



江苏省  
人民代表大会常务委员会

公 报

2020

第七号



# 江苏省不动产登记条例

(2019年1月9日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第七次会议通过 根据2020年11月27日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第十九次会议《关于修改〈江苏省物业管理条例〉等六件地方性法规的决定》修正)

## 目 录

### 第一章 总则

### 第二章 一般规定

### 第三章 登记程序

### 第四章 不动产权利登记

#### 第一节 集体土地所有权登记

#### 第二节 建设用地使用权及房屋等建筑物、构筑物所有权登记

#### 第三节 宅基地使用权及房屋所有权登记

#### 第四节 土地承包经营权登记

#### 第五节 海域使用权登记

#### 第六节 地役权登记

#### 第七节 抵押权登记

### 第五章 其他登记

#### 第一节 预告登记

#### 第二节 更正登记

#### 第三节 异议登记

#### 第四节 查封登记

### 第六章 不动产登记资料的查询、保护、利用

### 第七章 法律责任

### 第八章 附则

## 第一章 总则

**第一条** 为了规范不动产登记行为,保护权

利人合法权益,方便申请登记,根据《中华人民共和国民法典》、国务院《不动产登记暂行条例》等法律、行政法规,结合本省实际,制定本条例。

**第二条** 本省行政区域内的不动产登记,适用本条例。

本条例所称不动产登记,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,包括首次登记、变更登记、转移登记、注销登记、预告登记、更正登记、异议登记和查封登记等。

**第三条** 本省实行不动产统一登记制度。

下列不动产权利,依照国家和本条例规定办理登记:

- (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、水域、滩涂等土地承包经营权;
- (五)建设用地使用权;
- (六)宅基地使用权;
- (七)海域使用权、无居民海岛使用权;
- (八)地役权;
- (九)抵押权;
- (十)法律规定需要登记的其他不动产权利。

**第四条** 不动产登记应当在权属明晰的基



础上将相关事项记载于不动产登记簿,不动产权属的确定按照有关法律、行政法规规定执行。

**第五条** 省自然资源主管部门负责指导、监督全省不动产登记工作,并作为不动产登记机构,负责办理省人民政府确定的国有重点林区森林、林木和林地,省人民政府批准的用海、用岛和无居民海岛的不动产登记。

设区的市、县(市)自然资源主管部门作为不动产登记机构,负责本行政区域内不动产登记工作。设区的市人民政府可以确定所辖区的自然资源主管部门办理本区内的不动产登记。

住房城乡建设、农业农村、林业等主管部门按照各自职责分工,协同不动产登记机构做好不动产登记的相关工作。

**第六条** 设区的市、县(市、区)人民政府应当按照便民原则,集中办理房屋交易、不动产登记业务,实现房屋交易、纳税、登记一体化。

## 第二章 一般规定

**第七条** 不动产登记应当依当事人的申请进行,但国家另有规定的除外。

**第八条** 不动产登记应当有不动产权籍调查成果。不动产权籍调查成果包括不动产权属调查成果和不动产测量成果。

申请不动产登记时,不动产登记机构尚未有产权籍调查成果或者已有的产权籍调查成果发生变化的,申请人应当提供产权籍调查成果。

集体土地所有权、宅基地使用权、集体建设用地使用权、土地承包经营权的首次登记所需要的不动产权籍调查成果,由人民政府组织获取。

不动产登记机构应当加强不动产权籍调查成果确认工作,实时更新产权籍调查数据库,确保不动产权籍调查数据的现势、有效、安全。

**第九条** 不动产登记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。

**第十条** 建筑物区分所有权的不动产单元登记时,不动产权证书可以只记载宗地面积,不记载分摊土地面积。

**第十一条** 不动产登记机构应当按照国家规定设立不动产登记簿,并进行记载。

**第十二条** 不动产登记簿采用电子介质,应当定期进行异地备份,并具有唯一、确定的纸质转化形式。

**第十三条** 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证书或者不动产登记证明。不动产权证书与不动产登记证明为纸质或者电子介质,应当加盖不动产登记机构登记专用章。电子证书、证明与纸质证书、证明具有同等法律效力。

