、分立等原因致使不动产权属发生转移的;
- (七) 因需役地不动产权利转移引起地役权转移的;
- (八) 因主债权转移引起不动产抵押权转移的;
- (九) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致不动产权属发生转移的;
- (十) 法律、行政法规或者本细则规定的其他不动产权利转移情形。

第三十条 【注销登记】

有下列情形之一的，应当办理注销登记：

- (一) 不动产灭失的;
- (二) 权利人放弃不动产权利的;
- (三) 因依法没收、征收、收回不动产权利，以及不动产权利到期后未申请续期，或者申请续期未获批准等导致不动产权利终止的;
- (四) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书致使不动产权利消灭的;
- (五) 法律、行政法规或者本细则规定的其他情形。

第四节 登记程序

第三十一条 【一般规定】

不动产登记，应按下列程序进行，法律、行政法规另有规定的除外：

- （一）申请；
- （二）受理；
- （三）审核；
- （四）登簿。

不动产登记机构完成登记后，应当依据法律、行政法规的规定向申请人发放不动产权属证书或者登记证明。

第三十二条 【登记申请的一般要求】

申请不动产登记，申请人应当向不动产所在地的不动产登记机构提出申请，并根据申请登记的事项提交相关申请材料。

申请登记材料应当提供原件。不能提供原件的，应当提交经有关机关确认与原件一致的复印件。

不动产界址坐标、空间界限、地籍调查表、土地权属界线协议书、宗地图、房屋平面图等材料，可以委托有资质的专业技术单位通过权籍调查获得。

申请人应当对申请登记材料的真实性、合法性、有效性负责，不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料申请不动产登记。

第三十三条 【共有不动产处分的登记申请】

处分共有不动产的，应当由全体共有人申请登记。登记簿记载了共有人关于共有不动产处分约定的，按照该约定办理。

第三十四条 【共有不动产其他事项的登记申请】

共有人协议变更共有性质，以及就共有不动产的处分进行约定申请登记的，应当共同申请。

共有不动产因共有人姓名、名称或者不动产自然状况变化需要申请变更登记的，可以由相关的共有人申请。

第三十五条 【共有份额的处分登记申请】

按份共有人转让其享有的不动产份额，应当与受让人共同申请转移登记；受让人是共有人以外的人的，还应当提交其他共有人同意的书面证明。

按份共有人抵押其不动产份额的，应当与抵押权人共同申请登记。

第三十六条 【其他权利人的同意】

经依法登记的不动产上已设立抵押权、地役权或者已办理预告登记，所有权人、使用权人申请注销登记的，应当提供抵押权人、地役权人、预告登记权利人同意的书面证明。

第三十七条 【监护人代为申请】

无民事行为能力人、限制民事行为能力人的不动产登记，应当由监护人代为申请。

监护人代为申请登记的，应当提交监护人与被监护人的身份证明、监护关系的证明材料；因处分不动产而申请登记的，还应当提供为被监护人利益的书面保证。

未成年人父母以外的人担任监护人的，或者申请人为精神病人的，应当提交经过公证的对被监护人享有监护权的证明或人民法院指定监护的法律文书。

第三十八条 【委托申请】

接受当事人委托代理不动产登记申请的，应当向不动产登记机构提供被代理人签字或盖章的授权委托书，到不动产登记机构现场提出登记申请，授权委托书应载明授权委托的事项、范围和期限。

境外申请人委托代理人申请不动产登记的，其授权委托书应当按照国家有关规定办理公证或者认证。

代理人为多人的，代理人应共同代为申请，但委托人另有授权的除外。

第三十九条 【申请的撤回】

申请登记的事项记载于不动产登记簿前，申请人依法单方申请登记的，可以单方申请撤回登记申请；申请人双方申请登记的，应当共同申请撤回登记申请。

第四十条 【受理及不予受理的规定】

依据《不动产登记暂行条例》第十七条规定，申请人提交的申请材料齐全且符合法定形式的，不动产登记机构应当予以受理，并出具受理凭证；不符合受理条件的，应当当场书面通知申请人，并告知不予受理的理由。

第四十一条 【询问】

不动产登记机构办理登记时，应当就有关登记事项加以询问。询问结果应当经申请人签字确认，并妥善保管。

第四十二条 【公告】

下列情形应当进行公告：

- （一）总登记；
- （二）集体土地所有权初始登记；
- （三）宅基地使用权及房屋所有权、集体建设用地使用权及其建筑物、构筑物所有权、海域使用权、无居民海岛使用权等不动产权利的初始登记；
- （四）依职权注销登记的；
- （五）法律、行政法规规定的其他情形。

不动产登记机构应当在将登记事项记载于登记簿前，在不动产登记机构门户网站或其指定的场所予以公告，公告期不少于三十日；公告无异议或异议不成立的，方可记载于登记簿上。公告所需时间不计算在登记办理期限内。

第四十三条 【实地查看】

根据申请材料，不动产登记机构认为必要时，可以进行实地查看；不动产登记机构进行实地查看时，应重点查看以下情况：

- （一）申请房屋所有权首次登记的，房屋坐落及建造完成情况；
- （二）申请在建建筑物抵押权登记的，抵押的在建建筑物坐落及建造情况；

(三) 因不动产灭失申请注销登记的, 不动产灭失情况;

(四) 不动产登记机构认为应当实地查看的其他事项。

第四十四条 【不予登记的情形】

登记申请有下列情形之一的, 不动产登记机构不予登记:

(一) 存在尚未解决的权属争议的;

(二) 违法行为尚未处理或者正在处理的;

(三) 未依照法律和行政法规规定的条件处分不动产的;

(四) 不能提供合法、有效的权利来源证明文件或者申请登记的不动产权利与权利来源证明文件不一致的;

(五) 申请登记事项与不动产登记簿记载冲突的;

(六) 未依法提交缴纳有关税费的凭证的;

(七) 申请登记的不动产权利超过规定期限的;

(八) 申请处分的不动产被依法查封期间, 权利人因处分不动产申请登记的;

(九) 申请登记不动产不能特定或者不具有独立利用价值的;

(十) 不动产被依法征收、没收, 原权利人申请登记的;

