

# 深圳经济特区不动产登记条例

(征求意见稿)

## 目 录

- 第一章 总则
- 第二章 不动产登记簿与不动产登记证书
- 第三章 登记程序
- 第四章 不动产权利登记及其他登记
  - 第一节 一般规定
  - 第二节 所有权、用益物权的登记
  - 第三节 抵押权登记
  - 第四节 更正登记
  - 第五节 异议登记
  - 第六节 预告登记
  - 第七节 查封登记
- 第五章 不动产登记资料管理与利用
- 第六章 法律责任
- 第七章 附则

## 第一章 总 则

**第一条【立法目的】**为了规范不动产登记行为，维护不

动产交易安全，保护权利人合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《不动产登记暂行条例》等法律、行政法规的基本原则，结合深圳经济特区实际，制定本条例。

**第二条【适用范围】**深圳经济特区不动产登记活动，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自然状况、权利状况以及其他法定事项记载于不动产登记簿的行为。

**第三条【登记原则】**不动产登记实行统一登记制度，遵循诚实信用、严格管理、稳定连续、高效便民的原则。

**第四条【登记权利种类】**下列不动产权利，可以依照本条例的规定办理登记：

- （一）国有建设用地使用权；
- （二）土地承包经营权；
- （三）海域使用权；
- （四）无居民海岛使用权；
- （五）房屋等建筑物、构筑物所有权；
- （六）森林、林木所有权；
- （七）地役权；
- （八）抵押权；
- （九）居住权；
- （十）法律规定需要登记的其他不动产权利。

**第五条【部门职责】**市规划和自然资源主管部门是本市不动产登记的主管部门（以下简称主管部门），负责统筹、

指导、监督不动产登记工作，制定不动产登记、权籍调查等政策。

深圳市不动产登记中心是本市不动产登记机构（以下简称不动产登记机构），承担不动产登记具体工作，负责制定不动产登记相关规范和标准并组织实施，负责审核不动产权籍调查成果，负责查处不动产登记违法行为。

住房城乡建设、市场监管、机关事务管理、人民防空等行政主管部门根据各自职责，共同做好不动产登记工作。

**第六条【登记人员】**不动产登记工作人员是独立行使不动产登记的审查、登簿等专门性工作的人员。不动产登记工作人员应当熟悉相关法律法规，具备与其岗位相适应的专业知识和业务能力，并依法取得行政执法资格证书。

不动产登记工作人员非因法定事由并经法定程序，不被免职、降级、辞退或者处分。

**第七条【权籍调查】**主管部门应当建立健全不动产权籍调查制度。

申请不动产首次登记或者涉及不动产界址、空间界限、面积等变化的不动产变更登记，应当进行权籍调查。权籍调查管理要求和技术规范由主管部门另行制定。

**第八条【信息共享】**健全不动产登记信息共享制度，实现不动产登记机构与人民法院、人民检察院、公安、住房城乡建设、教育、机关事务管理、民政、税务、公证等部门之间的信息互通共享。

不动产登记信息共享部门应当将获取的信息用于本部

门履行职责需要，不得用于或者变相用于其他目的。

**第九条【登记责任险】**建立不动产登记赔偿责任保险制度。不动产登记机构可以向保险机构投保不动产登记赔偿责任险，保险费用纳入部门预算管理。

## 第二章 不动产登记簿与不动产登记证书

**第十条【不动产单元】**不动产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清晰且具有独立使用价值的空间。不动产单元具有唯一编码。

不动产单元一经确定，不得随意调整。不动产单元确需分割、合并或者调整边界的，应当经过主管部门或其派出机构批准。不动产单元的划定及调整应当符合规划使用功能及不动产登记技术规范。

