

黄山市不动产登记若干规定

第一条 为了规范不动产登记行为，方便群众申请登记，保护权利人合法权益，持续优化营商环境，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，结合本市实际，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。

第三条 市、县（区）人民政府应当加强对不动产登记相关工作的组织领导，构建部门联动工作机制，将不动产登记工作所需经费纳入同级财政预算。

第四条 市、县（区）自然资源和规划部门是本行政区域的不动产登记机构。

市自然资源和规划部门负责市本级（含屯溪区、黄山风景区，下同）的不动产登记工作，屯溪区自然资源和规划部门的不动产登记工作依据有关事权配置情况确定；其他县（区）自然资源和规划部门负责本行政区域的不动产登记工作，并接受市自然资源和规划部门的指导、监督。

不动产登记机构可以委托所属的派出机构、登记事务机构承办具体登记事务。

市、县（区）住房和城乡建设、农业农村、林业、数据资源、税务等部门依照法定职责，做好不动产登记的相关工作。

第五条 市不动产登记机构应当统筹建设全市统一的不动产登记综合服务平台，优化办理流程，便利不动产登记。

第六条 不动产登记机构应当严格落实不动产登记的受理、审核、登簿、发证等法定职责，不得随意拆分。

不动产登记机构应当按照依申请登记、一体登记、连续登记、属地登记等法定原则办理不动产登记。

第七条 依法应当由申请人提供的不动产地籍调查成果，申请人可以委托有资质的专业技术单位进行地籍调查获得。不动产界址、范围未发生变化的，应当继续沿用已有的地籍调查成果，不得要求申请人重复提交。

土地承包合同、林地承包合同、林权流转合同所涉及的地籍调查成果，由农业农村、林业等部门提供给不动产登记机构。

第八条 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。

不动产单元一经设定，不得随意分割、合并或者调整边界；涉及分割、合并或者调整边界的，应当经有批准权的人民政府或者自然资源和规划等部门的批准，并按照规定办理登记。不得以不动产登记代替审批管理。

第九条 不动产登记机构应当加强不动产单元表管理，以不动产单元代码关联宗地范围内所有不动产单元自然状况、权属状况等相关信息，用于工程建设项目管理及不动产登记。

第十条 有下列情形之一的，不动产登记机构应当根据已经

发生法律效力的文件或者土地权属来源材料等，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）土地权属来源材料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）司法机关、仲裁机构、监察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；

（四）其他法律、法规规定限制、提示不动产权利的。

当事人依法将土壤污染状况调查报告送交不动产登记机构的，由不动产登记机构在不动产登记簿中予以记载。

第十一条 不动产登记机构、住房城乡建设部门、税务机关应当开展协作，实行不动产登记、交易和缴税“一窗受理、并行办理”。

不动产登记机构应当与有关企业加强协作，实行电力、供水、燃气等过户手续与不动产登记同步办理。

第十二条 不动产登记机构可以在银行业金融机构、房地产开发企业、公证机构、乡镇（街道）、园区等场所设立不动产登记便民服务点，为当事人提供便捷高效的服务。

不动产登记机构应当推进立体化“互联网+不动产登记”服务体系建设，逐步扩大网络申请的范围。

第十三条 不动产登记机构可以向银行业金融机构、房地产

开发企业、安置房、保障房建设主体等单位，提供营业执照等材料集中查验以及印章（印鉴）样式备案服务。

第十四条 申请人通过互联网在线申请不动产登记的，应当通过符合国家规定的身份认证系统进行实名认证。

涉及不动产处分的申请事项，不动产登记机构可以通过人脸识别、在线录音录屏等方式核验身份、核实意愿。

第十五条 申请人应当对在线申请材料的真实性负责。

申请人可以使用符合国家规定的电子签名、电子印章、电子证照、电子材料，代替纸质申请材料。申请人无法提供符合国家规定的电子申请材料的，可以通过政务服务平台提交与原件一致的照片或者扫描件，不动产登记机构查验通过后可以作为不动产登记申请材料。

申请人采取线上方式申请不动产登记的，视为授权不动产登记机构可以依法通过信息共享提取与本次申请登记事项相关的不动产登记所需材料或信息。申请人认为不动产登记机构提取的材料与实际不符的，以申请人提供的材料作为申请材料。

第十六条 不动产登记机构能够通过部门间信息共享提取的材料，不得要求申请人重复提供，但可以要求申请人予以确认；不动产登记机构通过部门间信息共享提取的材料不得直接或者以改变数据形式等方式提供给第三方，不得篡改信息内容，也不得用于或者变相用于不动产登记之外的其他目的。

公安、市场监管、机构编制、住房和城乡建设、税务、金融

监管、自然资源、法院、民政、公证、国有资产监督管理、卫生健康、农业农村、林业、数据资源等部门和单位应当根据履行职责需要，依托政务信息共享平台，实时互通共享登记信息、审批信息、交易信息等。

