

无锡市人民代表大会常务委员会关于修改《无锡市不动产登记条例》的决定

（2020年8月27日无锡市第十六届人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过 2020年9月25日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第十八次会议批准）

提交生效法律文书或者接受继承、受遗赠公证书书的；

“（二）1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施前，在合法取得的国有土地上建造房屋等建筑物、构筑物，无建设工程规划证明，当事人凭不动产权属来源证明申请不动产登记的；

“（三）建筑区划内建造的汽车库（位）申请首次登记的；

“（四）集体土地所有权登记；

“（五）宅基地使用权及房屋等建筑物、构筑物所有权，集体建设用地使用权及房屋等建筑物、构筑物所有权的首次登记；

“（六）土地承包经营权首次登记；

“（七）依职权更正、注销登记；

“（八）法律、行政法规规定的其他情形。

“前款规定事项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，登记机构应当将登记事项及时记载于不动产登记簿。”

六、将第十六条修改为：“登记机构应当根据不动产登记簿，核发纸质或者电子介质的不动产权属证书或者登记证明。”

七、将第十七条修改为：“登记机构应当自受理登记申请之日起五个工作日内办结不动产登记手续，其中查封登记、异议登记即时办结。

“政府组织开展的农村不动产登记和非公证的继承、受遗赠等复杂的不动产登记以及大

宗批量不动产登记三十个工作日内办结。”

八、删去第二十一条。

九、将第二十五条改为第二十四条，其中的“登记簿”修改为“不动产登记簿”。

十、将第二十九条改为第二十八条，修改为：“集体土地所有权登记，按照下列规定提出申请：

“（一）土地属于村（社区）农民集体所有的，由村（社区）集体经济组织或者村（居）民委员会提出申请；

“（二）土地分别属于村内两个以上农民集体所有的，由村内各该集体经济组织或者村民小组提出申请；

“（三）土地属于镇（街道）农民集体所有的，由镇（街道）集体经济组织提出申请。”

十一、增加一条，作为第三十七条：“已经登记的土地承包经营权发生转移、变更或者消灭的，当事人可以向登记机构申请土地承包经营权转移、变更或者注销登记。”

十二、将第四十条第一款修改为：“以下列财产抵押的，可以申请办理不动产抵押登记：

“（一）建设用地使用权；

“（二）建筑物、构筑物和森林、林木等土地附着物；

“（三）正在建造的房屋等建筑物、构筑物；

“（四）法律、行政法规未禁止抵押的其他不动产。”

十三、将第四十一条修改为：“依法以不动产设定抵押申请不动产登记的，当事人应当共

同申请抵押权登记。”

十四、将第四十二条第一款修改为：“在建房屋等建筑物、构筑物申请抵押登记的，申请人应当提交享有建设用地使用权的不动产权属证书、建设工程规划许可证。”

十五、将第四十三条、第四十四条中的“法规”修改为“行政法规”。

十六、删去第四十八条、第四十九条。

十七、将第五十条改为第四十八条，修改为：“已经办理预购商品房抵押权预告登记的，办理国有建设用地使用权和房屋所有权转移登记后，当事人应当申请抵押权预告登记转抵押权登记。”

十八、将第四章第二节节名修改为“更正登记”。

十九、将第五十一条改为第四十九条，第二款修改为：“不动产登记簿记载确有错误的，登记机构应当予以更正；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、查封登记的除外。”

二十、将第五十二条改为第五十条，修改为：“登记机构发现不动产登记簿记载的事项错误，应当通知当事人在三十个工作日内办理更正登记。当事人逾期不办理的，登记机构应当在公告十五个工作日后，依法予以更正；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、查封登记的除外。”

二十一、删去第五十四条。

二十二、将第五十五条改为第五十二条，

第二款修改为：“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，并向申请人出具异议登记证明。”