**第十一条【登记簿及记载事项】**不动产登记簿以宗地或者宗海为单位进行编制，一宗地或者一宗海范围内的全部不动产单元应当编入一个不动产登记簿。

不动产登记簿应当记载以下事项：

（一）不动产坐落、界址、空间界限、面积、用途等自然状况；

（二）不动产权利主体、类型、内容、来源、期限、权利变化等权属状况；

（三）涉及不动产权利限制、提示的事项；

（四）其他相关事项。

**第十二条【事项记载】**有下列情形之一的，不动产登记机构应当根据已经发生法律效力文件、土地权属来源文件或者当事人申请等，将有关不动产权利的限制、提示事项记载于不动产登记簿：

（一）土地、海域权属来源文件中关于不动产及不动产权利处分限制的；

（二）行政机关作出征收房屋、收回国有建设用地使用权决定，要求限制办理不动产处分的；

（三）住房建设部门作出收回公共住房决定，要求限制办理公共住房处分的；

（四）城市更新项目实施主体确认后，城市更新部门要求暂停办理涉及城市更新项目不动产登记的；

（五）司法机关或者行政机关依法裁定、决定或者其他形式限制不动产权利的；

（六）因登记错误应当予以更正登记或者撤销登记的，但依法暂不具备更正或者撤销条件的；

（七）行政机关批准商品房预售许可的；

（八）以遗嘱方式设立居住权，在办理居住权登记之前先办理继承、受遗赠转移登记的，应当在登记簿中记载遗嘱中已设立居住权的内容；

（九）当事人申请将不动产处分的特别约定记载于登记簿的；

（十）法律、行政法规规定限制、提示不动产权利的其他情形。

**第十三条【登记簿形式】**不动产登记簿采用电子介质。

不动产登记簿损毁、灭失的，不动产登记机构应当依据原始登记资料予以重建。

**第十四条【登簿发证】**不动产登记机构将不动产权利记载于不动产登记簿后，依法颁发不动产登记证书，但具有下列情形之一，可以不颁发不动产登记证书：

（一）建筑物区分所有权的首次登记；

（二）建筑区划内依法属于全体业主共有的不动产权利的首次登记；

（三）查封登记、预查封登记；

（四）注销登记；

（五）法律、行政法规规定的其他情形。

**第十五条【登记簿效力】**不动产登记簿由不动产登记机构依法制作，永久保存。

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，不得修改不动产登记簿记载的事项。

**第十六条【簿证关系】**不动产登记证书是登记事项的证明，记载的内容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。

**第十七条【登记证书形式】**不动产登记证书包括不动产权属证书和不动产登记证明。

不动产登记证书可以采用电子介质和纸质介质两种形式。电子证书和纸质证书具有同等法律效力。

**第十八条【证书换发与补发】**不动产登记纸质证书污损、破损、遗失或者灭失的，不动产权利人可以向不动产登记机构申请换发或者补发。不动产登记机构应当将换发或者补发纸质不动产登记证书的事项记载于不动产登记簿。

**第十九条【证书收回】**具有下列情形之一的，不动产机构在办理不动产登记时，应当收回已经颁发的纸质不动产登记证书：

- （一）转移登记；
- （二）变更登记；
- （三）注销登记；
- （四）其他需要收回原不动产登记证书的情形。

不动产登记证书应当收回而无法收回的，由不动产登记机构在其门户网站上公告作废。

**第二十条【两簿衔接】**自然资源统一确权登记时，涉及已办理不动产登记的不动产权利，应当通过不动产单元号、权利主体等要素实现自然资源登记簿与不动产登记簿的关联。

### 第三章 登记程序

**第二十一条【一般程序】**不动产登记一般按照下列程序进行，法律、行政法规以及本条例另有规定的除外：

- （一）申请；
- （二）受理；
- （三）审核；

(四) 登簿。

**第二十二条【共同申请】**因买卖、互换、赠与、抵押等导致不动产权利变动的，应当由双方当事人共同申请不动产登记。

**第二十三条【单方申请】**具有下列情形之一的，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；

(二) 变更登记，但对他人权利造成实质性影响的除外；

(三) 更正登记；

(四) 异议登记；

(五) 继承、受遗赠取得不动产权利；

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

(七) 因不动产或者不动产权利灭失、权利人放弃不动产权利，申请注销登记；

(八) 在国有企业或者事业单位资产改制中，不动产多次划转或剥离，因原国有企业、事业单位被注销无法共同申请登记的，经国有资产监督管理部门或者事业单位主管部门确认后，可以由划转或者剥离后的接收单位单方申请；