第十七条 当事人可以委托他人代为申请不动产登记。

代理人应当向不动产登记机构提供被代理人签字或者盖章的授权委托书，以及委托代理双方的身份证明原件。授权委托书按照国家有关规定已办理有权部门认证、公证或者加贴附加证明书，代理人因特殊情况不能提供被代理人身份证明原件的，可以提交经被代理人确认与原件一致的复印件。

委托数人代为申请不动产登记的，代理人应当共同代为申请，但当事人另有约定的除外。

第十八条 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，应当由其监护人持监护人与被监护人的身份证或者户口簿、有关监护关系等材料代为申请；因处分不动产而申请登记的，还应当提供为被监护人利益的书面保证。

无民事行为能力人、限制民事行为能力人是成年人的，其监护人应当提供人民法院确认其民事行为能力的生效法律文书。

监护人为两人及以上的，在取得不动产权利时，可由其中一人代为申请，在处分不动产权利时，全部监护人应当共同申请。

第十九条 共有不动产的登记应当由全体共有人共同申请，法律、法规另有规定的除外。

第二十条 申请人在线申请不动产登记的顺序,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。

在不动产登记机构非法定工作时间通过线上方式申请不动产登记的,不动产登记机构在下一个法定工作时间内按照规定办理。

同一不动产既有网上送达生效法律文书又有线下送达生效法律文书的,不动产登记机构应当按照生效法律文书送达时间的先后顺序办理。

第二十一条 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,但法律、法规等另有规定的除外:

- (一) 查封登记、异议登记当场办结;
- (二) 涉及生产制造企业的抵押登记在一个工作日内办结;
- (三) 一般商品房、存量房的转移登记、预告登记等常见登记类型在一个工作日内办结;
- (四) 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,以及历史遗留问题、复杂疑难业务或者批量办理登记类型在三十个工作日内办结;
- (五) 其他不动产登记在三个工作日内办结。

依法需要进行公告、公示和补正材料的,相关时间不计算在前款规定时限内;依法需要实地查看和调查、向有关部门核查相

关情况的，办结不动产登记有时限不得超过三十个工作日。

不动产登记办结时限为申请人取得不动产登记受理凭证到可以领取不动产登记办理结果的时间。

第二十二条 不动产登记机构对登记申请人提交的登记材料进行查验后，有下列情形之一的，应当按照《不动产登记暂行条例》第十七条规定不予受理，并当场书面告知申请人：

（一）申请登记的事项不在本登记机构的登记职责范围内的；

（二）依法应当提交的申请材料不齐全或相互之间冲突的；

（三）申请材料不符合法定形式的；

（四）申请人未按照要求提交全部补正申请材料的；

（五）申请材料存在可以当场更正的错误，申请人不按照要求当场更正的；

（六）申请人与依法应当提交的申请材料记载的主体不一致，或申请登记的不动产权利与登记原因文件记载的不动产权利不一致的；

（七）申请人未按照要求双方申请或者共同申请的；

（八）申请人未按照要求接受询问，或者申请内容与询问记录相冲突的；

（九）不动产登记机构对不符合受理条件的登记申请，依法作出不予受理的决定后，同一申请人就同一事项以同一理由和相同申请材料再次申请不动产登记的；

(十) 其他违反法律、行政法规等规定的情形。

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,但因申请人自身原因或自然灾害、突发疫情等不可抗力影响导致不能当场书面告知的除外。

第二十三条 登记申请有下列情形之一的,不动产登记机构应当按照《不动产登记暂行条例》第二十二条规定不予登记,并书面告知申请人:

(一) 申请人未按照不动产登记机构要求进一步补充材料的;

(二) 申请人、委托代理人身份证明材料以及授权委托书与申请主体不一致的;

(三) 申请登记的不动产不符合不动产单元设定条件的;

(四) 申请登记的事项与权属来源材料或者登记原因文件不一致的;

(五) 申请登记的事项与不动产登记簿的记载相冲突的;

(六) 不动产存在尚未解决的权属争议的,但申请异议登记除外;

(七) 申请登记的不动产权利超过规定期限的;

(八) 不动产被依法查封期间,权利人处分该不动产申请登记的;

(九) 未经预告登记权利人书面同意,当事人处分该不动产申请登记的;

(十) 其他违反法律、行政法规等规定的情形。

第二十四条 因不动产权利转移、灭失等情形，申请人在线申请不动产登记的，不动产登记机构完成登记后，申请人应当及时交回原纸质介质不动产权证书或者登记证明。确实无法交回的，不动产登记机构应当将原纸质介质不动产权证书或者登记证明在其门户网站上公告作废。