二十三、将第五十六条改为第五十三条，删去第一款中的“已经提起诉讼的，应当在三日内告知登记机构”。

二十四、将第六十四条改为第六十一条，删去第二款中的“森林和林木所有权”。

第三款中增加“人民检察院”。

二十五、将第七十条改为第六十七条，其中的“损失”修改为“损害”。

删去第三项、第四项。

二十六、增加一条，作为第六十八条：“伪造、变造不动产权属证书、不动产登记证明，或者买卖、使用伪造、变造的不动产权属证书、不动产登记证明的，由登记机构或者公安机关依法予以收缴；有违法所得的，依法没收违法所得；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。”

二十七、将第七十一条改为第六十九条，其中的“行政处分”修改为“处分”。

此外，对有关部门的表述，根据机构改革后的变化作相应修改。对有关法规条文顺序作相应调整。

本决定自2021年1月1日起施行。

《无锡市不动产登记条例》根据本决定作相应修改，重新公布。

无锡市第十六届人民代表大会常务委员会公告第26号

《无锡市人民代表大会常务委员会关于修改〈无锡市不动产登记条例〉的决定》已由无锡市第十六届人民代表大会常务委员会第三十二次会议于2020年8月27日通过，经江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第十八次会议于2020年9月25日批准，现予公布，自2021年1月1日起施行。

无锡市人民代表大会常务委员会
2020年10月10日

无锡市第十六届人民代表大会常务委员会第三十二次会议决定对《无锡市不动产登记条例》作如下修改：

一、将第一条中的“物权法”修改为“民法典”。

二、将第四条第三款修改为：“住房城乡建设、农业农村、税务等部门应当按照各自职责，共同做好不动产登记相关工作。”

三、将第九条第二款修改为：“按份共有人转让其享有的不动产份额，受让人是共有人以外的人的，还应当提交其已将转让条件通知其他共有人和其他共有人放弃优先购买权的材料。”

删去第三款第三项中的“用途”、第四项。

四、将第十一条第一款中的“委托有资质的专业技术单位出具”修改为“提供”；第二款中的“不动产登记机构”修改为“登记机构”。

五、将第十四条修改为：“有下列情形之一，登记机构应当在将登记事项记载于不动产登记簿前，在登记机构门户网站以及不动产所在地进行公告，但涉及国家秘密的除外：

“（一）因继承、受遗赠申请不动产登记未

无锡市不动产登记条例

（2018年4月26日无锡市第十六届人民代表大会常务委员会第九次会议通过 2018年5月31日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第三次会议批准 根据2020年8月27日无锡市第十六届人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过，2020年9月25日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第十八次会议批准的《无锡市人民代表大会常务委员会关于修改〈无锡市不动产登记条例〉的决定》修正）

目 录
第一章 总则
第二章 一般规定
第三章 不动产权利登记
第一节 国有建设用地使用权和房屋等建筑物、构筑物所有权登记
第二节 集体土地所有权和集体建设用地使用权及房屋等建筑物、构筑物所有权登记
第三节 宅基地使用权和房屋等建筑物、构筑物所有权登记
第四节 土地承包经营权登记
第五节 地役权登记
第六节 抵押权登记
第四章 其他登记
第一节 预告登记
第二节 更正登记
第三节 异议登记
第四节 查封登记
第五章 不动产登记资料管理和利用
第六章 法律责任
第七章 附则

第一章 总则

第一条 为了规范不动产登记行为，方便申请登记，保护权利人合法权益，根据《中华人民共和国民法典》和国务院《不动产登记暂行条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内的不动产登记，适用本条例。

下列不动产权利，依照法律、法规和本条例的规定办理登记：

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

第三条 市、县级市人民政府应当加强对不动产登记工作的领导，研究、协调不动产登记工作中的重大事项，保障不动产登记工作经费投入，推动不动产登记工作依法高效开展。

第四条 市、县级市自然资源规划部门是本行政区域的不动产登记机构（以下简称登记机构）。市自然资源规划部门负责市辖区不动产登记工作；县级市自然资源规划部门负责本行政区域内的不动产登记工作，并接受市自然资源规划部门的指导、监督。

