

中国政法大学终身教授**江平**作序并倾力推荐

中华人民共和国国土资源部咨询专家李显冬组织编写

# 不动产登记暂行条例实施细则

## 实务指南与典型案例

BU DONG CHAN DENG JI ZAN XING TIAO LI SHI SHI XI ZE SHI WU ZHI NAN YU DIAN XING AN LI

介绍立法背景 / 解答疑难问题 / 指引实务操作 / 精选真案实例

李显冬 达世亮◎编著

### ▶ 专业权威 ◀

条例及其实施细则起草团队咨询专家组织编写

### ▶ 逐条解读 ◀

围绕实施细则108条规定从立法背景到实务运用逐一解析

### ▶ 以案释法 ◀

精选现实案例和生活实例生动解析条文规定和疑难问题

# 不动产登记暂行条例实施细则 实务指南与典型案例

BU DONG CHAN DENG JI ZAN XING TIAO LI SHI SHI XI ZE SHI WU ZHI NAN YU DIAN XING AN LI

李显冬 达世亮◎编著

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

## 图书在版编目 (CIP) 数据

不动产登记暂行条例实施细则实务指南与典型案例 /  
李显冬, 达世亮编著. —北京: 中国法制出版社,  
2016. 3

ISBN 978 - 7 - 5093 - 7286 - 9

I. ①不… II. ①李…②达… III. ①不动产 - 产权  
登记 - 条例 - 法律解释 - 中国 IV. ①D923. 25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 041391 号

策划编辑 陈 兴 (cx\_legal@163.com)

封面设计 李 宁

---

## 不动产登记暂行条例实施细则实务指南与典型案例

BUDONGCHAN DENGJI ZANXING TIAOLI SHISHI XIZE SHIWU ZHINAN YU DIANXING ANLI

编著/李显冬, 达世亮

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/730 毫米×1030 毫米 16

版次/2016 年 3 月第 1 版

印张/ 30.25 字数/ 375 千

2016 年 3 月第 1 次印刷

---

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 7286 - 9

定价: 78.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 010 - 66033393

值班电话: 010 - 66026508

传真: 010 - 66031119

编辑部电话: 010 - 66010405

邮购部电话: 010 - 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)

[www.docsriver.com](http://www.docsriver.com) 定制及广告服务 小飞鱼  
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接  
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



[www.docsriver.com](http://www.docsriver.com) 商家 本本书店  
内容不排斥 转载、转发、转卖 行为  
但请勿去除文件宣传广告页面

若发现去宣传页面转卖行为，后续广告将以上浮于页面形式添加

[www.docsriver.com](http://www.docsriver.com) 定制及广告服务 小飞鱼  
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接  
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



# 序

显冬师从我三十余年，一直在民商法领域耕耘，在物权、矿业权方面成果丰硕，一直密切关注着理论和实践中的前沿问题，尤其是多次受国土资源部的委托开展课题研究，为实务部门解决了不少理论难题。

《不动产登记暂行条例》（以下简称“条例”）及《不动产登记暂行条例实施细则》（以下简称“实施细则”）的出台是近年来重大的法治事件之一。不动产统一登记是我国物权领域的重大的制度变革。不动产统一登记不但关乎每一个寻常百姓的切身利益，而且民众在抑制房价、改革税制、惩治腐败等方面对其还寄予厚望。多年以来，我一直在为权利而呐喊。但是，我们有哪些权利呢？我们怎么来确认这些权利呢？这是我们首要解决的问题，也是必须要明确的问题。

不动产登记就是对不动产物权的一种确认。虽然不动产的权利人有国家、集体，但不动产登记的更重大的意义在于对私人不动产权利的确认。通过确认，就会给公权力划定一个边界。只要没有法律的授权，只要不符合法定的程序，公权力就不能对私人的不动产进行戕害。这次《不动产登记暂行条例实施细则》的亮点，就是从具体操作层面实现了不动产登记的“统一”。条例及其实施细则明确要求建立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。这种设计一定意义上而言是具有颠覆性的，是对以往不动产登记格局的革命性变革，它必将会对破除部门利益、地方利益产生巨大的影响。

在写作上，显冬的这本书最大的特点就是“以案说法”，即针对不动产登记实务中的诸多疑难问题做重点解析，并遴选了大量的现实案例或生活实例，寓深刻的法理于典型案例当中，深入浅出，既具有一定的理论深度，又

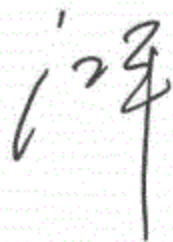
尽量将法言法语生活化，做到通俗易懂、贴近百姓，力求让普罗大众也能看得懂、记得住。对此，我深表赞同。十八届四中全会提出实现司法公正的目标，但过去的公正是抽象的、笼统的，而现在讲的正义是落实到个案中的具体正义，其目标就是让每一位公民都能在具体的案例中感受到公平正义。为了实现这一目标，我在中国影响性诉讼评选十周年论坛上也提过，我们就应当强调案例研究的价值。每一个案例凝聚的智慧、经验、规则都很重要，案例在法律人心里应当具有非常重要的地位。世界各国都非常重视诉讼案件的具体案例，有的研究案例审判，有的研究规则，有的上升为法律，案例和医学诊断的病例都是一门科学。

“依法治国”作为党确立的治理国家的基本方略，自一九九九年入宪以来，十七年过去了，实践证明，要建设法治国家，必须要依靠全民的法治观念的提升。但是，值得我们反思的是，改革开放三十多年了，普法也普了那么多年了，为什么法治的观念早已完全深入人心，但一到实践之时又会遇到问题呢？

毋庸置疑，我们应当让我们的法律从庙堂之上走向民间，法律是法学家的法，更是大众的法。学者们在研究理论、阐释学问的同时，也要让自己的著作更多地接地气，更多地贴近普通百姓，让我们的法学著作既有阳春白雪，又有下里巴人。这样，就可以让人们都了解法律、熟悉法律、敬畏法律、遵守法律，才能普遍地提高全民的法治意识，最终建设出法治国家。

“有恒产者方有恒心”，不动产登记关涉千家万户的财产权益。希望显冬和他学生达世亮的这本书能够帮助读者了解我国的不动产登记制度，能够调动人民群众完善统一不动产登记的积极性，为不动产登记领域的继续深化改革作出贡献。

