

郑州市不动产登记条例

(草案审议修改稿)

(上接二版)

第二章 登记程序

第一节 申请与受理

第九条【申请方式】不动产登记依申请办理,但法律、法规另有规定的除外。

当事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出申请。

当事人通过网络申请,使用合法有效的身份认证、电子签名或者电子印章在线填写申请、录入信息、作出确认等行为的,与本人到场申请具有同等法律效力。

第十条【申请原则】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。

有下列情形之一的,当事人可以单方申请:

- (一)对尚未登记的不动产申请首次登记的;
- (二)因继承、接受遗赠取得不动产权利的;
- (三)人民法院、仲裁机构的生效法律文书或者人民政府的生效决定等导致不动产权利设立、变更、转让或者消灭的;
- (四)因权利人姓名或者名称、不动产自然状况、不动产权利内容发生变化申请变更登记;
- (五)开发企业已注销,购房人持备案的商品房买卖合同申请转移登记的;
- (六)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共同申请预告登记,预购人申请预告登记的;
- (七)不动产灭失、不动产权利消灭或者权利人放弃不动产权利,申请注销登记的;
- (八)更正登记;
- (九)异议登记;
- (十)法律、行政法规规定可以由当事人单方申请的其他情形。

第十一条【共有情形】共有不动产的登记应当由全体共有人共同申请。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的,由占份额三分之二以上的按份共有人共同申请,但共有人另有约定的除外;
- (二)不动产的坐落、界址、面积、空间界限等自然状况发生变化申请变更登记的,由共有人中的一人或者多人申请;
- (三)共有入姓名、名称等身份信息发生变化申请变更登记的,由姓名、名称等身份信息发生变化的共有人申请;
- (四)根据人民法院、仲裁机构的生效法律文书取得不动产权利申请登记的,可以由共有人中的一人或者多人申请;
- (五)不动产权属证书或者登记证明破损、遗失、灭失,申请换证、补证的,由需要换证、补证的共有人申请;
- (六)法律、法规等规定的其他情形。

按份共有人转让其享有的份额的,应当将转让条件及时通知其他共有人,其他共有人放弃优先购买权的,转让人申请登记时应当提交相关证明材料。

第十二条【一并申请】下列登记事项,当事人可以一并申请:

- (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)建筑物所有权首次登记与在建建筑物抵押权登记转建筑物抵押权登记;
- (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、转移登记与地役权变更、转移登记;
- (六)国有建设用地使用权的抵押权注销登记与在建建筑物抵押权首次登记;
- (七)因历史文化、特色风貌保护等需要保留的建筑物、构筑物,在国有建设用地划拨决定书或者出让合同中予以明确的,建设用地使用权首次登记与保留建筑物、构筑物的所有权首次登记;
- (八)不动产登记机构认为可以合并办理的其他事项。

第十三条【申请材料】申请人申请不动产登记,应当按照法律、法规和相关操作规范的规定,提交相应的申请材料,并对材料的真实性负责。

申请材料应当提供原件。通过合法有效的身份认证、电子签名或者电子印章形成的电子材料,视为原件。不能提供原件的,可以提供经该材料出具单位确认与原件一致的复印件。

申请人通过网络申请的,应当对网络服务端口申报数据内容与本人所持纸质材料的一致性负责。

不动产登记机构能够通过信息共享或者内部核查获取的证明材料,不得要求申请人重复提交。

第十四条【公证材料】下列申请材料应当经公证,但相关事项已经人民法院生效法律文书确定的除外:

- (一)自然人处分不动产,委托代理人申请登记的授权委托书,但本人与代理人共同到不动产登记机构现场签订授权委托书的除外;
 - (二)除法定监护或者依法指定监护之外的其他监护关系证明材料;
 - (三)因继承或者接受遗赠对申请登记的不动产享有权利的证明材料;
 - (四)法律、行政法规规定应当公证的其他申请材料。
- 第十五条【对申请的处理】**不动产登记机构收到申请材料,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、符合法定形式的,应当受理;
 - (二)申请材料可以当场补正的,应当告知申请人,申请人当场补正后,应当受理;
 - (三)申请材料不齐全或者不符合法定形式的,告知申请人不予受理的同时,应当给予指导和释明,并当场一次性书面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不动产登记机构登记范围的,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不动产登记机构申请。符合全市通办条件的除外。

