

不动产登记法

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条【立法目的】

为明确不动产权利归属，规范不动产登记行为，保护不动产权利人的合法权益，维护不动产交易安全，制定本法。

第二条【不动产登记的定义】

本法所称不动产登记，是指不动产登记机构依法将不动产的自然状况、权利状况和其他法定事项记载于不动产登记簿的行为。

本法所称不动产，是指土地、海域及其建筑物、构筑物、林木等定着物。

第三条【不动产登记的类型】

不动产登记包括首次登记、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。

第四条【不动产统一登记制度】

国家实行不动产统一登记制度。

不动产登记机构应当按照国家有关规定，加强部门协作，实行不动产登记、交易和缴税线上线下一窗受理、并行办理，充分运用互联

网、大数据等技术手段，优化办理流程，确保登记结果真实准确。

第五条【登记原则】

不动产登记应当遵循下列原则：

（一）依申请登记原则。不动产登记依照当事人的申请进行；

（二）属地登记原则。不动产登记由不动产所在地的不动产登记机构办理；

（三）一体登记原则。建筑物、构筑物、林木等定着物与其所附着的土地、海域应当一并登记，并保持权利主体一致；

（四）连续登记原则。未办理不动产首次登记的，不得办理其他类型的不动产登记。

法律、行政法规另有规定的除外。

第六条【登记的权利类型】

下列不动产权利，依法进行登记：

（一）国家自然资源所有权；

（二）集体土地所有权；

（三）房屋等建筑物、构筑物所有权；

（四）森林、林木的所有权和使用权；

（五）建设用地使用权；

（六）宅基地使用权；

（七）土地承包经营权和土地经营权；

（八）居住权；

（九）地役权；

- (十) 抵押权;
- (十一) 海域使用权;
- (十二) 探矿权和采矿权;
- (十三) 取水权;
- (十四) 法律规定可以登记的其他不动产权利。

第七条【登记效力】

不动产权利的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记的，不发生法律效力，但是法律另有规定的除外。

土地承包经营权、土地经营权、地役权自合同生效时设立；未经登记的，不得对抗善意第三人。

国家自然资源所有权、集体土地所有权根据相关法律规定确定，可以依法登记。

对依据《民法典》第二百二十九条、第二百三十条、第二百三十一条规定享有的不动产物权进行处分，依照法律规定需要办理不动产登记，未经登记，不生物权效力。

第八条【主管机关】

国务院自然资源主管部门统一负责指导、监督全国不动产登记工作。

县级以上地方人民政府自然资源主管部门负责本行政区域内不动产登记的监督管理工作。

第九条【地籍调查（不动产权籍调查）】

不动产登记以地籍调查为基础，通过地籍调查获取不动产的自然

状况、权利状况等信息。

地籍调查成果应当纳入地籍数据库统一管理。

第十条【不动产登记信息管理基础平台】

国家建立统一的不动产登记信息管理基础平台。

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。

第十一条【不动产登记信用体系】

国家建立不动产登记信用体系。不动产登记机构应当及时记录、归集、推送不动产登记领域相关主体信用信息，将失信信息列入严重失信主体名单和信用信息共享平台。

第二章 登记机构和人员

第十二条【登记机构】

县级以上人民政府自然资源主管部门是本行政区域的不动产登记机构，负责本行政区域内不动产登记工作。

不动产登记机构可以委托经办机构承担不动产登记具体事务工作。

第十三条【登记管辖】

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。行政区域变更或者不动产登记机构职能调整的，原不动产登记机构应当及时将全部不动产登记资料移交相应的不动产

登记机构。

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机构指定办理。

国务院确定的国家重点林区的森林、林木和林地，国务院批准项目用海，由国务院自然资源主管部门负责登记。中央和国家机关使用的国有土地等不动产登记，由国务院自然资源主管部门会同有关机关事务主管部门规定。

第十四条【登记机构的职责】

不动产登记机构应当依法履行合理审慎的审查义务，在审查中履行下列职责：

- （一）查验申请材料是否齐备；
- （二）查验申请材料之间及其与不动产登记簿之间的内容是否一致；
- （三）就有关登记事项询问申请人并制作询问记录；
- （四）依法如实登记有关事项。

申请登记的不动产的有关情况需要进一步证明的，登记机构可以要求申请人补充材料，必要时可以实地查看。

第十五条【登记人员的执业要求与保障】

不动产登记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，依法独立履行登记职责，任何单位或者个人不得非法干预。

不动产登记审核、登簿等专门性工作由不动产登记官负责。

国家设立不动产登记专业人员职称，具体办法由国务院人力资源和社会保障主管部门会同自然资源主管部门规定。

国务院自然资源主管部门负责全国不动产登记人员的考核、管理。

第十六条【登记代理制度】

国家实行不动产登记代理职业资格制度。

第十七条【登记责任保险】

不动产登记机构及其工作人员应当参加不动产登记责任保险，所需经费列入地方财政预算。

第十八条【登记赔偿基金】

国家设立不动产登记赔偿基金，专项用于不动产登记机构登记错误导致的赔偿责任。

第三章 登记簿和权属证书

第十九条【登记簿的法律效力】

不动产登记簿是不动产权利归属和内容的根据。

不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依照法律规定应当登记的，自记载于不动产登记簿时发生效力。一经记载，非因法定事由不得修改不动产登记簿记载的事项。

因信赖不动产登记簿的登记事项而善意取得不动产权利的，不因登记的不动产权利错误影响其取得的不动产权利。

当事人有证据足以证明不动产登记簿与真实的权利状态不一致且其为该不动产权利的真实权利人，可以向登记机构申请更正登记或者请求人民法院、仲裁机构确认其享有不动产权利。

第二十条【登记簿的制作与内容】

不动产登记簿由不动产登记机构依法制作。

不动产登记簿应当记载下列事项：

- （一）不动产的坐落、界址、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、权利变化等权利状况；
- （三）涉及不动产权利限制、提示的事项；
- （四）法律、行政法规规定的其他应当记载的事项。

不动产登记簿的样式由国务院自然资源主管部门统一规定。

第二十一条【登记簿的编制】

不动产登记簿以宗地或者宗海为单位编成，但是法律、行政法规另有规定的除外。

第二十二条【登记簿的形式】

不动产登记簿应当采用电子介质。确实不具备条件的，可以采用纸质介质。

第二十三条【登记单元】

不动产登记应当以不动产单元为基本单位。不动产单元具有唯一编码。

不动产单元是通过地籍调查划定的土地、海域及其定着物构成的

权属界线封闭且具有独立使用价值的空间。不动产单元一经划定，未经自然资源主管部门批准，不得随意分割、合并或者调整边界。

第二十四条【登记簿的保管与保存】

不动产登记机构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。采用电子介质不动产登记簿的，应当配备专门的存储设施，定期进行异地备份，并依法采取信息网络安全防护措施。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。