(十一) 法律、行政法规规定的其他不予登记的情形。

不予登记的, 不动产登记机构应当书面告知申请人不予登记的理由, 并告知申请人救济途径。

第四十五条 【依据人民法院、仲裁机构法律文书的登记】

申请人持人民法院、仲裁机构确认不动产权利归属和内容的生效法律文书申请登记的，不动产登记机构应当对法律文书的真实性予以审核并办理登记。

第四十六条 【依嘱托的登记】

有下列情形之一的，不动产登记机构应当依据嘱托文件办理不动产登记，并通知当事人：

（一）人民法院依据法律规定要求办理登记的；

（二）人民检察院、公安机关等有关机关依据法律规定要求办理查封登记的；

（三）人民政府依法作出没收、征收或者收回不动产权利决定的；

（四）法律、行政法规规定的其他情形。

不动产登记机构认为嘱托文件存在不动产权属错误的，可以向人民政府、人民法院、人民检察院、公安机关等有关机关提出审查建议，但不应停止办理登记。

第四十七条 【依职权登记】

有下列情形之一的，当事人自事实发生之日起十五日内不申请登记的，不动产登记机构经公告三十日后，可以直接办理登记：

（一）不动产登记机构发现不动产登记簿的记载错误且不涉及不动产权利归属或内容的；

（二）因人民法院、仲裁机构的生效法律文书致使不动产权利消灭的；

(三) 法律、行政法规规定的其他情形。

第三章 土地所有权登记

第四十八条 【土地所有权登记的对象】

土地所有权登记包括国家土地所有权登记和集体土地所有权登记。

地上有森林、林木，且土地未设立使用权的，森林、林木所有权应当与土地所有权一并登记。

第四十九条 【集体土地所有权初始登记的申请人】

集体土地所有权初始登记，依照下列规定提出申请：

(一) 土地属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会代为申请；

(二) 土地分别属于村内两个以上农民集体所有的，由村内各该集体经济组织或村民小组代为申请；

(三) 土地属乡（镇）农民集体所有的，由乡（镇）集体经济组织代为申请。

集体土地所有权变更登记、转移登记、注销登记的申请人，适用前款规定。

涉及集体土地所有权人提出的其他登记申请，参照本条第一款规定办理。

第五十条 【集体土地所有权初始登记应提交的材料】

申请集体土地所有权初始登记的，应当提交下列材料：

- (一) 土地权属来源证明;
- (二) 地籍调查表、宗地图及宗地界址坐标等;
- (三) 其他必要材料。

前款第二项规定的地籍调查表、宗地图及宗地界址坐标等，可以委托专业技术单位进行地籍调查获得。

第五十一条 【集体土地所有权变更登记应提交的材料】

因集体土地面积、土地所有权人名称发生变化申请变更登记的，应当提交下列材料：

- (一) 不动产权属证书或不动产已经登记的证明材料；
- (二) 集体土地所有权变更的证明材料；
- (三) 法律、行政法规规定的其他材料。

第五十二条 【集体土地所有权转移登记应提交的材料】

农民集体因土地互换、调整等原因导致集体土地所有权转移，申请集体土地所有权转移登记的，应当提交下列材料：

- (一) 不动产权属证书或不动产已经登记的证明材料；
- (二) 互换协议等集体土地所有权转移的证明材料；
- (三) 本农村集体经济组织三分之二以上成员或三分之二以上村民代表同意的证明或者有批准权的人民政府的批准文件；
- (四) 法律、行政法规规定的其他材料。

互换、调整的土地已设立用益物权的，还应当提交用益物权人书面同意的证明。

第五十三条 【集体土地所有权注销登记应提交的材料】

申请集体土地所有权注销登记的，应当提交下列材料：

- （一）不动产权属证书或不动产已经登记的证明材料；
- （二）集体土地所有权消灭的证明材料；
- （三）法律、行政法规规定的其他材料。

第四章 国有土地及建筑物、构筑物登记

第五十四条 【适用】

依法利用国有土地建造房屋等建筑物、构筑物的，应当申请国有建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记。

依法取得国有建设用地使用权，尚未建设房屋的，可以单独申请国有建设用地使用权登记。

第五十五条 【国有建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权各登记事项应提交材料的总体性规定】

申请国有建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记，应当根据不同的登记事项提交下列材料：

- （一）不动产登记申请书；
- （二）申请人身份证明材料；
- （三）不动产权属来源证明；
- （四）不动产权属证书；
- （五）不动产权利发生变更、转移、消灭的证明材料；
- （六）地籍调查表、宗地图、房屋平面图、宗地界址坐标等有关不动产界址、空间界限、面积的证明材料；

(七) 建设工程符合规划的证明、建设工程已竣工的证明、建设工程测绘报告等;

(八) 土地出让价款及相关税费缴纳凭证;

(九) 法律、行政法规规定的其他材料。

第五十六条 【国有建设用地使用权初始登记应提交材料的特别规定】

申请国有建设用地使用权初始登记,还应当根据使用土地的方式,分别提交以下材料:

(一) 以出让方式使用国有建设用地的,应当提交国有建设用地使用权出让合同和土地出让价款全部缴纳凭证等相关证明材料。

(二) 以划拨方式使用国有建设用地的,应当提交县级以上人民政府的批准用地文件和国有土地划拨决定书等相关证明材料;已依法转为出让国有建设用地使用权的,应当持原不动产权属证书、出让合同及土地出让价款缴纳凭证等相关证明材料,申请出让国有建设用地使用权初始登记。

(三) 以国有土地租赁方式使用国有建设用地的,应当提交租赁合同和土地租金缴纳凭证等相关证明材料。

(四) 以国家作价出资或者入股方式使用国有建设用地的,应当提交原不动产权属证书、土地使用权出资或者入股批准文件和其他相关证明材料。

(五)以授权经营方式使用国有建设用地的,应当提交原不动产权属证书、土地资产处置批准文件和其他相关证明材料。

第五十七条 【建筑物所有权共有部分的初始登记】

建设单位申请建筑物所有权初始登记的,应当对建筑区划内依法属于全体业主共有的公共场所、公用设施和物业服务用房等建筑物、构筑物一并申请登记,由不动产登记机构在登记簿上予以记载,不颁发不动产权属证书。

第五十八条 【国有建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权变更登记应提交材料的特别规定】

因不动产用途变更、面积变化申请国有建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权变更登记的,应当提交有批准权的人民政府或主管部门的批准文件,但因自行局部拆除或自然损毁后不再修复,导致不动产面积减少的除外。

因土地用途变更依法需要补交土地出让价款的,当事人还应当提交已补交土地出让价款的缴纳凭证。

第五十九条 【国有建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权转移登记应提交材料的特殊规定】

申请国有建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权转移登记的,应当根据不动产权属发生转移的情形,提交买卖合同、互换合同、赠与合同、受遗赠证明、继承证明、分割协议、合并协议、人民法院或者仲裁机构生效的法律文书,或者其他证明不动产权属发生转移的材料。

第六十条 【转让或者抵押划拨取得的国有建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权】

申请划拨取得的国有建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权的转移登记、抵押登记的，还应当提供有批准权人民政府的批准文件。

第六十一条 【国有建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权的注销登记的情形】

发生本细则第三十条规定的情形，应当申请国有建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权的注销登记。

