

武汉市不动产登记若干规定

(2024年2月8日市人民政府令第321号公布 自2024年3月18日起施行)

第一条 为了规范不动产登记行为,提高不动产登记服务水平,保护不动产权利人合法权益,根据《中华人民共和国民法典》《不动产登记暂行条例》等法律法规规定,结合武汉实际,制定本规定。

第二条 本规定适用于本市行政区域内的不动产登记及其相关活动。

第三条 市自然资源主管部门负责监督指导全市不动产登记工作,并作为不动产登记机构,负责江岸区、江汉区、硚口区、汉阳区、武昌区、青山区、洪山区、东湖生态旅游风景区辖区内的不动产登记工作。

武汉东湖新技术开发区、武汉长江新区、武汉经济技术开发区、蔡甸区、江夏区、东西湖区、黄陂区、新洲区自然资源主管部门作为不动产登记机构,负责本辖区内的不动产登记工作。

不动产登记机构可以委托所属的派出机构、登记事务机构承担不动产登记具体事务工作。

房管、园林林业、农业农村、税务、财政、数据等主管部门按照职责分工,做好不动产登记的相关工作。

第四条 不动产登记机构可以通过政府购买服务方式,委托专业机构承担不动产登记工作中的窗口综合服务、信息系统建设与维护、档案整理保管等辅助性事务。

本市建立不动产登记责任保险制度,所需经费列入财政预算。

第五条 不动产登记机构应当优化不动产登记流程,建立健全全市统一的不动产登记信息系统,推进不动产登记全流程网上办理。

不动产登记机构应当与房管、税务等主管部门以及金融机构、公证机构、公共企事业单位加强协作,推行不动产登记与相关事务一窗受理、协同办理。

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,跨区域办理不动产登记业务。

第六条 房管、税务、公安、民政、市场监管、卫生健康、司法行政、国有资产监管、农业农村、园林林业等主管部门以及金融机构、公证机构、公共企事业单位应当根据履行职责需要,依托本市大数据平台,加强与不动产登记机构的协调联动,实行不动产登记有关信息共享。

信息提供部门应当保障数据的完整性、准确性、时效性和可用性。信息使用部门应当将获取的信息用于本部门履行职责或者提供服务,不得直接或者以改变数据形式等方式提供给第三方,也不得用于或者变相用于其他目的。

第七条 不动产以不动产单元为基本单位进行登记。不动产单元一经确定,不得随意调整;确需分割、合并或者调整边界的,应当符合规划、用地、建设、消防等相关规定。

第八条 不动产登记依申请办理,法律、法规另有规定的除外。

申请人应当按照法律、法规和相关操作规范的规定提供申请材料,并对材料的真实性负责。

申请人选择线上方式申请不动产登记的,应当通过符合国家规定的身份认证系统进行实名认证,电子申请材料应当与原件一致。

不动产登记机构应当通过服务场所、部门网站等途径公开并及时更新各类登记申请所需的材料目录和示范文本等。

不动产登记机构可以通过数据共享取得登记申请所需的材料,或者申请人在其他登记事项中提交且处于有效期内的申请材料,不得要求申请人重复提交,但可以要求申请人予以确认。

申请材料在香港、澳门、台湾地区或者中华人民共和国领域外形成的,申请人应当按照规定办理公证、认证等证明手续。

第九条 申请不动产首次登记或者涉及不动产界址、空间界线、面积等变化的不动产变更、转移登记,应当由申请人提交地籍调查成果。已经不动产登记机构查验符合要求的地籍调查成果,应当继续沿用,不得要求申请人重复提交。

第十条 处分共有不动产申请登记的,应当经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,但共有人另有约定的除外。

根据人民法院、仲裁机构生效的法律文书取得的共有不动产，可以由部分共有人申请登记。

第十一条 夫妻因离婚申请共有不动产转移登记的，应当由双方共同申请。属于下列情形之一的，可以委托一方代为申请：

- （一）双方现场委托或者公证委托由一方办理不动产转移登记的；
- （二）经公证的夫妻财产分割协议书或者民政部门备案的离婚财产分割协议中双方明确约定委托一方办理不动产转移登记的。

第十二条 取得不动产的当事人因下落不明无法申请登记的，在人民法院宣告其失踪后，可以由财产代管人代为申请。

第十三条 无民事行为能力人、限制民事行为能力人申请不动产登记的，应当由其监护人代为申请。因处分不动产申请登记的，还应当提供为被监护人利益的书面保证。

第十四条 不动产登记实行证明事项告知承诺制和容缺收件，具体适用范围及操作规程由市自然资源主管部门另行制定。

第十五条 不动产登记机构受理登记申请后，按照有关规定对申请材料进行查验，必要时可以通过函询、现场询问、拍照、录像、远程视频、实地查看等方式对申请登记的不动产有关情况进行调查。申请人、被调查人应当予以配合。