不动产登记簿由不动产登记机构永久保存。任何组织或者个人不得损毁不动产登记簿。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。

第二十五条【权属证书】

不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证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。

不动产登记机构应当根据当事人的选择核发电子介质或者纸质介质的不动产权属证书。电子介质与纸质介质的不动产权属证书具有同等法律效力。

不动产权属证书应当加盖不动产登记机构登记专用章。

不动产权属证书的样式由国务院自然资源主管部门统一规定。

第四章 登记程序

第二十六条【登记程序】

申请办理不动产登记，依照申请、受理、审核、登簿的程序进行。非依法律规定，不得增设确认、告知、备案等前置环节。

第二十七条【依嘱托登记的情形】

有下列情形之一的，不动产登记机构应当按照相关嘱托文件直接办理不动产登记：

（一）人民法院依法出具的协助执行文书要求不动产登记机构办理登记的；

（二）监察机关、人民检察院、公安机关、国家安全机关、税务机关依法出具的协助执行文书要求不动产登记机构办理登记的；

（三）人民政府依法作出的征收或者收回不动产权利的决定生效后，要求不动产登记机构办理注销登记、变更登记或者转移登记的；

（四）法律、行政法规规定的其他情形。

不动产登记机构对前款规定的登记事项存在异议的，应当依法向有关机关提出审查建议，但是不停止办理登记。

第二十八条【依职权登记的情形】

有下列情形之一的，不动产登记机构可以直接办理登记：

（一）因地震等自然灾害导致不动产灭失的注销登记；

（二）依职权更正登记；

（三）法律、行政法规规定的其他情形。

第二十九条【申请主体】

不动产权利设立、变更、转让或者消灭的，自然人、法人或者非

法人组织可以依法申请不动产登记。

当事人委托代理人向不动产登记机构申请不动产登记的，应当提交授权委托书。自然人处分不动产，委托代理人申请登记的，授权委托书应当经不动产登记机构见证，但是委托不动产登记代理人或者律师、授权委托书经公证、处分土地承包经营权或者土地经营权的除外。

无民事行为能力人、限制民事行为能力人应当由其监护人代为申请不动产登记。监护人代为申请的，应当提供经公证的监护权证明，但是父母作为未成年人监护人、人民法院指定监护人以及民政部门、居民委员会或者村民委员会担任监护人的除外。

处分共有不动产申请登记的，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人的同意并共同申请，但是共有人之间另有约定的除外。

第三十条【申请方式】

申请人或者其代理人可以现场或者通过网络向不动产登记机构提交申请材料。

不动产登记机构应当同时提供现场办理和网上办理的条件。

第三十一条【共同申请与单方申请】

因买卖、抵押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，可以单方申请：

- （一）尚未登记的不动产首次申请登记的；
- （二）因继承、受遗赠而取得不动产权利的；
- （三）人民法院、仲裁机构生效的法律文书或者人民政府生效的

决定等导致不动产权利设立、变更、转让或者消灭的；

（四）权利人姓名、名称、身份证明类型、身份证件号码等身份信息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依法放弃不动产权利，申请注销登记的；

（六）更正登记；

（七）异议登记；

（八）预售人未按照合同约定与预购人申请预购商品房的预告登记；

（九）预售商品房的预购人依据预告登记申请转移登记的；

（十）法律、行政法规规定可以由当事人单方申请的其他情形。

第三十二条【申请材料】

当事人申请不动产登记的，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）申请人的身份证明材料。委托代理人申请登记的，还应当提交代理人的身份证明材料和授权委托书；

（三）权属来源等登记原因材料；

（四）本法规定的其他材料。

不动产首次登记和不动产界址发生变化的，当事人应当提交不动产界址、面积等地籍调查材料，通过权属调查和不动产测绘，全面查清不动产的自然状况和权属状况。已有地籍调查成果能够满足登记要

求的，不再进行地籍调查。

法律规定未缴税不予办理登记的，当事人应当提交完税证明材料。

法律没有规定的材料不得作为登记申请材料，不动产登记机构不得收取。

第三十三条【继承或受遗赠登记】

因继承、受遗赠取得不动产申请不动产登记的，不动产登记机构可以根据人民法院生效法律文书、告知承诺制、遗产管理人、公证等方式确认继承权并予以办理。

申请人申请适用告知承诺制，不动产登记机构认为符合规定的，予以受理；依法登记的，应当在登记簿及不动产权属证书附记栏注记承诺事项。申请人应当对其承诺事项负责，并承担不实承诺的法律责任。告知承诺制适用主体、适用情形、办理程序等，由国务院自然资源主管部门另行规定。

第三十四条【撤回申请】

在不动产登记机构将申请登记的事项记载于不动产登记簿前，全体申请人可以撤回登记申请。

第三十五条【对申请的处理】

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) 申请人通过网络申请的，不动产登记机构应当及时通过网络告知申请人受理结果；

(四) 申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当当场书面告知不予受理，并一次性告知申请人需要补正的全部内容；

(五) 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，并告知申请人向有管辖权的登记机构申请。

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。

第三十六条【受理时间】

申请人现场申请不动产登记并被不动产登记机构受理的，申请日即为受理时间。申请人通过网络提交申请并被不动产登记机构受理的，以电子数据被不动产登记机构指定的信息系统接受并且能够检索识别的时间为受理时间。

申请材料不齐全或者不符合法定形式的，申请人补正之日为受理时间。

第三十七条【询问】

不动产登记机构应当根据不同的申请登记事项询问申请人以下内容，并制作询问记录：

(一) 申请登记的事项是否是申请人的真实意思表示；

(二) 申请登记的不动产是否存在共有人；

(三) 存在异议登记的，申请人是否知悉存在异议登记的情况；

(四) 其他必要内容。

第三十八条【查验】

不动产登记机构受理不动产登记申请后,按照下列要求进行查验:

(一) 申请人、代理人的身份证明材料及授权委托书与申请主体是否一致;

(二) 权属来源等登记原因材料与申请登记的内容是否一致;

(三) 不动产界址、面积等地籍调查成果是否完备,权属是否清楚、界址是否清晰、面积是否准确;

(四) 申请登记的材料是否符合不动产登记簿记载的要求;

(五) 法律规定未缴税不予办理登记的,提交的完税结果材料是否齐全。

第三十九条【实地查看】

属于下列情形之一的,不动产登记机构应当进行实地查看,填写并保存实地查看记录:

(一) 在建建筑物抵押权登记,查看抵押的在建建筑物建造情况;

(二) 因不动产灭失导致的注销登记,查看不动产灭失情况。

不动产登记机构进行实地查看时,申请人应当予以配合。

第四十条【应当公告的情形】

有下列情形之一的,不动产登记机构应当在登记事项记载于不动产登记簿前进行公告,但是涉及国家秘密的除外:

(一) 政府组织的集体土地所有权登记;

(二) 宅基地使用权及房屋所有权,集体建设用地使用权及建筑

物、构筑物所有权，土地承包经营权的首次登记；

（三）采用告知承诺制确认继承权的转移登记；

（四）依职权更正登记、依职权注销登记；

（五）法律、行政法规规定的其他情形。

公告应当在不动产登记机构门户网站或者不动产所在地等指定场所进行，公告期不少于十五个工作日。公告期满无异议或者异议不成立的，应当及时记载于不动产登记簿。

第四十一条【公告的内容】

不动产登记公告的主要内容包括：

（一）拟登记的不动产权利人的姓名或者名称；

（二）拟登记的不动产坐落、面积、用途、权利类型等；

（三）提出异议的期限、方式和受理机构；

（四）需要公告的其他事项。

第四十二条【登簿】

经审核符合登记条件的，不动产登记机构应当将申请登记事项准确、完整、清晰、及时地记载于不动产登记簿。

登记事项自记载于不动产登记簿时完成登记。

第四十三条【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并书面告知申请人：

（一）申请登记的事项不符合登记条件的；

（二）不动产首次登记前存在尚未解决的不动产权属争议的；

- (三) 申请登记的不动产权利超过规定期限的;
- (四) 以法律禁止处分的不动产申请处分登记的;
- (五) 法律规定不予登记的其他情形。

第四十四条【登记时间与顺位利益】

登记事项记载于不动产登记簿的时间为登记时间。

同一不动产上设立多个权利的，登记机构应当按照受理时间的先后顺序依次办理登记，并记载于不动产登记簿。

第四十五条【登记时限】

不动产登记机构自受理登记申请之日起，应当在下列期限内，将申请登记事项记载于不动产登记簿或者作出不予登记的决定：

(一) 国有建设用地使用权及房屋所有权的权利登记，抵押登记、预告登记、异议登记、查封登记，五个工作日；

(二) 农村宅基地、集体建设用地和房屋，土地承包经营权、土地经营权、林地以及森林、林木登记，继承、受遗赠涉及的不动产登记等，三十个工作日；

不动产登记过程中的实地查看、公告、补正、地籍调查的时间不计入前款规定的期限。

第四十六条【证书的核发】

不动产登记完成后，不动产登记机构应当根据不动产登记簿填写并依法核发不动产权属证书，但是申请人明确表示无须取得权属证书的除外。

不动产权属证书核发后，可以依法补发、换发、收回。

第五章 权利登记

第一节 一般规定

第四十七条【首次登记】

不动产首次登记，是指不动产权利的第一次登记。

第四十八条【变更登记】

不动产变更登记，是指因不动产权利人姓名或者名称、不动产的界址、用途、不动产权利内容等发生变更进行的登记。

有下列情形之一的，当事人应当向不动产登记机构申请变更登记：

（一）不动产权利人的姓名、名称、身份证明类型或者身份证件号码发生变更的；

（二）不动产的坐落、界址、用途、面积等状况变更的；

（三）不动产权利期限、来源等状况发生变化的；

（四）同一权利人分割或者合并不动产的；

（五）共同共有或者按份共有等共有性质发生变化的；

（六）居住权的期限、居住的条件或者要求等发生变化的；

（七）地役权的利用目的、方法等发生变化的；

（八）抵押担保的范围、主债权数额、债务履行期限发生变化的，抵押物转移导致抵押人变化的；

（九）最高额抵押担保的债权范围、最高债权额、债权确定期间等发生变化的；

（十）法律、行政法规规定的其他情形。

第四十九条【转移登记】

不动产转移登记，是指因不动产权利发生转移进行的登记。

有下列情形之一的，当事人应当向不动产登记机构申请转移登记：

- （一）买卖、互换、赠与不动产的；
- （二）以不动产作价出资（入股）的；
- （三）法人或者非法人组织因合并、分立等原因致使不动产权利发生转移的；
- （四）继承、受遗赠导致权利发生转移的；
- （五）增加或者减少共有人导致不动产权利转移的以及共有不动产份额变化的；
- （六）因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致不动产权利发生转移的；
- （七）因主债权转移引起不动产抵押权转移的；
- （八）因需役地不动产权利转移引起地役权转移的；
- （九）法律、行政法规规定的其他情形。

第五十条【注销登记】

不动产注销登记，是指因不动产或者不动产权利消灭等进行的登记。

有下列情形之一的，当事人应当向不动产登记机构申请注销登记：

- （一）不动产灭失的；
- （二）权利人放弃不动产权利的；
- （三）不动产权利期限届满而消灭的；

- (四) 不动产被依法没收、征收或者收回的;
- (五) 人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致不动产权利消灭的;
- (六) 法律、行政法规规定的其他情形。

不动产上已经设立居住权、地役权、抵押权或者已经办理预告登记、查封登记, 所有权人、使用权人因放弃权利申请注销登记的, 申请人应当提供居住权人、地役权人、抵押权人、预告登记权利人或查封机关同意的书面材料, 但是因不动产灭失而申请注销登记的除外。

第五十一条【总登记】

县级以上人民政府可以在本行政区域内组织开展集体土地所有权、建设用地使用权、宅基地使用权、土地承包经营权等不动产权利的登记。

依照前款规定办理登记所需的权属来源、地籍调查等登记材料, 由人民政府自然资源主管部门组织获取, 相关部门和主体应当配合提供。

第五十二条【集体土地所有权登记】

集体土地所有权登记, 依照下列规定提出申请:

- (一) 土地属于村农民集体所有的, 由村集体经济组织申请。没有集体经济组织的, 由村民委员会申请;
- (二) 土地分别属于村内两个以上农民集体所有的, 由村内各集体经济组织申请。没有集体经济组织的, 由村民小组申请;
- (三) 土地属于乡(镇)农民集体所有的, 由乡(镇)集体经济

组织申请。没有乡（镇）集体经济组织的，由乡（镇）人民政府申请。

申请集体土地所有权首次登记的，应当提交土地所有权界线协议书等土地权属来源材料以及不动产界址、面积等地籍调查材料。

因农民集体互换、土地调整等导致集体土地所有权转移申请转移登记的，应当提交互换、调整协议等集体土地所有权转移的材料和本集体经济组织三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意的材料。

申请集体土地所有权变更登记的，应当提交农民集体名称变化、土地坐落、界址、面积状况变化等集体土地所有权变更的材料。申请集体土地所有权注销登记的，应当提交人民政府的征收决定、土地灭失等集体土地所有权消灭的材料。