第五章 农村宅基地及房屋登记

第六十二条 【农村宅基地及房屋登记的适用】

农村居民依法利用宅基地建造住房的，应当申请宅基地使用权及房屋所有权登记。

依法取得宅基地使用权，尚未建设房屋的，可以申请宅基地使用权登记。

第六十三条 【农村宅基地及房屋登记的申请主体】

申请农村宅基地使用权及房屋所有权登记的，由本农民集体的农户提出申请。

符合下列情形之一的，可以申请宅基地使用权及房屋所有权登记：

- (一) 本农民集体的农户；

(二)非本农民集体的农民，因地质灾害防治、新农村建设、移民安置等集中迁建，在符合当地规划的前提下，经本农民集体大多数成员同意并经有权机关批准异地建房的；

(三)已拥有一处宅基地的本农民集体成员、非本农民集体成员因继承房屋占有宅基地的；

(四)非农业户口居民(含华侨)原在农村合法取得的宅基地及房屋，房屋产权没有变化的。

第六十四条 【宅基地使用权及房屋所有权初始登记应提交的材料】

申请宅基地使用权及房屋所有权初始登记的，根据申请登记的事项，提交下列材料：

(一) 申请人身份证明和户籍证明；

(二) 县级人民政府批准用地的文件等证明材料；

(三) 继承、受遗赠等权属来源证明材料；

(四) 房屋符合城乡规划的证明；

(五) 权籍调查表、宗地图、住房平面图及宗地界址坐标等有关不动产界址、面积等证明材料；

(六) 法律、行政法规规定的其他必要材料。

属于本细则第六十三条第(二)款规定情形的，还应当提交本农民集体大多数成员同意的证明材料。

宅基地使用权初始登记完成后，申请人因建造房屋申请房屋所有权初始登记的，应提交依法取得宅基地使用权的权属证书。

第六十五条 【宅基地使用权及房屋所有权的变更登记、转移登记、注销登记应提交的材料】

申请宅基地使用权及房屋所有权变更登记、转移登记、注销登记的，应当根据不同登记事项提交下列材料：

- （一）不动产权属证书或不动产已经登记的证明材料；
- （二）宅基地使用权及房屋所有权变更、转移、消灭的证明材料；
- （三）法律、行政法规规定的其他材料。

除因继承、受遗赠、人民法院或仲裁机构生效法律文书导致不动产权属发生转移外，申请宅基地使用权及房屋所有权转移登记的，申请人还应提交农村集体经济组织同意转移的证明和受让人属于本集体经济组织成员的证明。

第六十六条 【宅基地使用权及房屋所有权的申请材料的特殊规定】

属于本细则第六十三条第（三）款规定取得宅基地使用权和房屋所有权的，不动产登记机构应当在登记簿和不动产权属证书上注记“该权利人为本农民集体原成员住宅的合法继承人”。

属于本细则第六十三条第（四）款规定取得宅基地使用权和房屋所有权的，应经该农民集体出具证明并公告无异议的，方可记载于登记簿并颁发不动产权属证书。

第六十七条 【集体土地上的建筑物所有权的登记】

申请集体土地上的建筑物区分所有权登记的，参照国有建设用地使用权及建筑物区分所有权的规定办理登记。

第六章 集体建设用地及建筑物、构筑物登记

第六十八条 【集体建设用地及建筑物、构筑物登记的适用】

依法使用集体土地建造房屋，兴办企业，建设公共设施，从事公益事业等的，应当申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记。

依法取得集体建设用地使用权，尚未建造建筑物、构筑物的，可以单独申请集体建设用地使用权登记。

第六十九条 【集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权初始登记应提交的材料】

使用农民集体所有的建设用地进行建设，申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权初始登记的，根据申请登记的事项，相应提交下列材料：

- （一）申请人身份证明；
- （二）有批准权的人民政府批准用地的文件等土地权属来源证明；
- （三）建设工程符合城乡规划的证明；
- （四）权籍调查表、宗地图、建筑物平面图及宗地界址坐标等有关不动产界址、面积等证明材料；

(五) 建设工程测绘报告;

(六) 法律、行政法规规定的其他必要材料。

集体建设用地使用权初始登记完成后, 申请人申请建筑物、构筑物所有权初始登记的, 应提交集体建设用地使用权权属证书。

第七十条 【集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权的变更登记、转移登记、注销登记应提交的材料】

申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权变更登记、转移登记、注销登记的, 应当根据不同登记事项提交下列材料:

(一) 不动产权属证书或不动产已经登记的证明材料;

(二) 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权变更、转移、消灭的证明材料;

(三) 法律、行政法规规定的其他材料。

因企业兼并、破产等原因致使集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权发生转移的, 当事人应当持相关协议及有关部门的批准文件等相关证明材料, 申请不动产转移登记。

农村集体经济组织申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权转移登记的, 还应当提交经村民会议同意或者由村民会议授权经村民代表会议同意的证明材料。

第七章 农村承包土地及其他农用地登记

第一节 农村承包土地登记

第七十一条 【适用】

承包农村集体土地或者国家土地从事农业、渔业、畜牧业、林业等生产的，应当申请土地承包经营权登记；地上有森林、林木的，应当一并申请登记。

第七十二条 【土地承包经营权初始登记的申请人】

土地承包经营权的初始登记，由发包人和承包人共同申请。

承包人为农户的，由在承包合同上签字的人或其授权的人作为代表；该签字人死亡或者丧失完全行为能力的，由农户成员推选的人作为代表。

第七十三条 【以家庭承包方式设立的土地承包经营权初始登记应提交的材料】

以家庭承包方式设立的土地承包经营权，申请初始登记的，应当提交下列材料：

- （一）集体土地所有权权属证书或者权属来源证明；
- （二）承包合同；
- （三）法律、行政法规规定的其他材料。

第七十四条 【其他土地承包经营权初始登记应提交的材料】

通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地，申请初始登记的，应当提交下列材料：

- (一) 承包合同;
- (二) 村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意的证明;
- (三) 乡(镇)人民政府的批准文书;
- (四) 法律、行政法规规定的其他材料。

第七十五条 【土地承包经营权变更登记的情形】

经依法登记的土地承包经营权有下列情形之一的,应当申请土地承包经营权变更登记:

- (一) 发包方、承包方名称发生变化的;
- (二) 以家庭承包方式承包的家庭成员发生变化的;
- (三) 承包土地的座落、名称、面积发生变化的;
- (四) 承包期限依法变更的;
- (五) 承包期限届满,土地承包经营权人依法继续承包的;
- (五) 退耕还林、退耕还湖、退耕还草导致土地用途改变的;
- (六) 林地、草地上森林、林木、草原的种类发生变化的;
- (七) 法律、行政法规规定的其他情形。

第七十六条 【土地承包经营权变更登记的应提交的材料】

土地承包经营权需要变更登记的,应当提交下列申请材料:

- (一) 不动产权属证书或不动产已经登记的证明材料;
- (二) 证明发生变更事实的材料、批准文件。

第七十七条 【土地承包经营权的转移登记的情形】

经依法登记的土地承包经营权发生下列情形之一的，应当申请土地承包经营权转移登记：

- （一）互换；
- （二）转让；
- （三）因承包农户分户等导致土地承包经营权分割的；
- （四）因结婚等原因导致土地承包经营权合并的；
- （五）其他导致土地承包经营权转移的情形。

第七十八条 【土地家庭承包经营权转移登记的应提交的材料】

因转让以家庭承包方式设立的土地承包经营权申请转移登记的，应当提交下列材料：

- （一）不动产权属证书或不动产已经登记的证明材料；
- （二）转让合同；
- （三）发包方同意的书面证明；
- （四）承包方有稳定的非农职业或者有稳定的收入来源的证明；
- （五）受让方是从事农业生产经营的农户的证明；
- （六）法律、行政法规规定的其他材料。

第七十九条 【本集体经济组织成员申请土地承包经营权转移登记的应提交的材料】

本集体经济组织成员之间因互换土地家庭承包经营权申请转移登记的，应当提交下列材料：

- (一) 不动产权属证书或不动产已经登记的证明材料;
- (二) 互换协议;
- (三) 属于同一集体经济组织成员的证明;
- (四) 发包方同意的书面证明。

第八十条 【林地的承包经营权转移登记应提交的材料】

林地的承包经营权因转让、互换、入股等发生转移，申请转移登记的，应当提交土地权属来源证明、承包经营权转让、互换、入股合同等材料。

第八十一条 【土地承包经营权注销登记的情形】

经依法登记的土地承包经营权发生下列情形之一的，应当申请注销登记：

- (一) 承包经营的土地灭失的;
- (二) 承包经营的土地被依法征收的;
- (三) 承包经营的土地被依法转为建设用地的;
- (四) 承包经营权人丧失承包经营资格或放弃承包经营权的;
- (五) 法律、行政法规规定的其他情形。