(九) 预售人未按约定申请预购商品房预告登记，预购人申请预告登记；

(十) 城市更新、土地整备、旧住宅区改造等搬迁补偿协议签订后，市场主体按照约定申请被搬迁房屋相关预告登

记；

（十一）抵押权人申请预购商品房抵押权预告登记转为商品房抵押权首次登记；

（十二）按照土地使用权出让合同约定，产权归政府或者建设单位建设后无偿移交给政府的相关配套设施，可以由人民政府或者人民政府确定的接受单位单方申请登记；

（十三）法律、行政法规规定可以由当事人单方申请的其他情形。

**第二十四条【共有不动产申请】**处分共有不动产申请登记的，应当由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，但登记簿上记载的当事人另有约定的除外。

按份共有人处分其享有的不动产份额的，无须其他共有人共同申请。

**第二十五条【委托申请】**当事人可以委托他人代为申请不动产登记。委托代理人为两人及以上的，委托代理人应当共同行使代理权，但当事人另有约定的除外。

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现场签订授权委托书，但授权委托书经公证的除外。

**第二十六条【监护人申请】**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。监护人为两人及以上的，可由其中一人代为申请。

监护人代为申请登记的，应当提供监护人身份证明、监

护关系、申请人为无民事行为能力人、限制民事行为能力人的证明材料以及为被监护人利益的书面承诺。

**第二十七条【代位申请】**有下列情形之一的，可以由当事人以自己的名义向不动产登记机构代位申请登记：

（一）政府投资的教育、医疗、文化设施、交通设施等建设项目，可以由土地权属来源文件中约定的实际使用单位或者项目管理单位代位申请办理不动产登记；

（二）建设项目开发建设主体灭失，且没有承继单位的，可由购房人或者区级以上人民政府指定的单位代位申请办理不动产登记。

**第二十八条【撤回申请】**申请登记的事项记载于不动产登记簿前，申请人可撤回登记申请。登记事项由当事人双方共同申请的，应由全体登记申请人共同申请撤回登记，但当事人另有约定的除外。

**第二十九条【申请场所】**当事人或者其代理人应当到登记场所申请不动产登记；属于网络申请范围的，可以通过网络申请不动产登记，具体范围由不动产登记机构公布。

不动产登记机构应当逐步推进网络申请不动产登记工作，扩大网络申请范围。

**第三十条【申请材料】**申请不动产登记，申请人应当提交以下材料并对申请材料的真实性负责：

- （一）登记申请书；
- （二）申请人身份证明；
- （三）代理人申请登记的，应当提交代理人身份证明以

及授权委托书。

（四）法律、行政法规以及本条例规定的其他材料。

不动产登记机构应当在办公场所和门户网站上公开登记职责、登记范围、申请登记所需材料目录和示范文本等信息。

不动产登记机构应当加强与住房城乡建设、税务等部门协作，在受理不动产登记申请时一并收取与不动产登记相关的交易、税收等申报材料，实现一窗受理、并行办理。

不动产登记机构可以与公用企事业单位、金融机构等协作，实行电力、供水、燃气与不动产登记同步办理。

**第三十一条【材料要求】** 申请人提供的材料应为原件。因特殊情况不能提供原件的，可以提供复印件，复印件应当与原件保持一致。

通过实时互通共享获取的电子数据可以作为申请材料的，不动产登记机构不得要求申请人重复提交。

在域外或者港、澳、台地区形成的申请材料，应当符合域外或者相关民事证据材料认证的规定。申请材料原件为外文的，应提供中文译本。

**第三十二条【受理】** 不动产登记机构收到不动产登记申请材料，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、符合法定形式的，应当受理并出具受理凭证；

（二）申请材料有错误，可以当场更正的，应当告知申请人当场更正，申请人当场更正后，应当受理并出具受理凭

证；

（三）申请材料不齐全或者不符合法定形式且无法当场补正的，应当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职责范围的，应当书面告知申请人不予受理并告知其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。

**第三十三条【查验】**不动产登记机构应当对下列内容进行查验：

（一）申请材料是否齐全，是否符合法定形式；

（二）申请登记事项与申请材料所证明事实是否关联、是否一致；

（三）申请登记事项与不动产登记簿记载的事项是否冲突；

（四）申请登记事项是否符合登记技术规范 and 标准；

（五）是否违反法律、行政法规以及本条例的规定。

**第三十四条【询问】**当事人申请不动产登记时，可以提交关于登记意愿、共有关系等情况的书面承诺。登记机构在审查过程中，认为有关情况需要进一步证明的，应当要求申请人补充材料或者进一步询问申请人，并制作询问记录，仍不能证明的，登记机构可以要求申请人提交有关情况的公证书、法律意见书或者其他具有法定证明力的文件，也可以委

托公证机关、律师事务所开展调查核实有关情况。

**第三十五条【实地查看调查】**不动产登记机构办理在建建筑物抵押权登记、不动产灭失的注销登记时，可以对申请登记的不动产进行实地查看，但申请登记材料足以证明房屋等建（构）筑物坐落、建设情况或者灭失情况的除外。

不动产登记机构进行实地查看或者调查时，申请人、被调查人应当予以配合。

**第三十六条【征求意见】**不动产登记机构在办理不动产登记时，认为申请材料的真实性、合法性以及与登记申请事项的一致性、关联性存疑的，可以书面征求主管部门、住房城乡建设、税务等部门意见，相关部门应当在收到不动产登记机构征求意见后五个工作日内书面反馈。不动产登记机构应当依据相关部门出具的书面意见办理不动产登记。

**第三十七条【审核结果】**经审查符合登记条件的，不动产登记机构应当予以登簿。登记事项自记载于不动产登记簿时完成登记。

**第三十八条【不予登记】**具有下列情形之一的，不动产登记机构不予登记并书面告知申请人：

- （一）申请材料不齐全或者不符合法定形式的；
- （二）存在尚未解决权属争议的，但异议登记除外；
- （三）申请登记的不动产权利所涉及的土地使用权超过使用期限的；
- （四）不符合不动产单元设定条件的；
- （五）申请登记事项与申请文件所证明的事实没有关联

或者不一致的；

（六）申请登记事项与不动产登记簿记载事项相冲突的，但更正登记除外；

（七）未依法缴纳土地出让价款、土地租金、海域使用金或者相关税费的，但人民政府同意可以实行“证缴分离”的除外；

（八）不动产被依法查封或者限制不动产权利期间，权利人处分该不动产的；

（九）未经预告登记权利人书面同意，当事人处分该不动产的；

（十）以相同事项和理由重复申请异议登记的；

（十一）法律、行政法规规定不予登记的其他情形。

**第三十九条【嘱托登记】**具有下列情形之一的，不动产登记机构根据有关部门的要求办理不动产登记：

（一）人民法院持协助执行通知书要求不动产登记机构办理登记的；

（二）监察委员会、人民检察院、公安机关、税务部门等持协助查封文书要求办理查封登记的；

（三）人民政府持协助登记文件要求不动产登记机构办理登记的；

（四）依法没收、征收、收回不动产权利或者不动产权利期限届满等情形，有权机关持协助登记文件要求不动产登记机构办理登记或者限制不动产权利的；

（五）规划土地监察部门持限制房地产权利的决定要求

限制不动产权利的；

（六）因行政区划调整、地名变更等原因导致不动产坐落名称发生变化，民政部门、公安机关、地名主管部门持协助登记文件要求不动产登记机构办理变更登记的；

（七）法律、行政法规规定的其他情形。

不动产登记机构认为登记事项存在异议的，可以向有关机关提出审查建议，并停止办理协助执行事项；有关机关坚持嘱托登记的，不动产登记机构应当继续办理协助执行事项。

**第四十条【嘱托登记特别材料】**部分没收、征收或者收回不动产权利的，相关部门要求办理变更登记时，除持协助登记文件外，还应当提供不动产界址、空间界限、面积等证明材料。

人民法院持法律文书和协助执行通知书要求不动产登记机构办理的登记，涉及需要当事人依法缴纳税费、地价款后方能办理登记的，当事人应当先行缴纳税费、地价款。

**第四十一条【登簿次序】**两个或者两个以上的申请人对同一不动产申请登记的，按照受理时间的先后顺序依次予以审查登簿。

**第四十二条【登记时限】**不动产登记机构应当自受理登记申请之日起，按照下列时限要求，办结不动产登记手续，但法律另有规定的除外：

（一）查封登记、异议登记当场办结；

（二）抵押登记、预告登记三个工作日；

（三）未能提交生效法律文书或者公证文书的继承、受遗赠的转移登记二十个工作日；

（四）其他不动产登记五个工作日。

不动产登记机构实地查看、调查、征求意见、公告的时间不计入办理时限。

**第四十三条【送达】**不动产登记证书直接送达当事人。经当事人同意，不动产登记机构可以采用邮寄、电子邮件等方式送达不动产登记证书或者其他文书。无法直接送达或者无法通过邮寄、电子邮件等方式送达的，不动产登记机构可以在其门户网站进行公告。自发出公告之日起，经过三十日，即视为送达。

