

# 无锡市不动产登记条例

(2018年4月26日无锡市第十六届人民代表大会常务委员会第九次会议通过 2018年5月31日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第三次会议批准根据 2020年8月27日无锡市第十六届人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过,2020年9月25日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第十八次会议批准的《无锡市人民代表大会常务委员会关于修改〈无锡市不动产登记条例〉的决定》修正)

## 目 录

### 第一章 总则

### 第二章 一般规定

### 第三章 不动产权利登记

#### 第一节 国有建设用地使用权和房屋等建筑物、构筑物所有权登记

#### 第二节 集体土地所有权和集体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 宅基地使用权和房屋等建筑物、构筑物所有权登记

#### 第四节 土地承包经营权登记

#### 第五节 地役权登记

#### 第六节 抵押权登记

### 第四章 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

### 第五章 不动产登记资料管理和利用

### 第六章 法律责任

### 第七章 附则

### 第一章 总则

**第一条** 为了规范不动产登记行为,方便申请登记,保护权利人合法权益,根据《中华人民共和国民法典》和国务院《不动产登记暂行条例》等法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

**第二条** 本市行政区域内的不动产登记,适用本条例。

下列不动产权利,依照法律、法规和本条例的规定办理登记:

- (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、林地等土地承包经营权;
- (五)建设用地使用权;
- (六)宅基地使用权;
- (七)地役权;
- (八)抵押权;
- (九)法律规定需要登记的其他不动产权利。

**第三条** 市、县级市人民政府应当加强对不动产登记工作的领导,研究、协调不动产登记工



作中的重大事项，保障不动产登记工作经费投入，推动不动产登记工作依法高效开展。

**第四条** 市、县级市自然资源规划部门是本行政区域的不动产登记机构（以下简称登记机构）。市自然资源规划部门负责市辖区不动产登记工作；县级市自然资源规划部门负责本行政区域内的不动产登记工作，并接受市自然资源规划部门的指导、监督。

市、县级市不动产登记中心具体负责不动产登记日常工作。

住房城乡建设、农业农村、税务等部门应当按照各自职责，共同做好不动产登记相关工作。

**第五条** 市自然资源规划部门应当设立全市统一的不动产登记簿和不动产登记信息系统，制定统一的不动产登记规范。

## 第二章 一般规定

**第六条** 不动产应当以不动产单元为基本单位进行编码、登记。

不动产单元一经确定，不得随意调整；确需分割、合并或者调整边界的，应当符合法律、法规规定和不动产登记规范要求。

**第七条** 当事人或者其代理人可以到登记机构各服务场所或者通过网络申请不动产登记，但法律、法规另有规定的除外。

申请人应当按照法律、法规和不动产登记规范的规定提交申请材料，并对材料的真实性负责。

**第八条** 登记机构应当根据法律、法规和不动产登记规范的规定，在其门户网站、服务场所公示不动产登记需提交的申请材料目录以及通过信息共享可以获取的材料目录。

登记机构通过信息共享可以获取的材料，不得要求申请人重复提供。

**第九条** 共有不动产应当由共有人共同申请登记。

按份共有人转让其享有的不动产份额，受让人是共有人以外的人的，还应当提交其已将转让条件通知其他共有人和其他共有人放弃优先购买权的材料。

有下列情形之一的，可以由部分共有人申请：

（一）处分按份共有的不动产，可以由占份额三分之二以上的按份共有人共同申请，但不动产登记簿记载共有人另有约定的除外；

（二）共有不动产因共有人姓名、名称发生变化申请变更登记的，可以由姓名、名称发生变化的权利人申请；

（三）共有不动产坐落、界址、面积等状况发生变化的，可以由共有人中的一人或者多人申请。

**第十条** 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）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）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、界址、用途、面积等状况发生变化的变更登记与其他登记；

（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；

（八）法律、法规规定可以一并申请登记的其他情形。

**第十一条** 申请登记时，登记机构尚未有权



籍调查成果或者已有的权籍调查成果发生变化的,申请人应当提供权籍调查成果。

登记机构应当对权籍调查成果进行确认,实时更新权籍调查数据库,确保不动产权籍调查数据的现势、有效、安全。

**第十二条** 因法律关系复杂,难以确定权利人的,登记机构可以委托专业机构核查。具体办法由市、县级市自然资源规划部门制定,报本级人民政府批准后实施。

**第十三条** 登记机构受理不动产登记申请后,应当按照法律、法规的规定进行查验。需要实地查看的,登记机构应当按照法律、法规的有关规定进行实地查看。

查验通过的,应当及时记载于不动产登记簿;查验不通过的,应当不予登记并书面告知理由。

**第十四条** 有下列情形之一的,登记机构应当在将登记事项记载于不动产登记簿前,在登记机构门户网站以及不动产所在地进行公告,但涉及国家秘密的除外:

(一)因继承、受遗赠申请不动产登记未提交生效法律文书或者接受继承、受遗赠公证书的;