不动产登记机构受理或者不予受理登记申请的,应当出具加盖印章的书面凭证。未出具书面凭证的,视为受理。

申请人通过网络申请的,不动产登记机构应当参照本条规定履行告知义务,并及时通过网络告知申请人受理结果。登记申请顺序按照申请数据到达不动产登记机构指定信息系统并能检索识别的时间先后确定。

第十六条【容缺受理】申请人申请办理不动产登记,非实质性申请材料存在欠缺或者瑕疵,申请人书面承诺在一定期限内补齐的,不动产登记机构可以先行容缺受理。

第二节 审核与登簿

第十七条【实地查看】有下列情形之一的,不动产登记机构可以进行实地查看,填写并保存实地查看记录:

- (一)在建建筑物抵押权登记;
- (二)因不动产灭失导致的注销登记;
- (三)不动产登记机构认为需要实地查看的其他情形。

不动产登记机构进行实地查看时,申请人应当予以配合。

第十八条【公告情形】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不动产登记簿前进行公告,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)不动产登记簿中未记载不动产权利人身份信息,且申请人户籍地址与房屋坐落不一致的更正登记;
 - (四)开发企业已注销,购房人持备案的商品房买卖合同单方申请的转移登记;
 - (五)依职权更正登记;
 - (六)依职权注销登记;
 - (七)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发布,并在不动产所在场所张贴,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,应当及时记载于不动产登记簿。

第十九条【不予登记】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)申请人不具备申请资格的;
- (二)因处分权利申请登记,权利人处分权受到限制、禁止,或者不动产权利属于法律、行政法规禁止处分的;
- (三)不动产不符合不动产单元设定标准的;
- (四)申请登记的不动产权利超过法定或者约定期限的;
- (五)申请登记的内容不属于不动产登记事项的;
- (六)完税或者缴费凭证不齐全的;
- (七)对已灭失的不动产,申请除注销以外登记的;
- (八)申请人在承诺期限内未能按照容缺受理规定补齐缺失材料的;
- (九)法律、行政法规规定不予登记的其他情形。

不动产登记机构决定不予登记的,应当向申请人送达不予登记告知书。

申请人应当自接到不予登记告知书之日起三十日内取回申请材料,并如实填写退回登记

申请材料清单。

第二十条【予以登记】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,并将登记信息实时纳入省级不动产登记信息平台、市政务数据共享交换平台。

登记事项自记载于不动产登记簿时完成登记。

不动产登记簿应当采用电子介质,由不动产登记机构依法制作、永久保存,并定期进行异地备份。

- 第二十一条【直接办理】**有下列情形之一的,不动产登记机构应当直接办理不动产登记:
- (一)人民法院持生效法律文书和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、税务等有权机关依据法律法规规定持协助查封通知书要求办理查封登记的;
 - (三)人民政府做出征收或者收回不动产权利决定生效后,要求办理注销登记的;
 - (四)不动产登记行为被人民法院、行政复议机关的生效法律文书撤销或者确认无效,需要办理相应不动产登记的;
 - (五)法律、行政法规规定的其他情形。
- 不动产登记机构对前款文书中载明的登记事项存在异议的,应当依法向文书出具机关提出审查建议,但不停止办理。

第三节 核发证书

第二十二条【核发证书】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,依申请人的选择核发电子介质或者纸质介质的不动产权属证书,但依法不需要核发不动产权属证书的除外。

权利人可以选择免费邮寄送达、自行领取或者自助打证等方式获取不动产权属证书。

第二十三条【换证与补证】不动产权属证书污损、破损、制发错误或者共有的不动产权证书持证方式变化的,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。