第五十三条【居住权登记】

当事人申请居住权首次登记，提交设立居住权的合同、遗嘱或者生效法律文书。

当事人的姓名或者名称、居住权期限等发生变化的，当事人应当申请居住权的变更登记。

居住权人放弃权利、居住权人死亡、约定的存续期间届满等导致居住权消灭的，当事人应当申请居住权的注销登记。

第五十四条【地役权登记】

按照地役权合同设定地役权的，当事人可以持地役权合同申请地役权首次登记。

已经登记的地役权，地役权内容、需役地或供役地自然状况等发

生变更的，当事人应当持地役权合同和变更材料，申请地役权变更登记。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。

已经登记的地役权因土地承包经营权、土地经营权、建设用地使用权、宅基地使用权等权利转让发生转移的，当事人应当持地役权转移合同，申请地役权转移登记。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，但是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，应当出具书面材料。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。

已经登记的地役权，发生期限届满、供役地和需役地归于同一人、供役地或者需役地灭失等情形的，当事人应当持证实地役权发生消灭的材料，申请地役权注销登记。

不动产登记机构应当将地役权登记事项分别记载于需役地和供役地登记簿。

第五十五条【海域使用权登记】

依法取得海域使用权，应当申请海域使用权首次登记。依法利用海域建造建筑物、构筑物的，应当申请海域使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记。

申请海域使用权首次登记的，提交不动产界址、面积等地籍调查材料，海域使用金缴纳结果材料。

经批准开发利用的海域的界址、空间范围、用途、使用期限等发生变化申请变更登记的，提交有批准权的人民政府或其主管部门的批准文件。转让批准取得的海域使用权申请转移登记的，提交有批准权的主管部门批准文件。

因围填海造地等导致海域变更或灭失的，申请人应当在围填海造地等工程竣工验收后，依法申请海域使用权的变更登记或者注销登记，并申请国有建设用地使用权首次登记。

海域使用权及建筑物、构筑物所有权登记，参照国有建设用地使用权及房屋所有权登记的规定办理。

第二节 土地承包经营权和土地经营权登记

第五十六条【土地承包经营权首次登记】

以家庭承包方式承包农民集体所有的耕地、林地、草地、水域、滩涂等农用地或者国家所有依法由农民集体使用的农用地的，可以申请土地承包经营权登记。

以家庭承包方式取得土地承包经营权的，由发包方持土地承包经营权合同以及不动产界址、面积等地籍调查材料申请首次登记。

第五十七条【土地承包经营权的变更登记】

已经登记的土地承包经营权有下列情形之一的，发包方持发生变更事实的材料，可以申请土地承包经营权变更登记：

- （一）权利人的姓名等事项发生变化的；
- （二）承包土地的坐落、名称、面积发生变化的；

- (三) 承包期限依法变更的;
- (四) 承包土地用途改变的;
- (五) 法律、行政法规规定的其他情形。

第五十八条【土地承包经营权的转移登记】

已经登记的土地承包经营权有下列情形之一的，当事人双方持互换协议、转让合同和受让方同发包方签订的土地承包经营权合同等材料，可以申请土地承包经营权的转移登记：

- (一) 互换;
- (二) 转让;
- (三) 因家庭关系、婚姻关系变化等原因导致土地承包经营权分割或者合并的;
- (四) 依法导致土地承包经营权转移的其他情形。

第五十九条【土地承包经营权的注销登记】

已经登记的土地承包经营权有下列情形之一的，发包方应当持相关材料申请注销登记：

- (一) 承包经营的土地灭失的;
- (二) 承包经营的土地被依法转为建设用地的;
- (三) 承包经营权人放弃承包经营权的;
- (四) 法律、行政法规规定的其他情形。

第六十条【土地经营权登记】

以招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地的，由当事人持土地承包合同申请土地经营权首次登记。以家庭承包方式取得土地承包

经营权的承包方依法采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转土地经营权，且流转期为五年以上的，当事人可以持土地经营权流转合同申请土地经营权首次登记。

已经登记的土地经营权发生变更的，当事人持发生变更事实的材料，可以申请土地经营权变更登记。

已经登记的土地经营权转移的，当事人双方持流转合同等材料，可以申请转移登记。

已经登记的土地经营权发生下列情形之一的，当事人应当持证实土地经营权消灭的材料申请注销登记：

- （一）土地经营权流转期限届满的；
- （二）承包方依法解除土地经营权流转合同或者发包方依法终止土地经营权流转合同的；
- （三）法律、行政法规规定的其他情形。

第三节 建设用地使用权及房屋所有权登记

第六十一条【国有建设用地使用权首次登记】

以出让、划拨、租赁、作价出资等方式取得国有建设用地使用权的，应当申请国有建设用地使用权首次登记。

申请国有建设用地使用权首次登记，应当提交下列材料：

- （一）土地有偿使用合同或者划拨决定书；
- （二）不动产界址、面积等地籍调查材料；
- （三）依法应当缴纳契税的，提交契税完税结果材料；

(四) 依法应当缴纳土地出让金的, 提交土地出让金缴纳结果材料。

第六十二条【国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记】

依法利用国有建设用地建造房屋的, 应当申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记。不具备房地一体登记条件的, 可以单独申请国有建设用地使用权首次登记。

申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记的, 应当提交下列材料:

- (一) 建设单位依法组织竣工验收形成的竣工验收报告;
- (二) 不动产界址、面积等地籍调查材料;
- (三) 依法应当缴纳契税的, 提交契税完税结果材料。

未办理国有建设用地使用权首次登记的, 还应当提交土地有偿使用合同或者划拨决定书; 依法应当缴纳土地出让金的, 同时提交土地出让金缴纳结果材料。

申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记时, 申请人应当将建筑区划内依法属于全体业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权一并申请登记为全体业主共有。

第六十三条【国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记的申请材料】

申请国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记的, 应当根据以下情况, 提交申请材料:

(一) 权利人姓名、名称、身份证明类型、身份证件号码等身份信息或者共有性质发生变化的，提交相应材料；

(二) 不动产坐落、面积、界址等发生变化的，提交地籍调查、人民政府收回决定书、竣工验收等材料；

(三) 不动产用途、权利期限等发生变化的，提交土地有偿使用合同或者补充协议等材料；

(四) 同一权利人的不动产分割或者合并的，提交自然资源主管部门同意分割或者合并的批准文件；

(五) 依法应当缴纳契税的，提交完税结果材料；

(六) 依法应当缴纳土地出让金的，提交土地出让金缴纳结果材料。

第六十四条【国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记的申请材料】

申请国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记的，应当根据不同情况，提交下列材料：

(一) 买卖、互换、赠与合同，作价出资（入股）协议；

(二) 继承或者受遗赠的材料；

(三) 人民法院、仲裁机构生效的法律文书；

(四) 划拨国有建设用地使用权转移的批准文件；

(五) 增加或者减少共有人、共有份额变化的协议；

(六) 因法人、非法人组织合并、分立、兼并、破产等情形导致权属发生转移的材料；

(七)依法应当缴纳土地增值税、个人所得税、契税的,提交完税结果材料。

第六十五条【国有建设用地使用权及房屋所有权注销登记的申请材料】

申请国有建设用地使用权及房屋所有权注销登记的,应当提交人民政府征收决定书、人民法院或者仲裁机构生效法律文书、不动产灭失、权利人放弃权利等材料。

第六十六条【地上、地下单独设立国有建设用地使用权的登记】

在土地地上或者地下单独设立国有建设用地使用权,申请登记的,参照本节规定办理。

属于住宅小区配建的地下车位、车库,申请首次登记的,还应当提交确认车位、车库划分、编号以及属于业主专有或者共有的材料。

第六十七条【集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记】

集体建设用地使用权,集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记,参照本节规定办理。

申请集体建设用地使用权首次登记,集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记的,应当提交集体建设用地出让合同、出租合同等土地权属来源材料以及不动产界址、面积等地籍调查材料。

