

《中华人民共和国不动产登记法》征求意见稿

(2020 年 9 月 15 日)

目 录

第一章 总 则	1
第一节 一般规定	1
第 1 条 【立法目的和依据】	1
第 2 条 【调整范围】	1
第 3 条 【不动产登记的定义】	1
第 4 条 【登记单元】	1
第 5 条 【不动产登记的类型】	1
第 6 条 【不动产统一登记制度】	2
第 7 条 【登记能力】	2
第 8 条 【登记效力】	3
第 9 条 【依申请登记原则】	3
第 10 条 【属地登记原则】	3
第 11 条 【依法原则与稳定连续原则】	4
第 12 条 【一体登记原则】	4
第 13 条 【连续登记原则】	4
第 14 条 【审查原则】	4

第 15 条【主管机关】	4
第二节 不动产登记机构和人员	5
第 16 条【登记机构】	5
第 17 条【登记管辖】	5
第 18 条【登记机构的职责】	5
第 19 条【登记人员的执业要求】	6
第 20 条【不动产登记官制度】	6
第 21 条【登记人员的管理与考核】	6
第 22 条【登记人员的职业保障】	7
第 23 条【登记代理制度】	7
第三节 地籍调查与权属争议处理	7
第 24 条【地籍调查制度】	7
第 25 条【地籍调查定义】	7
第 26 条【地籍调查成果】	8
第 27 条【不动产单元、代码与单元表】	8
第 28 条【全覆盖地籍图】	8
第 29 条【不动产权属争议的解决】	8
第 30 条【不动产权属争议的管辖】	9
第 31 条【不属于争议案件的情形】	9
第 32 条【调解】	10
第 33 条【调解不成的处理】	10
第 34 条【对处理决定不服的救济】	11

第 35 条【土地承包经营权和土地经营权争议的参照】	11
第四节 不动产登记簿	11
第 36 条【登记簿的制作与内容】	11
第 37 条【登记簿的编制】	12
第 38 条【登记簿的形式】	12
第 39 条【登记簿的记载要求】	12
第 40 条【登记簿的法律效力之一】	12
第 41 条【登记簿的法律效力之二】	12
第 42 条【登记簿的保存】	13
第 43 条【登记簿的保管】	13
第五节 登记的一般程序	13
第 44 条【登记程序的组成】	13
第 45 条【依嘱托登记的情形】	14
第 46 条【依职权登记的情形】	14
第 47 条【申请主体】	15
第 48 条【申请方式】	15
第 49 条【共同申请与单方申请】	15
第 50 条【代位申请】	16
第 51 条【申请材料】	17
第 52 条【需要公证的材料】	18
第 53 条【询问】	18

第 54 条【撤回申请】	19
第 55 条【对申请的处理】	19
第 56 条【受理时间】	20
第 57 条【查验】	20
第 58 条【实地查看】	21
第 59 条【应当公告的情形】	21
第 60 条【公告的内容】	22
第 61 条【登簿】	22
第 62 条【不予登记的情形】	22
第 63 条【登记时间与顺位利益】	22
第 64 条【登记时限】	23
第 65 条【不动产权属证书的制作与样式】	23
第 66 条【权属证书的形式与效力】	23
第 67 条【登记簿与证书的关系】	24
第 68 条【权属证书的换发、补发】	24
第 69 条【权属证书的收回】	24
第六节 信息共享与保护	24
第 70 条【不动产登记信息管理平台】	24
第 71 条【信息的互通共享】	25
第 72 条【信息的规范利用】	25
第 73 条【登记信息的保护】	25
第七节 不动产登记资料查询与管理	25

第 74 条【不动产登记资料的涵义】	25
第 75 条【便利查询原则】	26
第 76 条【不动产登记资料查询的主体】	26
第 77 条【不动产权利人的查询范围】	26
第 78 条【不动产权利人的查询方式】	27
第 79 条【利害关系人的范围】	27
第 80 条【利害关系人的查询方式】	27
第 81 条【依据律师调查令进行查询】	28
第 82 条【一般民事主体的查询】	28
第 83 条【不动产登记原始资料的保管年限】	28
第二章 权利登记	29
第一节 一般规定	29
第 84 条【首次登记】	29
第 85 条【变更登记】	29
第 86 条【转移登记】	30
第 87 条【注销登记】	31
第 88 条【总登记】	32
第二节 集体土地所有权登记	32
第 89 条【申请主体】	32
第 90 条【首次登记的申请材料】	32
第 91 条【转移登记的情形及申请材料】	33
第 92 条【变更、注销登记的申请材料】	33

第三节 国有建设用地使用权及房屋所有权登记	33
第 93 条【国有建设用地使用权及房屋所有权登记的情形】	33
第 94 条【国有建设用地使用权首次登记的申请材料】	33
第 95 条【国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记的申请材料】	34
第 96 条【全体业主共有部分的登记】	34
第 97 条【国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记申请材料】	34
第 98 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】	35
第 99 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】	35
第 100 条【地上、地下单独设立国有建设用地使用权的登记】	36
第 101 条【房屋之外的建筑物、构筑物登记的参照适用】	36
第四节 宅基地使用权及房屋所有权登记	36
第 102 条【宅基地使用权的首次登记】	36
第 103 条【宅基地使用权首次登记的申请材料】	36
第 104 条【宅基地使用权及房屋所有权首次登记的	

申请材料】	37
第 105 条【宅基地使用权及房屋所有权变更登记的申请材料】	37
第 106 条【宅基地使用权及房屋所有权转移登记的申请材料】	37
第 107 条【宅基地使用权及房屋所有权注销登记的申请材料】	37
第 108 条【参照适用】	38
第五节 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记	38
第 109 条【首次登记的类型】	38
第 110 条【集体建设用地使用权首次登记的申请材料】	38
第 111 条【集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记的申请材料】	39
第 112 条【集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权转移登记的申请材料】	39
第 113 条【集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权变更登记的申请材料】	40
第 114 条【集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权注销登记的申请材料】	40
第六节 土地承包经营权和土地经营权登记	40

第 115 条 【土地承包经营权登记】	40
第 116 条 【土地承包经营权的首次登记】	40
第 117 条 【土地经营权的首次登记】	40
第 118 条 【土地承包经营权的变更登记】	41
第 119 条 【土地经营权的变更登记】	41
第 120 条 【土地承包经营权的转移登记】	41
第 121 条 【土地经营权的转移登记】	42
第 122 条 【土地承包经营权的注销登记】	42
第 123 条 【土地经营权的注销登记】	42
第七节 国有农用地使用权登记	43
第 124 条 【国有农用地使用权的首次登记】	43
第 125 条 【国有农用地使用权的变更、转移和注销 登记】	43
第 126 条 【集体农用地使用权登记的参照适用】	43
第八节 居住权登记	44
第 127 条 【居住权的首次登记】	44
第 128 条 【首次登记的申请材料】	44
第 129 条 【居住权变更登记】	44
第 130 条 【居住权的注销登记】	44
第九节 地役权登记	45
第 131 条 【地役权首次登记】	45
第 132 条 【地役权变更登记的情形】	45