第八十二条 【土地承包经营权注销登记应提交的材料】

办理土地承包经营权注销登记的，应当提交下列申请材料：

- (一) 不动产权属证书或不动产已经登记的证明材料;
- (二) 证明发生灭失事实的材料。
- (三) 法律、行政法规规定的其他材料。

第二节 其他农用地登记

第八十三条 【适用】

以承包经营以外的合法方式使用国有土地和集体土地从事农业、渔业、畜牧业、林业等生产的，应当申请其他农用地使用权登记；地上有森林、林木的，应当一并申请登记。

第八十四条 【其他农用地使用权初始登记应提交的材料】

使用水域、滩涂等国有和集体所有农用地，申请其他农用地使用权初始登记的，应当提交县级以上人民政府有关批准用地的文件等材料。

第八十五条 【国有农场、林场土地使用权初始登记应提交的材料】

国有农场、林场、草场等依法使用国有农用地，申请其他农用地使用权初始登记的，应当提交下列材料：

- （一）县级以上人民政府或有关部门关于组建国有农场、林场、草场等批准文件；
- （二）法律、行政法规规定的其他材料。

第八十六条 【农用地使用权的变更、转移、注销登记应提交的材料】

申请其他农用地使用权变更、转移、注销登记的，应当依据不同登记事项提交下列申请材料：

- （一）不动产权属证书或不动产已经登记的证明材料；
- （二）证明发生变更、转移、消灭事实的材料、批准文件。

(三) 法律、行政法规规定的其他材料。

第八章 海域、无居民海岛及建筑物、构筑物登记

第八十七条 【适用】

依法使用海域、无居民海岛，以及在海域、无居民海岛上建造建筑物、构筑物的，应当申请海域使用权、无居民海岛使用权及建筑物、构筑物所有权登记。

依法取得海域使用权、无居民海岛使用权，尚未建造建筑物、构筑物的，可以单独申请海域使用权、无居民海岛使用权登记。

第八十八条 【海域使用权、无居民海岛使用权初始登记应提交的材料】

申请海域使用权、无居民海岛使用权初始登记的，应当提交下列材料：

- (一) 项目用海、用岛批准文件或者海域使用权、无居民海岛使用权出让合同；
- (二) 宗海、无居民海岛界址图及界址坐标；
- (三) 海域使用金、无居民海岛使用金缴纳凭证；
- (四) 法律、行政法规规定的其他材料。

第八十九条 【海域使用权、无居民海岛使用权变更登记情形】

有下列情形之一的，应当申请海域使用权或者无居民海岛使用权变更登记：

- (一) 海域使用权、无居民海岛使用权续期的;
- (二) 改变海域、无居民海岛使用位置、面积或者期限的;
- (三) 海域、无居民海岛坐落名称发生变化的;
- (四) 海域使用权人、无居民海岛使用权人姓名或名称改变的;
- (五) 共有性质变更的;
- (六) 法律、行政法规规定的其他情形。

第九十条 【海域使用权、无居民海岛使用权变更登记应提交的材料】

申请海域使用权或者无居民海岛使用权变更登记的,应当提交下列材料:

- (一) 不动产权属证书或不动产已经登记的证明材料;
- (二) 海域使用权、无居民海岛使用权变更的证明文件;
- (三) 法律、行政法规规定的其他情形。

第九十一条 【海域使用权、无居民海岛使用权转移登记的情形】

有下列情形之一的,应当申请转移登记:

- (一) 因企业合并、分立或者与他人合资、合作经营、作价入股导致海域使用权、无居民海岛使用权转移的;
- (二) 依法转让、赠与、继承、受遗赠海域使用权、无居民海岛使用权的;

(三) 因人民法院、仲裁机构生效法律文书或者行政机关调解导致海域使用权、无居民海岛使用权转移的;

(四) 法律、行政法规规定的其他情形。

第九十二条 【海域使用权、无居民海岛使用权转移登记应提交的材料】

申请海域使用权、无居民海岛使用权转移登记的,应当提交下列材料:

(一) 不动产权属证书或不动产已经登记的证明材料;

(二) 海域使用权、无居民海岛使用权转让合同、继承证明、法院判决等生效法律文书等的证明材料;

(三) 转让划拨取得的海域使用权、无居民海岛使用权的,应原批准用海、用岛的海洋行政主管部门批准转让的文件;

(四) 依法需要补交海域使用金、海岛使用金的,应当提交海域使用金、海岛使用金缴纳的凭证;

(五) 完税证明;

(六) 法律、行政法规规定的其他材料。

第九十三条 【海域使用权、无居民海岛使用权的注销登记】

发生本细则第三十条规定的情形的,应当申请海域使用权、无居民海岛使用权注销登记。

因填海造地导致海域灭失的,应当在填海造地工程竣工后,申请国有建设用地使用权初始登记。

第九十四条 【海域使用权、无居民海岛使用权的注销登记应提交的材料】

申请海域使用权、无居民海岛使用权注销登记的，应当提交下列材料：

- （一）原不动产权属证书或不动产已经登记的证明材料；
- （二）海域使用权、无居民海岛使用权消灭的证明材料；
- （三）法律、行政法规规定的其他材料。

第九十五条 【海域、无居民海岛范围内建筑物、构筑物所有权登记应提交的材料】

申请海域、无居民海岛范围内建筑物、构筑物登记的，参照国有建设用地范围内建筑物、构筑物所有权登记的有关规定办理。

第九章 探矿权、采矿权、取水权登记

第九十六条 【探矿权、采矿权、取水权登记】

探矿权、采矿权、取水权登记，由不动产登记机构负责。

探矿权、采矿权登记适用矿产资源登记有关法律法规及规章。

第九十七条 【取水权登记的范围】

当事人依法取得下列权利，可以申请取水权登记：

- （一）单位和个人依法享有的对特定区域的河流、湖泊等地表或地下水资源的取水权；

(二)农村集体经济组织和农民对集体经济组织的水塘和由农村集体经济组织修建管理的水库中的水的使用权。

具体登记事项由国务院国土资源主管部门会同有关部门规定。

第十章 地役权登记

第九十八条 【申请地役权登记的情形】

为提高自己不动产效益，按照约定设定地役权利用他人不动产，有下列情形之一，可以向不动产登记机构申请地役权初始登记：

- (一) 因用水、排水、通行利用他人不动产的；
- (二) 因铺设电线、电缆、水管、输油管线、暖气和燃气管线等管线利用他人不动产的；
- (三) 因架设铁塔、基站、广告牌等利用他人不动产的；
- (四) 因采光、通风、保持视野等限制他人不动产利用的；
- (五) 其他为提高自己不动产效益，按照约定利用他人不动产的情形。

第九十九条 【申请地役权初始登记时应提交的文件】

申请地役权初始登记的，应当提交下列文件：

- (一) 需役地和供役地的不动产权属证书或不动产已经登记的证明材料；
- (二) 地役权合同；

(三) 法律、行政法规规定的其他必要文件。

第一百条 【地役权设立的特殊要求】

土地上已设立土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权等使用权，土地所有权人作为供役地权利人申请地役权初始登记的，还应当提交土地使用权人的书面同意。