第六十八条【房屋之外的建筑物、构筑物登记的参照适用】

铁路、公路、桥梁、码头、通航建筑物、油库等其他建筑物、构筑物所有权的登记,参照本节规定办理。

第四节 宅基地使用权及房屋所有权登记

第六十九条【宅基地使用权及房屋所有权的首次登记】

依法取得宅基地使用权的，应当申请宅基地使用权首次登记，提交下列材料：

- （一）批准用地的文件；
- （二）不动产界址、面积等地籍调查材料。

利用宅基地依法建造住宅及其附属设施的，应当申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记，还应当提交房屋符合规划的相关材料。

第七十条【宅基地使用权及房屋所有权变更登记申请材料】

因不动产面积、界址范围发生变化，申请宅基地使用权及房屋所有权变更登记的，应当提交政府批准文件以及不动产界址、面积等地籍调查材料。

第七十一条【宅基地使用权及房屋所有权转移登记的申请材料】

因依法买卖、分家析产、继承、互换、赠与房屋等导致宅基地使用权及房屋所有权发生转移申请登记的，申请人应当根据不同情况，提交下列材料：

- （一）继承宅基地上的房屋的材料；
- （二）分家析产的协议或者材料；
- （三）集体经济组织内部成员互换宅基地或者买卖、赠与房屋的协议等材料。

第七十二条【参照适用】

申请宅基地等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登记。

第五节 抵押权登记

第七十三条【可以抵押的不动产范围】

当事人以其有权处分的下列财产进行抵押的，应当向不动产登记机构申请不动产抵押权登记：

- （一）建设用地使用权；
- （二）建筑物和其他土地定着物；
- （三）海域使用权；
- （四）土地经营权；
- （五）林木所有权与森林、林木使用权；
- （六）正在建造的建筑物；
- （七）探矿权、采矿权；
- （八）法律、行政法规未禁止抵押的其他不动产。

建筑物、构筑物、森林、林木等地上或者海上定着物与其所附着的土地、海域应当一并抵押。

建设用地上已经建造建筑物、构筑物但是未办理房地一体首次登记的，当事人可以以办理首次登记的建设用地使用权进行抵押，并申请抵押权首次登记。

第七十四条【一般抵押权首次登记】

自然人、法人或者非法人组织依法以不动产抵押的，当事人应当持主债权债务合同和抵押合同，共同向不动产登记机构申请办理抵押

权首次登记。

抵押权首次登记的，不动产登记机构应当根据申请在不动产登记簿上记载以下内容：

- （一）抵押人、抵押权人的姓名或者名称；
- （二）被担保主债权的数额；
- （三）担保的范围；
- （四）债务人履行债务的期限；
- （五）是否存在禁止或者限制转让抵押财产的约定。

涉及第三人担保的，不动产登记簿还应当记载债务人的姓名或者名称。

第七十五条【一般抵押权的变更登记】

有下列情形之一的，当事人应当持抵押权变更材料，申请抵押权变更登记：

- （一）抵押人、抵押权人的姓名或者名称变更的；
- （二）被担保的主债权数额变更的；
- （三）担保范围变更的；
- （四）债务履行期限变更的；
- （五）是否存在禁止或者限制转让抵押财产的约定发生变化的；
- （六）抵押财产发生转移导致抵押人发生变化的。

涉及第三人担保的，不动产登记簿还应当记载债务人的姓名或者名称变更的情形。

因被担保主债权的数额、担保范围、债务履行期限发生变更申请

抵押权变更登记时，如果该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书面同意的材料。

第七十六条【一般抵押权的转移登记】

因主债权转让导致抵押权转让的，当事人可以持被担保主债权的转让协议、债权人已经通知债务人的材料，申请抵押权的转移登记。

第七十七条【一般抵押权的注销登记】

有下列情形之一的，抵押人或者抵押权人可以单方持抵押权消灭的材料，申请抵押权注销登记：

- （一）主债权消灭；
- （二）抵押权已经实现。

抵押权人放弃抵押权的，抵押权人可以单方申请抵押权注销登记。

第七十八条【在建建筑物抵押登记】

以建设用地使用权以及全部或者部分在建建筑物设定抵押的，应当一并申请抵押权的首次登记。在建建筑物，是指正在建造、尚未办理所有权首次登记的房屋等建筑物。

当事人申请在建建筑物抵押权首次登记时，抵押财产不包括已经办理预告登记的预购商品房。

申请在建建筑物抵押权首次登记的，当事人应当提交主债权债务合同和抵押合同。申请变更登记、转移登记或者注销登记的，当事人应当提交在建建筑物抵押权发生变更、转移或者消灭的材料。

在建建筑物建造完毕，办理建筑物所有权首次登记时，当事人应当申请将在建建筑物抵押权登记转为建筑物抵押权登记。

第七十九条【最高额抵押权的首次登记】

设立最高额抵押权的，当事人应当持最高额抵押合同与一定期间内将要连续发生的债权的合同，申请最高额抵押权首次登记。

当事人申请最高额抵押权首次登记时，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，还应当提交已存在债权的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。

第八十条【最高额抵押权的变更登记】

有下列情形之一的，当事人应当持最高额抵押权发生变更的材料，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）债权范围变更的；
- （三）最高债权额变更的；
- （四）债权确定的期间变更的。

涉及第三人担保的，还应当包括债务人的姓名或者名称变更的情形。

因最高债权额、债权范围、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书面同意的材料。

第八十一条【最高额抵押权的转移登记】

最高额抵押权发生转移的，应当持债权转移的材料、当事人约定最高额抵押权随同债权的转让而转移的材料，申请办理最高额抵押权

转移登记。

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，应当根据不同情形，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首次登记以及最高额抵押权变更登记；

（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与一般抵押权转移登记。

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，不动产登记机构不得办理最高额抵押权转移登记。

第八十二条【确定最高额抵押权的登记】

发生导致最高额抵押权担保的债权被确定的事由，使最高额抵押权转变为一般抵押权的，当事人应当持最高额抵押权担保的债权已确定的材料，申请办理确定最高额抵押权的登记。

第八十三条【抵押权的顺位】

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依次办理登记，并记载于不动产登记簿。当事人对抵押权顺位另有约定的，按照约定办理登记。