**第四十四条【购买社会服务】**不动产登记机构办理不动产登记业务时，可以委托专业机构开展实地查看、不动产权籍调查资料审查、辅助调查、公证服务等，所需费用列入部门预算管理。

## 第四章 不动产权利登记及其他登记

### 第一节 一般规定

**第四十五条【登记类型】**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、预告登记、异议登记和查封登记等。

**第四十六条【首次登记】**不动产首次登记，是指不动产权利第一次登记。

未办理不动产首次登记的，不得办理不动产其他类型登

记，但法律、行政法规以及本条例另有规定的除外。

**第四十七条【变更登记】**具有下列情形之一的，申请人可以向不动产登记机构申请办理不动产登记：

（一）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、空间界限、用途、面积等自然状况变更的；

（三）不动产权利期限、来源等状况发生变化的；

（四）同一权利人经批准分割或者合并不动产的；

（五）按份共有转为共同共有或者共同共有转为按份共有的；

（六）地役权利用目的、方法、内容等发生变化的；

（七）抵押人、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；

（八）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或者被担保的债权数额确定的；

（九）居住权的期限、条件及要求等发生改变；

（十）其他不涉及不动产权利转移的变更情形。

共有不动产的共有人因前款第一项所列事项发生变化的，可由发生变更的共有人单独申请变更登记；共有的不动产因前款第二项所列事项发生变化的，可以由共有人其中一人申请变更登记。

**第四十八条【转移登记】**具有下列情形之一的，申请人可以向不动产登记机构申请办理不动产转移登记：

- (一) 买卖、互换、赠与不动产的；
- (二) 以不动产抵债的；
- (三) 以不动产作价出资（入股）或者合作开发并以产权分成的；
- (四) 法人或者非法人组织因收购、合并、分立等导致不动产权利发生转移的；
- (五) 不动产分割、合并导致不动产权利发生转移的；
- (六) 继承、受遗赠不动产的；
- (七) 共有人增加或者减少以及共有不动产份额发生变化的；
- (八) 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致不动产权利发生转移的；
- (九) 住房建设部门收回或者回购公共住房的；
- (十) 因主债权转移导致不动产抵押权转移的；
- (十一) 因需役地不动产权利转移导致地役权转移的；
- (十二) 其他涉及不动产权利转移的情形。

**第四十九条【法定继承转移登记】**因法定继承取得不动产申请转移登记的，当事人应当提交死亡证明材料、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。

**第五十条【遗嘱、受遗赠转移登记】**因遗嘱继承、受遗赠取得不动产申请转移登记的，当事人应当提交死亡证明材料，遗嘱或者遗赠抚养协议，以及当事人关于遗嘱、遗赠抚养协议真实性、遗嘱为死者生前最后一份有效遗嘱的承诺

等，也可以提交经公证的材料或者生效的法律文书。

**第五十一条【告知承诺制】**在继承、受遗赠转移登记中，申请人确实难以获取死亡证明、亲属关系证明等材料，可以由申请人书面承诺代替，具体办法由主管部门另行制定。

通过告知承诺制办理转移登记的不动产，应当按照承诺在转移登记办理后一年内不得再办理转移登记。

**第五十二条【登记机构调查责任】**不动产登记机构依法对继承、受遗赠的相关材料和事实进行查验、实地查看或者调查。登记机构认为不动产分配协议或者遗嘱、遗赠扶养协议真实性存疑的，可以要求遗产管理人、亲属关系材料中的全部或者部分法定继承人到场接受询问，相关当事人应当予以配合。

**第五十三条【第三方服务】**申请人在办理继承、受遗赠转移登记时，可以委托公证机构或纳入遗产管理人名录的律师事务所为登记所涉及的法律事实进行调查或者核实。公证机构或律师事务所应当勤勉尽责，对其所认定的法律事实的真实性、准确性、完整性负责，并出具公证文书或法律意见书。

不动产登记机构可以将公证机构或律师事务所出具的公证文书或法律意见书作为登记审查依据。

**第五十四条【继承转移登记公告】**不动产登记机构在受理后，可以在其门户网站对当事人提交的死亡证明材料、遗嘱或者全部法定继承人关于不动产分配的协议以及申请事项等进行公告，公告时间不少于三个月。公告期满无异议或

者异议不成立的，不动产登记机构及时记载于不动产登记簿。

**第五十五条【注销登记】**具有下列情形之一的，申请人可以向不动产登记机构申请办理不动产注销登记：

（一）不动产灭失的；

（二）权利人放弃不动产权利的；

（三）不动产被依法没收、征收或收回的；

（四）人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致不动产权利消灭的；

（五）不动产权利期限届满未申请续期或者申请续期未获批准的；

（六）其他不动产权利注销情形。

不动产已经办理抵押权登记、居住权登记、地役权登记、预告登记的，所有权人、使用权人因放弃权利申请注销登记的，所有权人、使用权人应当与抵押权人、居住权人、地役权人、预告登记权利人共同申请，或者提供经公证的抵押权人、居住权人、地役权人、预告登记权利人同意的材料。