## 第三章 登记程序

**第十四条** 申请人应当到不动产登记机构办公服务场所申请不动产登记,也可以通过不动产登记机构的网络平台申请不动产登记。

不动产登记机构应当在办公服务场所设立窗口,统一收取房屋交易、税收申报和不动产登记所需全部材料,实现一窗受理、集成办理。

不动产登记机构可以在银行、公积金管理中心等场所设立不动产登记便民服务点,提供办理不动产抵押权登记等服务。

**第十五条** 不动产登记应当由当事人双方共同申请。有下列情形之一的,可以由当事人单方申请:

- (一)尚未登记的不动产申请首次登记的;
- (二)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的;
- (三)继承、受遗赠取得不动产权利的;



(四)人民法院、仲裁委员会生效的法律文书或者人民政府生效的决定等设立、变更、转让、消灭不动产权利的;

(五)权利人姓名、名称或者自然状况发生变化,申请变更登记的;

(六)不动产灭失、不动产权利消灭或者权利人放弃不动产权利,权利人申请注销登记的;

(七)申请更正登记或者异议登记的;

(八)转让不动产的单位已注销或者转让不动产的自然人死亡,并且无权利义务承继人,受让方申请登记的;

(九)法律、行政法规规定的其他情形。

**第十六条** 不动产登记有下列情形之一的,申请人可以一并申请登记:

(一)预购商品房预告登记与预购商品房抵押预告登记;

(二)预购商品房预告登记转房屋所有权登记与预购商品房抵押预告登记转抵押权登记;

(三)不动产转移登记与抵押权登记;

(四)因不动产变更登记导致抵押权变更的,不动产变更登记与抵押权变更登记;

(五)因不动产变更、转移登记致使地役权变更、转移的,不动产变更登记、转移登记与地役权变更、转移登记;

(六)不动产坐落位置等自然状况发生变化的,可以与第一项至第五项情形发生后申请办理的登记一并办理;

(七)继承人将自己的不动产份额转让给其他继承人,涉及的继承转移登记与其他转移登记。

**第十七条** 当事人可以委托代理人申请不动产登记。代理申请不动产登记的,代理人应当向不动产登记机构提供授权委托书以及双方的身份证明。

自然人处分不动产,委托代理人申请登记

的,应当与代理人共同到不动产登记机构办公服务场所签订授权委托书,但授权委托书经公证的除外。

**第十八条** 无民事行为能力人、限制民事行为能力人的不动产登记,应当由其监护人代为申请。

监护人代为申请的,应当提供监护人与被监护人的身份证明、有关监护关系等材料;因处分不动产而申请登记的,应当提供为被监护人利益的书面保证。

**第十九条** 处分共有不动产申请登记,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共同申请,但共有人另有约定的除外。

**第二十条** 当事人申请不动产登记,应当根据不同登记类别与事项提交符合国家规定的材料并对真实性负责。

不动产登记机构应当在办公服务场所、门户网站或者网络平台公开各类登记申请所需材料目录和示范文本等信息。

**第二十一条** 因继承、受遗赠取得不动产,当事人申请登记的,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。

**第二十二条** 申请登记的事项记载于不动产登记簿前,全体申请人提出撤回登记申请的,登记机构应当将登记申请书以及相关材料退还申请人。部分申请人申请撤回的,不动产登记机构应当暂缓办理,办理期限不受本条例第二十九条规定的期限限制;除因司法查封等法律规定限制登记的情形以外,办理期限最长不得超过三十个工作日。

**第二十三条** 不动产登记机构收到不动产登记申请材料,应当进行查验或者询问,并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;

(四)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登记权的机构申请。

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。

**第二十四条** 不动产登记机构受理不动产登记申请后,应当对申请材料进行查验,必要时可以进行实地查看、调查、公告。

**第二十五条** 不动产登记机构应当按照下列要求,对申请材料进行查验:

(一)申请人、委托代理人身份材料以及授权委托书与申请主体是否一致;

(二)权属来源材料或者登记原因文件与申请登记的内容是否一致;

(三)不动产界址、空间界限、面积等权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)法律、行政法规等规定的完税或者缴费凭证是否齐全;