不动产权属证书或者不动产登记证明遗失、灭失,不动产权利人申请补发的,由不动产登记机构在其门户网站刊发不动产权利人的遗失、灭失声明十五个工作日后,予以补发。

不动产权利人或者部分共有人死亡的,原权利人的继承人或者其他有人要求补证、换证的,以及因国家机关、国有企业、事业单位等不动产原权利人终止,原权利人的权利义务承受人或者其主管部门要求补证、换证的,参照本条第一款、第二款的规定办理。

第三章 登记类型

第二十四条【首次登记】有下列情形之一的,当事人可以向不动产登记机构申请首次登记:

- (一)依法已经取得的不动产权利,第一次记载于不动产登记簿的;
 - (二)在不动产所有权或者用益物权上设立不动产权利,第一次记载于不动产登记簿的;
 - (三)不动产权利注销登记行为被人民法院、行政复议机关的生效法律文书撤销或者确认无效的;
 - (四)法律、行政法规规定的其他情形。
- 依法建设的建筑物、构筑物,按照相关规定不需要进行竣工验收备案的,申请建设用地使用权及房屋所有权首次登记时,由建设主管部门出具相关意见。
- 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、行政法规另有规定的除外。

第二十五条【变更登记】有下列情形之一的,当事人可以向不动产登记机构申请变更登记:

- (一)不动产权利人的姓名或者名称、身份证明类型或者居民身份证号码发生变化的;
- (二)共有的不动产权利,共有方式在共同共有与等额按份共有之间发生转换的;
- (三)不动产的坐落、界址、用途、面积等自然状况发生变化的;
- (四)同一权利人分割或者合并不动产的;
- (五)建设用地使用权、土地承包经营权、土地经营权的权利期限、用途等发生变化的;
- (六)居住权的期限、居住的条件等发生变化的;
- (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,抵押权顺位,一般抵押权被担保的主债权数额、债务履行期限,最高额抵押权的最高债权额、债权确定期间等发生变化的;
- (九)因最高额抵押权担保的债权确定,转

变为一般抵押权的;

(十)法律、行政法规规定的其他情形。

第二十六条【转移登记】有下列情形之一的,当事人可以向不动产登记机构申请转移登记:

- (一)买卖、互换、赠与与不动产导致权利转移的;
- (二)共有不动产权利份额发生变化的;
- (三)继承、接受遗赠导致不动产权利发生转移的;
- (四)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;
- (五)以不动产权利作价出资(入股)的;
- (六)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)已办理转移登记,登记依据的合同被人民法院或者仲裁机构生效法律文书解除的;
- (十)法律、行政法规规定的其他情形。

不动产登记簿存在禁止、限制转让抵押不动产权利的约定,或者不动产在《中华人民共和国民法典》施行前已经办理抵押权登记,不动产权利人申请转移登记的,应当经抵押权人书面同意。

第二十七条【注销登记】有下列情形之一的,当事人可以向不动产登记机构申请注销登记:

- (一)不动产灭失的;
 - (二)居住权期限届满或者居住权人死亡的;
 - (三)权利人放弃不动产权利的;
 - (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。
- 不动产权利上已经设立居住权、地役权、抵押权等或者已经办理预告登记,不动产权利人因放弃权利申请注销登记的,应当经居住权人、地役权人、抵押权人等或者预告登记权利人书面同意。
- 第二十八条【更正登记】**有下列情形之一的,当事人可以向不动产登记机构申请更正登记:
- (一)不动产登记簿记载的事项与不动产登记申请书、登记原因证明材料等申请材料不一致的;
 - (二)不动产登记簿记载的事项与人民法院、仲裁机构生效法律文书确认的不动产权利内容不一致的;
 - (三)不动产登记依据的合同被人民法院、仲裁机构的生效法律文书撤销或者确认无效的;
 - (四)不动产登记行为被人民法院、行政复议机关的生效法律文书撤销或者确认无效的;
 - (五)证明材料存在错误,经证明材料出具单位予以证实的;
 - (六)法律、法规规定的其他情形。