不动产存在查封登记或者异议登记的，权利人不得以放弃权利为由申请注销登记。

## 第二节 所有权、用益物权的登记

**第五十六条【一体登记】**依法取得国有建设用地使用权、海域使用权的，可以单独申请国有建设用地使用权、海域使用权的首次登记。

建筑物、构筑物、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。

**第五十七条【建设用地使用权首次登记】**申请国有建设用地使用权首次登记，应当提交下列材料：

（一）划拨决定书、建设用地使用权出让合同、租赁合同、作价出资（入股）等土地权属来源材料；

（二）宗地界址、空间界限、面积等权籍调查材料；

（三）依法缴纳土地出让价款、土地租金、土地闲置费等缴清凭证。

（四）依法缴纳相关税费的缴清凭证。

**第五十八条【房屋所有权首次登记】**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）不动产权属证书或者土地权属来源材料；

（二）建设工程符合规划的材料；

（三）房屋已经竣工的材料；

（四）经审核确认的不动产界址、空间界限、面积等材料；

（五）依法缴纳土地出让价款、土地租金、相关税费等缴纳凭证。

**第五十九条【土地权属来源资料不全】**在处理不动产登记历史遗留问题过程中，因土地管理政策调整、档案材料不全等历史原因确无法取得土地权属来源资料或者土地权属来源资料不齐全的，主管部门派出机构可以在不动产所在地公告三十日，公告无异议或者异议不成立的，出具土地权属

来源相关证明文件，视为土地权属来源资料。

**第六十条【无法取得房屋已经竣工的证明材料】**在处理不动产登记历史遗留问题过程中，因建设工程的建设、勘察、设计、施工、监理等单位灭失或者不配合导致无法办理竣工备案手续的，在取得住房城乡建设部门备案的房屋质量安全鉴定合格文件以及消防验收备案文件后，可以视为房屋已经竣工的证明材料。

**第六十一条【留白登记】**国有建设用地划拨决定书、土地出让合同中明确的或者有关部门认定的公共配套设施、创新型产业用房等，接收单位明确的，在办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记时，可以直接将公共配套设施、创新型产业用房等登记在接收单位名下；接收单位不明确的，在办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记时，应当在不动产登记簿中予以注明。接收单位申请首次登记的，向其颁发不动产权属证书。

**第六十二条【业主共有部分登记】**不动产登记机构办理房屋所有权首次登记时，应当依申请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、公用设施和物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权一并登记为业主共有，并在不动产登记簿上予以记载。

**第六十三条【房屋所有权变更登记】**申请国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记的，应当提交下列材料：

- （一）不动产权属证书；
- （二）法定登记事项发生变更的证明材料；

（三）变更事项依法需要完善用地手续的，提交完善用地手续的证明材料。

不动产界址、空间界限、面积发生变化需要有关部门批准或者验收的，除提交经审核确认的不动产界址、空间界限、面积变更材料外，还应提供有关部门批准或者验收文件。

同一权利人分割或者合并不动产的，还应提交主管部门分割或者合并的批准文件。

**第六十四条【房屋所有权转移登记】**申请国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记的，应当提交下列材料：

（一）不动产权属证书；

（二）不动产发生转移的证明材料；

（三）转移事项依法需要人民政府或者相关部门批准的，提交人民政府或者相关部门的批准文件；

（四）依法需要缴纳土地出让价款、土地租金、相关税费等的，提交缴纳凭证；

（五）申请转移的不动产存在异议登记的，提交受让方已知悉存在异议登记的证明材料。

办理转移的不动产涉及界址、空间界限、面积发生变化的，应当一并办理变更登记。

**第六十五条【权利限制房地产的强制过户】**土地权属来源文件或者不动产登记簿对房地产权利进行限制的不动产，可以根据人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者市政府决定办理转移登记，登记后不改变不动产原有权利限制，法律、行政法规另有规定的除外。

**第六十六条【开发建设主体灭失】** 建设项目开发建设主体灭失且尚未办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记的，首次登记和转移登记可一并办理。

**第六十七条【房屋所有权注销登记材料】** 申请国有建设用地使用权及房屋所有权注销登记，应当提交下列材料：

（一）不动产权属证书；

（二）发生消灭的证明材料；

（三）权利人放弃不动产权利，其不动产权利上设有抵押权、居住权、地役权或者已经办理预告登记的，抵押权人、居住权人、地役权人、预告登记权利人未共同申请的，还需提交经公证的抵押权人、地役权人、居住权人、预告登记权利人同意注销的书面材料。

自然人委托承担土地整备、旧住宅区改造等具体实施工作的事业单位、国有企业办理注销登记或者变更登记的，可以由委托代理人持区更新整备部门或者项目所在地街道办事处见证的授权委托书办理登记。

**第六十八条【海域使用权换证】** 依法取得海域使用权的围填海项目，项目竣工验收后，海域使用权人可以凭海域使用权属证书、海域使用权出让合同（含批准文件）、项目竣工海域使用验收合格文件等材料，向不动产登记机构申请办理国有建设用地使用权登记，按照批准围填海时确定的使用功能办理国有建设用地使用权属证书并一并注销海域使用权证。