第一百零一条 【地役权不予登记的情形】

有下列情形之一的，不动产登记机构不予办理地役权初始登记：

- (一) 当事人约定的利用方法属于其他物权的内容；
- (二) 地役权的设立与提高需役地效益无关；
- (三) 地役权内容违反法律、行政法规的强制性规定；
- (四) 地役权内容损害社会公共利益。

第一百零二条 【地役权的变更登记】

经依法登记的地役权发生下列情形之一的，应当持地役权合同、不动产权属证书或不动产已经登记的证明材料和变更证明材料申请地役权变更登记：

- (一) 地役权当事人的姓名或者名称等发生变化；
- (二) 共有性质变更的；
- (三) 需役地或供役地自然状况发生变化；
- (四) 地役权内容变更的；
- (五) 法律、行政法规规定的其他材料。

第一百零三条 【供役地的转让】

供役地分割转让办理登记，转让部分涉及地役权的，应当由受让人与地役权人一并申请地役权变更登记。

第一百零四条 【地役权变更登记应提交的材料】

地役权变更登记应当提交下列材料：

- （一）不动产权属证书或不动产已经登记的证明材料；
- （二）证明地役权发生变更的材料；
- （三）法律、行政法规规定的其他材料。

第一百零五条 【地役权的转移登记】

经依法登记的地役权不得单独转让、抵押。

申请需役地转移登记的，或者需役地分割转让，转让部分涉及已登记的地役权的，当事人应当一并申请地役权转移登记，但当事人另有约定的除外。当事人拒绝一并申请地役权转移登记的，应当出具书面证明。不动产登记机构办理转移登记时应当同时办理地役权注销登记。

第一百零六条 【地役权转移登记应提交的材料】

就已经登记的地役权申请转移登记的，应当提交下列文件：

- （一）不动产权属证书或不动产已经登记的证明材料；
- （二）地役权转移合同；
- （三）法律、行政法规规定的其他材料。

第一百零七条 【地役权的注销登记】

已经登记的地役权，有下列情形之一的，应当申请地役权注销登记：

- (一)地役权利用期限届满;
- (二)供役地、需役地混同;
- (三)供役地或者需役地灭失;
- (四)人民法院、仲裁机构的生效法律文书消灭地役权;
- (五)依法解除地役权合同;
- (六)其他导致地役权消灭的事由。

第一百零八条 【地役权的注销登记应提交的材料】

就已经登记的地役权申请注销登记的，应当提交下列材料：

- (一)不动产权属证书或不动产已经登记的证明材料;
- (二)证明地役权发生消灭的材料;
- (三)法律、行政法规规定的其他材料。

第一百零九条 【地役权登记特殊规定】

地役权登记，不动产登记机构应当将事项分别记载于需役地和供役地登记簿。

供役地、需役地分属不同不动产登记机构主管的，当事人应当向供役地所在地的不动产登记机构申请地役权登记。供役地所在地不动产登记机构完成登记后，应将相关事项通知需役地所在地不动产登记机构，并由其记载于需役地登记簿。

第一百一十条 【未登记的地役权变更、转移后的登记】

地役权设立后，办理初始登记前变更、转移的，当事人应当提交相关证明材料，就已经变更或者转移的地役权，直接申请初始登记。

第十一章 抵押登记

第一百一十一条 【抵押登记的范围】

以建设用地使用权抵押的，该土地上的建筑物一并抵押。以建筑物抵押的，该建筑物占用范围内的建设用地使用权一并抵押。

对下列财产进行抵押的，可以申请办理不动产抵押登记：

- （一）建设用地使用权；
- （二）建筑物和其他土地附着物；
- （三）海域使用权、无居民海岛使用权；
- （四）以招标、拍卖、公开协商等方式取得的四荒地等土地承包经营权；
- （五）正在建造的建筑物、构筑物；
- （六）法律、行政法规可以抵押的其他不动产。

第一百一十二条 【抵押登记的适用范围】

在借贷、买卖等民事活动中，债权人需要设立不动产抵押权来保障其债权实现的，可以申请办理抵押登记。

经中国银行业监督管理委员会批准取得《金融许可证》的金融机构或法律、行政法规规定的具有发放贷款资格的其他金融机构，可以作为放贷人申请办理不动产抵押登记。

第一百一十三条 【一般抵押权的初始登记应提交的材料】

申请一般抵押权初始登记的，应当提交下列文件：

- （一）不动产权属证书或不动产已经登记的证明材料；

- (二) 抵押合同;
- (三) 主债权合同;
- (四) 法律、行政法规规定的其他材料。

第一百一十四条 【多次抵押的登记顺序】

同一不动产上设立多个抵押权的，不动产登记机构应当按照受理时间的先后顺序办理登记，并依次记载于不动产登记簿。

第一百一十五条 【一般抵押权的变更登记的情形】

发生下列情形之一的，应当申请一般抵押权变更登记：

- (一) 抵押人、抵押权人的姓名或者名称变更的；
- (二) 被担保的主债权种类或数额变更的；
- (三) 担保范围变更的；
- (四) 债务履行期限变更的；
- (五) 共有性质变更的；
- (六) 法律、行政法规规定的其他情形。

第一百一十六条 【一般抵押权变更登记应提交的材料】

申请一般抵押权变更登记的，应当提交下列材料：

- (一) 不动产权属证书或不动产已经登记的证明材料；
- (二) 一般抵押权变更的证明材料；
- (三) 法律、行政法规规定的其他材料。

因被担保债权主债权的种类及数额、担保范围发生变更申请一般抵押权变更登记时，如果该一般抵押权的变更将对其他抵押

权人产生不利影响的，还应当提交其他抵押权人的书面同意材料。

第一百一十七条 【一般抵押权的转移登记应提交的材料】

申请一般抵押权转移登记的，应当提交下列材料：

- （一）不动产权属证书或不动产已经登记的证明材料；
- （二）被担保主债权的转让协议；
- （三）债权人通知债务人的证明；
- （四）法律、行政法规规定的其他材料。

因已设立抵押权的不动产转移导致抵押权转移的，应当提交不动产权属转移证明、不动产权属证书或不动产已经登记的证明材料和抵押权人同意的书面证明。

第一百一十八条 【一般抵押权注销登记的情形】

发生下列情形之一的，应当申请一般抵押权注销登记：

- （一）主债权消灭；
- （二）一般抵押权已经实现；
- （三）抵押权人放弃一般抵押权；
- （四）法律、行政法规规定抵押权消灭的其他情形。

第一百一十九条 【一般抵押权注销登记应提交的材料】

申请一般抵押权注销登记的，应当提交下列材料：

- （一）不动产权属证书或不动产已经登记的证明材料；
- （二）一般抵押权消灭的证明材料；
- （三）法律、行政法规规定的其他必要材料。

第一百二十条 【最高额抵押权初始登记应提交的材料】

申请最高额抵押权初始登记的，应当提交下列材料：

- （一）不动产权属证书；
- （二）最高额抵押合同；
- （三）一定期间内将要连续发生的债权的合同或者其他登记原因证明材料；
- （四）法律、行政法规规定的其他必要材料。

当事人申请最高额抵押权初始登记时，同意将最高额抵押权设立前已经存在的债权转入最高额抵押担保的债权范围的，还应当提交相应的主合同以及当事人同意将该债权纳入最高额抵押权担保范围的书面材料。