(五)登记申请是否违反法律、行政法规规定。

不动产登记机构可以根据部门实时互通共享取得的信息,对申请材料进行核对。

**第二十六条** 不动产登记机构对房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记,在建建筑物抵押权登记,因不动产灭失导致的注销登记和认为需

要实地查看的其他情形的,可以进行实地查看。

**第二十七条** 对可能存在权属争议,或者可能涉及他人利害关系的登记申请,不动产登记机构可以向申请人、利害关系人或者有关单位进行调查。

因情况特别复杂,难以确定权利人的,不动产登记机构可以委托专业机构核查,具体办法由省自然资源主管部门制定,报省人民政府批准后实施。

**第二十八条** 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登记簿前进行公告,但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,土地承包经营权等不动产权利的首次登记;

(三)依职权更正、注销登记;

(四)转让不动产的单位已注销,并且无权利义务承继人,受让方申请登记的;

(五)转让不动产的自然人死亡,并且无权利义务承继人,受让方申请登记的;

(六)申请不动产继承、受遗赠登记未提交生效法律文书或者公证书;

(七)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以及不动产所在地等指定场所发布,公告期限不少于十五个工作日,前款第五项、第六项公告期限不少于六十日。公告期满无异议或者异议不成立的,不动产登记机构应当及时记载于不动产登记簿。

**第二十九条** 不动产登记机构应当自受理登记申请之日起五个工作日内办结不动产登记手续,其中查封登记、异议登记即时办结。

政府组织开展的农村不动产登记和非公证的继承、受遗赠等复杂的不动产登记以及大宗批



量不动产登记三十个工作日内办结。

公告时间不计入本条规定时限。

**第三十条** 不动产登记机构经审核符合登记条件的,应当将申请登记事项记载于不动产登记簿,并向权利人核发不动产权证书或者不动产登记证明,其中办理抵押权登记、地役权登记和预告登记、异议登记,核发不动产登记证明。

登记事项自记载于不动产登记簿时完成登记。

不动产登记机构经审核不符合登记条件的,应当不予登记并书面告知申请人。

**第三十一条** 建筑物区分所有权的房屋首次登记的,登记事项可以只记载于不动产登记簿,不核发不动产权证书或者不动产登记证明。

**第三十二条** 不动产登记确有错误,且通过更正登记不能纠正的,不动产登记机构应当撤销不动产登记行为,但不动产权利已由善意第三人取得或者撤销将给公共利益造成重大损害的除外。

## 第四章 不动产权利登记

### 第一节 集体土地所有权登记

**第三十三条** 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,由村内各集体经济组织申请,没有集体经济组织的,由村民小组代为申请;

(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,由乡镇人民政府代为申请。

**第三十四条** 申请集体土地所有权首次登记的,应当提交下列材料:

- (一)土地权属来源材料;
- (二)权籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标;
- (三)其他必要材料。

**第三十五条** 因名称变更或者土地坐落、界址、面积等发生变化,申请集体土地所有权变更登记的,应当提交变更证明材料。

**第三十六条** 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,应当提交所有权转移证明材料以及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等。

**第三十七条** 因集体土地灭失、被依法征收等原因申请集体土地所有权注销登记的,应当提交所有权消灭证明材料。

### 第二节 建设用地使用权及房屋等

#### 建筑物、构筑物所有权登记

**第三十八条** 本条例所称建设用地使用权,包括国有建设用地使用权和集体建设用地使用权。

依法取得建设用地使用权的,可以单独申请建设用地使用权登记。

依法利用建设用地建造房屋等建筑物、构筑物的,可以申请建设用地使用权及房屋等建筑物、构筑物所有权登记。

**第三十九条** 房地产开发企业应当自开发建设的商品房竣工验收合格之日起六十日内申请房屋所有权首次登记,并将登记结果及时通知购房人。房地产开发企业将不动产转移登记申请材料交购房人的,视为房地产开发企业同意与购房人共同申请转移登记。



**第四十条** 办理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业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施、物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权,一并申请登记为业主共有,不动产登记机构应当在不动产登记簿上予以记载。

**第四十一条** 建设用地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立、分别登记。

地表和地下结建的房屋等建筑物、构筑物,可以与其建设用地使用权一并办理登记。地下单建的房屋等建筑物、构筑物与地下建设用地使用权,可以由建设单位单独申请一并登记。

下列经依法批准建设的地下建筑物、构筑物,按照批准的范围办理登记:

- (一)非人防设施的地下车库(位);
- (二)地下商业、服务、仓储用房;
- (三)地铁轨道交通工程、隧道等交通设施;
- (四)非人防设施的其他地下建筑物、构筑物。

**第四十二条** 公路、铁路的构筑物和桥梁等,可以进行不动产登记,在不动产登记簿中注明。

**第四十三条** 具有独立利用价值的特定空间以及码头、油库等其他建筑物、构筑物所有权的登记,按照房屋所有权登记有关规定办理。

第三节 宅基地使用权及房屋所有权登记

**第四十四条** 宅基地使用权及房屋所有权

登记应当按照尊重历史、注重现实,有利于生产生活的原则,充分发挥村民自治的作用,依法保护权利人合法取得的宅基地使用权及房屋所有权。

宅基地使用权及房屋所有权登记应当平等保护妇女、老年人、未成年人、残疾人以及少数民

族的合法权益。

**第四十五条** 依法取得宅基地使用权,可以单独申请宅基地使用权登记。

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。

**第四十六条** 宅基地使用权及房屋所有权登记以户为单位申请,由户主或者家庭成员共同确定的登记人申请登记。家庭成员作为不动产共有人的,登记在不动产登记簿中。

**第四十七条** 农村集体经济组织成员经批准建房占用宅基地,按照批准面积登记。

本条例施行前房屋已经建成,但缺少权属来源证明材料的,其宅基地和房屋面积、房屋建设年代以及分户等情况,经村民小组、村(居)委会、乡镇人民政府(街道办事处)逐级确认,依法申请登记。

**第四十八条** 宅基地或者房屋实际面积超过规定面积标准或者批准面积,符合宅基地使用权申请条件以及当地人民政府规定的分户条件的,可以申请分户登记或者按共用宗地登记,申请登记的面积不得大于分户后的面积标准之和。

**第四十九条** 非本集体经济组织成员或者已拥有一处宅基地的本集体经济组织成员,因继承宅基地上的房屋申请登记的,不动产登记机构应当在不动产登记簿和不动产权证书附记栏中注明房屋来源为继承。

第四节 土地承包经营权登记

**第五十条** 以家庭承包方式承包农民集体

所有的耕地、林地、草地、水域、滩涂以及荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地,或者国家所有依法由农民集体使用的农用地,从事种植业、林业、畜牧业、渔业等农业生产的,可以申请土地承包经营



权登记;地上有森林、林木的,应当在申请土地承包经营权登记时一并申请登记。

**第五十一条** 以家庭承包方式取得的土地承包经营权,由发包方持土地承包经营合同等材料申请首次登记。

**第五十二条** 因土地承包经营权人姓名或者名称,承包土地的名称、坐落、面积,承包期限,土地用途,森林和林木的种类变化等情形,承包方申请变更登记的,应当提供不动产权属证书和其他证明发生变更的材料。

**第五十三条** 因互换、转让、家庭关系或者婚姻关系变化等原因致使土地承包经营权发生变化的,当事人申请土地承包经营权转移登记的,应当提供不动产权属证书、互换协议或者转让合同等材料。

以家庭承包方式取得的土地承包经营权,采取转让方式流转的,还应当提供发包方同意的材料。

**第五十四条** 因承包经营的土地灭失、被依法转为建设用地、承包经营权人丧失承包资格或者放弃承包经营权等情形申请土地承包经营权注销登记的,承包方应当提供不动产权属证书和相关材料。

**第五十五条** 通过承包地流转取得流转期限为五年以上的土地经营权,以及通过招标、拍卖、公开协商等方式取得不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地的土地经营权的,当事人可以依法申请土地经营权登记。

