

不动产登记暂行条例

《不动产登记暂行条例》要点：

1. 明确本条例调整的需办理登记的 10 类不动产权利

即集体土地所有权；房屋等建筑物、构筑物所有权；森林、林木所有权；耕地、林地、草地等土地承包经营权；建设用地使用权；宅基地使用权；海域使用权；地役权；抵押权；法律规定需要登记的其他不动产权利。

2. 建立不动产统一登记制度

国家实行不动产统一登记制度。国务院国土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应当确定一个部门为本行政区域的不动产登记机构，负责不动产登记工作，并接受上级人民政府不动产登记主管部门的指导、监督。不动产登记由不动产所在地的县级人民政府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主管部门指定办理。

3. 明确登记程序

3.1 因买卖、设定抵押权等申请不动产登记的，以双方共同申请为原则，以单方申请为例外

因买卖、设定抵押权等申请不动产登记的，应当由当事人双方共同申请。属于下列当事人无法双方共同申请的情形之一的，可以由当事人单方申请：尚未登记的不动产首次申请登记的；继承、接受遗赠取得不动产权利的；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；权利人姓

名、名称或者自然状况发生变化，申请变更登记的；不动产灭失或者权利人放弃不动产权利，申请注销登记的；申请更正登记或者异议登记的；法律、行政法规规定可以由当事人单方申请的其他情形。

3.2 申请人可于申请不动产登记后、记载于不动产登记簿前，撤回申请

当事人或者其代理人应当到不动产登记机构办公场所申请不动产登记。不动产登记机构将申请登记事项记载于不动产登记簿前，申请人可以撤回登记申请。

3.3 明确申请人申请不动产登记应当提交的材料

即登记申请书；申请人、代理人身份证明材料、授权委托书；相关的不动产权属来源证明材料、登记原因证明文件、不动产权属证书；不动产界址、空间界限、面积等材料；与他人利害关系的说明材料；法律、行政法规以及本条例实施细则规定的其他材料。

3.4 明确不动产登记机构收到不动产登记申请材料后的处理方式

不动产登记申请的受理：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；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；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。

不动产登记办理时限：不动产登记机构应当自受理登记申请之日起 30 个工作日内办结不动产登记手续，法律另有规定的除外。登记事项自记载于不动产登记簿时完成登记。不动产登记机构完成登记，应当依法向申请人核发不动产权属证书或者登记证明。

不予进行不动产登记的情形：登记申请有下列情形之一的，不动产登记机构应当不予登记，并书面告知申请人：违反法律、行政法规规定的；存在尚未解决的权属争议的；申请登记的不动产权利超过规定期限的；法律、行政法规规定不予登记的其他情形。

4. 不动产登记信息共享与查询

2014年8月，国土资源部不动产登记局常务副局长冷宏志在中国政府网举行的关于不动产统一登记的访谈中提到对不动产登记信息共享及查询工作的时间表：2014年基本完成各级职责整合，建立基础性制度；2015年健全配套制度，平稳有序实施；2016年全面形成制度体系，正常有效运行；2017年实现信息共享，依法公开查询。

4.1 不动产登记信息的共享

国务院国土资源主管部门应当会同有关部门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纳入统一的不动产登记信息管理基础平台且不动产登记有关信息与住房城乡建设、农业、林业、海洋等部门审批信息、交易信息等应当实时互通共享，不得要求不动产登记申请人重复提交。

国土资源、公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等部门应当加强不动产登记有关信息互通共享。

4.2 不动产登记信息的查询

权利人、利害关系人可以依法查询、复制不动产登记资料，不动产登记机构应当提供。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。查询不动产登记资料的单位、个人应当向不动产登记机构说明查询目的，不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的；未经权利人同意，不得泄露查询获得的不动产登记资料。

根据以上规定，三类人可查询不动产登记信息，即“权利人”、“利害关系人”、“有关国家机关”。此前引发热议的“以人查房”、

“公众查房”暂未纳入《不动产登记暂行条例》，“以地查房”、“特定人员查房”仍为下一阶段不动产登记信息查询的方式。