第 133 条 【地役权转移登记】	45
第 134 条 【地役权注销登记的情形】	46
第 135 条 【地役权在登记簿的记载】	46
第十节 抵押权登记	47
第 136 条 【可以抵押的不动产范围】	47
第 137 条 【未办理房地一体首次登记的建设用地使用权的单独抵押】	47
第 138 条 【抵押权首次登记的申请材料】	48
第 139 条 【抵押权登记的记载事项】	48
第 140 条 【抵押权的顺位】	48
第 141 条 【抵押权的变更登记】	49
第 142 条 【抵押权的转移登记】	49
第 143 条 【抵押权的注销登记】	50
第 144 条 【最高额抵押权的首次登记】	50
第 145 条 【最高额抵押权的变更登记】	50
第 146 条 【最高额抵押权的转移登记】	51
第 147 条 【确定最高额抵押权的登记】	52
第 148 条 【参照适用一般抵押权登记的规定】 ..	52
第 149 条 【在建建筑物抵押权的首次登记】	52
第 150 条【在建建筑物抵押权首次登记的申请材料】	52
第 151 条 【在建建筑物抵押权变更、转移或者注销	

登记的申请材料】	53
第十一节 海域使用权登记	53
第 152 条【海域使用权的首次登记】	53
第 153 条【海域使用权首次登记的申请材料】 ..	53
第 154 条【海域使用权变更登记申请材料】 ..	53
第 155 条【海域使用权转移登记的情形】	54
第 156 条【海域使用权转移登记的申请材料】 ..	54
第 157 条【海域使用权注销登记的申请材料】 ..	55
第 158 条【无居民海岛使用权登记】	55
第十二节 探矿权、采矿权登记	55
第 159 条【探矿权、采矿权的首次登记】	55
第 160 条【探矿权、采矿权首次登记的申请材料】	55
第 161 条【探矿权、采矿权的变更登记】	56
第 162 条【探矿权、采矿权的转移登记】	56
第 163 条【探矿权、采矿权的注销登记】	56
第十三节 取水权登记	56
第 164 条【取水权的首次登记】	56
第 165 条【取水权首次登记的申请材料】	56
第 166 条【取水权的转移登记】	56
第 167 条【取水权的变更登记】	57
第 168 条【取水权的注销登记】	57

第十四节 不动产信托财产权登记	57
第 169 条【不动产信托财产权的首次登记】	57
第 170 条【不动产信托财产权首次登记的申请材料】	57
第 171 条【不动产信托财产权的变更登记】	57
第 172 条【不动产信托财产权的注销登记】	58
第十五节 不动产租赁权登记	58
第 173 条【不动产租赁权的首次登记】	58
第 174 条【不动产租赁权的转移登记】	58
第 175 条【不动产租赁权的变更登记】	59
第 176 条【不动产租赁权的注销登记】	59
第十六节 不动产收益权登记	59
第 177 条【不动产收益权的首次登记】	59
第 178 条【不动产收益权的变更登记】	59
第 179 条【不动产收益权的转移登记】	59
第 180 条【不动产收益权的注销登记】	60
第三章 其他登记	60
第一节 更正登记	60
第 181 条【依申请更正登记】	60
第 182 条【书面同意更正登记的要求】	60
第 183 条【依生效的法律文书更正登记】	61
第 184 条【夫妻法定财产共有制】	61

第 185 条 【更正登记的限制】	61
第 186 条 【依职权更正登记】	61
第二节 异议登记	62
第 187 条 【异议登记的申请】	62
第 188 条 【异议登记不具有限制处分的效力】 ..	62
第 189 条 【异议登记的失效】	62
第 190 条 【异议登记的失效与确认物权请求权】	63
第 191 条 【异议登记的注销】	63
第 192 条 【异议登记造成损害的赔偿责任】	63
第三节 预告登记	63
第 193 条 【预告登记的适用范围】	63
第 194 条 【预告登记的担保效力】	64
第 195 条 【预告登记的顺位效力】	64
第 196 条 【预告登记对抗查封的效力】	64
第 197 条 【预告登记在破产中的取回效力】	64
第 198 条 【预告登记的消灭】	64
第 199 条 【不动产转移预告登记的申请材料】 ..	65
第 200 条 【不动产抵押权预告登记的申请材料】	65
第 201 条 【预购商品房预告登记单方申请】	65
第 202 条 【预购商品房预告登记的申请材料】 ..	65
第 203 条 【预购商品房预告登记转为商品房所有 权转移登记】	66

第 204 条【预购商品房抵押权预告登记】	66
第 205 条【预购商品房抵押权预告登记的变更、转移、注销】	66
第 206 条【预购商品房抵押权转为商品房抵押权首次登记】	66
第四节 查封登记	67
第 207 条【不动产查封登记】	67
第 208 条【查封前的查询】	67
第 209 条【人民法院查封提交的文件】	67
第 210 条【登记机构的审查职责】	67
第 211 条【轮候查封登记】	68
第 212 条【查封登记的效力】	68
第 213 条【禁止重复查封登记】	68
第 214 条【查封登记与其他登记的协调】	68
第 215 条【查封登记的注销与失效】	69
第 216 条【预查封登记】	69
第 217 条【预查封登记转为查封登记】	69
第 218 条【预查封登记的参照适用】	70
第四章 自然资源确权登记	70
第 219 条【登记任务】	70
第 220 条【登记管辖】	70
第 221 条【自然资源登记单元】	70

第 222 条【自然资源登记类型】	71
第 223 条【自然资源登记程序】	71
第 224 条【自然资源登记依据资料】	71
第 225 条【与不动产登记的衔接】	71
第五章 法律责任	72
第 226 条【虚假登记等违法行为的法律责任】 ..	72
第 227 条【违法从事登记的人员的法律责任】 ..	72
第 228 条【提供虚假材料造成登记错误等行为的法律责任】	72
第 229 条【伪造、变造证书证明的法律责任】 ..	72
第 230 条【泄露信息的法律责任】	73
第 231 条【依嘱托登记时的法律责任】	73
第 232 条【信息共享错误的法律责任】	73
第 233 条【登记机构的赔偿责任】	73
第 234 条【登记机构的连带责任与追偿权】	73
第 235 条【登记责任保险】	74
第 236 条【登记赔偿基金】	74
第六章 附 则	74
第 237 条【过渡条款】	74
第 238 条【军队不动产的登记】	74
第 239 条【施行时间】	74

第一章 总 则

第一节 一般规定

第 1 条【立法目的和依据】

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

第 2 条【调整范围】

中华人民共和国领域内的不动产登记及相关监督管理等活动，适用本法。

第 3 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、海域以及建筑物、构筑物、林木等定着物。

第 4 条【登记单元】

不动产登记应当以不动产单元为基本单位。

不动产单元是土地、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。

不动产单元具有唯一编码。

第 5 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、查封登记等。

第 6 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,压缩办理时间,降低办理成本,保证登记结果真实准确。

第 7 条【登记能力】

下列不动产权利和相关事项,可以依照本法进行登记:

- (一) 集体土地所有权;
- (二) 房屋等建筑物、构筑物所有权;
- (三) 森林、林木的所有权和使用权;
- (四) 国有建设用地使用权;
- (五) 集体建设用地使用权;
- (六) 宅基地使用权;
- (七) 土地承包经营权和土地经营权;
- (八) 国有农用地使用权;
- (九) 集体农用地使用权;
- (十) 居住权;
- (十一) 地役权;
- (十二) 抵押权;
- (十三) 海域使用权;