**第五十六条** 以承包经营以外的合法方式使用国有农用地的国有农场、草场,以及使用国家所有的水域、滩涂等进行农业生产,申请国有农用地的使用权登记的,参照本条例有关规定办理。

国有农场、草场申请国有未利用地使用权登记的,依照前款规定办理。

**第五十七条** 申请国有林地使用权登记,应当提交有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件,与地上森林、林木一并登记。

## 第五节 海域使用权登记

**第五十八条** 依法取得的海域使用权,可以单独申请海域使用权登记。

依法使用海域,在其海域上建造建筑物、构筑物的,应当申请海域使用权及建筑物、构筑物所有权登记。

申请无居民海岛使用权登记的,参照海域使用权登记有关规定办理。

**第五十九条** 海域使用权实行分级登记。

县级以上地方人民政府批准的项目用海,由批准的同级人民政府自然资源主管部门负责登记。

**第六十条** 申请海域使用权首次登记的,应当提交项目用海批准文件或者海域使用权出让合同、宗海图以及界址点坐标、海域使用金缴纳或者减免凭证等材料。

**第六十一条** 因海域使用权人姓名或者名称,海域坐落、名称,海域使用位置、面积、期限改变,共有性质变更以及使用权续期等情形,申请海域使用权变更登记的,申请人应当提供不动产权属证书、海域使用权变更的文件等材料。

**第六十二条** 因企业合并、分立或者与他人合资、合作经营、作价入股,人民法院、仲裁委员会生效法律文书等导致海域使用权转移,以及依法转让、赠与、继承、受遗赠海域使用权等情形,申请海域使用权转移登记的,申请人应当提供不动产权属证书、海域使用权转移证明材料等。

**第六十三条** 因海域使用权消灭申请海域使用权注销登记的,申请人应当提供不动产权属证书、海域使用权消灭的材料等。



因围垦、填海项目导致海域灭失的,申请人应当在围垦、填海项目竣工之日起三个月内,依法申请国有土地使用权登记,并办理海域使用权注销登记。

#### 第六节 地役权登记

**第六十四条** 按照地役权合同设定地役权,有下列情形之一的,双方当事人可以持需役地和供役地的不动产权属证书、地役权合同以及其他必要文件申请地役权首次登记:

- (一)因用水、排水、通行利用他人不动产的;
- (二)因铺设管线等利用他人不动产的;
- (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或者限制他人不动产利用的情形。

地役权设立后,办理首次登记前发生变更、转移的,当事人应当提交相关材料,就已经变更或者转移的地役权,直接申请首次登记。

**第六十五条** 申请地役权变更、转移、注销登记的,当事人应当提供不动产登记证明或者其他权利证书和地役权发生变更、转移或者消灭的证明等材料。

**第六十六条** 地役权登记,不动产登记机构应当将利用目的、利用方法、利用期限等登记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管辖的,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,应当及时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。

#### 第七节 抵押权登记

**第六十七条** 以下列财产进行抵押的,可以申请办理不动产抵押权登记:

- (一)建设用地使用权;
- (二)建筑物和其他土地附着物;
- (三)海域使用权及海域上的建筑物、构筑物;
- (四)以家庭承包方式取得的土地经营权,通过承包地流转取得流转期限为五年以上的土地经营权,以及以招标、拍卖、公开协商等方式取得的不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地的土地经营权;
- (五)正在建造的建筑物;
- (六)法律、行政法规未禁止抵押的其他不动产。

抵押权登记的担保范围应与抵押合同约定的担保范围相一致。

**第六十八条** 依法以不动产设定抵押的,可以由当事人持不动产权属证书、抵押合同与主债权合同等材料,共同申请抵押权登记。

抵押合同可以是单独订立的书面合同,也可以是主债权合同中的抵押条款。

**第六十九条** 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。当事人对抵押权顺位另有约定的,按照约定办理登记。

**第七十条** 已登记的抵押权,因抵押人、抵押权人的姓名或者名称,被担保的主债权种类或者数额,担保范围,抵押权顺位,债务履行期限发生变更等情形,申请抵押权变更登记的,当事人应当提供不动产权属证书、抵押权变更等材料。



该变更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材料与身份证明等材料。

**第七十一条** 因主债权转让导致抵押权转让的,抵押权人、债权受让人可以持不动产权属证书、主债权的转让协议、债权转让人已经通知债务人的材料等,申请抵押权转移登记。

**第七十二条** 因主债权消灭、抵押权实现或者抵押权人放弃抵押权等情形,导致抵押权消灭的,当事人可以持不动产登记证明或者他项权利证书、抵押权消灭的材料等申请抵押权注销登记。

**第七十三条** 不动产买卖双方和抵押权人三方同时申请不动产转移登记和抵押权登记的,不动产登记机构在不动产转移登记审核并记载于不动产登记簿后,将不动产抵押权登记审核,记载于不动产登记簿。

**第七十四条** 已设定抵押的不动产转让的,可以同时申请抵押权注销、不动产转移登记。

**第七十五条** 设立最高额抵押权的,当事人应当持不动产权属证书、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或者其他登记原因材料等,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。