第一百二十一条 【最高额抵押权的变更登记】

发生下列情形之一的，应当申请最高额抵押权变更登记：

- （一）抵押人、抵押权人的姓名或者名称变更的；
- （二）被担保的主债权种类及其额度变更的；
- （三）担保范围变更的；
- （四）最高额债权确定期间变更的；
- （五）共有性质变更的；
- （六）法律、行政法规规定的其他情形。

第一百二十二条 【最高额抵押权变更登记的应提交的材料】

申请最高额抵押权变更登记的，应当提交下列材料：

- （一）不动产权属证书或不动产已经登记的证明材料；

(二) 最高额抵押权发生变更的证明材料;

(三) 法律、行政法规规定的其他必要材料。

因最高债权额、担保范围、债务履行期限、债权确定的期间发生变更申请最高额抵押权变更登记时, 如果该变更将对其他抵押权人产生不利影响的, 还应当提交其他抵押权人的书面同意文件与身份证明。

第一百二十三条 【最高额抵押权转移登记】

最高额抵押权担保的债权确定前, 债权人转让部分债权的, 除当事人另有约定外, 不得办理最高额抵押权转移登记。

第一百二十四条 【最高额抵押权转移登记的特别规定】

债权人转让部分债权, 当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的, 应当分别申请下列登记:

(一) 当事人约定原抵押权人与受让人共同享有最高额抵押权的, 应当申请最高额抵押权的转移登记;

(二) 当事人约定受让人享有一般抵押权、原抵押权人就扣减已转移的债权数额后继续享有最高额抵押权的, 应当申请一般抵押权的转移登记及最高额抵押权的变更登记;

(三) 当事人约定原抵押权人不再享有最高额抵押权的, 应当一并申请最高额抵押权确定登记及一般抵押权转移登记。

第一百二十五条 【最高额抵押权转移登记应提交的材料】

申请办理最高额抵押权转移登记的, 应当提交下列材料:

(一) 部分债权转移的证明;

(二)当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的证明材料;

(三)其他必要材料。

第一百二十六条 【最高额抵押权的确定登记】

经依法登记的最高额抵押权担保的债权确定,申请最高额抵押权确定登记的,应当提交下列材料:

(一)不动产权属证书或不动产已经登记的证明材料;

(二)最高额抵押权担保的债权已确定的证明材料;

(三)其他必要材料。

第一百二十七条 【最高额抵押权注销登记的情形】

发生下列情形之一的,应当申请最高额抵押权注销登记:

(一)主债权消灭;

(二)最高额抵押权已经实现;

(三)抵押权人放弃抵押权;

(四)法律、行政法规规定抵押权消灭的其他情形。

第一百二十八条 【最高额抵押权注销登记应提交的材料】

申请最高额抵押权注销登记的,应当提交下列材料:

(一)不动产权属证书或不动产已经登记的证明材料;

(二)最高额抵押权消灭的证明材料;

(三)法律、行政法规规定的其他必要材料。

第一百二十九条 【在建建筑物抵押权初始登记】

以正在建造的建筑物、构筑物设定抵押的，应当申请在建建筑物抵押权的初始登记。

第一百三十条 【在建建筑物抵押权初始登记应提交的材料】

申请在建建筑物抵押权初始登记的，应当提交下列材料：

- （一）抵押合同；
- （二）主债权合同；
- （三）享有建设用地使用权的不动产权属证书或不动产已经登记的证明材料；
- （四）建设工程规划许可证；
- （五）法律、行政法规规定的其他材料。

第一百三十一条 【在建建筑物抵押权变更的情形】

发生下列情形之一的，应当申请在建建筑物抵押权变更登记：

- （一）抵押人、抵押权人的姓名或者名称变更的；
- （二）被担保的主债权种类或数额变更的；
- （三）担保范围变更的；
- （四）债务履行期限变更的；
- （五）抵押财产范围变更的；
- （六）共有性质变更的；
- （七）法律、行政法规规定的其他情形。

第一百三十二条 【在建建筑物抵押权的变更登记应提交的材料】

申请在建建筑物抵押权变更登记的，应当提交下列材料：

- （一）不动产权属证书或者已经登记的证明材料；
- （二）证明在建建筑物抵押权发生变更的材料；
- （三）法律、行政法规规定的其他必要材料。

第一百三十三条 【在建建筑物抵押权转移登记应当提交的材料】

在建建筑物抵押权转让的，应当提交下列材料，申请转移登记：

- （一）不动产权属证书或者已经登记的证明材料；
- （二）证明在建建筑物抵押权发生转移的材料；
- （三）法律、行政法规规定的其他必要材料。

第一百三十四条 【在建建筑物抵押权注销登记应提交的材料】

已经登记在建建筑物抵押权变更、转让或者消灭的，应当提交下列材料，申请注销登记：

- （一）不动产权属证书或者已经登记的证明材料；
- （二）证明在建建筑物抵押权消灭的材料；
- （三）法律、行政法规规定的其他必要材料。

第一百三十五条 【在建建筑物抵押权登记转为建筑物、构筑物抵押权登记】

在建建筑物竣工并经建筑物、构筑物所有权初始登记后，抵押权人可以申请将在建建筑物抵押权登记转为建筑物、构筑物抵押登记。

在建建筑物抵押权登记转为建筑物、构筑物抵押权登记时，抵押财产范围不包括已经办理预告登记的预购商品房。

第一百三十六条 【预购商品房抵押登记应提交的材料】

申请预购商品房抵押登记，应当提交下列材料：

- （一）抵押合同；
- （二）主债权合同；
- （三）预购商品房预告登记证明；
- （四）当事人关于预告登记的约定；
- （五）法律、行政法规规定的其他必要材料。

第十二章 其他登记

第一节 预告登记

第一百三十七条 【申请预告登记的情形】

有下列情形之一的，当事人可以按照约定申请不动产预告登记：

- （一）不动产买卖、抵押的；
- （二）商品房等不动产预售的；
- （三）以预售商品房等不动产设定抵押权的；
- （四）法律、行政法规规定的其他情形。

第一百三十八条 【预告登记应提交的材料】

申请预告登记的，应当根据不同登记事项提交下列材料：

- （一）转让、抵押、预购不动产的合同；
- （二）当事人关于预告登记的约定；
- （三）不动产权属证书或不动产已经登记的证明材料；
- （四）预售许可证等证明材料；
- （五）法律、行政法规规定的其他材料。

第一百三十九条 【预购商品房的预告登记应提交的材料】

申请预购商品房预告登记，应当提交下列材料：

- （一）已登记备案的商品房预售合同；
- （二）当事人关于预告登记的约定；
- （三）法律、行政法规规定的其他必要材料。

预购人单方申请预购商品房预告登记，预售人与预购人在商品房预售合同中对预告登记附有条件和期限的，预购人应当提交相应的证明材料。

第一百四十条 【不动产转移的预告登记应提交的材料】

申请土地使用权、房屋所有权转移预告登记的，应当提交下列材料：

- （一）土地使用权、房屋所有权转让合同；
- （二）转让方的不动产权属证书或不动产已经登记的证明材料；
- （三）当事人关于预告登记的约定；

(四) 法律、行政法规规定的其他必要材料。

第一百四十一条 【不动产抵押的预告登记应提交的材料】

抵押土地使用权、房屋，申请预告登记的，应当提交下列材料：

- (一) 抵押合同；
- (二) 主债权合同；
- (三) 不动产权属证书或不动产已经登记的证明材料；
- (四) 当事人关于预告登记的约定；
- (五) 法律、行政法规规定的其他必要材料。