第二十五条 清算组、破产管理人、财产代管人、监护人、遗产管理人、留守处等依法有权管理和处分不动产权利的主体，可以代为申请不动产首次登记。

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以一并办理。

第二十六条 建设单位申请办理单建地下空间建设项目地下建设用地使用权和房屋所有权首次登记时，应当一并申请办理出入口、通风口等地表建筑物、构筑物首次登记。

地下人防区域的不动产登记应当遵循人民防空相关法律法规。人防区域的位置、范围应当依法进行审查审批，用于符合条件的单位办理不动产登记。

第二十七条 因历史文化遗产保护需要，经批准公布需要保留的建筑物、构筑物，申请人应当持合法土地权属来源材料、规划核实和竣工验收等材料，申请不动产首次登记。

第二十八条 建筑区划内规划确定配套建设的公益性公共

服务设施，建设单位应当依法申请办理房屋所有权首次登记，并依据移交约定与接收单位及时共同申请办理转移登记。

建设单位不按照约定办理转移登记的，接收单位可以凭人民法院、仲裁机构生效的法律文书或者人民政府生效的决定，依照不动产登记的相关规定单方申请办理。

第二十九条 具有独立利用价值的特定空间，以及地下综合管廊、码头、油库、桥梁等其他建筑物、构筑物所有权的登记，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。

第三十条 宅基地使用权及房屋所有权登记可以由户主或者家庭成员共同推举的户代表提出申请，权利人以户主或者户代表姓名表示，其他家庭成员姓名在不动产登记簿和不动产权证书上予以注明。户主或者户代表发生变化，或者其他家庭成员发生变化的，可以申请变更登记。

市、县（区）人民政府组织的宅基地使用权及房屋所有权首次登记，对合法宅基地上房屋没有符合规划或建设相关材料的，由村委会在本集体经济组织范围内公告十五天无异议并经乡（镇）人民政府审核通过后，按照审核结果办理登记，可不提供房屋符合规划或者建设的相关材料。

第三十一条 当事人申请办理不动产抵押权首次登记或者预告登记的，不动产登记机构应当在不动产登记簿记载是否存在禁止或者限制转让抵押不动产的约定情况。抵押期间申请不动产转移登记的，不动产登记机构应当依据不动产登记簿记载的约定

依法办理登记。约定情况发生变化的,当事人可以申请变更登记。

《民法典》施行前已经办理抵押登记的不动产,抵押期间转让的,未经抵押权人同意,不予办理转移登记。

第三十二条 国有不可移动文物不得抵押。非国有不可移动文物抵押的,当事人应当根据文物级别报相应的文物行政部门备案,且不得抵押给外国人。

宗教活动场所用于宗教活动的房屋、构筑物及其附属的宗教教职人员生活用房不得抵押。

第三十三条 以出让等有偿方式取得的国有建设用地使用权已办理首次登记,但未达到转让条件的,转让双方可以共同申请转移预告登记。

第三十四条 不动产权利消灭后,原权利人未及时申请注销登记的,不动产登记机构可以依据人民法院、仲裁委员会生效法律文书和人民法院协助执行通知书,或者人民政府生效的征收或者收回不动产权利的决定文书和注销登记书面通知材料,直接办理注销登记。

第三十五条 部分没收、征收或者收回不动产权利,相关部门要求办理变更、转移登记的,除提交协助登记文件外,还应当提供地籍调查成果。

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的登记,涉及需要当事人依法缴纳税费、土地出让价款后方能办理登记的,当事人应当先行缴纳税费、土地出让价款。

第三十六条 行政机关实施行政强制执行，依法对不动产进行拍卖的，行政机关、买受人应当持拍卖人出具的成交证明和行政强制执行文书等有关材料，共同向不动产登记机构申请办理转移登记。

第三十七条 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。

不动产登记机构受理更正登记申请后，应当中止办理相关的不动产抵押、转移、变更等登记，并暂缓受理新的登记申请；更正登记完成后，应当恢复办理。

更正登记时，原权利人死亡或者终止导致无法恢复原登记状态的，应当在不动产登记簿中注明相关事实，不予颁发不动产权属证书。

第三十八条 有下列情形之一的，造成不动产登记簿记载事项错误的，不动产登记机构应当按照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、监察机关生效法律文书证明当事人通过隐瞒真实情况、提供虚假材料、冒充他人申请不动产登记或者伪造有关证件、文件等非法手段获取不动产登记的；

（二）不动产登记所依据的权属来源证明材料、登记原因证明文件被生效法律文书撤销、确认无效的；

(三) 不动产登记机构核准登记不当, 造成重复登记等错误的;

(四) 其他依法应当予以更正的情形。

第三十九条 不动产登记机构应当实现不动产登记资料的数字化, 并按照国家 and 省、市的相关规定, 通过网络平台、现场和自助查询等方式提供不动产登记信息查询服务。

第四十条 建立不动产登记责任保险制度。不动产登记机构应当向保险机构投保不动产登记责任险。

第四十一条 申请人申请办理不动产登记应当遵循诚信原则, 不动产登记机构可以依据相关部门依法共享的失信信息对失信主体申请不动产登记的行为采取惩戒措施。

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公共信用信息主管部门, 由相关部门依法对失信主体实施惩戒措施。

第四十二条 市、县(区)人民政府应当遵循尊重历史、实事求是原则, 依法化解不动产登记历史遗留问题, 切实维护群众合法权益。

第四十三条 本规定自 2024 年 9 月 1 日起施行。