**第七十六条** 因抵押人、抵押权人的姓名或者名称、最高债权额、债权范围、债务履行期限、债权确定的期间、抵押权顺位发生变更等情形,申请最高额抵押权变更登记的,当事人应当提供不动产登记证明或者他项权利证书、最高额抵押权发生变更的材料等。

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,该变更对其他抵押权人产生不利影响的,当事人还应当提交其他抵押权人的书面同意材料与身份证明等材料。

**第七十七条** 当发生导致最高额抵押权担保的债权被确定的事由,从而使最高额抵押权转变为一般抵押权时,当事人申请办理确定最高额抵押权登记的,应当提供不动产登记证明或者他项权利证书、最高额抵押权担保的债权已确定的材料等。

**第七十八条** 最高额抵押权发生转移,申请办理最高额抵押权转移登记的,应当提供不动产登记证明或者他项权利证书、部分债权转移的材料、当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的材料等。

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首次登记以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以及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。

**第七十九条** 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,应当一并申请建设用地使用权以及在建建筑物抵押权的首次登记。



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和已经办理预售备案的商品房。

**第八十条** 申请在建建筑物抵押权变更、转移、注销登记的,当事人应当提供不动产登记证明或者他项权利证书和在建建筑物抵押权发生变更、转移或者消灭的证明等材料。

在建建筑物竣工,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。

## 第五章 其他登记

### 第一节 预告登记

**第八十一条** 因商品房等不动产预售,不动产买卖、抵押,以预购商品房设定抵押权等情形,当事人可以按照约定申请预告登记。

**第八十二条** 申请预告登记的商品房已经办理在建建筑物或者建设用地使用权抵押登记的,当事人应当一并申请抵押权注销登记。

**第八十三条** 预购商品房办理房屋所有权登记后,当事人应当申请将预购商品房抵押预告登记转为商品房抵押权首次登记。

**第八十四条** 预告登记未到期,出现权利人放弃预告登记、债权消灭等情形,当事人可以持相应证明材料申请注销预告登记。

### 第二节 更正登记

**第八十五条** 不动产权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项有错误的,可以申请更正登记,并按国家规定提交申请材料。

**第八十六条** 不动产权利人或者利害关系人申请更正登记,不动产登记簿记载的权利人书

面同意更正或者有证据证明登记簿记载事项有错误的,不动产登记机构应当予以更正;但在错误登记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。

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。

**第八十七条** 不动产登记机构发现不动产登记簿记载事项有错误,应当通知当事人在三十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;但在错误登记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。

### 第三节 异议登记

**第八十八条** 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。

**第八十九条** 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,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,提交人民法院受理通知书、仲裁委员会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。

**第九十条** 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。



#### 第四节 查封登记

**第九十一条** 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或者执行公务证;

(二)裁定书和协助执行通知书;

(三)其他必要材料。

**第九十二条** 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通知书的人民法院办理查封登记,对后送达协助执行通知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通知书送达不动产登记机构的时间先后进行排列。

**第九十三条** 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协助执行通知书注销查封登记。

不动产查封期限届满,人民法院未续封的,查封登记失效。

**第九十四条** 监察委员会、人民检察院、公安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,参照本节规定办理。

#### 第六章 不动产登记资料的查询、保护、利用

**第九十五条** 不动产登记资料包括:

(一)不动产登记簿等不动产登记结果;