第一百四十二条 【预告登记的效力】

预告登记生效期间，未经预告登记的权利人书面同意，处分该不动产权利申请登记的，不动产登记机构应当不予办理。

预告登记后，债权消灭或者自能够进行相应的不动产登记之日起三个月内，当事人申请不动产登记的，不动产登记机构应当按照预告登记事项办理相应的登记。

第一百四十三条 【预告登记注销的情形】

有下列情形之一的，应当申请注销预告登记：

- (一) 预告登记的权利人放弃预告登记的；
- (二) 债权消灭的；
- (三) 法律、行政法规规定的其他情形。

第一百四十四条 【预告登记注销的应提交的材料】

当事人申请注销预告登记的，应当提交下列材料：

- (一) 不动产登记证明;
- (二) 债权消灭或权利人放弃预告登记的证明材料;
- (三) 法律、行政法规规定的其他材料。

第二节 更正登记

第一百四十五条 【依申请的更正登记】

权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记。

第一百四十六条 【依申请更正登记的应提交的材料】

不动产登记簿记载的权利人申请更正登记的，应当提交不动产权属证书、证明不动产登记簿记载错误的材料及法律、行政法规规定的其他材料。

利害关系人申请更正登记的，应当提交利害关系证明、证明不动产登记簿记载错误的材料、不动产登记簿记载的权利人提供的同意更正登记的书面材料。

不动产登记簿记载确有错误的，应当予以更正；需要更正不动产权属证书内容的，应当书面通知权利人换领不动产权属证书；不动产登记簿记载无误的，应当不予更正，并书面通知申请人。

第一百四十七条 【对依申请更正登记的处理】

当事人申请更正登记，不动产登记簿记载确有错误，且不涉及权利归属和内容的，不动产登记机构应当予以更正；涉及权利

归属和内容，且错误登记之后没有处分登记、预告登记和查封登记的，不动产登记机构应当予以更正。

第一百四十八条 【依职权的更正登记】

不动产登记机构发现登记簿的记载错误，不涉及不动产权利归属和内容的，不动产登记机构可以依据登记资料或者有效的法律文件予以更正，并书面通知当事人或在不动产登记机构网站上予以公告。

第一百四十九条 【更正登记期间的效力】

更正登记期间，登记簿记载的权利人因处分其不动产权利申请登记的，不动产登记机构应当暂缓办理。

第一百五十条 【依照生效法律文书办理登记】

人民法院、仲裁机构的生效法律文书确定的不动产权利归属或者权利内容与不动产登记簿记载的权利状况不一致的，不动产登记机构应当按照当事人的申请和有关法律文书，办理相应的登记。

第一百五十一条 【换领不动产权属证书或登记证明】

更正登记后，需要更换不动产权属证书或登记证明的，应当书面通知权利人换领。

第三节 异议登记

第一百五十二条 【异议登记的适用】

利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误，权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。

第一百五十三条 【异议登记应提交的材料】

利害关系人申请异议登记的，应当提交下列材料：

- （一）对登记的不动产权利有利害关系的证明材料；
- （二）不动产登记簿权利状况记载错误的证明文件；
- （三）法律、行政法规规定的其他材料。

第一百五十四条 【异议登记的办理】

不动产登记机构受理异议登记的，应当将异议事项记载于不动产登记簿，并向申请人出具异议登记证明。

异议登记申请人应当在异议登记之日起十五日内，提交已经提起有关诉讼的证明，逾期不提交的，不动产登记机构应当注销异议登记。

异议登记失效后，申请人就同一事项以同一理由再次申请异议的，不动产登记机构不予受理。

第一百五十五条 【异议期间的登记】

异议登记期间，不动产登记簿上记载的权利人以及第三人因处分权利申请登记的，不动产登记机构应当书面告知申请人该权利已经存在异议登记的有关事项，申请人申请继续办理的，应当予以办理，但应要求申请人提供知悉异议登记存在并自担风险的书面承诺。

第四节 查封登记

第一百五十六条 【查封登记的对象】

人民法院依法查封已登记的不动产的，不动产登记机构应当办理查封登记。

第一百五十七条 【查封登记的嘱托】

人民法院要求不动产登记机构办理查封登记的，应当向不动产登记机构提交下列材料：

- （一）人民法院工作人员的工作证和执行公务证；
- （二）协助执行通知书；
- （三）法律、行政法规规定的其他材料。

第一百五十八条 【查封登记的办理】

不动产登记机构不对生效法律文书和协助执行通知书进行实体审查。不动产登记机构认为人民法院查封裁定书或者其他生效法律文书错误的，可以向人民法院提出审查建议，但不应当停止办理协助执行事项。

第一百五十九条 【查封登记与其他登记的协调】

被查封的不动产已由登记权利人申请转让登记或者设定登记而尚未记载于不动产登记簿的，不动产登记机构应当立即中止办理该登记，并通知登记申请人。

已经登记完毕的，不动产登记机构应当将无法办理查封登记的事实书面告知人民法院或其他机关。

第一百六十条 【查封登记的效力】

查封期间，权利人处分不动产申请登记的，不动产登记机构应当不予办理。

第一百六十一条 【轮候查封登记】

两个以上人民法院查封同一不动产的，不动产登记机构应当为先嘱托的人民法院办理查封登记，对后嘱托的人民法院办理轮候查封登记，并书面告知该不动产已被其他人民法院查封的事实及查封的有关情况。

第一百六十二条 【轮候查封登记的顺序】

轮候查封登记的顺序按照人民法院协助执行通知书送达不动产登记机构的时间先后进行排列。轮候查封期限的起算日期从其转为正式查封时起算。

查封登记注销后，不动产登记机构应当将排列在先的轮候查封登记转为查封登记；查封法院对查封登记的不动产全部处理的，不动产登记机构应当注销排列在后的轮候查封登记；查封法院对查封登记的不动产部分处理的，对剩余部分，不动产登记机构应当将排列在先的轮候查封登记转为查封登记。

第一百六十三条 【非因法律行为取得不动产的查封登记】

不动产登记机构依照执行查封的人民法院提交的被执行人取得财产所依据的继承证明、生效的法律文书及协助执行通知书等办理查封登记的，应当先办理转移登记。

第一百六十四条 【查封登记的注销】

查封期间，人民法院解除查封的，不动产登记机构应当及时根据人民法院解除查封裁定书和协助执行通知书注销查封登记。

第一百六十五条 【查封登记的有效期】

不动产查封期限届满，人民法院未续封的，不动产登记机构可以注销查封登记。

第一百六十六条 【对基于其他国家机关嘱托所为查封登记的适用】

其他国家机关依法要求不动产登记机构办理查封登记的，参照本节规定办理。

第十三章 不动产登记资料的查询、保护和利用

第一百六十七条 【登记资料管理与保护】

不动产登记资料由不动产登记机构管理。各级不动产登记机构应当建立不动产登记资料管理制度及信息安全保密制度，建设符合不动产登记资料安全保护标准的不动产登记资料存放场所。