（十四）探矿权和采矿权；

（十五）取水权；

（十六）不动产信托财产权；

（十七）不动产租赁权；

（十八）不动产收益权；

（十九）法律、行政法规规定可以登记的其他不动产权利和相关事项。

水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂、海域、无居民海岛以及探明储量的矿产资源等自然资源的所有权和所有自然生态空间，按照本法第四章规定进行确权登记。

第 8 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、不动产租赁权、不动产收益权自合同生效时设立；未经登记的，不得对抗善意第三人。

第 9 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，但是法律、行政法规另有规定的除外。

第 10 条【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负责。

第 11 条【依法原则与稳定连续原则】

不动产登记遵循依法依规、严格管理、稳定连续、方便群众的原则。不动产权利人已经依法享有的不动产权利，不因登记机构和登记程序的改变而受到影响。

第 12 条【一体登记原则】

建筑物、构筑物、森林、林木等定着物应当与其所附着的土地、海域一并登记，并保持权利主体一致。

第 13 条【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，但是法律、行政法规另有规定的除外。

第 14 条【审查原则】

不动产登记机构应当依法履行合理审慎的审查义务。

通过信息共享或者交换等方式由其他部门依职责分工提供的材料或者信息，不动产登记机构应当依法予以采信。

第 15 条【主管机关】

国务院自然资源主管部门负责指导、监督全国不动产登记工作。

县级以上地方人民政府的自然资源主管部门负责本行政区域内不动产登记工作，并接受上级人民政府自然资源主管部门的指导、监督。

第二节 不动产登记机构和人员

第 16 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。

不动产登记具体事务工作由不动产登记经办机构承担。

第 17 条【登记管辖】

不动产登记由不动产所在地的县级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。

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，中央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办理。

第 18 条【登记机构的职责】

不动产登记机构在审查中应当履行下列职责：

- （一）查验申请材料的齐备性；
- （二）查验申请材料之间及其与不动产登记簿之间的内容一致性；
- （三）就有关登记事项询问申请人；

（四）如实、及时登记有关事项；

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 19 条【登记人员的执业要求】

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。

不动产登记人员纳入国家职业分类体系，具体办法由国务院人力资源与社会保障主管部门会同自然资源主管部门规定。

第 20 条【不动产登记官制度】

国家实行不动产登记官制度。

不动产登记官负责不动产登记审核、登簿等专门性工作。

第 21 条【登记人员的管理与考核】

不动产登记机构应当加强对不动产登记人员的管理和专业技术培训。

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、管理并建立信息数据库，实时掌握不动产登记人员的信息状况。

县级以上人民政府自然资源主管部门应当及时将本行政区域内的不动产登记人员的动态信息及时录入不动产登记人员信息数据库。

不动产登记人员的具体考核、管理办法，由国务院自然资源主管部门制定。

第 22 条【登记人员的职业保障】

不动产登记人员依法独立履行登记职责，任何组织或者个人不得非法干预，非因法定事由并经法定程序，不受免职、降级、辞退或者处分。

第 23 条【登记代理制度】

国家实行不动产登记代理专业人员水平评价类职业资格制度，面向社会提供不动产登记代理专业人员能力水平评价的服务，纳入全国专业技术人员职业资格证书制度统一规划。

国家建立不动产登记代理专业人员信用管理制度，并向社会公示不动产登记代理专业人员信用状况。

第三节 地籍调查与权属争议处理

第 24 条【地籍调查制度】

国家建立地籍调查制度。

用地审批、规划许可、土地供应等不动产物权的设立、变更，应当开展地籍调查，不动产界址等发生变化的，应当开展补充地籍调查。地籍调查成果应当沿用。

第 25 条【地籍调查定义】

本法所称的地籍调查，是指通过权属调查和地籍测绘等，

全面查清宗地、宗海及其上定着物的权属、坐落、界址、面积、用途等权属状况和自然状况的活动。

国务院自然资源主管部门负责制定统一的地籍调查技术标准。

第 26 条【地籍调查成果】

地籍调查成果主要包括地籍调查表、不动产单元表、地籍图、海籍图、宗地图、宗海图、房产图、地籍测绘报告等。

地籍调查成果应当符合相关质量要求，做到权属清楚、界址清晰、面积准确，纳入不动产登记信息管理基础平台中的地籍数据库统一管理。

第 27 条【不动产单元、代码与单元表】

不动产单元通过地籍调查划定，一经划定，不得随意分割、合并或者调整边界。

不动产单元代码应当在建设用地规划许可证、土地有偿使用合同、划拨决定书、建设工程规划许可证、不动产交易合同、完税凭证、登记簿册证等不动产相关资料中予以记载。

不动产单元表应当以不动产单元代码关联宗地范围内幢、层、套、间等所有不动产单元的属性信息和空间信息。

第 28 条【全覆盖地籍图】

各级自然资源主管部门应当及时更新完善地籍调查成果，形成覆盖本行政区域的地籍图。

第 29 条【不动产权属争议的解决】

不动产存在权属争议的，应当在争议解决后申请不动产登记。

前款所称不动产权属争议，是指不动产首次登记前，当事人之间因不动产权利归属产生的争议，包括土地所有权争议、森林、林木所有权和使用权争议、国有建设用地使用权争议、集体建设用地使用权争议、宅基地使用权争议、国有农用地使用权争议、集体农用地使用权争议、海域使用权争议等。

第 30 条【不动产权属争议的管辖】

不动产权属争议，由当事人协商解决；当事人不愿协商或者协商不成的，可以申请人民政府处理。

组织之间的不动产权属争议，由县级以上人民政府处理；个人之间、个人与组织之间的不动产权属争议，可以根据当事人的申请，由乡级人民政府或者县级以上人民政府处理。

申请县级以上人民政府处理的，具体受理、调查处理工作由县级以上人民政府自然资源主管部门负责。

跨县级行政区域的不动产权属争议，由所跨县级行政区域的自然资源主管部门协商办理；协商不成的，由共同的上级人民政府自然资源主管部门指定办理。

第 31 条【不属于争议案件的情形】

下列情形不属于不动产权属争议案件：

- （一）不动产侵权案件；

（二）不动产首次登记后提出的异议；

（三）行政区域边界争议；

（四）不动产违法案件。

人民法院、仲裁机构、人民政府已经受理的，或者已有生效法律文书或者行政处理决定的不动产权属争议，不再受理。

第 32 条【调解】

不动产权属争议案件应当先行调解，调解达成协议的，应当制作调解书。生效的调解书具有法律效力，是不动产登记的依据。

当事人可以申请人民法院对调解书进行司法确认，经确认的调解书可以申请人民法院执行。

第 33 条【调解不成的处理】

调解未达成协议的，自然资源主管部门应当自受理不动产权属争议调查处理申请之日起六个月内提出调查处理意见。因情况复杂，在规定时间内不能提出调查处理意见的，经主要负责人批准，可以延长六个月。