(二)不动产登记原始资料,包括不动产登记申请书、申请人身份材料、不动产权属来源、登记原因、不动产权籍调查成果等材料以及不动产登记机构审核材料。

不动产登记资料由不动产登记机构管理。

不动产登记机构应当做好不动产登记现势资料和历史资料的整理以及数字化转化工作,并

对数字化资料进行异地备份。

**第九十六条** 省自然资源主管部门应当将不动产登记信息纳入全国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。

各级不动产登记机构会同有关部门建立不动产登记信息共享制度。不动产登记机构能够通过互通共享取得的信息,不得要求不动产登记申请人重复提交。

不动产登记有关信息与住房城乡建设、农业农村、林业、税务等部门审批信息、交易信息、楼盘表、测绘成果等应当实时互通共享。

自然资源、公安、民政、财政、市场监管、金融、审计、统计等部门和单位应当加强不动产登记有关信息互通共享。

**第九十七条** 不动产登记机构、不动产登记信息共享单位及其工作人员应当对不动产登记信息保密。不动产登记机构、不动产登记信息共享单位应当依法采取必要的措施保障信息安全。任何单位和个人不得泄露、篡改相关信息。

**第九十八条** 不动产权利人、利害关系人或者其委托的律师、其他代理人,可以按照国家有关规定查询、复制不动产登记资料。

**第九十九条** 不动产登记簿上记载的权利人以及因继承和受遗赠取得不动产权利的继承人、受遗赠人,可以查询本不动产登记结果和本不动产登记原始资料。

清算组、破产管理人、财产代管人、监护人等依法有权管理和处分不动产权利的主体,参照本条前款规定查询相关不动产权利人的不动产登记资料。

**第一百条** 因不动产买卖、互换、赠与、租赁、抵押,或者因不动产存在民事纠纷且已经提起诉讼、仲裁等情况而构成利害关系的利害关系人可以申请查询、复制有利害关系的不动产登记



结果。

**第一百零一条** 监察委员会、人民法院、人民检察院、公安机关、国家安全机关等可以依法查询、复制与调查和处理事项有关的不动产登记资料。

**第一百零二条** 符合查询条件,查询人需要出具不动产登记资料查询结果证明或者复制不动产登记资料的,不动产登记机构应当当场提供。因情况特殊不能当场提供查询的,应当在五个工作日内向查询人提供。

查询人提交的查询目的、查询事项、申请材料或者申请查询的主体等不符合国家有关规定的,不动产登记机构不予查询,并出具不予查询告知书。

**第一百零三条** 不动产登记机构可以运用互联网技术、设置自助查询终端等方式为查询人提供便利。

## 第七章 法律责任

**第一百零四条** 不动产登记机构登记错误给他人造成损害,依照法律规定承担赔偿责任。

**第一百零五条** 不动产登记机构工作人员因故意或者重大过失导致登记错误,给他人造成损害的,不动产登记机构承担赔偿责任后,可以向工作人员追偿。

不动产登记机构工作人员有下列情形之一的,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

(一)对符合登记条件的登记申请不予登记,对不符合登记条件的登记申请予以登记;

(二)篡改、毁损、伪造、擅自复制不动产登记簿;

(三)泄露不动产登记资料、登记信息;

(四)无正当理由拒绝申请人查询、复制登记资料;

(五)违反法律、法规的其他情形。

**第一百零六条** 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;给他人造成损失的,依法承担赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

(一)采用隐瞒有关情况、提供虚假材料、冒充他人等欺骗手段申请登记,或者查询、复制登记资料;

(二)伪造、变造不动产权属证书;

(三)泄露不动产登记资料、登记信息;

(四)查询人遗失、拆散、调换、抽取、污损登记资料的;

(五)擅自将不动产登记资料带离查询场所、损坏查询设备的;

(六)违反法律、法规的其他情形。

**第一百零七条** 房地产开发企业违反本条例第三十九条规定,未按期申请房屋所有权不动产首次登记的,由不动产登记机构责令限期办理;逾期不办理的,处十万元以上五十万元以下罚款。

## 第八章 附则

**第一百零八条** 本条例所称不动产权属证书,包括实行不动产统一登记前颁发的房屋所有权证、土地使用权证、宅基地使用权证、土地承包经营权证、海域使用权证、林权证、他项权利证书等,以及实行不动产统一登记后颁发的不动产权证书和不动产登记证明。

**第一百零九条** 自然资源确权登记以不动产登记为基础。自然资源已经纳入国务院《不动产登记暂行条例》作为不动产权利登记的,按照国家和本条例不动产登记的有关规定办理。

**第一百一十条** 本条例自2019年5月1日起施行。