不动产登记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、县登记信息的实时共享。

前款所称不动产登记资料包括：

（一）不动产登记簿；

（二）不动产登记原始资料，包括不动产权属来源文件、不动产登记申请书等申请材料以及不动产登记机构审核材料。

第一百六十八条 【不动产登记信息化保障】

不动产登记机构应当加强不动产登记信息化建设，做好不动产登记信息平台建设和维护工作，加强不动产登记信息产品开发和科技创新，提高不动产登记的社会综合效益。

第一百六十九条 【登记资料的属地查询原则】

不动产登记资料实行属地查询原则，由具体办理不动产登记的不动产登记机构负责。

第一百七十条 【查询主体】

国家实行不动产登记资料依法公开查询制度。

权利人可以查询、复制其不动产登记簿记载的事项以及相关的原始登记资料。

因不动产交易、互换、赠与等涉及的利害关系人有权查询相关的不动产登记结果；社会公众可以查询不动产登记簿记载的自然状况信息。但涉及国家秘密和依法受到保护的商业秘密、个人隐私的除外。

人民法院、人民检察院、国家安全机关、公安机关和纪检监察机关可以查询与调查、处理案件有关的不动产登记结果和不动产登记原始登记资料。

对涉及国家安全、军事等保密的不动产登记资料，须经国家安全、军事等机关同意后方可利用。

不动产登记资料公开查询的具体办法由国务院国土资源主管部门另行规定。

第一百七十一条 【查询申请材料】

查询不动产登记资料应当提交下列材料：

- （一）身份证明；
- （二）申请书。

委托他人查询的，应当出具授权委托书；境外委托人的授权委托书应当按照有关规定经过公证或者认证。

国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关和纪检监察部门应当提交本单位出具的查询证明。

第一百七十二条 【不予查询的情形】

有下列情形之一的，不动产登记机构不予查询，并告知理由：

- （一）申请查询的不动产不属于不动产登记机构管辖范围的；
- （二）查询人提交的申请材料不符合规定的；
- （三）申请查询的主体或查询事项不符合规定的；
- （四）法律、行政法规规定的其他情形。

第一百七十三条 【时限要求】

对符合本办法规定的查询申请，查询机关应当当场提供查询；因情况特殊，不能当场提供查询的，应当在五个工作日内提供查询。

第一百七十四条 【查询场所与查询要求】

查询人查询不动产登记资料，应当在查询机关设定的场所进行。

任何单位和个人不得将不动产登记资料带离设定的场所。

查询人在查询时应当保持不动产登记资料的完好，不得对不动产登记资料进行圈点、划线、注记、涂改或者拆页，也不得损坏查询设备。

第一百七十五条 【查询出具证明】

查询人可以查阅、抄录不动产登记资料。查询人要求复制不动产登记资料的，不动产登记机构应当提供复制。

查询人要求出具查询结果证明的，不动产登记机构可以出具查询结果证明。查询结果证明应注明查询日期及用途。

第一百七十六条 【查询收费】

查询不动产登记资料所发生的复制等费用由查询人承担。

第十四章 法律责任

第一百七十七条 【违法查询的法律责任】

查询人违反本细则第一百七十四条规定，擅自将不动产登记资料带离设定场所，对登记资料进行圈点、划线、注记、涂改、拆页，或者故意损坏查询设备的，查询机关应当及时制止，并责令其改正；拒不改正的，应当停止提供查询，不予出具查询结果证明；造成损失的，查询人应当依法承担赔偿责任。

查询人非法使用查询结果，给当事人造成损失的，应当依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第一百七十八条 【登记错误赔偿责任】

因不动产登记机构及其工作人员的过错导致登记错误，给他人造成损害的，不动产登记机构应当承担赔偿责任。不动产登记机构依法赔偿后，可以向因故意或重大过失造成登记错误的人员追偿。

因申请人提供虚假材料以及登记代理等机构出具的虚假材料导致登记错误，给他人造成损害的，应当由申请人及相关机构分别承担赔偿责任。

因申请人提供虚假材料办理不动产登记，不动产登记机构未依法履行审核职责，给他人造成损害的，应当根据其过错程度及其在损害发生中所起作用承担相应的赔偿责任。

不动产登记机构工作人员与第三人恶意串通违法登记，侵犯他人合法权益的，不动产登记机构与第三人承担连带赔偿责任。

第一百七十九条 【与行政处罚及刑事责任的衔接】

当事人有下列行为之一，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；给他人造成损失的，依法承担赔偿责任：

- （一）采用提供虚假材料等欺诈手段申请登记；
- （二）采用欺诈手段应对不动产登记机构询问；
- （三）妨碍不动产登记机构实地查看不动产；
- （四）采用欺诈手段申请查询、复制登记资料；
- （五）非法印制、伪造、变造不动产权属证书或者登记证明；

(六)使用非法印制、伪造、变造的不动产权属证书或者登记证明;

(七)法律、行政法规或者规章规定的其他情形。

第一百八十条 【与行政处分及刑事责任的衔接】

不动产登记机构工作人员有下列行为之一，依法给予处分；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：

(一)玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊；

(二)擅自涂改、毁损、伪造不动产登记簿；

(三)对符合登记条件的登记申请不予登记；

(四)对不符合登记条件的登记申请予以登记；

(五)对应当暂缓登记的登记申请即时予以登记或者不予登记；

(六)非法进行主动登记；

(七)非法登记致使登记错误；

(八)无正当理由拒绝权利人或者利害关系人查询、复制登记资料；

(九)非法对当事人进行行政处罚；

(十)法律、行政法规、规章、行政机构的决定或者命令规定的其他情形。

第十五章 附 则

第一百八十一条 【过渡规定】

《不动产登记暂行条例》施行前，已经受理、尚未完成的不动产登记，适用《不动产登记暂行条例》和本实施细则。

因《不动产登记暂行条例》施行前已办结的不动产登记产生纠纷的，适用当时法律、行政法规的规定。

土地或者海域上有建筑物、构筑物未一并登记的，不动产权利人应当在办理转移登记或者变更登记时一并申请登记。

第一百八十二条 【不动产登记簿与不动产权属证书】

《不动产登记暂行条例》施行之日起，不动产登记簿册、不动产权属证书、不动产登记证明同时启用。

第一百八十三条 【过渡时期原权属证书的效力】

《不动产登记暂行条例》施行前，申请不动产登记的，仍然依据《土地管理法》《城市房地产管理法》《森林法》《农村土地承包法》等法律、行政法规颁发《集体土地所有证》《国有土地使用证》《集体土地使用证》《房屋所有权证》《土地承包经营权证》《林权证》《草原使用证》《海域使用权证》《无居民海岛使用权证》等各类不动产权属证书或者登记证明。

《不动产登记暂行条例》施行后，已经颁发的各类不动产权属证书和登记证明继续有效。申请办理不动产变更登记、转移登记、抵押登记的，一并颁发统一的不动产权属证书。但各类不动

产权属证书记载的事项有冲突的，经依法处理后，由不动产登记机构在不动产登记簿上记载，并发放统一的不动产权属证书。

第一百八十四条 【军队不动产登记的特殊规定】

军用土地等不动产办理登记的，除按本实施细则提供材料外，还应当依照中央军委的有关规定提供相应的材料。

第一百八十五条 【解释权】

本实施细则由国务院国土资源主管部门负责解释。

第一百八十六条 【施行日期】

本实施细则自 年 月 日起施行。