(二)1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施前,在合法取得的国有土地上建造房屋等建筑物、构筑物,无建设工程规划证明,当事人凭不动产权属来源证明申请不动产登记的;

(三)建筑区划内建造的汽车库(位)申请首次登记的;

(四)集体土地所有权登记;

(五)宅基地使用权及房屋等建筑物、构筑物所有权,集体建设用地使用权及房屋等建筑物、构筑物所有权的首次登记;

(六)土地承包经营权首次登记;

(七)依职权更正、注销登记;

(八)法律、行政法规规定的其他情形。

前款规定事项公告期限不少于十五个工作日,公告期满无异议或者异议不成立的,登记机构应当将登记事项及时记载于不动产登记簿。

**第十五条** 一并申请登记产生多个不同权利的,应当在不动产登记簿上分别记载。

一并申请登记产生一个权利的,应当在不动产登记簿上记载不动产权利变动情况。

**第十六条** 登记机构应当根据不动产登记簿,核发纸质或者电子介质的不动产权属证书或者登记证明。

**第十七条** 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。

### 第三章 不动产权利登记

#### 第一节 国有建设用地使用权和房屋等建筑物、构筑物所有权登记

**第十八条** 依法取得国有建设用地使用权,可以申请国有建设用地使用权登记。

**第十九条** 依法利用国有建设用地建造房屋等建筑物、构筑物,可以申请国有建设用地使用权及房屋等建筑物、构筑物所有权登记。

**第二十条** 申请国有建设用地使用权及房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记,单体建筑面积超过应当竣工验收规定面积的,应当提交房屋等建筑物、构筑物竣工验收备案材料;建筑面积小于应当竣工验收规定面积或者工程造价小于规定金额的单体建筑,可以提交建设单位与施工单位的房屋完工报告。

**第二十一条** 建筑区划内的房屋等建筑物、



构筑物所有权首次登记完成后,登记机构应当将登记结果在其门户网站予以公示。

**第二十二条** 单建地下空间建设项目,可以单独办理建设用地使用权和房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记。

和地面建筑一并建设的结建地下空间建设项目,可以与其地上部分一并办理建设用地使用权和房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记。

**第二十三条** 地下空间建设用地使用权的界址范围,按照土地审批文件中载明的范围确定。

地下空间房屋等建筑物、构筑物的界址范围,按照竣工规划验收文件载明的房屋等建筑物、构筑物外围所及的范围确定。

**第二十四条** 地下空间建设用地使用权和房屋等建筑物、构筑物所有权的不动产登记,应当在不动产登记簿中注明“地下”字样。

**第二十五条** 建筑区划内根据规划和居住区公建配套标准建设的汽车库(位),依法属于全体业主共有的,登记为全体业主共有。

全体业主共有以外的其他汽车库(位),除法律另有规定外,可以登记为建设单位所有。

**第二十六条** 申请建筑区划内汽车库(位)转移登记的,登记机构应当在不动产登记簿的汽车库(位)和相对应房屋等建筑物、构筑物的登记页上分别记载,并在相应不动产权属证书上注记。

**第二十七条** 房屋等建筑物、构筑物所有权与其占用范围内的国有土地使用权权利主体不一致的,再次转移不动产申请登记时,应当保持权利主体一致。

## 第二节 集体土地所有权和集体建设用地使用权及房屋等建筑物、构筑物所有权登记

**第二十八条** 集体土地所有权登记,按照下列规定提出申请:

(一)土地属于村(社区)农民集体所有的,由村(社区)集体经济组织或者村(居)民委员会提出申请;

(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者村民小组提出申请;

(三)土地属于镇(街道)农民集体所有的,由镇(街道)集体经济组织提出申请。

**第二十九条** 依法取得集体建设用地使用权,可以申请集体建设用地使用权登记。

**第三十条** 依法使用集体建设用地建设房屋等建筑物、构筑物,可以申请集体建设用地使用权及房屋等建筑物、构筑物所有权登记。

**第三十一条** 申请集体建设用地使用权及房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记,单体建筑面积超过应当竣工验收规定面积的,应当提交房屋等建筑物、构筑物竣工验收备案材料;建筑面积小于应当竣工验收规定面积或者工程造价小于规定金额的单体建筑,可以提交建筑单位与施工单位的房屋完工报告。