自然资源主管部门提出调查处理意见报同级人民政府，人民政府应当自收到调查处理意见之日起十个工作日内作出处理决定。

乡级人民政府应当自受理不动产权属争议调查处理申请之日起六个月内作出处理决定。因情况复杂，在规定时间内

内不能作出处理决定的，经主要负责人批准，可以延长六个月。

申请人通过互联网申请的，自然资源主管部门应当通过互联网告知申请人处理结果。

生效的处理决定是不动产登记的依据。

第 34 条【对处理决定不服的救济】

对人民政府作出的处理决定不服的，当事人可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼；也可以直接提起民事诉讼。

第 35 条【土地承包经营权和土地经营权争议的参照】

土地承包经营权和土地经营权争议依照《农村土地承包经营纠纷调解仲裁法》的规定处理。

第四节 不动产登记簿

第 36 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以下事项：

- （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 37 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。

一宗地或者一宗海范围内的全部不动产单元编入一个不动产登记簿。

第 38 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。

不动产登记机构应当明确不动产登记簿唯一、合法的介质形式。

第 39 条【登记簿的记载要求】

不动产登记机构应当依法将各类登记事项准确、完整、清晰、及时地记载于不动产登记簿。

任何组织或者个人不得损毁不动产登记簿；除依法予以更正外，不得修改登记簿记载的事项。

第 40 条【登记簿的法律效力之一】

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。

第 41 条【登记簿的法律效力之二】

善意信赖不动产登记簿的登记而取得不动产权利的，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 42 条【登记簿的保存】

不动产登记簿由不动产登记机构永久保存。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。

行政区域变更或者不动产登记机构职能调整的，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。

第 43 条【登记簿的保管】

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。

第五节 登记的一般程序

第 44 条【登记程序的组成】

申请办理不动产登记，依照下列程序进行：

- (一) 申请；
- (二) 受理；
- (三) 审核；
- (四) 登簿。

非依法律规定，不得增设确认、告知、备案等前置环节。

第 45 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) 人民法院的协助执行通知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) 人民政府依法做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，但不停止办理登记。

第 46 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；
- (二) 依职权更正登记；

（三）法律、行政法规规定的其他情形。

第 47 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。

当事人可以委托代理人向不动产登记机构申请不动产登记。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。

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 48 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 49 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放弃不动产权利，申请注销登记的；

（六）转让不动产的法人或者非法人组织已经终止或者转让不动产的自然人死亡且没有权利义务承继人，受让方申请登记的；

（七）更正登记；

（八）异议登记；

（九）预购商品房的预告登记；

（十）预售商品房的预购人依据预告登记申请转移登记的；

（十一）法律、行政法规规定可以由当事人单方申请的其他情形。

第 50 条【代位申请】

有下列情形之一的，可以由当事人向不动产登记机构代位申请登记：

（一）人民法院、仲裁机构生效的法律文书确定应当由义务人先行办理登记，义务人怠于办理的，可以由权利人代位申请登记；

（二）因债务人怠于办理不动产登记影响债权人的到期债权的实现，人民法院判决债权人以自己的名义代位行使债务人对相对人的登记请求权的；

（三）法律规定的其他可以由权利人代位申请登记的情形。

第 51 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）法律规定的各类登记需要提交的其他材料。

不动产登记机构应当在办公场所和互联网上公开申请登记所需材料目录和示范文本等信息。

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。不动产登记机构通过信息技术手段可以核验当事人身份证明材料的，不得要求重复提交；不动产登记机构通过信息共享等方式能够从相关部门获取的权属来源材料，不得要求申请人重复提交。

申请人提交的采用符合国家规定的电子签名或者电子印章形成的电子材料，以及扫描、拍照纸质材料形成的申请

材料合法有效。

第 52 条【需要公证的材料】

下列登记申请材料，应当办理公证：

（一）自然人处分不动产，委托他人代为申请登记的授权委托书，但经登记机构见证、委托不动产登记代理人或者律师的除外；

（二）监护权的证明，但父母作为监护人、人民法院指定的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；

（三）因继承或者遗赠对申请登记的不动产享有权利的证明；

（四）涉外、涉港澳台不动产登记的相关材料，但相关材料经认证、转递的除外；

（五）法律、行政法规规定应当公证的其他登记申请材料。

法律或者行政法规要求自然人出具书面同意的，该自然人应当在登记人员见证下出具书面同意；不能亲自到不动产登记机构出具的，应当办理公证。

第 53 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。

第 54 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，申请人可以撤回登记申请；共同申请的，应当由提出申请的全部当事人共同撤回登记申请，但是当事人另有约定的除外。

第 55 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）申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当当场书面一次性告知申请人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管辖权的机构申请。

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。

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。

第 56 条【受理时间】

申请人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。

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。

第 57 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登记簿记载的要求；

（五）法律规定的完税结果材料是否齐全。

第 58 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 59 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，土地承包经营权的首次登记；

（三）依职权更正登记；

（四）依职权注销登记；

（五）转让不动产的权利人注销或者死亡，且无权利义务承继人，受让人单方申请登记的；

（六）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 60 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 61 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 62 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）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、行政法规禁止处分的不动产申请处分登记的。

第 63 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 64 条【登记时限】

不动产登记机构自受理登记申请之日起，应当在于下列期限内，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）预告登记、异议登记、查封登记，一个工作日；

（二）宅基地、集体建设用地和房屋、土地承包经营权以及森林、林木登记，三十个工作日；

（三）其他登记，五个工作日。

不动产登记过程中的地籍调查、公告、补正材料的时间不计入前款规定的期限。

第 65 条【不动产权属证书的制作与样式】

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 66 条【权属证书的形式与效力】

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。

第 67 条【登记簿与证书的关系】

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。

第 68 条【权属证书的换发、补发】

不动产权属证书污损、破损的，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。

不动产权属证书遗失、灭失，不动产权利人申请补发的，不动产登记机构应当予以补发，并在其门户网站上刊发不动产权利人的遗失、灭失声明。

第 69 条【权属证书的收回】

不动产登记机构核发证书前，对需要收回的原不动产权属证书应当收回；确实无法收回的，应当在不动产登记机构门户网站上公告作废。

第六节 信息共享与保护

第 70 条【不动产登记信息管理平台】

国务院自然资源主管部门应当建立统一的不动产登记信息管理基础平台。

各级不动产登记机构登记的信息应当实时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 71 条【信息的互通共享】

自然资源、住房城乡建设、农业农村、林草、税务、公安、市场监管、机构编制、银保监、法院、民政、司法、财政、审计、统计等部门应当加强不动产登记所需信息的实时互通共享，满足不动产登记需要，支撑各部门行业监管。

信息提供部门应当及时维护和更新共享信息，对信息的真实性、完整性、可用性和安全性负责。

第 72 条【信息的规范利用】

有关国家机关在依法履行职能过程中，涉及判断不动产权利归属和内容的，应当以不动产登记信息为依据。

第 73 条【登记信息的保护】

不动产登记信息的共享不得采取整库信息拷贝方式。

不动产登记机构、不动产登记信息共享组织及其工作人员应当对不动产登记信息保密；涉及国家秘密的不不动产登记信息，应当依法采取必要的安全保密措施。

不动产登记机构通过共享取得的信息不得用于不动产登记之外的目的。

第七节 不动产登记资料查询与管理

第 74 条【不动产登记资料的涵义】

不动产登记资料可以采用纸质介质或者电子介质，包括：

- （一）不动产登记簿；

（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、不动产权属来源或者登记原因材料、地籍调查成果等材料。