不动产登记机构受理更正登记申请的,应当暂缓受理涉及该不动产的其他登记申请,更正登记完成后恢复办理。

第二十九条【异议登记】利害关系人认为不动产登记簿记载事项有错误,不动产登记簿记载的权利人不同意更正的,可以申请异议登记。申请人自异议登记之日起十五日内不提起诉讼的,异议登记失效。

诉讼程序终结后,有关当事人可以持人民法院的生效法律文书申请更正登记或者注销异议登记。

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。

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不动产权利处分申请登记的,不动产登记机构应当书面告知申请人该不动产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。

第三十条【预告登记】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)法律、行政法规规定的其他情形。
- 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,不动产登记机构不予办理。
- 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。

第三十一条【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文书的人民法院办理查封登记,对后送达协助执行文书的人民法院办理轮候查封登记。查封期限届满未续封的,查封登记的效力消灭。存在轮候查封的,排序在前的轮候查封自动转为查封登记。

监察机关、人民检察院、公安机关等有权机关依法要求不动产登记机构办理查封登记的,参照前款规定办理。

第三十二条【特别约定】当事人有下列约定的,可以向不动产登记机构申请在不动产登记簿上予以记载:

- (一)对设立抵押权的不动产转让的约定;
- (二)共有人对不动产处分的约定;
- (三)共有人对不动产变更性质、用途的约定。

发生前款约定行为,当事人申请办理相关登记时,不动产登记机构应当依据不动产登记簿记载的约定依法办理。

第四章 服务保障

第三十三条【便民办理】不动产登记机构应当将不动产登记、交易、缴税等事项纳入综合服务窗口,实行一窗受理、并行办理。

不动产登记机构应当与供电、供水、供热、供气等公用企业协作,实现相关业务联动办理。

不动产登记机构可以与其他城市的不动产登记机构开展合作,采用异地申请、属地办理、邮寄送达的方式跨市办理不动产登记业务。

第三十四条【便民网点】不动产登记机构可以在人民法院、公积金管理中心、公证机构、银行、不动产中介机构、社区等场所设立不动产登记便民服务点,提供相应的不动产登记服务。

第三十五条【风险防范】不动产登记机构应当通过购买不动产登记责任保险等方式加强不动产登记风险防范。

第三十六条【专家咨询】建立不动产登记事务专家咨询机制。

市不动产登记机构应当组建专家库,选聘法律、土地管理、建筑工程、测绘、规划、信息技术等领域的专家,为不动产登记提供专业技术咨询服务。

第三十七条【资料存放】市、县(市)、上街区不动产登记机构应当建设不动产登记资料存放场所,并采取必要的防洪、防涝、防火、防盗等安全保护措施。

抵押权登记、地役权登记、查封登记、预告登记、异议登记自注销之日起满五年,且已有电子介质的,纸质不动产登记资料可以按照有关规定销毁。

第五章 法律责任

第三十八条【政务责任】不动产登记机构及其工作人员违反本条例规定,不依法履行职责的,由有权机关责令改正,对不动产登记机构给予通报批评,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分;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。

第三十九条【治安处罚】当事人通过提供虚假材料、隐瞒真实情况等申请不动产登记,给他人造成损害的,依法承担赔偿责任;违反治安管理规定的,依法给予治安管理处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十条【失信惩戒】对不动产登记中的相关失信行为,由不动产登记机构将相关主体的失信信息归集至市信用信息平台,由相关部门依法予以惩戒。

第六章 附则

第四十一条【特殊问题】处理不动产登记涉及的历史遗留问题,按照最有利于保护当事人不动产权利的原则,依据有关法律、法规以及相应的政策执行。

国有农用地使用权的登记,按照国家有关规定执行。

第四十二条【特殊区域】中国(河南)自由贸易试验区郑州片区、郑州航空港经济综合实验区、郑东新区、郑州经济技术开发区、郑州高新技术产业开发区等区域的不动产登记,适用本条例。

第四十三条【施行时间】本条例自××年××月××日起施行。2011年6月30日郑州市第十三届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过、2011年11月25日河南省第十一届人民代表大会常务委员会第二十四次会议批准的《郑州市房屋登记条例》同时废止。