

上海市不动产登记若干规定

（2020 年 11 月 27 日上海市第十五届人民代表大会

常务委员会第二十七次会议通过）

第一条 为了规范不动产登记行为,方便不动产登记申请,维护不动产交易安全,保护不动产权利人的合法权益,根据《中华人民共和国民法典》《不动产登记暂行条例》等法律、行政法规,结合本市实际,制定本规定。

第二条 市规划资源部门是本市不动产登记的主管部门,负责指导、监督全市不动产登记工作。区规划资源部门协助做好本辖区内不动产登记的监督管理工作。

市自然资源确权登记局是本市不动产登记机构,负责全市不动产登记工作。市、区规划资源部门所属的登记事务机构受市自然资源确权登记局委托,具体办理登记事务。

本市住房城乡建设管理、房屋管理、农业农村、林业、海洋、交通、民防、生态环境、城管执法等部门按照职责分工,协同做好不动产登记的相关工作。

第三条 下列不动产权利,依法办理登记:

- (一) 集体土地所有权;
- (二) 房屋等建筑物、构筑物所有权;
- (三) 森林、林木所有权;
- (四) 耕地、林地、草地等土地承包经营权;
- (五) 建设用地使用权;
- (六) 宅基地使用权;
- (七) 海域使用权;
- (八) 居住权;
- (九) 地役权;
- (十) 抵押权;
- (十一) 法律规定需要登记的其他不动产权利。

第四条 不动产登记包括不动产首次登

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、查封登记等。

第五条 市规划资源部门应当建立全市统一的不动产登记信息系统,并依托政务服务“一网通办”平台,优化不动产登记流程,压减办理时间,为当事人提供便捷高效的服务。

不动产登记机构应当按照有关法律、法规、规章和本市不动产登记技术规范的要求,通过登记信息系统办理不动产登记。

本市不动产登记技术规范由市规划资源部门制定。

第六条 不动产登记簿是物权归属和内容的根据,由不动产登记机构制作并永久保存。

不动产登记机构应当指定专人负责不动产登记簿的保管,并建立健全相应的安全责任制。

第七条 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封闭且具有独立使用价值的空间,具有唯一编码。

不动产单元一经设定,不得任意分割、合并;需要进行分割、合并的,应当符合国家和本市相关规定。

第八条 申请不动产首次登记或者涉及不动产界址、空间界限、面积等变化的不动产变更登记的,应当进行权籍调查。

开展权籍调查活动应当符合权籍调查技术规范的要求。本市不动产权籍调查技术规范由市规划资源部门会同相关部门制定。

本市依法推进不动产权籍调查市场化。

第九条 当事人或者其代理人应当到登记事务机构申请不动产登记;属于网络申请范围

的,可以通过网络申请不动产登记,具体范围由不动产登记机构公布。

不动产登记机构应当推进完善网络申请不动产登记工作,逐步扩大网络申请的范围。

第十条 申请人应当如实提交申请材料,不得隐瞒真实情况或者提交虚假材料,并在不动产登记申请书上签署诚信承诺声明。

应当提交的申请材料中涉及住房城乡建设管理、房屋管理、农业农村、林业、海洋、交通、税务等部门的审批信息、交易信息等,不动产登记机构能够通过市大数据资源平台实时互通共享获取的,不得要求申请人重复提交。

不动产登记机构应当向社会公布能够通过实时互通共享获取的信息目录,并及时更新。

第十一条 登记职责、登记范围、申请登记所需材料目录和示范文本等信息,应当在登记事务机构办公场所和“中国上海”门户网站、市规划资源部门门户网站公开。

本市按照便民原则,在受理登记时一并收取与登记有关的交易、税收等申报材料,实行一窗收件。

第十二条 属于登记职责范围,申请材料齐全、符合法定形式的,不动产登记机构应当受理不动产登记申请并书面告知申请人;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。申请日为受理日。

发现申请登记事项的有关情况需要进一步证明的,应当一次性告知申请人在一定期限内提供证明材料,材料补齐日为受理日。

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

未当场书面告知申请人不予受理的,视为受理。

第十三条 不动产登记机构受理登记申请后,应当对申请材料进行查验,并可以依法对申请登记的不动产进行实地查看,向申请人、利害关系人或者有关单位等进行调查。

第十四条 不动产登记机构应当自受理登记申请之日起,按照下列时限要求,办结不动产登记手续,但法律另有规定的除外:

(一)查封登记、异议登记当场办结;

(二)地役权、抵押权、预告登记的注销登记在一个工作日内办结;

(三)宅基地使用权及房屋所有权登记,土地承包经营权登记,未能提交生效法律文书或者公证文书的继承、受遗赠的转移登记,权利归属更正登记以及依职权更正登记在三十个工作日内办结;