是为序。



2016年新春

# 目 录

## Contents

序 ..... 江平/1

### 不动产登记暂行条例实施细则

第一章 总 则 .....	1
第一条 【立法目的及依据】 .....	1
媒体报道 关于深圳市实施不动产统一登记的公告 .....	5
媒体报道 “北京空置房屋 381.2 万户” 引热议 房产空置率 有多高? .....	7
第二条 【申请原则与一体登记原则】 .....	9
典型案例 悬在土地上的房子 .....	11
第三条 【跨区域不动产的登记管辖】 .....	13
媒体报道 广州中心六区可跨区办理房屋交易登记业务 .....	14
第四条 【国家级不动产的登记管辖】 .....	16
媒体报道 国家海洋局向国土资源部移交国务院批准项目用 海用岛数据 .....	17
第二章 不动产登记簿 .....	19
第五条 【不动产单元】 .....	19
典型案例 成某与刘某、付某、成某某等土地承包经营权纠 纷案 .....	21
第六条 【不动产登记簿的编成】 .....	23

相关文件	国土资源部关于启用不动产登记簿证样式（试行）的通知 .....	24
<b>第七条</b>	<b>【不动产登记簿的保存】</b> .....	26
媒体报道	皇锐软件：不动产登记信息系统 .....	27
<b>第八条</b>	<b>【不动产登记工作人员】</b> .....	29
典型案例	梁某渊与通州房地产公司异议登记不当损害责任纠纷上诉案 .....	31
<b>第三章</b>	<b>登记程序</b> .....	34
<b>第九条</b>	<b>【登记申请材料的一般要求】</b> .....	34
典型案例	房产证名字登记错误起诉房管局要求更正 .....	36
<b>第十条</b>	<b>【共有不动产的登记申请】</b> .....	37
典型案例	熊某诉佳年华置地有限责任公司房屋买卖合同纠纷案 .....	40
<b>第十一条</b>	<b>【登记申请的法定代理】</b> .....	42
典型案例	监护人有权处理被监护人的财产吗？ .....	44
<b>第十二条</b>	<b>【登记申请的委托代理】</b> .....	45
典型案例	梁某某与姚 A、姚 B 抵押权纠纷上诉案 .....	47
<b>第十三条</b>	<b>【登记申请的撤回】</b> .....	49
典型案例	邓某诉某市房地产管理局撤销房屋登记案 .....	51
<b>第十四条</b>	<b>【因继承、遗赠申请的登记】</b> .....	53
典型案例	陈某华诉 M 市某区住房和城乡建设局不履行房屋登记法定职责案 .....	57
<b>第十五条</b>	<b>【登记申请材料的审查】</b> .....	61
<b>第十六条</b>	<b>【实地查看】</b> .....	61
典型案例	张某立与县人民政府及第三人张三土地行政登记纠纷案 .....	64
媒体报道	合肥将实行房屋登记实地查看制度——能有效预防商品房“一女二嫁” .....	67



相关文件	梧州市房地产交易中心房屋登记实地查看情况记录表	69
第十七条	【需公告的登记情形】	70
第十八条	【登记公告的内容】	70
典型案例	谭某安诉县房产管理局房产登记纠纷案	72
典型案例	胡某诉市房产管理局登记案	74
第十九条	【依嘱托的登记】	76
典型案例	某医药有限公司与县人民政府土地登记纠纷上诉案	78
第二十条	【不动产权属证书或登记证明的发放】	80
第二十一条	【共有不动产登记】	81
典型案例	李某安诉张某英返还原物纠纷案	83
典型案例	许某与邱某某共有物分割纠纷案	85
第二十二条	【权属证书的换发、补发】	89
第二十三条	【权属证书的收回、作废】	89
典型案例	包某某与杭州市房产管理局不履行补发房屋权属证书纠纷上诉案	92
<b>第四章</b>	<b>不动产权利登记</b>	<b>96</b>
第一节	一般规定	96
第二十四条	【不动产首次登记】	96
第二十五条	【未登记的不动产】	96
典型案例	邓某与王某等房屋登记纠纷上诉案	99
典型案例	樊某妮与市政府等房屋登记纠纷上诉案	104
第二十六条	【变更登记】	108
典型案例	市房地产开发有限公司与市房产管理局不履行房屋变更登记行政职责纠纷上诉案	111
第二十七条	【不动产转移登记】	114
典型案例	王某不服市住房和城乡建设局房屋行政登记案	118
第二十八条	【注销登记】	120
典型案例	陈某全等诉市城乡规划建设局登记行政决定案	121

第二节 集体土地所有权登记 .....	123
第二十九条 【集体土地所有权首次登记的申请人】 .....	123
第三十条 【集体土地所有权首次登记所需材料】 .....	123
典型案例 郑某侨与市人民政府集体土地所有权发证纠纷 上诉案 .....	126
第三十一条 【集体土地所有权转移登记所需材料】 .....	131
典型案例 陈某某诉李某某互换承包地恢复原状纠纷案 .....	134
第三十二条 【集体土地所有权变更、注销登记所需材料】 .....	136
典型案例 肖某等与市国土资源局土地注销登记纠纷上诉案 .....	138
第三节 国有建设用地使用权及房屋所有权登记 .....	141
第三十三条 【国有建设用地使用权首次登记所需材料】 .....	141
第三十四条 【国有建设用地使用权首次登记所需材料】 .....	141
典型案例 刘 A、刘 B 与县人民政府土地行政登记纠纷案 .....	145
典型案例 市某金属制品厂与市人民政府土地行政登记 纠纷上诉案 .....	147
第三十五条 【国有建设用地上房屋所有权首次登记所需 材料】 .....	151
典型案例 谢某某等人滥用职权、伪造国家机关印章案 .....	152
第三十六条 【建筑物区分所有权共有部分一体登记原则】 .....	155
典型案例 赖某松与刘某等相邻及业主共有权纠纷上诉案 .....	157
第三十七条 【国有建设用地上房地产变更登记所需材料】 .....	160
典型案例 某某物业管理有限公司诉某某县银海花园住宅小区 业主委员会等房屋行政登记纠纷案 .....	162
第三十八条 【国有建设用地上房地产转移登记应提交的材料】 ...	164
第三十九条 【特定空间及码头、油库等其他建筑物所有权的 登记】 .....	165
典型案例 北京市某建设委员会与孙某某不履行法定职责纠纷 上诉案 .....	167

