

中华人民共和国国务院令 第656号

第一章 总则

- 不动产登记:是指不动产登记机构依法将不动产权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿的行为。
- 本条例所称的不动产,是指土地、海域以及房屋、林木等定着物

现公布《不动产登记暂行条例》自2015年3月1日起施行



● 下列不动产权利,依照本条例的规定办理登记:

- | | |
|---------------------|---------------------|
| (一)集体土地所有权 | (六)宅基地使用权 |
| (二)房屋等建筑物、构筑物所有权 | (七)海域使用权 |
| (三)森林、林木所有权 | (八)地役权 |
| (四)耕地、林地、草地等土地承包经营权 | (九)抵押权 |
| (五)建设用地使用权 | (十)法律规定需要登记的其他不动产权利 |



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



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

第二章 不动产登记簿

- 不动产以不动产单元为基本单位进行登记
- 不动产单元具有唯一编码
- 不动产登记簿应当记载以下事项:

- (一)不动产的坐落、界址、空间界限、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

第三章 登记程序

- 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
- 当事人单方申请:

- (一)尚未登记的不动产首次申请登记的
 - (二)继承、接受遗赠取得不动产权利的
 - (三)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
 - (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)申请更正登记或者异议登记的
 - (七)法律、行政法规规定可以由当事人单方申请的其他情形
- 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

第四章 登记信息共享和保护

- 不动产以不动产单元为基本单位进行登记



● 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

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

● 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

第五章 法律责任

● 不动产登记机构登记错误给他人造成损害,或者当事人提供虚假材料申请登记给他人造成损害的,依照《中华人民共和国物权法》的规定承担赔偿责任

第六章 附则

- 本条例施行前依法颁发的各类不动产权属证书和制作的不动产登记簿继续有效
- 本条例实施细则由国务院国土资源主管部门会同有关部门制定

王小羽 制图

不动产登记明年3月1日起施行 房产税或将很快落地

昨日上午,国务院发布《不动产登记暂行条例》,并下发至中央各部委及相关部门,未来我国不动产登记将实现多层次信息共享。其中,国土部将牵头建立不动产登记信息管理平台,以确保国家、省、市、县四级登记信息实时共享。《不动产登记暂行条例》自2015年3月1日起施行。

不动产登记簿永久保存

条例规定了登记簿的登记内容,要求登记机构设立统一的不动产登记簿,将不动产的自然状况、权属状况、权利限制状况等事项准确、完整、清晰地予以记

载;规范了登记形式,要求登记簿原则上采用电子介质,暂不具备条件的,可以采用纸质介质;细化了保管责任,要求登记机构建立健全相应的安全责任制度,永久

保存登记簿,配备安全保护设施,任何人不得损毁登记簿,除依法予以更正外不得修改登记事项,登记簿损毁、灭失的,要依据原有登记资料予以重建等。

不动产信息多部门共享

条例要求国土资源部会同有关部门建立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;国土资源、公安、民政、财政、税务、工商、金

融、审计、统计等不同部门之间要加强不动产登记有关信息互通共享。

不动产信息不能随意查

条例按照物权的有关规定,把登记资料查询人限定在权利人和利害关系人,有关国家机关可以依法查询、复制与调查处理事项有关的登记资料;查询登

记资料要向登记机构说明查询目的,不得将查询获得的资料用于其他目的,未经权利人同意,不得泄露查询资料。

条例还明确,本条例施行前

依法颁发的各类不动产权属证书和制作的不动产登记簿继续有效,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变化而受到影响。

权威解读

市县一级整合普遍没有启动

国土资源部地籍司(不动产登记局)司长(局长)王广华介绍,条例对不动产统一登记的机构和职责有明确的规定。目前国家层面不动产登记职责和机构建设基本完成,22个省份完成了省级职

责整合,但市县一级的职责和机构整合工作普遍没有启动。不动产登记工作关键在地方,特别是具体承担不动产登记工作的市、县一级。为此,我们将商请中央编办加强对地方职责和机构整合工作

的联合监督指导,明确相关政策和指导意见,督促地方加快推进职责和机构整合工作。并确保各级不动产登记机构能够顺畅接受上级不动产登记主管部门的指导和监督、上下对口一致。

真正落地需要操作细则

王广华说,条例明确提出了要制定实施细则。结合条例颁布和实施,我们将抓紧做好《不动产登记暂行条例实施细则》、统一的不动产登记表卡簿册和证书式样、不动产权籍调

查的相关政策和标准等部门规章和标准的制定工作,进一步细化登记类型、登记程序、各类不动产权籍调查的要求、登记机构和人员职责等,明确和统一不动产登记表卡簿册和证书式样内

容,规范不动产权籍调查的要求,健全条例的配套政策,确保条例顺利实施,为统一登记提供充分的依据和保障。地方也要同步推动地方性法规、规章和规范性文件的研究制定工作。

对房价影响没有想象那么大

住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌说,很多人预测,不动产登记制度出台后,会导致房价大幅下跌,但实际上该制度的出台对房价的影响没有想象中那么大。因为

不动产登记制度并不直接影响房价,只是以它为基础的房产税、遗产税会受影响,但如果明年3月开始登记,完成登记还要好几年,房产税、遗产税怎么收,更不知道,因此,现

在谈不动产登记对房价的影响为时尚早。另外,即使有影响,作用也有限,因为影响房价的因素很多,最主要的是市场供求关系,还有税收法律、国家宏观经济走向等。

业内分析

北京中原首席分析师张大伟:房产税将很快全面落地

最近各地都出现放松调控政策预期的声音,条例在这个时间点出台,对市场走势影响很大。应该说这一政策是房地产调控从之前的交易环节调控转变到存量环节调控的重要标志性事件。

未来借助不动产登记暂行条例,政府的税基将逐渐从交易环节过渡到持有环节,房产税的二次分配将更加明显,房产税将很快全面落地。

同时,房产作为过去十年财产主要藏匿形式的选择将出

现变化。不仅灰色部分资金进入房产的可能性降低,过去灰色资金购买的房产也将可能转变投资形式。正常投资房产的选择也将可能对未来税费提高的预期,如房产税、遗产税,都会减少房产的持有量。

亚豪机构市场部总监郭毅:对楼市中长期影响大

短期来看,条例的公布会对二手房市场产生一定冲击,特别是多部门信息联网,打破了以往房产信息查询的瓶颈,将会导致出现新一轮的投资客集中抛售房产,高端二手房供量有望增加,对于平抑二手房市场价格起到积极作用。随着条例的实施,未来高

端市场的主力购房客群将以新兴的高知新贵阶层为主。不动产登记制度颁布实施的意义更为深远,对于房地产市场将形成中长期的影响。

条例实施后,不动产权属及全国联网,完善以往缺失的不动产基础数据,将有利于重新梳理土地制度和房地产税费

体系,为加快房地产税的立法进程提供技术条件。

房地产税费体系的重构,有望改变当前重交易环节轻保有环节、税费混乱以费代税等现象,最终对于保持房价稳定、减少投资投机产生实际效果。

综合新华社、《北京晚报》报道