(四)其他不动产登记在五个工作日内办结。

依法需要进行公告的,公告时间不计算在前款规定时限内。依法需要实地查看和调查、向有关部门核查相关情况的,办结不动产登记手续的时限不得超过三十个工作日。

第十五条 符合不动产登记规定的,不动产登记机构应当将登记事项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。

不动产登记机构应当根据不动产登记簿,填写并核发不动产权属证书或者不动产登记证明。当事人可以选择电子介质、纸质介质的不动产权属证书、不动产登记证明。

第十六条 登记申请有下列情形之一的,不动产登记机构应当作出不予登记的决定,并书面告知申请人:

(一)不动产界址、空间界限、面积等材料与申请登记的不动产状况不一致的;

(二)有关证明材料、文件与申请登记的内容不一致的;

(三)申请登记的事项与不动产登记簿的记载有冲突的;

(四)不动产属于违法建筑的;

(五)对依法查封的不动产,申请抵押、转移登记的;

(六)存在尚未解决的权属争议、申请登记的不动产权利超过规定期限以及法律、行政法

规定不予登记的其他情形。

第十七条 申请人在申请登记前,可以通过政务服务“一网通办”平台提交电子介质的申请材料。不动产登记机构对材料是否齐全、符合法定形式进行验看,并依法进行查验、实地查看或者调查。

符合不动产登记规定的,由不动产登记机构通过政务服务“一网通办”平台告知申请人提交原件的日期,并于申请人交齐原件后,当场向申请人核发不动产权属证书或者不动产登记证明;不符合不动产登记规定的,通过政务服务“一网通办”平台告知申请人。

第十八条 因不动产权利设立、变更、转让、消灭等申请首次登记、变更登记、转移登记、注销登记的,应当按照国家和本市法律法规相关规定,持相关材料申请登记。

第十九条 建设单位申请新建商品房所有权首次登记的,应当列明下列不动产的范围,并提供相关证明材料:

(一) 经房屋管理部门备案的销售方案确定的建设单位保留自有的不动产、用于销售的商品房;

(二) 依照法律、法规规定或者当事人约定确定的业主共有不动产和作为公益性公共服务设施的不动产。

建设单位申请保障性住房所有权首次登记的,应当列明前款第二项规定不动产的范围,并提供相关证明材料。

建设单位保留自有的不动产和用于销售的商品房,应当在不动产登记簿中予以记载,分别颁发不动产权属证书;业主共有不动产,应当在不动产登记簿中予以记载,不颁发不动产权属证书。

国有建设用地划拨决定书、出让合同中明确的或者有关部门认定的公益性公共服务设施,应当在不动产登记簿中予以注明;相关当事人申请首次登记的,向其颁发不动产权属证书。

建设单位申请保障性住房抵押登记的,还应当提供相关部门同意的证明材料。

第二十条 因风貌保护、建筑保护等需要,在国有建设用地划拨决定书或者出让合同中明确应当予以保留的房屋,当事人可以在申请建设用地使用权首次登记时一并申请房屋所有权首次登记,也可以与该国有建设用地上其他新建房屋一并申请房屋所有权首次登记,并在不动产登记簿中注明相关事实。

第二十一条 因继承、受遗赠取得不动产申请转移登记的,当事人应当提交死亡证明材料、遗嘱或者全部法定继承人关于不动产分配的协议以及与被继承人的亲属关系材料等,也可以提交经公证的材料或者生效的法律文书。不动产登记机构依法对继承、受遗赠的相关材料、事实进行查验、实地查看或者调查,全部继承人、相关当事人应当予以配合。

对当事人提交死亡证明材料、遗嘱或者全部法定继承人关于不动产分配的协议以及与被继承人的亲属关系材料等的,不动产登记机构可以进行公告,公告期不少于三个月。

第二十二条 承包农民集体所有的农用地或者国家所有依法由农民集体使用的农用地的,当事人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,享有土地承包经营权的全部家庭成员名单在不动产登记簿中予以记载。

依法取得流转期限为五年以上土地经营权的,当事人可以持取得土地经营权的相关材料以及其他必要材料申请土地经营权首次登记。

第二十三条 当事人受让划拨土地使用权地块上的房屋并办理土地使用权出让手续的,应当在申请建设用地使用权首次登记的同时,申请房屋所有权转移登记。

同一土地使用权人的用地方式由划拨转为出让等有偿使用方式的,应当申请建设用地使用权首次登记。

第二十四条 建设项目的结建地下工程应当与其地上部分一并办理建设用地使用权、房屋所有权首次登记。单建地下建设项目单独办理地下建设用地使用权、房屋所有权首次登记

的,应当在办理房屋所有权首次登记时,一并办理出入口、通风口等地上建筑物、构筑物的首次登记。

在办理地下建设用地使用权的首次登记时,地下建设用地使用权的权属范围按照土地审批文件中载明的范围确定;未载明的,按照建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证明明确的地下建筑物、构筑物的水平投影最大占地范围和起止深度确定。