第四节 宅基地使用权及房屋所有权登记 .....	170
第四十条 【宅基地使用权及房屋所有权首次登记】 .....	170
第四十一条 【宅基地使用权及房屋所有权首次登记所需 材料】 .....	170
典型案例 郑某某与市住房和城乡建设局房屋行政登记纠纷 上诉案 .....	172
第四十二条 【宅基地使用权及房屋所有权转移登记所需 材料】 .....	175
第四十三条 【集体土地上建筑物区分所有权登记】 .....	175
典型案例 丁某诉徐某等城镇居民购买农民住宅合同被认定 无效判令返还案 .....	176
第五节 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记 .....	179
第四十四条 【集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权 登记】 .....	179
第四十五条 【首次登记所需材料】 .....	179
第四十六条 【变更登记、转移登记、注销登记所需材料】 .....	180
典型案例 某市南海区大沥镇六联村南村第二股份合作经济 社与某市人民政府颁发集体土地使用证纠纷上诉案 .....	182
典型案例 县朝阳远宏电力金具有限公司诉县人民政府登记 纠纷案 .....	186
第六节 土地承包经营权登记 .....	189
第四十七条 【土地承包经营权登记的范围】 .....	189
典型案例 王某全与王某建土地经营权纠纷上诉案 .....	191
第四十八条 【土地承包经营权首次登记及登记申请人】 .....	193
典型案例 李三等与李四等核发土地承包经营权证纠纷上 诉案 .....	195
第四十九条 【土地承包经营权变更登记的情形】 .....	198
典型案例 施某某与县人民政府履行法定职责纠纷上诉案 .....	200

第五十条	【土地承包经营权转移登记的情形】	202
典型案例	李××诉李某某继承权纠纷案	207
第五十一条	【土地承包经营权注销登记的情形】	210
第五十二条	【国有农用地登记】	210
第五十三条	【国有林地使用权登记】	210
典型案例	周某某不服市人民政府注销土地承包经营权证决定被驳回案	213
第七节	海域使用权登记	217
第五十四条	【海域使用权首次登记】	217
第五十五条	【海域使用权首次登记所需材料】	217
典型案例	何某等诉某糖业有限公司海域渔业污染损害赔偿纠纷案	219
第五十六条	【海域使用权变更登记的情形】	223
典型案例	某贸易有限公司与区发展计划与经济局海洋资源行政确认纠纷上诉案	225
第五十七条	【海域使用权转移登记的情形】	228
第五十八条	【海域使用权转移登记所需材料】	229
典型案例	于某某与大于屯村民委员会合同纠纷上诉案	230
第五十九条	【海域使用权注销登记所需材料】	234
典型案例	某房地产公司诉市海洋局等行政登记案	235
第八节	地役权登记	238
第六十条	【地役权首次登记所需材料】	238
典型案例	某省某律师事务所诉被告该省某房地产开发有限公司物权保护纠纷案	239
第六十一条	【地役权变更登记所需材料】	241
第六十二条	【地役权转移登记所需材料】	242
典型案例	孙某与向某等地役权纠纷上诉案	243
第六十三条	【地役权注销登记】	246

第六十四条	【地役权注销登记管辖】	247
典型案例	李大等与彭某等地役权纠纷上诉案	248
第九节	抵押权登记	253
第六十五条	【可抵押的不动产类型】	253
第六十六条	【抵押登记申请材料及抵押合同的形式】	253
典型案例	原告冯某立诉被告雷某杰民间借贷纠纷案	257
第六十七条	【抵押权的登记顺位与变更登记】	259
第六十八条	【抵押权变更登记的情形】	259
典型案例	上海某集团国际贸易有限公司与章某等实现担保 物权纠纷案	261
第六十九条	【一般抵押权的转移登记】	266
典型案例	夏某某与市住房保障和房产管理局等房屋行政登 记纠纷上诉案	268
第七十条	【一般抵押权的注销登记】	271
典型案例	某某县农村信用合作联社诉喻某某等抵押权纠纷案	272
第七十一条	【最高额抵押权的首次登记】	276
典型案例	某村镇银行有限责任公司诉顾某某等借款合同纠 纷案	278
第七十二条	【最高额抵押权的变更登记】	281
典型案例	上海市甲进出口有限公司诉安徽乙服装有限责任 公司等委托合同纠纷案	283
第七十三条	【最高额抵押权的转移登记】	286
典型案例	某某银行股份有限公司北京分行诉中国某某集团 有限公司等借款合同纠纷案	287
第七十四条	【最高额抵押权的转移登记】	292
典型案例	谢某诉温州银行股份有限公司××行债权转让合 同纠纷案	293
第七十五条	【在建建筑物抵押权首次登记】	296

第七十六条	【在建建筑物抵押权登记所需材料】	297
典型案例	程某某、黄某某诉市房产管理局在建工程抵押登记行政行为案	301
第七十七条	【在建建筑物抵押权的变更、转移、注销登记】	304
典型案例	某县住房保障和城乡规划建设局等诉张某某等在建工程抵押行政登记案	306
第七十八条	【预购商品房抵押登记及转为抵押权首次登记】	309
典型案例	中国某银行股份有限公司上海某支行诉上海某某房地产有限公司、陈某某保证合同纠纷案	310
<b>第五章 其他登记</b>		316
<b>第一节 更正登记</b>		316
第七十九条	【不动产更正登记】	316
第八十条	【不动产更正登记申请的处理】	316
第八十一条	【不动产登记机构发现登记错误的处理】	316
典型案例	某某市住房和城乡建设委员会与蔡某某等房屋行政登记纠纷上诉案	320
<b>第二节 异议登记</b>		323
第八十二条	【不动产异议登记及其申请所需材料】	323
第八十三条	【不动产异议登记受理及失效】	324
第八十四条	【不动产异议登记的效力】	324
典型案例	杜一等诉王大等异议登记不当损害责任纠纷案	328
<b>第三节 预告登记</b>		331
第八十五条	【不动产预告登记的情形及其效力】	331
典型案例	甲银行股份有限公司分行诉王某等借款合同纠纷案	334
第八十六条	【预购商品房预告登记及不动产转移预告登记】	336
第八十七条	【不动产转移预告登记所需材料】	337
典型案例	房屋预售登记备案不具备物权公示效力	338
第八十八条	【抵押预告登记及预告登记的注销】	341