## 第三节 宅基地使用权和房屋等建筑物、构筑物所有权登记

**第三十二条** 依法利用宅基地建造房屋等建筑物、构筑物的,可以申请宅基地使用权和房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记。

**第三十三条** 因依法继承、分家析产、集体经济组织回购、集体经济组织成员之间买卖互换等情形导致宅基地使用权及房屋等建筑物、构筑物所有权发生转移,可以申请宅基地使用权和房屋等建筑物、构筑物所有权转移登记。

**第三十四条** 因土地灭失、权利人放弃不动产权利、土地被国家依法征收或者被集体经济组织依法收回等情形致使不动产权利消灭的,当事



人可以申请注销登记。

第四节 土地承包经营权登记

**第三十五条** 依法以承包方式在土地上从事种植业或者养殖业等生产活动的,可以申请土地承包经营权的首次登记。

**第三十六条** 以家庭承包方式取得的土地承包经营权,由发包方申请土地承包经营权首次登记。

以招标、拍卖、公开协商等方式取得的土地承包经营权,由承包方申请土地承包经营权首次登记。

**第三十七条** 已经登记的土地承包经营权发生转移、变更或者消灭的,当事人可以向登记机构申请土地承包经营权转移、变更或者注销登记。

第五节 地役权登记

**第三十八条** 按照约定设定地役权,当事人可以申请地役权首次登记。

**第三十九条** 已经登记的地役权发生转移、变更或者消灭的,当事人可以申请地役权转移、变更或者注销登记。

第六节 抵押权登记

**第四十条** 以下列财产抵押的,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、构筑物和森林、林木等土地附着物;
  - (三)正在建造的房屋等建筑物、构筑物;
  - (四)法律、行政法规未禁止抵押的其他不动产。
- 申请建设用地使用权抵押登记的,该土地上

的房屋等建筑物、构筑物应当一并抵押登记;以房屋等建筑物、构筑物抵押的,其占用范围内的建设用地使用权应当一并抵押登记。

**第四十一条** 依法以不动产设定抵押申请不动产登记的,当事人应当共同申请抵押权登记。

**第四十二条** 以在建房屋等建筑物、构筑物申请抵押登记的,申请人应当提交享有建设用地使用权的不动产权属证书、建设工程规划许可证。

申请房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记时,当事人应当同时申请在建房屋等建筑物、构筑物及其土地的抵押权登记转为房屋等建筑物、构筑物及其土地的抵押权登记。

**第四十三条** 有下列情形之一的,当事人应当持不动产登记证明、抵押权变更等必要材料,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)债务履行期限变更的;
- (四)抵押权顺位变更的;
- (五)法律、行政法规规定的其他情形。

上述抵押权的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的材料。

**第四十四条** 有下列情形之一的,当事人应当持不动产登记证明、最高额抵押权发生变更的材料等必要材料,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;
- (五)抵押权顺位变更的;
- (六)法律、行政法规规定的其他情形。

上述抵押权的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的材料。

**第四十五条** 因主债权转让导致抵押权转让的,当事人可以申请抵押权转移登记。

**第四十六条** 因主债权消灭、抵押权人放弃抵押权、抵押权已经实现等情形致使抵押权消灭的,抵押权人可以申请抵押权注销登记。

## 第四章 其他登记

### 第一节 预告登记

**第四十七条** 有下列情形之一的,当事人可以申请不动产预告登记:

- (一)商品房等不动产预售的;
- (二)不动产买卖、抵押的;
- (三)以预购商品房等设定抵押权的;
- (四)在建房屋等建筑物、构筑物及其土地发生转让的;
- (五)法律、行政法规规定的其他情形。

**第四十八条** 已经办理预购商品房抵押权预告登记的,办理国有建设用地使用权和房屋所有权转移登记后,当事人应当申请抵押权预告登记转抵押权登记。

### 第二节 更正登记

**第四十九条** 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。

不动产登记簿记载确有错误的,登记机构应当予以更正;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、查封登记的除外。

不动产登记簿记载无误的,登记机构不予更正,但应当书面通知申请人。

**第五十条** 登记机构发现不动产登记簿记

载的事项错误,应当通知当事人在三十个工作日内办理更正登记。当事人逾期不办理的,登记机构应当在公告十五个工作日后,依法予以更正;但在错误登记之后已经办理了涉及不动产权利处分的登记、预告登记、查封登记的除外。

**第五十一条** 更正登记期间,权利人处分其不动产申请登记的,登记机构应当暂缓办理。

### 第三节 异议登记

**第五十二条** 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。

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。

异议登记期间,不动产登记簿上记载的权利人以及第三人处分权利申请登记的,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。