第六章 其他登记

第一节 更正登记

第八十四条【依申请更正登记】

权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项有错误，可以申请更正登记。

权利人申请更正登记的，应当提交证明不动产登记簿记载确有错误的材料。

利害关系人申请更正登记的，应当提交下列材料：

- （一）证明对登记的不动产权利有利害关系材料；
- （二）证明不动产登记簿记载的事项确有错误的材料。

第八十五条【更正登记处理的情形一】

不动产权利人、利害关系人申请更正登记，不动产登记机构认为不动产登记簿记载确有错误的，应当及时予以更正，但是已经办理不动产权利处分的登记、预告登记和查封登记的除外。

不动产登记簿记载无误的，不动产登记机构不予更正并书面通知申请人。

不动产登记机构在办理更正登记中需要更正不动产权属证书内容的，应当书面通知权利人换发，并将换发不动产权属证书的事项记载于不动产登记簿。

第八十六条【更正登记处理的情形二】

权利人、利害关系人有证据证明登记确有错误且不动产登记簿记

载的权利人书面同意更正的，登记机构应当予以更正。

人民法院、仲裁机构生效的法律文书确认登记确有错误的，权利人、利害关系人可以持该法律文书申请更正登记。

第八十七条【依职权更正登记】

不动产登记机构发现不动产登记簿记载的事项错误，应当通知当事人在十五个工作日内办理更正登记。当事人逾期不办理的，不动产登记机构应当在公告十五个工作日后，依法予以更正，但是已经办理不动产权利处分的登记、预告登记和查封登记的除外。

第二节 异议登记

第八十八条【异议登记的申请】

利害关系人认为不动产登记簿记载的事项有错误的，可以申请异议登记。

利害关系人申请异议登记的，应当提交下列材料：

- （一）证明对登记的不动产权利有利害关系材料；
- （二）表明不动产登记簿记载的事项可能存在错误的材料。

第八十九条【异议登记不具有限制处分的效力】

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，不动产登记机构应当予以办理，但是申请人应当提供知悉异议登记存在并自担风险的书

面承诺。

第九十条【异议登记的失效】

不动产登记机构受理异议登记申请的，应当将异议事项记载于不动产登记簿。

异议登记申请人应当在异议登记之日起十五日内，提交人民法院受理通知书、仲裁机构受理通知书等提起诉讼、申请仲裁的材料；逾期不提交的，异议登记失效。

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登记的，不动产登记机构不予受理。

异议登记失效不影响利害关系人请求确认不动产权利的归属。

第九十一条【异议登记的注销】

异议登记失效的，申请人或者不动产登记簿上记载的权利人可以申请注销登记。

第九十二条【异议登记造成损害的赔偿责任】

异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。

申请人明知或者应知无正当理由而申请异议登记，造成权利人损害的，应当承担赔偿责任。

第三节 预告登记

第九十三条【预告登记的适用范围】

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）预购商品房买卖、抵押的；
- （三）签订其他不动产物权的协议的。

第九十四条【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，债权未消灭且自能够进行相应的不动产登记之日起九十日内，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以及登记顺位办理相应的登记。当事人以预购商品房办理抵押预告登记的，办理不动产首次登记后，抵押权自办理抵押预告登记之日起设立。

因买卖不动产等原因已经办理预告登记的不动产，不得以预告登记义务人作为被执行人对该不动产进行查封或者拍卖、变卖。

人民法院受理破产申请后，债务人占有的已经办理不动产转移预告登记、预购商品房预告登记的不动产不属于破产财产；该不动产能够进行相应的不动产登记的，预告登记权利人可以通过管理人取回。

抵押权预告登记后，抵押人破产的，预告登记权利人享有优先受偿权。

第九十五条【不动产预告登记】

申请不动产转移或者抵押预告登记的，当事人应当提交下列材料：

- （一）不动产买卖、互换、赠与等合同或者抵押合同与主债权债务

务合同；

(二) 当事人关于预告登记的约定。

第九十六条【预购商品房预告登记】

申请预购商品房预告登记的，应当提交商品房预售合同。预售人和预购人订立商品房买卖合同后，预售人未按照约定与预购人申请预告登记，预购人可以单方申请预告登记。

申请预告登记的商品房已经办理在建建筑物抵押权首次登记的，当事人应当一并申请在建建筑物抵押权注销登记。不动产登记机构应当先办理在建建筑物抵押权注销登记，再办理预告登记。

第九十七条【预购商品房抵押权预告登记】

申请预购商品房抵押权预告登记，应当提交抵押合同、主债权债务合同以及预购商品房预告登记材料。

预购商品房抵押权变更、转移或者消灭的，当事人应当提交预购商品房抵押权发生变更、转移或者消灭的材料，申请预购商品房抵押权预告登记的变更、转移、注销登记。

预购商品房办理房屋所有权转移登记时，不动产登记机构应当将预购商品房抵押权预告登记转为房屋抵押权登记。

第九十八条【预告登记的消灭】

预告登记未到期，有下列情形之一的，当事人可以申请注销预告登记：

(一) 债权消灭的；

(二) 预告登记的权利人放弃债权的；

(三) 预告登记的权利人放弃预告登记的;

(四) 法律、行政法规规定的其他情形。

前款债权消灭的情形是指处分不动产物权的协议无效、被撤销、被解除等情形。

第四节 查封登记

第九十九条【不动产查封登记】

人民法院对不动产进行查封的，应当通知不动产登记机构办理查封登记。

人民法院要求不动产登记机构办理查封登记的，应当提交下列材料：

(一) 人民法院工作人员的工作证及执行公务的证明；

(二) 协助执行文书，应当载明查封的起止时间；

(三) 委托其他法院送达的，应当提交委托送达函。

人民法院对不动产进行查封之前，人民法院工作人员应当持工作证、协助查询通知书向不动产登记机构查询该不动产的权属。

监察机关、人民检察院、公安机关、国家安全机关、税务机关等其他国家有权机关依法要求不动产登记机构办理查封登记的，参照人民法院的查封登记办理。

第一百条【查封登记的处理】

不动产登记机构在收到人民法院发送的进行查封的法律文书的当

日，应当核对不动产登记簿，确认被要求查封的不动产的有关情况与不动产登记簿的记载是否一致；经核对一致的，应当立即办理，将该法律文书或者决定中列明的查封内容和期限记载于不动产登记簿；不一致的，应当立即通知人民法院，但是不应当停止办理。

不动产登记机构办理查封登记时，不得对人民法院生效法律文书和协助执行文书进行实体审查。

第一百零一条【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送达协助执行文书的人民法院办理查封登记，对后送达协助执行文书的人民法院办理轮候查封登记。