第八十九条 【可申请注销预告登记的情形】 .....	342
典型案例 某市甲电器公司诉乙银行扬中支行预告登记抵押 权确权纠纷案 .....	344
第四节 查封登记 .....	346
第九十条 【查封登记所需材料】 .....	346
第九十一条 【轮候查封登记规则】 .....	347
典型案例 龚大等与市人民政府房屋登记纠纷上诉案 .....	349
第九十二条 【查封登记的注销】 .....	354
第九十三条 【其他国家有权机关的查封登记】 .....	354
典型案例 唐某与叶某等民间借贷纠纷执行案 .....	355
第六章 不动产登记资料的查询、保护和利用 .....	359
第九十四条 【不动产登记资料的管理、保护与归档】 .....	359
典型案例 黄某某诉市国土资源局履行土地信息公开法定职 责纠纷案 .....	360
第九十五条 【不动产登记的信息化建设】 .....	362
第九十六条 【信息互联共享机制】 .....	363
典型案例 王某与市房产管理局房屋行政登记案 .....	364
第九十七条 【不动产登记资料查询主体、查询要求】 .....	367
第九十八条 【申请查询、复制不动产登记资料所需材料】 .....	368
典型案例 何欢诉某市某区规划和土地管理局房屋登记纠纷案 .....	370
第九十九条 【不予查询的情形】 .....	373
典型案例 涂某与武汉市武昌区住房保障和房屋管理局房屋 登记局政府信息公开纠纷上诉案 .....	374
第一百条 【提供查询的时限】 .....	377
第一百零一条 【提供查询的场所】 .....	377
第一百零二条 【查询结果证明】 .....	377
典型案例 顾某与某市住房和城乡建设局履行房屋登记信息 公开法定职责案 .....	379

<b>第七章 法律责任</b> .....	382
<b>第一百零三条 【不动产登记机构工作人员的公法责任】</b> .....	382
典型案例 邓某某滥用职权案 .....	386
<b>第一百零四条 【当事人的法律责任】</b> .....	389
典型案例 陈甲等诉县住建局房屋行政赔偿纠纷案 .....	391
典型案例 王刚诉某市区房管局房屋登记案 .....	394
<b>第八章 附 则</b> .....	399
<b>第一百零五条 【过渡性规则】</b> .....	399
<b>第一百零六条 【不动产信托登记】</b> .....	399
<b>第一百零七条 【军队不动产登记】</b> .....	399
典型案例 宁波市某集团股份有限公司与市住建委登记上 诉案 .....	401
<b>第一百零八条 【生效时间】</b> .....	404
典型案例 法律都是没有溯及力的吗？有特殊规定的应该 除外 .....	406
<b>附 录</b>	
<b>中华人民共和国物权法（节录）</b> .....	408
（2007年3月16日）	
<b>最高人民法院关于适用《中华人民共和国物权法》若干问题的         解释（一）</b> .....	413
（2016年2月22日）	
<b>不动产登记暂行条例</b> .....	415
（2014年11月24日）	
<b>不动产登记暂行条例实施细则</b> .....	419
（2016年1月1日）	
<b>土地登记办法（节录）</b> .....	436
（2007年12月30日）	



房屋登记办法 (节录) .....	440
(2008 年 2 月 15 日)	
中华人民共和国土地管理法 (节录) .....	447
(2004 年 8 月 28 日)	
中华人民共和国土地管理法实施条例 (节录) .....	448
(2014 年 7 月 29 日)	
中华人民共和国民事诉讼法 (节录) .....	448
(2012 年 8 月 31 日)	
中华人民共和国民法通则 (节录) .....	448
(2009 年 8 月 27 日)	
中华人民共和国城乡规划法 (节录) .....	449
(2015 年 4 月 24 日)	
中华人民共和国城市房地产管理法 (节录) .....	450
(2009 年 8 月 27 日)	
中华人民共和国农村土地承包法 (节录) .....	450
(2009 年 8 月 27 日)	
中华人民共和国农村土地承包经营权证管理办法 (节录) .....	451
(2003 年 11 月 14 日)	
中华人民共和国海域使用管理法 (节录) .....	452
(2001 年 10 月 27 日)	
中华人民共和国担保法 (节录) .....	453
(1995 年 6 月 30 日)	
中华人民共和国合同法 (节录) .....	453
(1999 年 3 月 15 日)	
中华人民共和国公务员法 (节录) .....	453
(2005 年 4 月 27 日)	
中华人民共和国刑法 (节录) .....	454
(2015 年 8 月 29 日)	

中华人民共和国治安管理处罚法（节录） .....	454
（2012年10月26日）	
中华人民共和国侵权责任法（节录） .....	455
（2009年12月26日）	
最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律 若干问题的解释（节录） .....	455
（2009年5月14日）	
最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定（节录） .....	456
（2010年11月5日）	
最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产 的规定（节录） .....	456
（2004年11月4日）	
最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的 解释（一）（节录） .....	457
（1999年12月19日）	
最高人民法院关于适用《中华人民共和国公司法》若干问题的 规定（一）（节录） .....	457
（2014年2月17日）	
最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的 解释（节录） .....	457
（2000年12月8日）	
中华人民共和国森林法实施条例（节录） .....	458
（2016年2月6日）	
中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例（节录） .....	458
（1990年5月19日）	
海域使用权登记办法（节录） .....	459
（2006年10月13日）	
城市房地产抵押管理办法（节录） .....	460
（2001年8月15日）	

城市商品房预售管理办法 (节录) .....	460
(2004 年 7 月 20 日)	
最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执 行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知 (节 录) .....	461
(2004 年 2 月 10 日)	
房屋权属登记信息查询暂行办法 (节录) .....	461
(2006 年 10 月 8 日)	
土地登记资料公开查询办法 (节录) .....	462
(2002 年 12 月 4 日)	
房屋登记簿管理试行办法 (节录) .....	462
(2008 年 5 月 6 日)	
司法部、建设部关于房产登记管理中加强公证的联合通知 (节录) .....	462
(1991 年 8 月 31 日)	
国土资源部关于进一步做好土地登记人员持证上岗工作的通知 (节录) .....	463
(2003 年 2 月 18 日)	
住房和城乡建设部关于做好房屋登记审核人员培训考核工作 (试 行) 的通知 (节录) .....	463
(2009 年 4 月 17 日)	
国土资源部关于加强农村土地整治权属管理的通知 (节录) .....	463
(2012 年 6 月 12 日)	
上海市房地产登记条例 (节录) .....	464
(2008 年 12 月 25 日)	
跋 .....	465

# 不动产登记暂行条例实施细则

(2016年1月1日国土资源部令第63号公布 自公布之日起施行)

## 第一章 总 则

**第一条 【立法目的及依据】\*** 为规范不动产登记行为，细化不动产统一登记制度，方便人民群众办理不动产登记，保护权利人合法权益，根据《不动产登记暂行条例》（以下简称《条例》），制定本实施细则。

### 【相关规定指引】

《物权法》第9条（P408）；《土地登记办法》第1条（P436）；《房屋登记办法》第1条（P440）。

### 【条文解析】

#### 一、我国新的不动产统一登记程序旨在便民利国

##### （一）明确申请方式有助于当事人有的放矢地做好申请准备工作

随着商品经济的发展，因买卖、抵押等交易行为导致不动产物权变动的情形相当常见，它们需当事人双方共同参与，如合同需要双方协商订立。这些物权变动大多需要登记，《中华人民共和国物权法》第14条、第139条、第187条等均有明确规定。与此衔接，《条例》第14条第1款及《不动产登