不动产登记资料由不动产登记机构负责保存和管理。

申请人通过网络申请办理不动产登记的，不动产登记机构不再收取存档纸质介质资料。电子资料与纸质资料具有同等法律效力。

第 75 条【便利查询原则】

不动产登记机构应当通过设置查询窗口、自助查询机、网络查询等方式，为不动产登记的查询提供便利。

其他组织和个人不得提供不动产登记资料查询。

第 76 条【不动产登记资料查询的主体】

不动产权利人、利害关系人等民事主体可以依法查询、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。

第 77 条【不动产权利人的查询范围】

不动产登记簿上记载的权利人以及清算组、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，可以查询该不动产的登记簿和原始资料。

继承人、受遗赠人因继承和受遗赠取得不动产权利的，可以查询、复制不动产登记资料。

第 78 条【不动产权利人的查询方式】

不动产权利人可以申请以下列索引信息查询不动产登记资料，但是法律、行政法规另有规定的除外：

（一）权利人的姓名、名称、居民身份证号码、统一社会信用代码等特定主体的身份信息；

（二）不动产的坐落；

（三）不动产权属证书号；

（四）不动产单元号。

第 79 条【利害关系人的范围】

符合下列条件的利害关系人可以申请查询相关的不动产登记簿：

（一）以不动产作为标的从事买卖、互换、赠与、租赁、抵押等民事法律行为的；

（二）因不动产存在民事纠纷且已经提起诉讼或者申请仲裁的；

（三）法律、行政法规规定的其他情形。

第 80 条【利害关系人的查询方式】

不动产的利害关系人可以申请以下列索引信息查询不动产登记资料：

（一）不动产的坐落；

（二）不动产权属证书号；

（三）不动产单元号。

第 81 条【依据律师调查令进行查询】

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 82 条【一般民事主体的查询】

任何组织或者个人提交合法有效的身份证明，可以以不动产的坐落、不动产权属证书号或者不动产单元号作为索引信息，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、抵押权登记、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。

第 83 条【不动产登记原始资料的保管年限】

已有电子介质且符合下列情形之一的纸质介质的不动产登记原始资料可以销毁：

（一）抵押权登记、地役权登记、不动产租赁权登记已经注销且自注销之日起满五年的；

（二）查封登记、预告登记、异议登记已经注销且自注销之日起满五年的。

符合销毁条件的不动产登记资料应当在不动产登记机构指定的场所销毁。

不动产登记机构应当建立纸质不动产登记资料销毁清册，详细记录被销毁的纸质不动产登记资料的名称、数量、时间、地点，负责销毁以及监督销毁的人员应当在清册上签名。

第二章 权利登记

第一节 一般规定

第 84 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 85 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。

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明号码发生变更的；
- （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、抵押权顺位发生变化的，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 86 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。

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 87 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。

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，申请人应当提供地役权人、居住权人、抵押权人、预告登记权利人、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 88 条【总登记】

市、县人民政府可以根据情况在本行政区域内，组织开展集体土地所有权、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，由人民政府有关部门组织获取。

第二节 集体土地所有权登记

第 89 条 【申请主体】

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，由村集体经济组织代为申请，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代为申请，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）集体经济组织代为申请。没有乡（镇）集体经济组织的，由乡（镇）人民政府代为申请。

第 90 条 【首次登记的申请材料】

申请集体土地所有权首次登记的，应当提交下列材料：

（一）土地所有权界线协议书等土地权属来源材料；

（二）不动产界址、面积等地籍调查材料。

第 91 条 【转移登记的情形及申请材料】

农民集体因互换、土地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）互换、调整协议等集体土地所有权转移的材料；
- （二）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。

第 92 条【变更、注销登记的申请材料】

申请集体土地所有权变更、注销登记的，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或者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。

第三节 国有建设用地使用权及房屋所有权登记

第 93 条【国有建设用地使用权及房屋所有权登记的情形】

通过出让、划拨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。

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。

第 94 条【国有建设用地使用权首次登记的申请材料】

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）契税完税结果材料。

第 95 条【国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记的申请材料】

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）土地有偿使用合同或者划拨决定书；
- （二）建设单位依法组织竣工验收形成的竣工验收报告；
- （三）不动产界址、面积等地籍调查材料。

第 96 条【全体业主共有部分的登记】

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 97 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）权利人姓名或者名称等身份信息、共有性质发生变化的材料；
- （二）不动产面积、界址发生变化的，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；

（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）土地增值税、个人所得税、契税完税结果材料。

第 98 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）土地增值税、个人所得税、契税完税结果材料。

第 99 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 100 条【地上、地下单独设立国有建设用地使用权的登记】

在土地的地表或者地下单独设立国有建设用地使用权，

申请登记的，参照本章规定办理。

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 101 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、油库等其他建筑物、构筑物所有权的登记，参照本章规定办理。

第四节 宅基地使用权及房屋所有权登记

第 102 条【宅基地使用权的首次登记】

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。

利用宅基地建造住房及其附属设施的，应当申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记。

第 103 条【宅基地使用权首次登记的申请材料】

申请宅基地使用权首次登记的，应当提交下列材料：

- （一）批准用地的文件；
- （二）不动产界址、面积等地籍调查材料。

第 104 条【宅基地使用权及房屋所有权首次登记的申请材料】

申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记的，应当根据不同情况，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。

第 105 条【宅基地使用权及房屋所有权变更登记申请材料】

申请宅基地使用权及房屋所有权变更登记的，应当根据不同情况，提交下列材料：

(一) 权利人姓名等身份信息发生变化的材料；

(二) 不动产面积、界址范围发生变化的，提交地籍调查以及政府批准文件等材料；

(三) 共有人发生变化的材料。

第 106 条【宅基地使用权及房屋所有权转移登记的申请材料】

因买卖、分家析产、继承、互换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住房的协议。

第 107 条【宅基地使用权及房屋所有权注销登记的申请材料】

申请宅基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、权利人放弃权利等权利消灭的材料。

第 108 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規定办理登记。

第五节 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记

第 109 条【首次登记的类型】

依法取得集体建设用地使用权的，应当申请集体建设用地使用权首次登记。

依法利用集体建设用地建造地上建筑物、构筑物的，应当申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记。

第 110 条【集体建设用地使用权首次登记的申请材料】

申请集体建设用地使用权首次登记，应当提交下列材料：

（一）集体建设用地拨用协议、出让合同、出租合同等土地权属来源材料；

（二）不动产界址、面积等地籍调查材料。

在土地地上或者地下单独设立集体建设用地使用权，申请首次登记的，依据前款规定办理。

第 111 条【集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记的申请材料】

申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记的，申请人应当提交下列材料：

（一）集体建设用地拨用协议、出让合同、出租合同等

土地权属来源材料；

（二）不动产界址、面积等地籍调查材料；

（三）竣工验收的材料。

第 112 条【集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权转移登记的申请材料】

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，应当根据不同情况，提交下列材料：

（一）买卖、互换、赠与合同；

（二）继承的材料；

（三）人民法院或者仲裁机构生效的法律文书；

（四）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，提交合并、分立、兼并、破产的材料、集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权权属转移材料；