轮候查封登记的顺序按照人民法院协助执行文书送达不动产登记机构的时间先后进行排列。

第一百零二条【查封登记的效力】

已经办理查封登记的不动产，不动产登记机构不得办理该不动产的处分登记，不得重复办理查封登记。

第一百零三条【查封登记与其他登记的协调】

不动产登记机构办理查封登记前，不动产已由登记权利人申请涉及该不动产的处分登记，但是尚未记载于不动产登记簿的，不动产登记机构应当立即停止办理，并向申请人出具不予登记告知书，改为办理查封登记，并通知登记申请人；已经记载于不动产登记簿的，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。

第一百零四条【查封登记的注销与失效】

查封期间，人民法院解除查封的，不动产登记机构应当根据人民法院协助执行文书注销查封登记。

不动产查封期限届满，人民法院未续封的，查封登记自动失效。

第一百零五条【预查封登记】

未登记的不动产，有下列情形之一的，不动产登记机构应当依据人民法院协助执行文书和已经生效的预查封法律文书办理预查封登记：

- （一）被执行人的不动产属于在建建筑物的；
- （二）被执行人已经办理商品房预售许可证且尚未出售的房屋；
- （三）被执行人已经办理预购商品房预告登记的房屋。

预查封的不动产在预查封期间登记在被执行人名下的，预查封登记自动转为查封登记，预查封转为正式查封后，查封期限从预查封之日起开始计算。预查封登记转为查封登记的，不影响不动产上已设定的抵押权预告登记转抵押权首次登记的效力。

预查封登记可以适用查封登记的相关规定。

第七章 信息安全与利用

第一百零六条【登记信息的安全保护】

不动产登记信息管理基础平台的建设和运行，应当符合国家网络安全有关法律法规的规定。

不动产登记机构应当建立健全全流程不动产登记数据安全管理制度，采取相应的技术措施和其他必要措施，保障登记信息安全。

不动产登记机构、共享不动产登记信息的有关单位及其工作人员应当对不动产登记信息保密，履行数据安全保护义务，依法依规采取必要的安全保密措施。

第一百零七条【登记信息的互通共享】

自然资源、人民法院、机构编制、组织、监察、发展改革、国家安全、司法行政、人力资源社会保障、农业农村、教育、公安、民政、财政、住房城乡建设、卫生健康、审计、国有资产监督管理、市场监管、税务、统计、金融等部门建立信息共享机制，依法依规获取不动产登记业务办理所需信息和提供不动产登记相关信息。

不动产审批、交易、处置、缴税等信息应当与不动产登记信息实时互通共享，实现业务协同，避免材料重复提交。

信息提供部门应当及时维护和更新共享信息，建立信息纠错机制，保证数据的真实、完整、可用。

共享不动产登记信息的有关单位，应当依照有关法律、行政法规规定的权限、范围、程序进行，严禁整库拷贝。

第一百零八条【不动产登记资料】

不动产权利人、利害关系人等民事主体可以依法申请查询、复制不动产登记资料。

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。

前款所称不动产登记资料包括不动产登记簿等登记结果材料，不动产登记申请书、申请人身份材料、不动产权属来源等登记原因材料，

地籍调查成果等登记原始资料。

不动产登记资料由不动产登记机构负责保存和管理，具体办法由国务院自然资源主管部门规定。

第一百零九条【不动产权利人查询】

不动产登记簿上记载的权利人可以申请按照权利人的姓名、名称、身份证件号码、统一社会信用代码等特定主体的身份信息，或者不动产的坐落、不动产权属证书号、不动产单元号，查询、复制该不动产的登记簿和原始资料，但是法律、行政法规另有规定的除外：

清算组、破产管理人、财产代管人、监护人、遗产管理人等依法有权管理和处分不动产权利的主体，以及因继承或受遗赠取得不动产权利的主体，可以查询、复制该不动产的登记簿和原始资料。

第一百一十条【利害关系人查询】

符合下列条件的利害关系人可以申请按照不动产的坐落、不动产权属证书号、不动产单元号查询、复制有利害关系的不动产登记簿：

（一）因买卖、互换、赠与、租赁、抵押不动产或者设立居住权具有利害关系的；

（二）因不动产存在民事纠纷且已经提起诉讼或者仲裁而具有利害关系的；

（三）法律、行政法规规定的其他情形。

利害关系人等民事主体不得公开、非法使用通过查询获取的权利人的不动产登记资料。

第一百一十一条【一般民事主体查询】

任何组织或者个人提交合法有效的身份证明，可以按照不动产的坐落、不动产权属证书号或者不动产单元号查询该不动产的登记簿中记载的下列信息：

- （一）不动产的自然状况；
- （二）不动产是否共有；
- （三）不动产是否存在居住权登记、地役权登记、抵押权登记、租赁权登记、预告登记或者异议登记；
- （四）不动产是否存在查封登记；
- （五）法律、行政法规限制处分的其他情形。

律师可以根据人民法院签发的律师调查令指定的调查内容，查询、复制不动产登记资料。

第八章 法律责任

第一百一十二条【虚假登记等违法行为的法律责任】

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，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。

第一百一十三条【违法从事登记的人员的法律责任】

不动产登记机构之外的组织和人员从事不动产登记工作的，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。

第一百一十四条【提供虚假材料造成登记错误等行为的法律责任】

当事人采用提供虚假材料、虚假承诺等欺骗手段申请登记或者申请查询、复制登记资料的，由不动产登记机构依法列入严重失信主体名单；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；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。

第一百一十五条【伪造、变造证书的法律责任】

伪造、变造不动产权属证书，或者买卖、使用伪造、变造的不动产权属证书的，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，由公安机关或司法机关依法没收违法所得。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。

第一百一十六条【泄露信息的法律责任】

不动产登记机构、共享不动产登记信息的有关单位及其工作人员，查询不动产登记资料的组织或者个人违反国家规定，公开、泄露或者非法使用不动产登记资料、登记信息，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。

第一百一十七条【登记机构的赔偿责任】

登记机构及其工作人员行使职权，因过错导致登记错误，侵害他人民事权益造成损害的，应当承担相应的赔偿责任。受害人可以按照《国家赔偿法》申请国家赔偿。

第一百一十八条【申请人的赔偿责任】

因申请人提供虚假材料、虚假承诺等过错导致登记错误，侵害他人民事权益造成损害的，申请人应当承担赔偿责任。

第一百一十九条【依嘱托登记时的法律责任】

因嘱托文件错误导致登记错误造成他人损害的，不动产登记机构不承担法律责任，但是超越嘱托范围或者改变嘱托内容登记的除外。

第一百二十条【合同生效不动产权利登记的法律责任】

不动产权利自合同生效时设立的，因合同错误导致登记错误造成他人损害的，不动产登记机构不承担法律责任，但是超越合同范围或者改变合同内容登记的除外。

第九章 附 则

第一百二十一条【参照适用的其他不动产权利】

探矿权、采矿权、取水权等不动产权利，参照本法有关规定办理不动产登记。

第一百二十二条【国家自然资源所有权登记】

县级以上人民政府可以在管辖区域内组织开展自然资源确权登记，依法确定生态空间内国家自然资源所有权的主体和内容。具体办法另行规定。

第一百二十三条【过渡条款】

本法施行前，依法核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。不动产权利未发生变更、转移的，不动产登记机构不得强制要求不动产权利人更换不动产权属证书。