\* 编者注：本书法条条旨为方便读者所加，并非法律规定。

记暂行条例实施细则》（以下简称《实施细则》）第27条规定由当事人双方共同申请登记，并详细列明了登记应当提交的材料。据此，交易双方可事先协商好申请时间，并协力准备相关材料，以便于登记的顺利进行。

至于不是因上述交易行为导致的不动产物权变动或其他登记事项，根据《条例》和《实施细则》的规定，当事人可以单方申请登记，它们大致适用于以下情形：

第一，没有相对人的情形，如在宅基地上建造房屋首次申请登记、继承房屋所有权、权利人姓名或名称发生变化、不动产灭失、权利人放弃权利等，对此，当事人只要准备好相关证明材料即可。

第二，人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或人民政府生效的决定等导致不动产物权变动的情形，这种情形多涉及双方当事人，但根据《中华人民共和国物权法》第28条，只要法律文书或决定生效，物权就变动，为便宜起见，权利人持这些文书单方申请登记即可。否则，在相关方不协助申请时，权利人就只能依法申请法院强制执行，法院再要求登记机构协助执行，就会增加不少时间、人力和财力成本，不能及时保护权利人。

第三，申请更正登记或异议登记的情形。更正登记是更改登记簿的错误记载，使其回复正确的登记，异议登记是把登记簿记载可能错误的信息记载于登记簿的登记，它们都旨在消除登记错误，保护真实权利。一旦登记错误涉及他人正当权利，登记簿记载的权利人和利害关系人就成为利益关联方，为了减少不必要的协商成本，也为了高效便捷地保护真实权利人，《条例》允许单方申请登记。否则，在利害关系人认为登记错误时，要求其应与登记簿记载的权利人共同申请更正登记或异议登记，只要对方不配合，或因客观原因不能配合，更正登记或异议登记将无法及时完成，就难以达到及时保护正当权利人的目的。在申请更正登记或异议登记时，当事人需准备登记错误的证明材料。

## （二）建立多种便民措施奠定当事人高效申请的基础

第一，根据《条例》第7条第1款及《实施细则》的规定，当事人应向不动产所在地的县级人民政府登记机构提出登记申请，这无疑便于当事人就

近申请，能节省办事成本，对于大中城市的郊区、农村地区的当事人尤为便利。该款规定体现了不动产登记的属地原则，我国数十年来的土地、房屋等登记实践表明该原则是行之有效的。

不仅如此，不动产登记发证均由各区、县不动产登记机构统一受理、出证，申请人不需在各个部门间奔波。不动产登记信息将通过统一的平台在相关部门内共享。<sup>①</sup>

第二，根据《条例》第15条第1款，当事人既可自行到登记机构办公场所提出登记申请，也可由代理人代为申请。代理人既包括未成年人的父母等法定代理人，也包括当事人委托的代理人。在实践中，有完全民事行为能力的当事人因为时间或条件不允许，不能亲自到登记机构提出申请的情况时有发生，此时就可委托代理人提出申请，以解决燃眉之急。

第三，当事人申请登记除了必须提交申请书，还要提交相关材料，《条例》第16条第1款对此给出了明确提示，可便于申请人提前做好准备工作，它们主要涉及：（1）身份信息，包括申请人、代理人的身份证明材料；如为委托代理的，还包括授权委托书；（2）不动产权属信息，包括不动产权属来源证明材料、不动产权属证书；（3）登记原因证明文件，包括买卖合同、遗嘱等；（4）不动产自然状况信息，包括不动产界址、空间界限、面积等材料；（5）与他人利害关系的说明材料等。可以看出，这些材料或由权利人持有，或与申请人密切相关，申请人通常不难获得这些材料，再加上《条例》也未限制它们的形式，从而不会给当事人增加额外的费用和成本。

更为重要的是，由于一些申请人不了解登记知识，不知道相关专业术语的意思，即便《条例》列举了上述材料，也不能增加他们的感性认识，仍不便于他们申请登记。为了消除这种现象，《条例》第16条第2款特别要求登记机构应在办公场所和门户网站公开申请登记所需材料目录和示范文本等信息，这样就能更细致、更全面地展示各类登记所需的具体材料，以便申请人按图索骥地做好准备工作；能更清晰、更直观地展示相关文书，也便于申请人正确而迅捷填写申请文书。目前不少登记机构均采用这种做法，但并不普

<sup>①</sup> 刘玉洁：“实施不动产统一惠及民生”，载：光明日报 [http://economy.gmw.cn/newspaper/2016-01/21/content\\_110857849.htm](http://economy.gmw.cn/newspaper/2016-01/21/content_110857849.htm)，最后访问时间：2016年3月2日。

遍，通过该条款的强制规定，能全面提升登记机构的服务水准，在申请材料的准备和申请文书的填写方面为申请人提供最大的便利。

### （三）整个受理申请程序均围绕如何方便申请人登记予以展开

登记机构是否以及如何受理申请，是登记能否顺利往前推进的第一步，这不仅对当事人的权利影响深远，还决定着申请人要跑几趟登记机构。不动产登记统一后，《实施细则》秉持登记便民的原则，在时间上要求登记机构当场决定是否受理，在程序上要求登记机构书面告知申请人，这样就能确保申请人及时知道申请有无瑕疵及可能的补救措施。

具体而言，主要包括：（1）申请事项属于登记职责范围，申请材料齐全且符合法定形式的，应当受理以进入后续的审查阶段，并将受理情况书面告知申请人，以证明登记机构受理了申请，接收了相应的申请材料；（2）申请材料存在可以当场更正的错误的，如申请书有错别字，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；（3）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；（4）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。一旦登记机构未按照这些规范从事行为，如未当场书面告知申请人不予受理，根据条例第17条第2款，结果视为受理。

### （四）登记机构审查处理职责的规范化便于申请人的参与或监督

第一，为了保证登记的正确性，登记机构要实地查看或调查，这需申请人等相关人员的配合，如根据《条例》第19条第1款及《实施细则》第16条，对于房屋所有权首次登记、在建建筑物抵押权登记、不动产灭失的注销登记等情形，登记机构可实地查看不动产；根据《条例》第19条第2款，登记申请可能存在权属争议或涉及他人利益的，登记机构可调查申请人等相关人员。通过明确这些例外审查事项，申请人等相关人员能预先知道自己是否需要配合，从而做好相应的准备。