**第六十九条【参照适用】** 海域使用权、无居民海岛使用

权登记参照国有建设用地使用权有关规定办理。

海域使用权及建（构）筑物所有权登记参照国有建设用地使用权及房屋所有权登记有关规定办理。

**第七十条【居住权】**已登记的住宅可以依法设立居住权，但法律、行政法规另有规定的除外。

一个不动产单元设立一个居住权。

**第七十一条【居住权申请材料】**房屋所有权人采用书面形式订立居住权合同或者以遗嘱方式设立居住权的，应当持居住权合同或者遗嘱材料申请居住权首次登记。

申请居住权登记的房屋已设立抵押权登记的，房屋所有权人应当通知抵押权人。

申请居住权登记的房屋已被查封、已设立转移预告登记或者设立居住权可能损害已存在权利人利益的，不予登记居住权。

**第七十二条【居住权变更登记】**因当事人姓名或者名称发生变化，居住条件和要求、居住权期限发生变化的，当事人持变更的居住权合同或者遗嘱等材料申请办理居住权变更登记。

当事人申请居住权转移登记的，不动产登记机构不予受理。

**第七十三条【居住权注销登记】**具有下列情形之一的，当事人可以申请居住权的注销登记：

- （一）居住权人死亡；
- （二）居住权期限届满；

- (三) 居住权人放弃居住权；
- (四) 依法解除居住权合同；
- (五) 因人民法院生效法律文书终止居住权；
- (六) 其他居住权注销的情形。

因居住权人死亡或者居住权期限届满的，房屋所有权人可以单方申请居住权注销登记。居住权人放弃居住权的，居住权人也可以单方申请居住权注销登记。

**第七十四条【地役权适用范围】**当事人因下列情形按照约定或者法律规定设定地役权后，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，申请办理地役权首次登记：

- (一) 因用水、排水、通行利用他人不动产的；
- (二) 因铺设电线、电缆、水管、输油管线、暖气和燃气管等管线或者管廊而利用他人不动产的；
- (三) 因铺设充电桩、无线通讯基站、供电设施等附属设施而利用他人不动产的；
- (四) 因设置桥梁、地铁出入口、风井等构筑物、附着物而利用他人不动产的；
- (五) 因通风、采光、保持视野等限制他人不动产利用的；
- (六) 其他为提高自己不动产效益，按照约定利用他人不动产的情形。

不动产登记机构办理地役权登记，应当将登记事项分别记载于需役地和供役地登记簿，但因本条第一款第二项、第

三项所述情形设立地役权的，可以仅在供役地登记簿上记载。

**第七十五条【地役权转移登记】** 申请需役地转移登记或者需役地分割转让部分涉及已登记的地役权，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。申请供役地转移登记或者供役地分割转让部分涉及已登记的地役权，当事人应当一并申请地役权变更登记。

单独申请地役权转让、抵押的，不动产登记机构不予受理。

### 第三节 抵押权登记

**第七十六条【抵押权首次登记】** 申请不动产抵押权首次登记的，应当提交下列材料：

- （一）不动产权属证书；
- （二）抵押合同；
- （三）在建建筑物抵押的，还应当提交建设工程规划许可证、建设工程施工许可证，但法律、行政法规另有规定的除外；
- （四）预购商品房抵押预告登记转为商品房抵押权首次登记的，应当提交预告登记证明；
- （五）关于主合同已经生效并且合法有效的承诺。

**第七十七条【抵押权登记顺序】** 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且征得有利害关系的其他抵押权人同意的，从其约定办理抵押权登记。

**第七十八条【抵押权转移登记】**抵押期间，抵押人可以转让抵押物，但登记簿上记载当事人另有约定的除外。

**第七十九条【抵押权变更登记】**抵押人、抵押权人的姓名或者名称变化，担保范围、被担保主债权的种类及数额、最高债权额、债权确定期间、债务履行期限、抵押权顺位等变更的，可以申请抵押权变更登记。

变更事项对其他抵押权人产生不利影响的，应当取得其他抵押权人书面同意文件或者与受影响的其他抵押权人一并申请抵押权变更登记。

抵押物转移的，应当与抵押物转移登记一并办理抵押权变更登记。

**第八十条【最高额抵押权转让登记类型】**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，应当申请最高额抵押权变更登记以及一般抵押权转移登记；

（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，除登记簿记载的当事人约定外，不动产登记机构不得办理最高额抵押权转移登记。

**第八十一条【在建建筑物抵押权】**已预售的商品房项目竣工验收合格交付使用前，预售人不得用该商品房所在项目申请在建建筑物抵押。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。

**第八十二条【产业用地抵押审查】**法规规章、市政府有关规定或者土地使用权出让合同对高新园区用地、产业用地、总部用地等建设土地使用权及地上建筑物、构筑物的抵押价值作出特别限制规定的，在办理抵押权登记时，建设土地使用权的抵押价值由主管部门派出机构确定，地上建筑物、构筑物的抵押价值依法可以由抵押当事人协商议定，也可以由房地产价格评估机构评估确定，法规规章或者市政府对抵押价值确定有特别规定的，从其规定。当事人应当承诺地上建筑物、构筑物的抵押价值符合相关限制要求。