地下建筑物、构筑物属于民防工程的,在不动产登记簿中予以注明。

第二十五条 依法利用宅基地建造住房及其附属设施的,可以申请宅基地使用权及房屋所有权登记。宅基地使用权及房屋所有权登记由农村村民户成员推选户代表申请,户成员名单在不动产登记簿中予以记载。

依法利用宅基地新建住房及其附属设施的,可以持有批准权的人民政府批准用地的文件等权属来源材料、宅基地建房批准文件、房屋竣工材料、确定户代表和户成员的材料、不动产权籍调查报告以及其他必要材料申请首次登记。

申请宅基地使用权及房屋所有权转移登记的,应当提供受让人为该农村集体经济组织成员的证明,但因继承致使房屋所有权发生转移的除外。

各区人民政府根据市人民政府的统一安排,按照规范有序、方便办理的要求,对本行政区域内未登记的宅基地使用权及房屋所有权组织开展首次登记工作。宅基地和房屋面积、房屋建设年代以及家庭分户等情况,应当经不动产权属调查并经村民小组、村、乡镇逐级确认。

第二十六条 通过申请审批或者招标、拍卖取得海域使用权,变更、转移海域使用权以及海域使用权有效期满不再续期的,当事人可以申请相应的海域使用权登记。

因围填海造地等导致海域灭失的,申请人应当在围填海造地等工程竣工后,依法申请国有土地使用权首次登记,并办理海域使用权注

销登记。

第二十七条 当事人采用书面形式订立居住权合同或者以遗嘱方式设立居住权的,应当持居住权合同或者遗嘱等材料申请居住权首次登记。不动产登记机构应当核发不动产登记证明。

居住权消灭的,相关当事人应当及时办理居住权注销登记。

第二十八条 按照约定设定地役权的,当事人可以持需役地、供役地的不动产权属证书和地役权合同以及其他必要材料,申请地役权首次登记。

不动产登记机构应当将利用目的、利用方法、利用期限等事项,分别记载于需役地和供役地不动产登记簿。

第二十九条 以在建建筑物设定抵押的,在建建筑物竣工后,除下列不动产外,在办理房屋所有权首次登记的同时,直接将在建建筑物抵押权登记转为不动产抵押权登记:

- (一) 已经办理预告登记的商品房;
- (二) 房屋所有权首次登记时已明确的业主共有不动产;
- (三) 不属于建设单位所有的作为公益性公共服务设施的不动产;
- (四) 配建的保障性住房及其用于停放汽车的车位、车库。

本市实施不动产统一登记前已经设定的房屋建设工程抵押权预告登记,转为不动产抵押权登记的,按照前款规定办理。

第三十条 不动产灭失,当事人未申请注销登记的,不动产登记机构可以依据房屋管理、规划资源、海洋等部门提供的证明文件办理注销登记。

不动产被依法征收、收回、没收,或者不动产权利因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书而消灭的,不动产登记机构根据已经发生法律效力或者生效法律文书办理注销登记。

第三十一条 权利人、利害关系人认为不

不动产登记簿记载的事项有错误,可以申请更正登记。

不动产登记机构受理更正登记申请后,应当中止办理相关的不动产抵押、转移、变更等登记,并暂缓受理新的登记申请;更正登记完成后,应当恢复办理。

行政机关作出撤销不动产登记的行政复议决定或者人民法院作出撤销不动产登记的判决的,不动产登记机构应当自行政复议决定或者判决发生法律效力之日起三日内予以更正;但在错误登记之后已经办理了涉及不动产权利处分的登记、预告登记和查封登记的除外。

原权利人死亡或者终止无法恢复原登记状态的,应当在不动产登记簿中注明相关事实,不颁发不动产权属证书。

第三十二条 有商品房等不动产预售,不动产买卖或者抵押,以预购商品房设定抵押权,以及法律、行政法规规定的其他情形的,当事人可以按照约定申请预告登记。

新建商品房或者存量房交易合同网上签约后,当事人可以申请预告登记。

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。

第三十三条 不动产登记机构收到公安机关、人民法院、人民检察院等有权机关对不动产实施查封等措施的通知后,应当直接将查封事项和查封期限等记载于不动产登记簿。

不动产登记机构认为查封事项存在异议的,应当依法向有关机关提出审查建议。

不动产查封期限届满,公安机关、人民法院、人民检察院等有权机关未续封的,查封登记失效。

第三十四条 有下列情形之一的,不动产登记机构应当根据已经发生法律效力的文件,将有关事项记载于不动产登记簿:

(一) 行政机关作出征收集体所有土地、征收房屋、收回国有建设用地使用权、批准建设用地、商品房预售许可等与不动产权利有关的

决定;

(二) 行政机关对保障性住房的认定;

(三) 行政机关对违法用地、不履行优秀历史建筑修缮义务等的认定;

(四) 行政机关对擅自改变承重结构、附有违法建筑的认定。

存在前款第三、四项所列情形已完成整改的,行政机关应当出具证明文件,由不动产登记机构在不动产登记簿中予以记载;存在前款第四项所列情形,当事人申请抵押、转移登记的,应当提供上述证明文件。

房屋租赁合同等与不动产权利事项有关的材料,当事人可以申请在不动产登记簿中予以记载。

当事人依法将土壤污染状况调查报告送交不动产登记机构的,由不动产登记机构在不动产登记簿中予以记载。

第三十五条 不动产登记机构应当建立不动产登记资料管理制度以及信息安全保密制度。

不动产登记资料由登记事务机构管理。登记事务机构应当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。

不动产登记资料中属于归档范围的,按照有关规定进行归档管理。

不动产登记资料的查询、复制,按照国家和本市有关规定执行。利害关系人不得公开、非法使用权利人的不动产登记资料。

第三十六条 登记事务机构可以通过不动产登记查询窗口、自助查询设备、互联网等方式,提供不动产登记资料查询服务。

第三十七条 不动产登记工作人员应当具备与其岗位相适应的法律法规、不动产登记等方面的专业知识和业务能力。

不动产登记机构应当加强对不动产登记工作人员的管理和专业技术培训。

本市探索建立不动产登记员制度,选取符合要求的不动产登记工作人员担任不动产登记员,独立负责不动产登记的审核、登簿等专门性

工作。

第三十八条 不动产登记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、泄漏不动产登记资料或者登记信息,或者有其他滥用职权、玩忽职守行为的,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。

第三十九条 因登记错误,造成他人损害的,不动产登记机构应当承担赔偿责任。不动产登记机构赔偿后,可以向造成登记错误的人追偿。

当事人提供虚假材料申请登记,造成他人损害的,应当承担赔偿责任。

本市探索建立不动产登记责任保险制度。

第四十条 对不动产登记中的相关失信行为,由不动产机构依法将相关主体的失信信息归集至本市公共信用信息服务平台,由相关部门依法对失信主体实施惩戒措施。

第四十一条 旧住房综合改造符合规划要求并且已经竣工的,可以依法办理不动产登记。

对历史上应登记而未登记不动产的登记问题,结合当时的法律法规、政策和实际情况等因素予以处理。具体处理办法,由市人民政府制定。

第四十二条 本规定自2021年3月1日起施行。2008年12月25日上海市第十三届人民代表大会常务委员会第八次会议通过的《上海市房地产登记条例》同时废止。

关于《上海市不动产登记 若干规定(草案)》的说明

——2020年10月26日在上海市第十五届人民代表大会

常务委员会第二十六次会议上

上海市规划和自然资源局局长 徐毅松

主任、各位副主任、秘书长、各位委员:

我受市人民政府委托,就《上海市不动产登记若干规定(草案)》(以下简称《规定(草案)》),作如下说明:

一、立法的必要性

不动产是自然人、法人及社会组织的重要财产。不动产登记制度则是不动产物权取得、变动以及消灭的基本公示方式,是以保护不动产权益和维护交易安全为核心功能价值的一项社会基础性制度。在国家层面出台涉及不动产登记相关法律、行政法规之前,本市于1995年11月,由市人大常委会审议通过了《上海市房地产登记条例》(以下简称《条例》),对房地产登记作了较为详细的规定,并明确设立房地合一

的登记机构,实行土地使用权和房屋所有权统一登记发证制度,为规范房地产登记行为、保障交易安全、维护权利人合法权益,发挥了重要作用。

2007年3月,《物权法》颁布实施,对不动产统一登记制度作了原则性规定。为适应《物权法》实施的需要,《条例》于2008年12月又作了修改完善。此外,本市还出台了《上海市房地产登记条例实施若干规定》《上海市房地产登记技术规定》等配套政府规章和规范性文件,为登记实践工作提供了进一步的细化指引。

2014年11月,国务院颁布《不动产登记暂行条例》(以下简称《暂行条例》),明确登记程序、规范登记行为,实现登记机构、登记簿册、登