第二，《条例》第20条明确了登记机构完成登记的时限，即在法律没有

另行规定时，自受理申请之日起 30 个工作日内完成，这既要求登记机构高效工作，也便于申请人监督登记机构是否按期完成登记行为。

第三，《条例》第 21 条第 2 款及《实施细则》第 20 条规定，在完成登记后，登记机构应依法向申请人核发权属证书或登记证明，据此，只要登记事项记载于登记簿，无需申请人再行申请，登记机构就应核发权属证书或登记证明，这完全符合我国民众希望持有产权证书的交易习惯和心理预期，也有助于持证人监督登记机构的行为，即证书与登记簿的记载应一致，登记机构不得擅自更改登记簿的信息。

第四，根据《条例》第 22 条，登记申请存在违法、存在尚未解决的权属争议或不动产权利超过规定期限等情形的，登记机构应当不予登记，并书面告知申请人。通过书面告知登记申请存在的瑕疵，能使申请人既知道问题之所在，又知道能否或如何采用其他补救措施，从而可安排进一步的行为。

## 【媒体报道 1】

### 关于深圳市实施不动产统一登记的公告<sup>①</sup>

按照国家推进不动产统一登记工作总体部署，经深圳市委市政府同意，深圳市自 2015 年 9 月 22 日起实施不动产统一登记。现将有关事项公告如下：

一、深圳市房地产权登记中心更名为深圳市不动产登记中心，具体承担全市不动产登记工作。

二、深圳市不动产登记中心自公告之日起颁发《不动产权证书》和《不动产登记证明》。此前依法颁发的不动产权属证书继续有效，不变不换。

三、深圳市房地产权登记中心各受理窗口转为深圳市不动产登记中心受理窗口，受理不动产登记业务。

咨询电话：(0755) 96508888、(0755) 22277118。

特此公告。

---

<sup>①</sup> 参见：深圳新闻网：[http://www.sznews.com/news/content/2015-09/22/content\\_12275918.htm](http://www.sznews.com/news/content/2015-09/22/content_12275918.htm)，最后访问时间：2016 年 1 月 15 日。



## 【实务指引】

### 一、不动产登记程序法是保障不动产私权登记的公法规则

物权法上的不动产登记，关注的是不动产是否已经登记这一事实，因为物权的设立、变更、消灭之状态，均与是否已经登记有着直接的联系。但是，物权法并不关注登记这一环节的操作规则和操作标准，其仅着眼于登记的结果本身。所以，《条例》及《实施细则》关注的问题在于如何从程序上保证各种物权登记的顺利实现，因而着重研究登记应当遵循何种程序、登记应细分成哪些步骤及每一步骤如何操作等等。

从法律的分类来看，不动产登记法偏向于公法规则，而物权法本身作为民事基本法，是典型的私法规则。不动产登记法的实施，在我国主要依赖于不动产登记机关职能的实现，由于我国的不动产登记机关为行政机关（国土资源部门主导），因而不动产登记相关规定更多的是一系列行政性法律规范。

不动产登记程序的优化是整个不动产登记相关规定的关键。不动产登记相关规定是物权法的“公法”部分，或者称物权法的程序法。因此，程序的优化设计，是不动产登记相关规定进步的主要体现。登记机关的统一、申请材料收受窗口的统一，大大省去了申请人来回奔波于不同登记部门之间的负担。自不动产统一登记制度实施以来，全国各地方的登记部门之间在国土资源部的督促下相继实现机构与职责的整合，这为下一步彻底实现登记的统一化奠定了基础。

### 二、不动产统一登记为更精准地调控房地产市场创造条件

不动产统一登记本身，并不能起到调控房地产市场的作用，但是，登记的过程也是全面采集社会不动产信息的过程。从国家宏观调控的角度来说，调控的方向、力度，住房、土地供给的比例分配等，都需要真实完整的数据支持，只有了解所有不动产总量和不同物权产权的占比情况，才能够清楚知道下一步调控的着力点，并在市场中降低交易成本，防范交易风险。如果不动产信息残缺不全，中央、地方政府和开发投资商之间盲目博弈，市场主体

以及老百姓的消费和投资也一直处于缺少判断、非理性预期中，土地、住房等重要资源在炒作和刚性需求之间断层，国家调控很难找到抓手。因此，无论作为权利体系的重要基础，还是作为中国市场经济体制的一项重要内容，推进不动产统一登记都具有重要意义。

## 【媒体报道2】

### “北京空置房屋 381.2 万户”引热议 房产空置率有多高?<sup>①</sup>

#### 一、“北京 381.2 万户房屋空置”惹关注

这条在网络上引发轰动的消息称：今年3月31日，北京市公安机关组织开展了实有人口基础信息大调查百日专项工作。目前已核对流动人口信息725.5万人、境外人员信息9.3万人，标注出租房屋139万户，核对空置房屋381.2万户。

对此，网友们纷纷留言，称这是“可怕的高空置率”，并质疑空置这么多房子浪费了大量资源，贫富悬殊过大，同时也对高房价和高房租起到了推动作用。

新浪天津网友“湖光山色”说：“仅仅一个北京，就有这么多空置房，同时国家还要大力投入财力、物力和土地建保障房等。这不是很大的浪费吗？”

上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示，这是全国首次官方公布的摸底调查，空置率过高，说明我国的住宅市场确实不健康。

北京中原地产市场研究部总监张大伟表示，这一统计口径并非房地产市场上的空置，可能夸大空置数据，按照发布的数据，在总房间1320.5万套中，有381.2万套空置，也就是说空置房比例高达28.9%。这个统计数据可能不完全，对空置的定义也不明确，多长时间无人居住算为空置并未明确，可能因为恰好在登记信息的时间内无人居住，或者登记信息不全。

#### 二、多方建议统计清理空置现象

不过，对于何为空置率及北京市具体的空置情况，北京市统计局相关负

---

<sup>①</sup> 新华网：“房产空置率到底有多高？”，[http://news.xinhuanet.com/local/2012-06/06/c\\_112132817.htm](http://news.xinhuanet.com/local/2012-06/06/c_112132817.htm)，最后访问时间：2016年2月23日。

责人表示，并没有相关统计。北京市住房和城乡建设委员会婉拒了记者的采访。

据了解，目前，北京警方自3月31日展开的实有人口基础信息大调查百日专项工作尚未结束，房屋与人员信息的匹配工作尚未完成，一些有人居住的房屋在系统中可能被显示为空置；同时，还有一些人户分离等情况，也需要民警逐一入户核对。