市、县级市不动产登记中心具体负责不动产登记日常工作。

住房城乡建设、农业农村、税务等部门应当按照各自职责，共同做好不动产登记相关工作。

第五条 市自然资源规划部门应当设立全市统一的不动产登记簿和不动产登记信息系统，制定统一的不动产登记规范。

第二章 一般规定

第六条 不动产应当以不动产单元为基本单位进行编码、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，应当符合法律、法规规定和不动产登记规范要求。

第七条 当事人或者其代理人可以到登记机构各服务场所或者通过网络申请不动产登记，但法律、法规另有规定的除外。

申请人应当按照法律、法规和不动产登记规范的规定提交申请材料，并对材料的真实性负责。

第八条 登记机构应当根据法律、法规和不动产登记规范的规定，在其门户网站、服务场所公示不动产登记需提交的申请材料目录以及通过信息共享可以获取的材料目录。

登记机构通过信息共享可以获取的材料，不得要求申请人重复提供。

第九条 共有不动产应当由共有人共同申请登记。

按份共有人转让其享有的不动产份额，受让人是共有人以外的人的，还应当提交其已将转让条件通知其他共有人和其他共有人放弃优先购买权的材料。

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，可以由占份额三分之二以上的按份共有人共同申请，但不动产登记簿记载共有人另有约定的除外；

（二）共有不动产因共有人姓名、名称发生变化申请变更登记，可以由姓名、名称发生变化的权利人申请；

（三）共有不动产坐落、界址、面积等状况发生变化的，可以由共有人中的一人或者多人申请。

第十条 有以下情形之一的，申请人可以一并申请登记：

（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）不动产转移登记与抵押权登记；

（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，不动产变更登记、转移登记与地役权变更、转移登记；

（六）不动产坐落、界址、用途、面积等状况发生变化的变更登记与其他登记；

（七）继承人将自己的不动产份额转让给其他继承人，涉及的继承转移登记与其他转移登记；

（八）法律、法规规定可以一并申请登记的其他情形。

第十一条 申请登记时，登记机构尚未有权籍调查成果或者已有的权籍调查成果发生变化的，申请人应当提供权籍调查成果。

登记机构应当对权籍调查成果进行确认，实时更新权籍调查数据库，确保不动产权籍调查数据的现势、有效、安全。

第十二条 因法律关系复杂，难以确定权利人的，登记机构可以委托专业机构核查。具体办法由市、县级市自然资源规划部门制定，报本级人民政府批准后实施。

第十三条 登记机构受理不动产登记申请后，应当按照法律、法规的规定进行查验。需要实地查看的，登记机构应当按照法律、法规

的有关规定进行实地查看。

查验通过的，应当及时记载于不动产登记簿；查验不通过的，应当不予登记并书面告知理由。

第十四条 有下列情形之一，登记机构应当在将登记事项记载于不动产登记簿前，在登记机构门户网站以及不动产所在地进行公告，但涉及国家秘密的除外：

（一）因继承、受遗赠申请不动产登记未提交生效法律文书或者接受继承、受遗赠公证书的；

（二）1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施前，在合法取得的国有土地上建造房屋等建筑物、构筑物，无建设工程规划证明，当事人凭不动产权属来源证明申请不动产登记的；

（三）建筑区划内建造的汽车库（位）申请首次登记的；

（四）集体土地所有权登记；

（五）宅基地使用权及房屋等建筑物、构筑物所有权，集体建设用地使用权及房屋等建筑物、构筑物所有权的首次登记；

（六）土地承包经营权首次登记；

（七）依职权更正、注销登记；

（八）法律、行政法规规定的其他情形。

前款规定事项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，登记机构应当将登记事项及时记载于不动产登记簿。