第一百二十四条【军队不动产的登记】

军队不动产登记，依据相应法律法规办理；没有规定的，可以参照本法规定办理。

第一百二十五条【不动产权属争议的解决】

不动产首次登记前，当事人之间因不动产所有权或者使用权归属产生争议，应当在争议解决后办理不动产登记。有关权属争议处理的具体办法由国务院自然资源主管部门另行制定。

第一百二十六条【施行时间】

本法自 年 月 日起施行。

关于《不动产登记法》 (征求意见稿)的说明

一、立法必要性

不动产是人民群众最重要的财产，不动产登记关系千家万户的重大财产利益和财产安全。党的十八大以来，党中央、国务院高度重视不动产登记立法工作。2013年，《国务院机构改革与职能转变方案》提出，整合不动产登记职责，建立不动产统一登记制度。2014年，国务院颁布《不动产登记暂行条例》。2015年，中共中央、国务院印发的《生态文明体制改革总体方案》提出推进确权登记法治化。2016年，《中共中央 国务院关于完善产权保护制度依法保护产权的意见》要求，进一步完善现代产权制度，推进产权保护法治化。2019年，党的十九届四中全会明确要求，推进自然资源统一确权登记法治化。2020年，新出台的《民法典》对保护民事权利和完善不动产登记制度提出了新的要求。

在党中央、国务院的坚强领导下，不动产统一登记工作取得了丰富的实践经验和立法成果。实现了登记机构、登记依据、登记簿册和信息平台“四统一”的改革目标，初步构建

起以《民法典》为统领、以《不动产登记暂行条例》为核心、以《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记操作规范（试行）》等规章规范为支撑的不动产登记制度体系，保障了不动产统一登记制度落地实施。进入新时代，不动产统一登记工作面临新形势、新要求。一方面，随着改革不断深入，产权保护的重要性与行政法规、规章效力层次较低的矛盾日益凸显；另一方面，按照“放管服”改革要求，各地深入推进不动产登记信息集成、流程集成或人员集成、压缩登记时间、优化登记服务，形成很多便民利企的好做法、好经验，亟待立法总结提炼。

为更好保护人民群众依法申请登记的权利，顺应人民群众保护合法财产权益的更高需求，有必要在充分总结《不动产登记暂行条例》实施成效和经验的基础上，制定专门的《不动产登记法》。《不动产登记法》已列入十三届全国人大常委会立法规划一档项目。

二、起草过程和主要内容

按照全国人大常委会立法规划和部工作安排，自然资源部多次组织研讨座谈，深入开展立法调研，听取地方对不动产登记立法的建议，系统开展不动产登记立法重点问题研究支撑立法工作，并广泛征求了 33 个部门和各省（区、市）自然资源主管部门意见。在此基础上，形成了《不动产登记法》

(征求意见稿)(以下简称“征求意见稿”)。征求意见稿共九章 126 条，主要包括总则、登记机构和人员、登记簿和权属证书、登记程序、权利登记、其他登记、信息安全与利用、法律责任、附则等。

三、需要说明的几个问题

(一)关于不动产登记效力。不动产登记是不动产物权变动的法定公示方式。根据《民法典》第二百零八条、第二百零九条的规定，除法律另有规定外，不动产登记以登记生效为原则，以登记对抗为例外。因此，征求意见稿明确规定不动产权利的设立、变更、转让和消灭，经依法登记发生效力，未经登记的，不发生效力，但是法律另有规定的除外；土地承包经营权、土地经营权、地役权自合同生效时设立，未经登记的，不得对抗善意第三人。鉴于国家自然资源所有权、集体土地所有权的设立、变更、转让和消灭有其特殊性，征求意见稿仅规定可以根据相关法律依法登记(第七条)。同时，征求意见稿强化了不动产登记簿推定效力和公信力，明确登记簿是不动产权利归属和内容的根据。因信赖不动产登记簿的登记事项而善意取得不动产权利的，不因登记的不动产权利错误影响其取得的不动产权利(第十九条)。

(二)关于不动产登记的要求。征求意见稿明确了不动产登记的权利内容，对登记机构、登记人员、登记材料等作出

明确要求。征求意见稿规定：在《不动产登记暂行条例》规定的集体土地所有权、建设用地使用权、宅基地使用权、海域使用权、地役权、抵押权等 9 类权利基础上，将《民法典》规定的国家自然资源所有权、森林、林木使用权和土地经营权、居住权、探矿权和采矿权、取水权等权利纳入不动产登记范围（第六条）；不动产登记机构应当依法履行合理审慎的审查义务（第十四条）；强化登记人员的执业要求与保障（第十五条），设立不动产登记责任保险和不动产登记赔偿基金（第十七条、第十八条）；对不动产登记的共性材料和差异化材料进行了详细规定（第五章、第六章）。

（三）关于便民利民的举措。坚持在不动产登记工作中充分利用互联网、大数据为人民群众提供服务。为适应“互联网+不动产登记”需要，征求意见稿规定不动产登记机构应当按照国家有关规定，加强部门协作，实行不动产登记、交易和缴税线上线下一窗受理、并行办理，充分运用互联网、大数据等技术手段，优化办理流程，确保登记结果真实准确（第四条）；电子介质与纸质介质的不动产权属证书具有同等法律效力（第二十五条）；申请人或者其代理人可以现场或者通过网络向不动产登记机构提交申请材料，不动产登记机构应当同时提供现场办理和网上办理的条件（第三十条）；法律没有规定的材料不得作为登记申请材料，不动产登记机构不得

收取（第三十二条）。

（四）关于登记信息安全保障。坚持总体国家安全观，征求意见稿设立专章对登记信息的安全与利用进行规定，明确在做好不动产登记信息共享和资料查询的同时，注重数据安全和个人信息保护。不动产登记机构要遵守国家网络安全有关法律法规的规定，建立健全全流程不动产登记数据安全管理制度，采取相应的技术措施和其他必要措施，保障登记信息安全（第一百零六条）；共享不动产登记信息的有关单位，应当依照有关法律、行政法规规定的权限、范围、程序进行，严禁整库拷贝（第一百零七条）；对不动产权利人、利害关系人、一般民事主体等查询不动产登记信息的条件和具体内容进行了明确规定（第一百零九条至第一百一十一条）。