**第五十三条** 异议申请人自异议登记之日起十五日内,未向人民法院提起诉讼的,异议登记失效。

异议登记受理后,异议申请人可以申请注销异议登记;不动产权利人可以持人民法院生效的法律文书申请注销异议登记。

异议登记失效或者申请注销异议登记后,申请人就同一事项以同一理由再次申请异议登记的,登记机构不予受理。

### 第四节 查封登记

**第五十四条** 监察委员会、人民法院、人民



检察院等有权机关对不动产依法实施查封等措施的，应当依照生效法律文书要求办理查封登记。

**第五十五条** 登记机构收到查封通知后，应当即时将查封登记事项记载于不动产登记簿。

查封内容与不动产登记簿记载不一致的，登记机构应当告知监察委员会、人民法院、人民检察院等有权机关。

**第五十六条** 登记机构应当根据法律文书的内容或者法律规定，确定查封登记的有效期限并记载于不动产登记簿。

监察委员会、人民法院、人民检察院等有权机关解除查封的，登记机构应当注销查封登记。

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

**第五章 不动产登记资料管理和利用**

**第五十七条** 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、权籍调查成果等材料以及登记机构审核材料。

不动产登记资料由登记机构管理。登记机构应当建立不动产登记资料管理、安全保密、利用制度。

**第五十八条** 不动产登记簿采用电子介质，由登记机构永久保存，并定期异地备份。

不动产登记资料按照档案管理相关规定进行归档管理。

**第五十九条** 不动产登记纸质档案的保管期限分为永久和定期，定期保管的在期满后依法予以销毁。

不动产登记电子档案应当在全市登记机构

范围内实现互联互通。

**第六十条** 登记机构应当采取建立专门场所等措施保障不动产登记资料及信息的安全。

任何单位和个人不得泄露不动产登记信息。

**第六十一条** 登记机构应当就需要（预）销售的房屋等建筑物、构筑物所对应的不动产登记簿上记载的房屋等建筑物、构筑物的面积、坐落、权利状况等信息实时推送给住房城乡建设部门；住房城乡建设部门应当就（预）销售房屋等建筑物、构筑物的面积、坐落、销售状况等信息实时推送给登记机构。

登记机构应当就登记簿上已经记载的土地承包经营权信息实时推送给农业农村部门；农业农村部门应当就需要登记的土地承包经营权确认信息实时推送给登记机构。

登记机构应当将具备条件的不动产登记有关信息与监察委员会、人民法院、人民检察院、公安、民政、税务等部门进行互通共享。

**第六十二条** 权利人可以到登记机构服务场所或者通过网络方式进行查询、复制不动产登记资料。

因不动产交易、继承、诉讼等涉及的利害关系人可以查询、复制不动产登记簿记载的面积、坐落等信息及权利状况。

查询、复制不动产登记资料的，应当提交查询申请书、当事人身份证明、利害关系证明材料。

**第六十三条** 律师受当事人委托申请查询不动产登记资料的，应当提交查询申请书、委托人身份证明、授权委托书、律师执业证书、律师所在单位证明材料。

律师持人民法院的调查令申请查询不动产登记资料的，应当提交查询申请书、委托人身份证明、律师执业证书、律师所在单位证明材料。

**第六十四条** 监察委员会、人民法院、人民检察院等有权机关依法查询、复制与调查处理事



项有关的不动产登记资料的,应当提供本单位出具的协助查询材料、工作人员的工作证件等。

**第六十五条** 有下列情形之一的,登记机构不予查询,但应当书面告知理由:

- (一)申请查询的不动产不属于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)申请查询的主体或者查询事项不符合规定的;
- (四)申请查询的目的不合法的;
- (五)法律、行政法规规定的其他情形。

**第六十六条** 对符合本条例规定的查询申请,登记机构应当当场提供查询,查询人要求出具查询结果证明的,登记机构应当出具。因特殊情形不能当场提供查询的,应当在五个工作日内提供查询。

## 第六章 法律责任

**第六十七条** 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;给他人造成损害的,依法承担赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

- (一)隐瞒有关情况、提供虚假材料或者冒充他人申请不动产登记;
- (二)隐瞒有关情况、提供虚假材料或者冒充他人申请查询、复制登记资料;
- (三)违反国家规定,泄露不动产登记资料。

**第六十八条** 伪造、变造不动产权属证书、不动产登记证明,或者买卖、使用伪造、变造的不动产权属证书、不动产登记证明的,由登记机构或者公安机关依法予以收缴;有违法所得的,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。

**第六十九条** 登记机构及不动产登记信息共享单位工作人员有下列行为之一的,由其所在单位或者上级行政主管部门依法给予处分;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)违反规定为当事人办理不动产登记;
- (二)因故意或者重大过失导致登记错误;
- (三)参与、协助、纵容当事人虚假申请;
- (四)泄露、篡改不动产登记资料;
- (五)利用不动产登记资料进行其他不当活动。

## 第七章 附则

**第七十条** 本条例实施前制作的不动产登记簿、核发的各类不动产权属证书、登记证明继续有效。

**第七十一条** 本条例自2018年8月1日起施行。《无锡市房屋登记条例》和《无锡市土地登记条例》同时废止。