第十六条 不动产登记机构应当根据不动产登记簿，填写并核发不动产权证书或者不动产登记证明。不动产权证书与不动产登记证明为纸质或者电子介质，应当加盖不动产登记机构登记专用章。

电子证书证明与纸质证书证明具有同等法律效力。政府部门、社会公共服务机构等应当推广应用电子不动产登记证书证明。

第十七条 建设用地使用权在地表、地上或者地下分层设立的，依法予以登记。

空中连廊、地下空间按照三维空间权属界限办理登记。

第十八条 依法纳入政府储备的土地，储备机构应当向不动产登记机构申请办理登记手续。对于政府储备土地范围内经批准需要保护保留的建筑物、构筑物，可以由储备机构按照相关规定将建筑物、构筑物和土地一并申请储备登记。

第十九条 依据合同约定设立居住权的，由当事人共同申请居住权登记。依据人民法院、仲裁机构的生效法律文书或者遗嘱设立居住权的，可以由当事人单方申请居住权登记。当事人可以一并申请不动产转移登记与居住权首次登记。

因居住期限、居住条件和要求等发生变化的，应当由当事人共同提交变更材料申请居住权变更登记。

居住权人放弃居住权或者居住权消灭的，当事人应当及时申请居住权注销登记。

第二十条 不动产登记机构在办理林地的使用权、承包经营权、经营权登记时，应当对地上森林、林木的所有权、使用权一并进行登记。

单独申请森林、林木登记的，不予受理。

第二十一条 农民集体所有和国家所有由农民集体使用的耕地、林地、草地以及其他用于农业的土地，依法实行土地承包经营的，可以申请土地承包经营权登记。

有下列情形之一的，可以申请土地经营权首次登记：

（一）已经办理土地承包经营权登记，承包方依法采取出租、入股或者其他方式向他人流转土地经营权且土地经营权流转期限为五年以上的；

（二）不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，通过招标、拍卖、公开协商等方式实行承包的。

第二十二条 申请不动产抵押权首次登记或者抵押权预告登记时，当事人对转让抵押不动产另有约定的，不动产登记机构应当根据当事人的申请将约定情况记载于不动产登记簿。约定情况发生变化的，当事人应当申请变更登记。

抵押人转让抵押不动产的，抵押人在申请办理抵押不动产转移登记时，当事人可以同时申请抵押权首次登记、抵押权注销登记等业务。

鼓励公证机构依法提供提存公证、委托公证及其他公证服务。

第二十三条 当事人签订商品房买卖合同或者其他不动产权协议，可以按照约定共同向登记机构申请办理预告登记。商品房预售人未按照约定与预购人共同申请预告登记或者未依预购人委托代为申请预告登记的，预购人可以单方申请预告登记。

以出让等有偿方式取得的国有建设用地使用权转让，属于房屋建设工程用地且已完成的开发投资未达到法定转让条件的，当事人双方可以共同申请办理国有建设用地使用权转移预告登记；待土地开发投资达到法定转让条件后，再依法办理国有建设用地使用权转移登记。

第二十四条 不动产登记机构发现有下列情形之一的，造成不动产登记簿记载错误的，应当根据有关规定办理更正登记，但在错误登记之后已经办理了涉及不动产权利处分的登记、预告登记和查封登记的除外：

（一）司法机关、行政机关、仲裁机构的生效法律文书或者文件证明当事人通过伪造材料、隐瞒真实情况、虚假陈述等非法手段获取不动产登记的；

（二）不动产登记所依据的不动产登记原因证明材料被生效法律文书撤销、确认无效的。

第二十五条 不动产登记机构应当建立健全电子文件归档、电子档案管理相关制度，逐步实施不动产登记电子档案单套制管理。不动产登记电子档案与传统载体档案具有同等效力。

第二十六条 不动产登记机构应当按照国家和省、市相关规定，通过登记窗口、自助查询终端或者网络平台等渠道，为查询人查询不动产登记信息提供便利。不动产登记机构可以提供电子或者纸质的不动产登记查询结果。

第二十七条 清算组、破产管理人、财产代管人、遗产管理人、监护人等有权管理和处分不动产权利的主体，可以依法查询相关不动产权利人的不动产登记资料。

人民法院、人民检察院、监察机关、国家安全机关、公安机关等其他因执行公务需要的国家机关，可以就调查和处理事项依法查询有关不动产登记资料。

第二十八条 不动产登记机构应当在不动产登记信息生成、存储、传输、共享、应用等环节，建立数据资源安全和信息追溯制度，保障不动产登记信息安全。

第二十九条 不动产登记机构发现当事人可能存在提供虚假材料、作出虚假承诺等骗取登记行为的，可以留存或者收缴有关材料，对涉嫌违反治安管理规定或者构成犯罪的，移送公安机关依法处理。

第三十条 对不动产登记中的相关失信行为，由不动产登记机构依法将相关主体的失信信息归集至本市公共信用信息服务平台，由相关部门依法对失信主体实施惩戒措施。

第三十一条 本规定自2024年3月18日起施行。

武汉市人民政府发布