第十五条 一并申请登记产生多个不同权利的，应当在不动产登记簿上分别记载。

一并申请登记产生一个权利的，应当在不动产登记簿上记载不动产权利变动情况。

第十六条 登记机构应当根据不动产登记簿，核发纸质或者电子介质的不动产权属证书或者登记证明。

第十七条 登记机构应当自受理登记申请之日起五个工作日内办结不动产登记手续，其中查封登记、异议登记即时办结。

政府组织开展的农村不动产登记和非公证的继承、受遗赠等复杂的不动产登记以及大宗批量不动产登记三十个工作日内办结。

第三章 不动产权利登记

第一节 国有建设用地使用权和房屋等建筑物、构筑物所有权登记

第十八条 依法取得国有建设用地使用权，可以申请国有建设用地使用权登记。

第十九条 依法利用国有建设用地建造房屋等建筑物、构筑物，可以申请国有建设用地使用权及房屋等建筑物、构筑物所有权登记。

第二十条 申请国有建设用地使用权及房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记，单体建筑面积超过应当竣工验收规定面积的，应当提交房屋等建筑物、构筑物竣工验收备案材料；建筑面积小于应当竣工验收规定面积或者工程造价小于规定金额的单体建筑，可以提交建筑单位与施工单位的房屋完工报告。

第二十一条 建筑区划内的房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记完成后，登记机构应当将登记结果在其门户网站予以公示。

第二十二条 单建地下空间建设项目，可以单独办理建设用地使用权和房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记。

和地面建筑一并建设的结建地下空间建设

项目和其地上部分一并办理建设用地使用权和房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记。

第二十三条 地下空间建设用地使用权的界址范围，按照土地审批文件中载明的范围确定。

地下空间房屋等建筑物、构筑物的界址范围，按照竣工规划验收文件载明的房屋等建筑物、构筑物外围所及的范围确定。

第二十四条 地下空间建设用地使用权和房屋等建筑物、构筑物所有权的不动产登记，应当在不动产登记簿中注明“地下”字样。

第二十五条 建筑区划内根据规划和居住区公建配套标准建设的汽车库（位），依法属于全体业主共有的，登记为全体业主共有。全体业主共有以外的其他汽车库（位），除法律另有规定外，可以登记为建设单位所有。

第二十六条 申请建筑区划内汽车库（位）转移登记的，登记机构应当在不动产登记簿的汽车库（位）和相对应房屋等建筑物、构筑物的登记页上分别记载，并在相应不动产权属证书上注记。

第二十七条 房屋等建筑物、构筑物所有权与其占用范围内的国有土地使用权权利主体不一致的，再次转移不动产申请登记时，应当保持权利主体一致。

第二节 集体土地所有权和集体建设用地使用权及房屋等建筑物、构筑物所有权登记

第二十八条 集体土地所有权登记，按照下列规定提出申请：

（一）土地属于村（社区）农民集体所有的，由村（社区）集体经济组织或者村（居）民委员会提出申请；

（二）土地分别属于村内两个以上农民集体所有的，由村内各该集体经济组织或者村民小组提出申请；

（三）土地属于镇（街道）农民集体所有的，由镇（街道）集体经济组织提出申请。

第二十九条 依法取得集体建设用地使用权，可以申请集体建设用地使用权登记。

第三十条 依法使用集体建设用地建设房屋等建筑物、构筑物，可以申请集体建设用地使用权及房屋等建筑物、构筑物所有权登记。

第三十一条 申请集体建设用地使用权及房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记，单体建筑面积超过应当竣工验收规定面积的，应当提交房屋等建筑物、构筑物竣工验收备案材料；建筑面积小于应当竣工验收规定面积或者工程造价小于规定金额的单体建筑，可以提交建筑单位与施工单位的房屋完工报告。

第三十二条 依法利用宅基地建造房屋等建筑物、构筑物的，可以申请宅基地使用权和房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记。

第三十三条 因依法继承、分家析产、集体经济组织回购、集体经济组织成员之间买卖互换等情形导致宅基地使用权及房屋等建筑物、构筑物所有权发生转移，可以申请宅基地使用权和房屋等建筑物、构筑物所有权转移登记。