（五）土地增值税、个人所得税、契税完税结果材料。

第 113 条【集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权变更登记的申请材料】

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的，申请人应当根据不同情况，提交集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权变更的材料。

第 114 条【集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权注销登记的申请材料】

申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权注销登记的，申请人应当根据不同情况，提交集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权消灭的材料。

第六节 土地承包经营权和土地经营权登记

第 115 条 【土地承包经营权登记】

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，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。

第 116 条 【土地承包经营权的首次登记】

以家庭承包方式取得的土地承包经营权的首次登记，由发包方或者承包方持土地承包经营合同申请。

第 117 条 【土地经营权的首次登记】

以招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地的，由承包方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决定依法采取出租（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。

第 118 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，承包方

应当持证实发生变更事实的材料，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）承包期限届满，土地承包经营权人按照国家有关规定继续承包的；
- （五）退耕还林、退耕还湖、退耕还草致使土地用途改变的；
- （六）法律、行政法规规定的其他情形。

第 119 条 【土地经营权的变更登记】

已经登记的土地经营权发生变更的，承包方应当持证实发生变更事实的材料，申请土地经营权变更登记。

第 120 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发生下列情形之一的，当事人双方应当持互换协议、转让合同等材料，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。

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 121 条【土地经营权的转移登记】

已经登记的土地经营权转移的，当事人双方应当持流转合同等材料，申请转移登记。

第 122 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发生下列情形之一的，承包方应当持证实灭失的材料，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）承包经营权人丧失承包经营资格或者放弃承包经营权的；
- （四）法律、行政法规规定的其他情形。

第 123 条【土地经营权的注销登记】

已经登记的土地经营权发生下列情形之一的，当事人应当持证实灭失的材料，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的；
- （三）土地经营权向金融机构融资担保，实现担保物权的；
- （四）法律、行政法规规定的其他情形。

第七节 国有农用地使用权登记

第 124 条【国有农用地使用权的首次登记】

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、滩涂等农用地进行农业生产的，应当申请国有农用地使用权的首次登记。

国有农场、草场申请国有未利用地登记的，依照前款规定办理。

国有农用地上有森林、林木的，当事人应当提交有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件，地上森林、林木一并登记。

第 125 条【国有农用地使用权的变更、转移和注销登记】

申请国有农用地使用权变更登记、转移登记、注销登记的，申请人应当根据不同情况，提交国有农用地使用权变更、转移、消灭的材料。

第 126 条【集体农用地使用权登记的参照适用】

自留山、自留地等集体农用地使用权的登记，参照本章的规定办理登记。

第八节 居住权登记

第 127 条【居住权的首次登记】

按照居住权合同或者遗嘱设立居住权的，当事人应当向不动产登记机构申请居住权首次登记。

已经办理居住权首次登记的，不动产登记机构不得办理不动产租赁权登记，但是当事人另有约定的除外。

第 128 条 【首次登记的申请材料】

申请居住权首次登记的，申请人应当提交居住权合同或者设立居住权的遗嘱。

第 129 条 【居住权变更登记】

发生下列情形之一的，当事人应当申请居住权的变更登记：

- （一）当事人的姓名或者名称发生变化的；
- （二）居住的条件和要求；
- （三）居住权期限的变化；
- （四）居住权变更的其他情形。

第 130 条 【居住权的注销登记】

发生下列情形之一的，当事人应当申请居住权的注销登记：

- （一）居住权人死亡的；
- （二）约定的存续期间届满；
- （三）居住权人放弃权利的；
- （四）居住权消灭的其他情形。

第九节 地役权登记

第 131 条 【地役权首次登记】

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。

第 132 条【地役权变更登记的情形】

已经登记的地役权发生下列情形之一的，当事人应当持地役权合同和证实变更的材料，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；
- （三）需役地或者供役地自然状况发生变化；
- （四）地役权内容变更。

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 133 条【地役权转移登记】

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。

第 134 条【地役权注销登记的情形】

已经登记的地役权，有下列情形之一的，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：

- （一）地役权期限届满；
- （二）供役地、需役地归于同一人；
- （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导致地役权消灭；
- （五）依法解除地役权合同。

第 135 条 【地役权在登记簿的记载】

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。

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。

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。

第十节 抵押权登记

第 136 条 【可以抵押的不动产范围】

以下列财产进行抵押的，当事人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）国有农用地使用权；
- （六）森林、林木所有权与森林、林木使用权；
- （七）正在建造的建筑物；
- （八）探矿权、采矿权；
- （九）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应当与其所附着的土地、海域一并抵押。

第 137 条 【未办理房地一体首次登记的建设用地使用权的单独抵押】

建设用地上已经建造建筑物、构筑物但未办理房地一体首次登记的，当事人可以以已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。实现抵押权时，地上建筑物、构筑物与建设用地使用权应当一并处分。

第 138 条 【抵押权首次登记的申请材料】

自然人、法人或者非法人组织为保障其债权的实现，依法以不动产抵押的，当事人应当持主债权合同和抵押合同，共同向不动产登记机构申请办理抵押权首次登记。

前款规定的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的抵押条款。

第 139 条【抵押权登记的记载事项】

抵押权首次登记的，不动产登记机构应当在登记簿上记载以下内容：

- （一）抵押人、抵押权人、债务人的姓名或者名称；
- （二）抵押财产的坐落等情况；
- （三）被担保债权的种类和数额；
- （四）担保的范围；
- （五）债务人履行债务的期限。

抵押合同对抵押财产的转让，利息、违约金、损害赔偿金等其他担保范围有约定的，并申请登记的，不动产登记机构应当依法在登记簿上予以明确记载。

第 140 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 141 条【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、债务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) 抵押权顺位变更的；
- (六) 抵押财产转让的约定变更的；
- (七) 抵押物发生转移导致抵押人发生变化的。

因被担保债权主债权的种类及数额、担保范围、债务履行期限、抵押权顺位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 142 条【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。

受让人取得抵押权不因未办理抵押权转移登记而受到影响。

第 143 条【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) 主债权诉讼时效期间届满，抵押权人未行使抵押权的；

（三）抵押权已经实现；

（四）抵押权人放弃抵押权。

第 144 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 145 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）债务人、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。

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 146 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，除非当事人另有约定外，不动产登记机构不得办理最高额抵押权转移登记。

第 147 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 148 条【参照适用一般抵押权登记的规定】

最高额抵押权登记除适用本节规定外，适用本章第一节的有关规定。

第 149 条【在建建筑物抵押权的首次登记】

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，应当一并申请建设用地使用权以及在建建筑物抵押权的首次登记。

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。

前款规定的在建建筑物，是指正在建造、尚未办理所有权首次登记的房屋等建筑物。

第 150 条【在建建筑物抵押权首次登记的申请材料】

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合同和抵押合同。

第 151 条【在建建筑物抵押权变更、转移或者注销登记的申请材料】

在建建筑物抵押权变更、转移或者消灭的，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，申请在建建筑物抵押权的变更登记、转移登记或者注销登记。