张大伟表示，无论这个数字是否真实，基本属实的是，北京楼市空置确实比较严重，这需要进行进一步的调查求证。

新浪多位网友称，全国要进行一次房屋大普查，才能够知道全国有多少房屋闲置。

## 【实务指引】

### 一、并非全部物权的取得均以登记为前提

我国不动产登记实行“自愿登记”原则，不动产权利人在物权登记之前，也能够通过特定方式取得部分类型的物权，比如《中华人民共和国物权法》第127条规定的土地承包经营权、第158条规定的地役权及依据征收决定、法院判决取得的物权等。这些权利的取得不以登记为要件，登记只是使权利人获得对抗第三人的效力。但是，如果权利人因为这种方式取得了物权，他们必须在进一步处分其权利的时候（比如向别人交付其房屋所有权的时候），根据《中华人民共和国物权法》第31条的规定，要先将其不动产权利纳入不动产登记。

### 二、不动产登记有利于深度统计房地产基础数据

即使权利未经登记，不动产登记对权利人也发挥着不可或缺的作用。《中华人民共和国物权法》第16条规定，不动产登记簿是不动产物权的根据，在这种情形下，不动产法中存在这样一种必然的逻辑：当事人可以选择不登记，但如果不登记，法律却无法对当事人的物权之获取提供充分的保护。只有将不动产权利纳入登记簿，法律才能更充分地对其提供保护。这样的立

法对于不动产权利人形成了一种“软性强制”，或称“自愿强制”，因而此种立法实际上起到了鼓励不动产权利人积极办理物权登记的作用。

我国房地产市场情况非常复杂，政府对房地产权利归属情况的掌控并未到位，在第三次经济普查过程中，实质性的个人住房信息普查环节仍未入项。政府在获取此类信息时，甚至需要民警展开地毯式的人户调查。这样的方式不但缺乏可操作性，所获数据的真实性也无法得到保证。

**第二条 【申请原则与一体登记原则】** 不动产登记应当依照当事人的申请进行，但法律、行政法规以及本实施细则另有规定的除外。

房屋等建筑物、构筑物和森林、林木等定着物应当与其所依附的土地、海域一并登记，保持权利主体一致。

### 【相关规定指引】

《物权法》第146条、第147条（P410）；《城市房地产管理法》第32条（P450）；《条例》第14条（P417）。

### 【条文解析】

#### 一、不动产登记以当事人自愿申请为原则

不动产权利登记的自愿申请原则，是指不动产登记的当事人、受益人或所涉机关提起登记申请时，登记机关才能根据其申请进行登记，通常情况下不允许登记机关在没有权利人提出申请的情况下直接进行登记。但是存在一个例外情形，即《实施细则》第81条所规定的，如登记机构发现登记存在错误，在通知当事人办理更正登记而当事人逾期不办理的，登记机构可自行依职权办理。当然，该例外还须以该不动产权利不涉及第三人利益为前提。

具体而言，不动产登记申请自愿原则意味着以下几点：第一，当事人是否申请登记以及何时申请登记，应由其自行决定。登记机构不能随意为当事

人的申请确定期限，或对超过期限的申请不予登记或施加处罚。第二，当事人的登记申请界定了不动产登记机构的活动范围，登记机构不得超越该登记申请范围从事活动。也就是说，如果当事人申请的是抵押权登记，登记机构不能办理所有权登记；如果当事人申请的是转移登记，登记机构不能办理注销登记。第三，只要登记尚未完成，即没有记载于不动产登记簿，申请人就可以单独或共同向登记机构申请撤回登记申请。第四，原有的不动产权利证书不因未更换而无效。

## 二、“房地一体登记”原则及其重要实践价值

### （一）“房地一体”原则

“房地一体”原则，是指土地使用权和建筑物所有权在转让、抵押等处分时，具有一体化的特点，即其中任何一项权利的处分将导致另一项权利随之处分，这两项权利的主体必须保持一致。准确而言，“房地一体”原则不仅仅是指“房随地走，地随房走”，而是要求建设用地使用权及其上的所有定着物权利之变动都应当保持权利受让主体的一致性。“房地一体”原则在《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国担保法》等多部法律法规中都有规定。

人们对“房”与“地”的使用，客观上不可分离，如法律允许二者的权利归属可以分离，则土地使用权人或者房屋所有权人的任何处分行为都将互相裹挟，且矛盾难以调和。房屋所有权、土地使用权和抵押权均属于支配权、绝对权，具有排他性，假如房屋与土地分别抵押给不同的债权人，或者房屋与土地分别买卖，就会出现房屋所有权和土地使用权的冲突、抵押权与抵押权的冲突、所有权与抵押权的冲突、土地使用权和抵押权的冲突等等。因此，为了方便权利人对物权的处分，同时考虑到行政管理的便利，物权法将“房”与“地”一体化的要求予以法定化，从而形成了物权法上的“房地一体”原则。

“房地一体”原则也存在例外情形。《中华人民共和国物权法》第200条

即规定：“建设用地使用权抵押后，该土地上新增的建筑物不属于抵押财产。该建设用地使用权实现抵押权时，应当将该土地上新增的建筑物与建设用地使用权一并处分，但新增建筑物所得的价款，抵押权人无权优先受偿。”

## （二）“房地一体登记”有助于消除法律适用上的矛盾

在不动产统一登记制度实施前，坚持“房地一体”原则必然会出现许多登记簿上的记载与按“房地一体”要求所得出的物权变动结果不一致的情形。如二手房买卖，卖方往往要求在房屋所有权过户后买方支付完尾款，才去办理土地使用权过户手续，这时如果按照“房地一体”原则进行推理，既然房屋所有权已经变更为买方，则买方直接可以此为由要求卖方配合其办理土地使用权转移登记手续。然而，由于土地使用权登记簿上记载的仍然是卖方，故卖方可根据《中华人民共和国物权法》第16条、第17条的规定，主张自己才是法律上的土地使用权人。如此一来，在法律适用的范围内，交易双方之间的权利将出现不可调和的矛盾。

## 【典型案例】

### 悬在土地上的房子<sup>①</sup>

——一宗罕见“土地房产分离”案引发多年官司<sup>②</sup>

1999年，登记在招德津名下位于佛山市佛城区南庄石南公路边一座超千平方米的厂房所在的土地使用权被法院查封；2001年，黄某通过法院拍卖，买得土地上的厂房，此后黄某要求办理房屋产权过户登记未果，遂申请法院强制执行，但法院解释称：涉案土地上还有其他三幢建筑物是被另一家银行查封，要待其它建筑物处理时再一并分割。于是过户问题一拖再拖，至今也未能办理该项手续。