第三十四条 因土地灭失、权利人放弃不动产权利、土地被国家依法征收或者被集体经济组织依法收回等情形致使不动产权利消灭的，当事人可以申请注销登记。

第三节 宅基地使用权和房屋等建筑物、构筑物所有权登记

第三十二条 依法利用宅基地建造房屋等建筑物、构筑物的，可以申请宅基地使用权和房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记。

第三十三条 因依法继承、分家析产、集体经济组织回购、集体经济组织成员之间买卖互换等情形导致宅基地使用权及房屋等建筑物、构筑物所有权发生转移，可以申请宅基地使用权和房屋等建筑物、构筑物所有权转移登记。

第三十四条 因土地灭失、权利人放弃不动产权利、土地被国家依法征收或者被集体经济组织依法收回等情形致使不动产权利消灭的，当事人可以申请注销登记。

第四节 土地承包经营权登记

第三十五条 依法以承包方式在土地上从事种植业或者养殖业等生产活动的，可以申请土地承包经营权的首次登记。

第三十六条 以家庭承包方式取得的土地承包经营权，由发包方申请土地承包经营权首次登记。

以招标、拍卖、公开协商等方式取得的土地承包经营权，由承包方申请土地承包经营权首次登记。

第三十七条 已经登记的土地承包经营权发生转移、变更或者消灭的，当事人可以向登记机构申请土地承包经营权转移、变更或者注销登记。

第五节 地役权登记

第三十八条 按照约定设定地役权，当事人可以申请地役权首次登记。

第三十九条 已经登记的地役权发生转移、变更或者消灭的，当事人可以申请地役权转移、变更或者注销登记。

第六节 抵押权登记

第四十条 以下列财产抵押的，可以申请办理不动产抵押登记：

- （一）建设用地使用权；
- （二）建筑物、构筑物和森林、林木等土地附着物；
- （三）正在建造的房屋等建筑物、构筑物；
- （四）法律、行政法规未禁止抵押的其他不动产。

申请建设用地使用权抵押登记的，该土地上的房屋等建筑物、构筑物应当一并抵押登记；以房屋等建筑物、构筑物抵押的，其占用范围内的建设用地使用权应当一并抵押登记。

第四十一条 依法以不动产设定抵押申请不动产登记的，当事人应当共同申请抵押权登记。

第四十二条 以在建房屋等建筑物、构筑物申请抵押登记的，申请人应当提交享有建设用地使用权的不动产权属证书、建设工程规划许可证。

申请房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记时，当事人应当同时申请在建房屋等建筑物、构筑物及其土地的抵押权登记转为房屋等建筑物、构筑物及其土地的抵押权登记。

第四十三条 有下列情形之一的，当事人应当持不动产登记证明、抵押权变更等必要材料，申请抵押权变更登记：

- （一）抵押人、抵押权人的姓名或者名称变更的；
- （二）被担保的主债权数额变更的；
- （三）债务履行期限变更的；
- （四）抵押权顺位变更的；
- （五）法律、行政法规规定的其他情形。

上述抵押权的变更对其他抵押权人产生不利影响的，还应当提交其他抵押权人书面同意的材料。

第四十四条 有下列情形之一的，当事人应当持不动产登记证明、最高额抵押权发生变更的材料等必要材料，申请最高额抵押权变更登记：

- （一）抵押人、抵押权人的姓名或者名称变更的；
- （二）被担保的主债权数额变更的；
- （三）债务履行期限变更的；
- （四）抵押权顺位变更的；
- （五）法律、行政法规规定的其他情形。

上述抵押权的变更对其他抵押权人产生不利影响的，还应当提交其他抵押权人书面同意的材料。

第四十四条 有下列情形之一的，当事人应当持不动产登记证明、最高额抵押权发生变更的材料等必要材料，申请最高额抵押权变更登记：

- （一）抵押人、抵押权人的姓名或者名称变更的；
- （二）被担保的主债权数额变更的；
- （三）债务履行期限变更的；
- （四）抵押权顺位变更的；
- （五）法律、行政法规规定的其他情形。

上述抵押权的变更对其他抵押权人产生不利影响的，还应当提交其他抵押权人书面同意的材料。

下转第4版>>>