在建建筑物建造完毕，办理建筑物所有权首次登记后，

在建建筑物抵押权登记转为建筑物抵押权登记。

第十一节 海域使用权登记

第 152 条 【海域使用权的首次登记】

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。

海域使用权及建筑物、构筑物所有权登记，参照本法国建设用地上使用权及房屋所有权登记的规定办理。

第 153 条 【海域使用权首次登记的申请材料】

申请海域使用权首次登记的，应当提交下列材料：

- （一）项目用海批准文件或者海域使用权出让合同；
- （二）宗海图以及界址点坐标；
- （三）海域使用金缴纳或者减免凭证。

第 154 条 【海域使用权变更登记申请材料】

有下列情形之一的，申请人应当持海域使用权变更的材料，申请海域使用权变更登记：

- （一）海域使用权人姓名或者名称改变的；
- （二）海域坐落、名称发生变化的；
- （三）改变海域使用位置、面积或者期限的；
- （四）海域使用权续期的；
- （五）共有性质变更的；

（六）法律、行政法规规定的其他情形。

第 155 条【海域使用权转移登记的情形】

有下列情形之一的，申请人可以申请海域使用权转移登记：

（一）因法人、非法人组织合并、分立或者与他人合资、合作经营、作价入股导致海域使用权转移的；

（二）依法转让、赠与、继承、受遗赠取得海域使用权的；

（三）因人民法院、仲裁机构生效法律文书导致海域使用权转移的；

（四）法律、行政法规规定的其他情形。

第 156 条【海域使用权转移登记的申请材料】

申请海域使用权转移登记的，申请人应当根据不同情形提交下列材料：

（一）海域使用权转让合同、继承材料、生效法律文书等材料；

（二）转让批准取得的海域使用权，应当提交原批准用海的海洋行政主管部门批准转让的文件；

（三）依法需要缴纳海域使用金和相关税费的，应当提交海域使用金和相关税费缴纳或者减免凭证。

第 157 条【海域使用权注销登记的申请材料】

申请海域使用权注销登记的，申请人应当提交海域使用

权消灭的材料。

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后，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。

第 158 条【无居民海岛使用权登记】

无居民海岛使用权登记，参照海域使用权登记有关规定办理。

第十二节 探矿权、采矿权登记

第 159 条【探矿权、采矿权的首次登记】

依法取得探矿权、采矿权，应当分别申请探矿权、采矿权首次登记。

第 160 条【探矿权、采矿权首次登记的申请材料】

申请探矿权、采矿权首次登记的，申请人应当提交探矿权出让合同、采矿权出让合同。

第 161 条【探矿权、采矿权的变更登记】

已经登记的探矿权、采矿权发生变更的，应当持探矿权、采矿权变更的材料，申请探矿权、采矿权变更登记。

已经登记探矿权的权利人探明可供开采的矿产资源后，应当持采矿权出让合同申请采矿权首次登记，并同时办理探矿权注销登记，但是因公共利益需要等不能转为采矿权的除外。

第 162 条【探矿权、采矿权的转移登记】

已经登记的探矿权、采矿权发生转让的，应当持探矿权、采矿权转移的材料，申请探矿权、采矿权转移登记。

第 163 条【探矿权、采矿权的注销登记】

已经登记的探矿权、采矿权消灭的，应当持探矿权、采矿权消灭的材料，申请探矿权、采矿权注销登记。

第十三节 取水权登记

第 164 条【取水权的首次登记】

依法取得取水权，应当申请取水权首次登记。

第 165 条【取水权首次登记的申请材料】

申请取水权首次登记的，应当提交取水许可证。

第 166 条【取水权的转移登记】

已经登记的取水权发生转让的，应当持取水权转移的材料，申请取水权转移登记。

第 167 条【取水权的变更登记】

已经登记的取水权发生变更的，应当持取水权变更的材料，申请取水权变更登记。

第 168 条【取水权的注销登记】

已经登记的取水权有下列情形之一的，应当申请注销登记：

- （一）取水许可证有效期届满且未被批准延续的；

（二）取水权人停止取水满两年导致取水许可证被注销的。

第十四节 不动产信托财产权登记

第 169 条【不动产信托财产权的首次登记】

以不动产作为信托财产设立信托的，应当向不动产登记机构申请不动产信托财产权首次登记。

第 170 条【不动产信托财产权首次登记的申请材料】

信托当事人申请不动产信托财产权首次登记的，申请人应当提交设立信托的书面文件。

前款设立信托的书面文件，包括信托合同、遗嘱或者法律、行政法规规定的其他书面文件等。

以遗嘱设立的信托，信托受托人可以持遗嘱信托文件单方申请不动产信托财产权登记。

第 171 条【不动产信托财产权的变更登记】

不动产信托财产权发生变更的，应当持不动产信托财产权变更的材料，申请不动产信托财产权变更登记。

第 172 条【不动产信托财产权的注销登记】

有下列情形之一的，申请人应当持不动产信托财产权消灭的材料，申请不动产信托财产权的注销登记：

- （一）信托文件规定的终止事由发生；
- （二）信托的存续违反信托目的；

- （三）信托目的已经实现或者不能实现；
- （四）信托当事人协商同意；
- （五）信托被撤销；
- （六）信托被解除。

第十五节 不动产租赁权登记

第 173 条 【不动产租赁权的首次登记】

出租不动产的，可以向不动产登记机构申请不动产租赁权首次登记。

申请不动产租赁权首次登记的，应当提交不动产租赁合同。

第 174 条 【不动产租赁权的转移登记】

承租人将已经登记不动产租赁权的不动产转租给第三人的，承租人与第三人可以持不动产租赁合同、不动产转租合同，共同申请不动产租赁权的转移登记。

不动产租赁合同中未约定承租人可以转租的，还应当提交出租人同意转租的证明材料。

第 175 条 【不动产租赁权的变更登记】

已经登记的不动产租赁权发生变更的，当事人可以持不动产租赁合同变更的材料，申请不动产租赁权的变更登记。

第 176 条 【不动产租赁权的注销登记】

已经登记的不动产租赁权消灭的，当事人可以持不动产

租赁权消灭的材料，申请人不动产租赁权的注销登记。

不动产租赁合同无效、被撤销或者被依法解除的，出租人或者承租人可以持不动产租赁合同无效、被撤销或者被依法解除的材料，申请不动产租赁权的注销登记。

不动产登记簿上记载的租赁期限届满的，出租人可以申请不动产租赁权的注销登记。

第十六节 不动产收益权登记

第 177 条 【不动产收益权的首次登记】

设立不动产收益权的，当事人可以持不动产收益权合同，申请不动产收益权的首次登记。

第 178 条 【不动产收益权的变更登记】

已经登记的不动产收益权发生变更的，当事人可以持不动产收益权变更的材料，申请人不动产收益权变更登记。

第 179 条 【不动产收益权的转移登记】

已经登记的不动产收益权发生转移的，当事人可以持不动产收益权转移的材料，申请不动产收益权转移登记。

第 180 条 【不动产收益权的注销登记】

已经登记的不动产收益权发生下列情形之一的，当事人可以申请不动产收益权的注销登记：

- （一）约定的收益期间届满的；
- （二）当事人解除不动产收益合同的；

（三）法律、行政法规规定的其他情形。

第三章 其他登记

第一节 更正登记

第 181 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，应当提交证实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）证实利害关系材料；
- （二）证实不动产登记确有错误的材料。