<sup>①</sup> 参见：（2013）佛中法民一终字第346号民事判决书。

<sup>②</sup> 参见：《南方都市报数字报》：[http://epaper.oeeee.com/epaper/K/html/2014-11/03/content\\_3337745.htm?div=-1](http://epaper.oeeee.com/epaper/K/html/2014-11/03/content_3337745.htm?div=-1)，最后访问时间：2016年2月23日。本案广受媒体关注，被凤凰资讯、网易新闻、搜狐等各大网站报道。

2007年，梁礼勇、杨敬林共同出资499万余元从禅城法院拍得该厂房下的土地使用权，禅城区法院发出的民事裁定书裁定“原属被执行人招德津所有位于佛山市禅城区南庄镇石南公路东村段的土地壹块（土地证号国用（1994）特226号）给付买受人梁礼勇、杨敬林。”，随后二人据此办理了土地使用权过户登记。土地上的厂房虽建在该土地之上，但不在被拍卖财产之列。

2012年5月，厂房所在土地的使用权人梁礼勇、杨敬林起诉黄某，请求支付土地使用费租金44万元。经一审、二审和再审，黄某均因不能举证证明自己享有房屋所有权而败诉，被判决支付梁、杨二人28.45多万元土地使用费。黄某跑遍了法院、检察院、国土部门，她始终坚持认为此前禅城区、佛山市两级人民法院的判决不公，在省高院要求再审本案后，市中级人民法院希望促成私下调解。杨、梁二人以120万的价格希望她能将涉案厂房卖给他们，但按照现有租金标准2万/月，延租33年（黄小姐对该厂房还有33年产权）。黄某认为自己这简直是一种受逼迫。截至2014年11月，纠纷仍未解决，黄某称将继续申诉下去。拿不到钱的原告则将厂房左侧门通道砌墙堵死，导致黄某厂房内生产无法进行，双方一直僵持不下。

## 【实务指引】

实行“房地一体登记”原则之后，可以有效防止此类房地分离现象的发生。

依此原则，在登记土地使用权时，如土地之上建有建筑物、构筑物及存在森林、林木等定着物，则应当审查申请人是否对土地及其上不动产均享有物权。如果申请人仅就土地使用权或者仅就土地上的建筑物、构筑物及森林、林木等定着物发生物权变动而申请登记的，登记机构应当基于“房地一体登记”原则拒绝登记。由于对土地及土地上的不动产权利进行登记的机关是统一的，因而理论上能够完全贯彻“房地一体”原则，从而也就不再会发生房地登记分离的现象。

但值得注意的是，在《条例》及《实施细则》施行后，原有的房地分离现象可能会继续存在，往往要等权利人处分各自权利时才会充分暴露此种矛

盾，所以，在处理这一类历史遗留案件时，应当在“房地一体”原则的指导下妥善处理。

综上所述，只有坚持“房地一体”原则，才能避免土地权利人与土地上不动产权利人之间出现权利冲突。“房地一体”登记原则，正是从登记程序层面来保证这一点的实现。

**第三条 【跨区域不动产的登记管辖】** 不动产登记机构依照《条例》第七条第二款的规定，协商办理或者接受指定办理跨县级行政区域不动产登记的，应当在登记完毕后将不动产登记簿记载的不动产权利人以及不动产坐落、界址、面积、用途、权利类型等登记结果告知不动产所跨区域的其他不动产登记机构。

### 【相关规定指引】

《条例》第7条（P416）；《土地登记办法》第3条（P436）。

### 【条文解析】

跨区域不动产登记制度，是为了解决属地登记原则中跨区域不动产究竟应登记于哪一个登记机构的问题。通常情况下，一个不动产所在地只有一个县级行政区域，而一个县级行政区域内的不动产登记机构是唯一的，故此时的登记管辖不会出现冲突。

然而，当作为一个整体的不动产跨区域存在时，该不动产所在地为两个或两个以上县级行政区域。此时，当事人应当向哪个登记机构提出登记申请呢？《条例》第7条规定，首先，可以分别办理的，应当分别办理；其次，不能分别办理的，由所跨县级行政区域的不动产机构协商办理；最后，协商不成的，由共同的上一级人民政府不动产登记主管部门指定办理。

接下来的问题是，既然该不动产跨区域存在，那么当事人在通过协商或者指定的方式在一个行政区域内办完登记手续后，对于该不动产所跨的其他行政区域的登记机构，是否应当获得该不动产的登记信息呢？答案是肯定的，



因为该不动产跨区域的事实决定了其信息的公示范围。例如，某不动产跨 A、B、C 三个县级行政区域，后登记在 A 区不动产登记机构，但 B、C 两区的利害关系人或不动产交易相对人想要查询该不动产登记信息时，则要前往 A 区不动产登记机构办公场所申请查询，这对他们而言极为不便。正因如此，才要求将跨区域不动产的登记信息登记于所跨全部区域的登记机构。

那么，在某一个登记机构完成登记后，将该登记信息移转给其他登记机构的任务，是由申请人自己完成，还是由登记机构完成呢？《实施细则》已经明确规定：由登记机构完成。这样的制度安排，好处在于：其一，减轻申请人负担，贯彻便民原则；其二，让申请人自己移转该信息，申请人可能会擅自改动，从而使登记信息的真实性无法得到保证。

## 【媒体报道】

### 广州中心六区可跨区办理房屋交易登记业务<sup>①</sup>

2013 年 9 月起，广州市中心六区全面推行房产交易登记“通收通发”。

以后办理房产登记业务不用再按区办理，市民可就近、自由选择房地产交易登记机构申办业务。

记者从广州市国土房管局获悉，从今年 9 月 1 日起，该局在中心六区（越秀、海珠、白云、天河、荔湾、黄埔）全面推行房地产交易登记业务“通收通发”（即跨区办理房屋交易登记业务），范围涉及增量房、存量房转移登记，变更、抵押、更正、换证、注销等共计 7 类 21 项持证登记业务。

据悉，自 2012 年 4 月始，广州全市五区房地产交易登记机构（海珠、白云、天河、荔湾、黄埔）对不涉税的立等可取业务实施了第一阶段“通收通发”，包括涂销抵押、继承、析产、换证、变更、遗失及异议登记种类。

而从今年 9 月 1 日起，市国土房管局更将“通收通发”举措范围全面扩展至中心六区，业务种类拓展到所有共 7 大类 21 项持证登记业务。这项新举

---

<sup>①</sup> 广东百科信息网：<http://gd.zwbk.org/info-show-19889.shtml>，最后访问时间：2016 年 2 月 23 日。