#### 第四节 更正登记

**第八十三条【依申请更正情形】**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，可以申请更正登

记。不动产登记簿记载确有错误的，不动产登记机构应当予以更正，但更正事项对错误登记之后因不动产权利处分、设定抵押权等发生的其他登记产生实质性不利影响的除外。

**第八十四条【更正登记申请材料】** 申请更正登记的，应当提交下列材料：

（一）证明登记事项真实准确状况的材料；

（二）利害关系人申请更正登记的，应当提交利害关系证明材料；

（三）权利人申请更正的内容涉及不动产权属证书记载事项的，应当提交不动产权属证书。

**第八十五条【依职权更正登记】** 不动产登记机构发现不动产登记簿记载事项错误的，应当予以更正，但更正事项对错误登记之后发生的其他登记产生实质性不利影响的除外。

不动产登记机构更正登记后应当书面通知权利人。

**第八十六条【撤销登记】** 有下列情形之一的且尚不具备更正登记条件的，不动产登记机构可以撤销全部或者部分登记事项，但撤销事项对错误登记之后发生的其他登记产生不利影响的除外：

（一）有证据证明当事人在申请登记时隐瞒真实情况或者伪造有关证件、文件的；

（二）登记原因证明文件被依法认定无效或者被撤销的。

前款所列情形除善意取得外，不动产登记机构应当在登记簿中记载撤销登记事项。

撤销事项具备不动产登记条件后，可以依照本条例办理相应登记。

**第八十七条【撤销登记程序】**不动产登记机构在撤销登记前，应当书面告知权利人享有陈述、申辩、申请听证的权利，权利人应当在收到通知后五个工作日内向不动产登记机构提交陈述、申辩意见，不动产登记机构应当听取权利人的陈述、申辩意见。

不动产登记机构作出撤销登记的决定应当送达当事人，并书面告知权利人依法享有申请行政复议或者提起行政诉讼的权利。

## 第五节 异议登记

**第八十八条【异议登记适用情形】**利害关系人认为不动产登记簿记载的权利归属和内容错误申请异议登记的，应当提交下列材料：

- （一）对登记的不动产权利有利害关系的证明材料；
- （二）不动产登记簿记载的权利归属和内容错误的证明材料。

**第八十九条【登记机构处理】**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，并向申请人核发不动产登记证明。

**第九十条【异议登记效力】**异议登记申请人应当在异议登记之日起十五日内，向不动产登记机构提交人民法院受理

通知书、仲裁委员会受理通知书等提起诉讼、申请仲裁的证明材料，逾期不提交的，异议登记自动失效。异议登记生效期间，不动产登记簿记载的权利人申请注销异议登记的，应当提交相应人民法院或者仲裁委员会证明异议不成立的生效法律文书。

异议登记失效后，申请人就相同事项和理由再次申请异议登记的，不动产登记机构不予受理。

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。申请人提供知悉异议登记存在的书面材料要求继续办理的，登记机构应当予以办理，并将异议登记事项继续记载于登记簿。

## 第六节 预告登记

**第九十一条【预告登记适用情形】**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）商品房等不动产预售的；
- （二）不动产买卖、抵押的；
- （三）以预购商品房设定抵押权的；
- （四）因城市更新、土地整备、房屋征收、旧住宅区改造搬迁安置补偿的；
- （五）法律、行政法规规定的其他情形。

预告登记生效期间，权利人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，预告登记权利人书面同意的除外。预告登记权利人书面同意处分不动产权利的，预告登记自动失效。

当事人可以约定预告登记期限。预告登记期限届满的，预告登记自动失效。

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九十日内，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办理相应的登记。

**第九十二条【预购商品房预告登记】**商品房预售人应当自预售商品房买卖合同备案后申请办理预购商品房的预告登记。

申请预购商品房预告登记的，应当提交下列材料：

- （一）已备案的商品房预售合同；
- （二）预购人单方申请预购商品房预告登记，预售人与预购人在商品房预售合同中对预告登记附有条件和期限的，预购人应当提交相应材料。

申请预告登记的预购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和预购商品房预告登记。

**第九十三条【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的，应当提交下列材料：

- （一）已办理预购商品房预告登记的证明材料；
- （二）抵押合同；
- （三）当事人关于预告登记的约定；

预购商品房办理房屋所有权首次登记后，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。

**第九十四条【城市更新等预告登记】**申请城市更新、土地整备、房屋征收、旧住宅区改造所涉不动产预告登记的，应当提交下列材料：

- （一）搬迁安置补偿协议；
- （二）当事人关于预告登记的约定。

## 第七节 查封登记

**第九十五条【人民法院查封登记】**人民法院要求不动产登记机构办理查封登记或者注销查封登记的，应当提交协助执行通知书。法院工作人员送达的，还应当提交工作证明。

**第九十六条【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。查封登记失效的，排列在先的轮候查封自动转为查封，查封期限自轮候查封转为查封时起算。

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。

**第九十七条【注销查封登记、查封登记失效】**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。

**第九十八条【查封登记网上办理】**建立健全不动产查封信息联动平台，实现人民法院网上查封、网上解封。

**第九十九条【参照办理】**人民法院办理预查封登记或者注销预查封登记的，参照本节规定办理。

监察委员会、人民检察院、公安机关等其他国家机关要求不动产登记机构办理查封登记或者注销查封登记的，参照本节规定办理。

## 第五章 不动产登记资料管理和利用

**第一百条【不动产登记资料】**不动产登记资料由不动产登记机构保存和管理，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）不动产登记申请书、申请人身份证明、不动产权属来源、登记原因、不动产界址、空间界限、面积等材料原始资料；

（三）不动产登记机构审核材料。

不动产登记机构应当建立不动产登记资料管理制度以及信息安全保密制度，建设符合不动产登记资料安全保护标准的不动产登记资料存放场所。

**第一百零一条【公开查询】**自然人、法人、非法人组织可以凭身份证明查询不动产登记簿记载的下列信息：

（一）不动产的自然状况；

（二）不动产是否存在抵押权登记、居住权登记、预告登记或者异议登记情形；

（三）不动产是否存在查封登记或者其他限制处分的情形。

**第一百零二条【权利人查询】**不动产登记簿上记载的权利人可以持查询申请书、身份证明等材料查询本人的不动产登记结果和不动产登记原始资料。

**第一百零三条【继承人、受遗赠人查询】**继承人、受遗赠人可以查询被继承人不动产登记结果和不动产登记原始资料。

**第一百零四条【夫妻查询】**夫妻一方可以持申请书、身份证明和结婚证明材料查询配偶不动产登记结果。

**第一百零五条【有权主体查询】**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，可以持申请书、身份证明和有权管理和处分不动产的证明材料申请查询相关不动产登记结果和不动产登记原始资料。