第 182 条 【书面同意更正登记的要求】

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。

第 183 条 【依生效的法律文书更正登记】

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 184 条 【夫妻法定财产共有制】

依法属于夫妻共同共有的不动产在不动产登记簿上被记载为夫妻一方单独所有的，另一方可以申请更正登记。

第 185 条【更正登记的限制】

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或者不动产登记证明内容的，应当书面通知权利人换发，并将换发不动产权属证书或者不动产登记证明的事项记载于登记簿。

第 186 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 187 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）证实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存在错误的材料。

第 188 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 189 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。

第 190 条【异议登记的失效与确认物权请求权】

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 191 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。

不动产登记簿上记载的权利人申请异议登记注销的，应当提交异议登记申请人撤诉、起诉被人民法院、仲裁机构裁定不予受理、驳回诉讼请求的材料或者已经明确不动产权利归属和内容的生效法律文书。

第 192 条【异议登记造成损害的赔偿责任】

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 193 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 194 条【预告登记的担保效力】

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。

第 195 条【预告登记的顺位效力】

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以及登记顺位办理相应的登记。

第 196 条【预告登记对抗查封的效力】

因买卖不动产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。

第 197 条【预告登记在破产中的取回效力】

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。

第 198 条【预告登记的消灭】

预告登记未到期，有下列情形之一的，当事人可以持债权消灭或者权利人放弃预告登记的材料申请注销预告登记：

- （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 199 条【不动产转移预告登记的申请材料】

申请不动产转移预告登记的，当事人应当提交下列材料：

- (一) 不动产买卖、互易、赠与等合同；
- (二) 当事人关于预告登记的约定。

第 200 条【不动产抵押权预告登记的申请材料】

申请不动产抵押预告登记的，当事人应当提交下列材料：

- (一) 抵押合同与主债权合同；
- (二) 当事人关于预告登记的约定。

第 201 条【预购商品房预告登记单方申请】

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。

第 202 条【预购商品房预告登记的申请材料】

申请预购商品房预告登记的，应当提交商品房预售合同。

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 203 条【预购商品房预告登记转为商品房所有权转移登记】

预购商品房办理房屋所有权首次登记后，预购人可以单方申请将预购商品房预告登记转为房屋所有权转移登记。

第 204 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，应当提交下列材料：

- (一) 抵押合同与主债权合同；

（二）预购商品房预告登记材料。

第 205 条【预购商品房抵押权预告登记的变更、转移、注销】

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。

第 206 条【预购商品房抵押权转为商品房抵押权首次登记】

预购商品房办理房屋所有权首次登记后，不动产登记机构应当将预购商品房抵押预告登记转为房屋抵押权首次登记。

第四节 查封登记

第 207 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。

监察机关、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，参照人民法院的查封登记办理。

第 208 条【查封前的查询】

人民法院对不动产进行查封之前，应当向不动产登记机构查询该不动产的权属。

人民法院工作人员向不动产登记机构查询不动产权属的，应当出示工作证，并出具协助查询通知书。

第 209 条【人民法院查封提交的文件】

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）协助执行通知书。

第 210 条【登记机构的审查职责】

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，应当核对登记簿，确认被要求查封的不动产的有关情况与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登记簿；不一致的，应当立即通知人民法院，但不应当停止办理。

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通知书进行实体审查。

第 211 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 212 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。

第 213 条 【禁止重复查封登记】

已经办理查封登记的不动产，不动产登记机构不得重复办理查封登记。

第 214 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，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 215 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，查封登记自动失效。

第 216 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提供的已经生效的进行预查封的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。

不动产登记机构应当依据人民法院的协助执行通知书办理预查封登记。

第 217 条【预查封登记转为查封登记】

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。

第 218 条【预查封登记的参照适用】

预查封登记可以适用查封登记的相关规定。

第四章 自然资源确权登记

第 219 条【登记任务】

自然资源确权登记应当以不动产登记为基础，清晰界定全部国土空间各类自然资源资产的所有权主体，划清全民所有和集体所有之间的边界，划清全民所有、不同层级政府行使所有权的边界，划清不同集体所有者的边界，划清不同类型自然资源之间的边界。

第 220 条【登记管辖】

自然资源主管部门为承担自然资源确权登记工作的机

构。

国务院自然资源主管部门负责指导、监督全国自然资源确权登记工作，会同省级人民政府负责组织开展由中央政府直接行使所有权的自然资源 and 生态空间的确权登记工作。各省负责组织开展本行政区域内由中央委托地方政府代理行使所有权的自然资源 and 生态空间的确权登记工作。

第 221 条 【自然资源登记单元】

自然资源确权登记以自然资源登记单元为基本单位。

自然资源登记单元应当由登记机构在自然资源所有权范围的基础上，综合考虑不同自然资源种类和在生态、经济、国防等方面的重要程度以及相对完整的生态功能、集中连片等因素划定。

第 222 条 【自然资源登记类型】

自然资源确权登记分为首次登记、变更登记、更正登记、注销登记，由具有登记管辖权的登记机构依职权或者依嘱托办理。

第 223 条 【自然资源登记程序】

自然资源首次登记程序为通告、地籍调查、审核、公告、登簿。

第 224 条 【自然资源登记依据资料】

自然资源确权登记应当充分利用全国国土调查、自然资源专项调查等自然资源调查成果，集体土地所有权确权登记

发证、国有土地使用权确权登记发证等不动产登记成果开展。

第 225 条 【与不动产登记的衔接】

自然资源登记单元内已设立不动产权利的，应当在自然资源登记簿上进行关联。

自然资源确权登记涉及调整或者限制已登记的不动产权利的，应当符合法律、行政法规规定，依法及时记载于不动产登记簿，并书面通知权利人。

自然资源登记程序、登记簿册、登记证书等具体规范，由国务院自然资源主管部门另行规定。

第五章 法律责任

第 226 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 227 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 228 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等欺骗手段申请登记或者申

请查询、复制登记资料的，纳入国家诚信体系黑名单，进行联合惩戒；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。

第 229 条【伪造、变造证书证明的法律责任】

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，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 230 条【泄露信息的法律责任】

不动产登记机构、不动产登记信息共享组织及其工作人员，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 231 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的除外。

第 232 条【信息共享错误的法律责任】

因共享的信息错误导致登记错误造成他人损害的，由提供错误信息的部门承担责任。

第 233 条【登记机构的赔偿责任】

登记机构因过错导致登记错误，造成他人损害的，应当承担赔偿责任。

申请人提供虚假材料导致登记错误，造成他人损害的，应当承担赔偿责任。

第 234 条【登记机构的连带责任与追偿权】

登记机构工作人员与第三人恶意串通违法登记，造成他人损害的，登记机构与第三人承担连带赔偿责任。

登记机构承担赔偿责任后，可以向有故意或者重大过失的工作人员追偿。

第 235 条【登记责任保险】

不动产登记机构应当参加不动产登记责任保险，地方财政依法足额予以保障。

第 236 条【登记赔偿基金】

国家设立不动产登记赔偿基金。

第六章 附 则

第 237 条【过渡条款】

本法施行前，依法核发的各类不动产权属证书继续有效。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 238 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 239 条 【施行时间】

本法自 年 月 日起施行。