**第一百零六条【公证机构查询】**公证机构因当事人申请办理公证需要，可以持执业证、公证机构出具的接受当事人申请办理相关公证的证明申请查询相关不动产登记结果。

**第一百零七条【利害关系人查询】**因不动产存在相关民事纠纷的利害关系人可以持申请书、身份证明以及利害关系证明材料查询与民事纠纷有利害关系的不动产登记结果。

委托律师处理该纠纷的，受托律师可以持律师执业证书以及律师事务所出具的委托处理不动产民事纠纷证明查询与纠纷有利害关系的不动产登记结果。

**第一百零八条【潜在利害关系人核验】**拟买卖、互换、赠与、租赁、抵押不动产的利害关系人可以持申请书、身份证明以及拟核验的不动产登记结果申请核验所提供的被查询不动产登记结果与登记簿的记载是否一致。

**第一百零九条【查询索引方式】**除法律、行政法规以及本条例另有规定外，任何人不得以被查询人的姓名或者名称、公民身份证号码或者统一社会信用代码等特定主体身份信息索引查询不动产登记资料。

**第一百一十条【审查结果】**具有下列情形之一的，不动产登记机构不予查询，并出具不予查询通知书：

（一）申请查询的不动产不属于不动产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）申请查询主体或者查询事项不符合规定的；

（四）法律、行政法规规定的其他情形。

## 第六章 法律责任

**第一百一十一条【民事责任】**当事人提供虚假材料申请登记或者隐瞒事实骗取不动产登记，给他人造成损失的，应当依法承担民事赔偿责任。

**第一百一十二条【申请材料错误赔偿责任】**因不动产登记申请材料错误、无效或被撤销而导致不动产登记错误，给他人造成损失的，按以下规定承担赔偿责任：

（一）因民事合同无效或被撤销的，由当事人承担赔偿

责任；

（二）因不动产界址、空间界限、面积证明材料错误或被撤销的，由出具错误材料的主体承担赔偿责任；

（三）因公证文书或法律意见书虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的，由公证机构、律师事务所承担赔偿责任；

（四）因嘱托文件错误或被撤销的，由嘱托机关承担赔偿责任；

（五）因有关部门出具的材料错误、无效或被撤销的，由出具该材料的有关部门承担赔偿责任；

（六）其他登记机构或者出具材料的有关部门能够证明自己没有过错的情形，由导致登记错误的当事人承担赔偿责任。

**第一百一十三条【登记机构错误赔偿责任】**不动产登记机构在办理不动产登记中，未尽到法律、行政法规或者本条例规定的审核义务，导致不动产登记错误，给他人造成损失的，登记机构应当承担赔偿责任。赔偿金额优先由不动产登记赔偿责任险承担。除有证据证明登记人员徇私舞弊、滥用职权、收受贿赂以及重大过失外，办理错误登记的登记人员不承担登记错误赔偿责任。

当事人提供虚假材料或者隐瞒事实，登记机构未尽到法律、行政法规或者本条例规定的审核义务，导致登记错误，给他人造成损失的，当事人作为直接过错主体应当先承担民事赔偿责任，登记机构在其过错范围内承担赔偿责任。

**第一百一十四条【登记机构工作人员违法情形】**不动产登记机构工作人员有下列行为之一，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）违反登记相关规范和标准，导致登记错误，给他人造成损失的；

（三）擅自复制、篡改、毁损、伪造、泄露不动产登记资料；

（四）无正当理由拒绝申请人查询、复制登记资料。

**第一百一十五条【提供虚假资料骗取登记的处罚】**当事人通过提供虚假材料等欺骗手段获得核准登记的，不动产登记机构可以决定撤销核准登记，按不动产市场评估价值的百分之十处以罚款；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理；造成他人损害的，当事人应当依法承担赔偿责任。

**第一百一十六条【非法印制、伪造、变造证书的责任】**伪造、变造不动产权属证书，或者买卖、使用伪造、变造的不动产权属证书的，由登记机构依法予以收缴；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。

**第一百一十七条【当事人违法查询情形】**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）采用欺骗手段申请查询、复制登记资料；

（二）查询人遗失、拆散、调换、抽取、污损登记资料

的；

（三）擅自将不动产登记资料带离查询场所、损坏查询设备的。

**第一百一十八条【泄露登记信息的法律责任】**不动产登记机构、不动产登记信息共享单位及其工作人员、不动产登记查询人泄露不动产登记资料、登记信息，或者利用不动产登记资料、登记信息进行不正当活动，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；有关责任人员构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第一百一十九条【失信行为上报】**当事人隐瞒有关情况、提供虚假材料或者冒充他人申请不动产登记的，经有关机关查证属实并依法处罚后，处罚机构应当依法将处罚信息提供给公共信用信息机构。

代理人引诱、教唆、指使、协助当事人进行前款所列行为之一的，经有关机关查证属实并依法处罚后，处罚机构应当依法将处罚信息提供给公共信用信息机构。

申请查询人利用不动产登记资料进行不当活动的，经查证属实并依法处罚后，处罚机构应当依法将处罚信息提供给公共信用信息机构。

## 第七章 附 则

**第一百二十条【历史遗留衔接问题】**本条例实施之前已颁发的不动产登记证书因历史原因无法登簿的，或因不同历史时期政策变动导致不符合登记条件等登记历史遗留问题，

应当遵循尊重历史、实事求是原则，制定分类处置政策，切实维护群众权益。登记历史遗留问题的范围和具体处理办法由市政府另行制定。

**第一百二十一条【实施日期】**本条例自2023年 月 日起施行。《深圳经济特区房地产登记条例》同时废止。