

广州市第十五届人民代表大会 常 务 委 员 会 公 告

(第 91 号)

广州市第十五届人民代表大会常务委员会第五十六次会议于 2021 年 10 月 27 日通过的《广州市不动产登记办法》，业经广东省第十三届人民代表大会常务委员会第三十七次会议于 2021 年 12 月 1 日批准，现予公布，自 2022 年 3 月 1 日起施行。

广州市人民代表大会常务委员会

2021 年 12 月 9 日

广东省人民代表大会常务委员会 关于批准《广州市不动产 登记办法》的决定

(2021 年 12 月 1 日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第三十七次会议通过)

广东省第十三届人民代表大会常务委员会第三十七次会议审查了广州市人民代表大会常务委员会报请批准的《广州市不动产登记办法》，该办法与宪法、法律、行政法规和本省的地方性法规不抵触，决定予以批准，由广州市人民代表大会常务委员会公布施行。

广州市不动产登记办法

(2021 年 10 月 27 日广州市第十五届人民代表大会常务委员会第五十六次会议通过 2021 年 12 月 1 日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第三十七次会议批准)

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》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内的不动产登记以及权籍调查、不动产登记信息查询等相关活动。

不动产登记包括不动产首次登记、变更登记、转移登记、注销登记、更正登记、异议登记、预告登记、查封登记等。

第三条 不动产登记实行统一登记制度，遵

循严格管理、稳定连续、方便群众的原则。

第四条 市规划和自然资源行政主管部门是本市不动产登记机构，负责全市不动产登记工作，并组织实施本办法。

市、区不动产登记事务机构承担不动产登记的具体工作。市、区不动产登记档案管理机构承担不动产登记资料的保管、查询和利用等相关工作。

住房城乡建设、农业农村、林业园林、税务、公安、市场监督管理、民政、教育、司法行政、城市管理综合执法、财政、国有资产监督管理、政务服务数据管理等部门依照各自职责，配合做好不动产登记工作。

第五条 不动产登记机构应当建立全市统一的不动产登记平台，逐步推行全过程网上办理，优化办理流程，为当事人提供便捷高效的服务。

不动产登记机构应当与住房城乡建设部门、税务机关等协作，在受理不动产登记申请时一并收取相关的交易、税收等申报材料，实行一窗受理、集成办理。不动产登记机构应当与公用企事业单位、金融机构等协作，实行电力、供排水、

燃气、网络过户与不动产登记同步办理。

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、属地受理、大数据审核、网上缴费、邮件送达的模式跨市办理不动产登记业务。

第六条 不动产登记机构和住房城乡建设、农业农村、林业园林、税务、公安、市场监督管理、民政、教育、司法行政、城市管理综合执法、财政、国有资产监督管理、政务服务数据管理等部门，应当根据履行职责需要，依托本市政务信息共享平台，实时互通共享登记信息、审批信息、交易信息等。

信息使用部门应当将获取的信息用于本部门履行职责需要，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其他目的。

第七条 不动产登记机构办理不动产登记业务时，可以委托专业机构开展实地查看、不动产权籍调查成果技术审查、不动产单元号编制、辅助调查等工作，所需费用列入同级财政预算。

第八条 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，提交相应登记类别与事项的申请材料，并对材料的真实性负责。

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。对可以通过政府部门间信息共享获取或者核验的材料，以及申请人已提交备存且处于有效期内的申请材料，不动产登记机构不得要求申请人重复提交。

第九条 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）共有人姓名、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、仲裁机构生效的法律文书取得不动产申请不动产登记的，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、补证登记的，由需要换证、补证的共有人申请；

（六）法律、法规规定的其他情形。

按份共有人对其享有的份额可以申请转移登记、他项权登记，本市保障性共有产权住房另有规定的除外。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，申请人应当提交相关证明材料。

第十条 涉及同一不动产的登记，有下列情形之一的，申请人可以合并申请登记：

（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）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，不动产变更登记、转移登记与地役权变更登记、转移登记；

（六）不动产坐落位置等自然状况发生变化的，不动产变更登记可以与其他登记合并申请；

（七）不动产转移登记与抵押权登记；

（八）不动产转移登记与居住权设立登记；

（九）法律、法规等规定以及不动产登记机构认为可以合并申请登记的其他情形。

第十一条 申请登记的材料在香港、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、认证或者法律规定的证明手续。

申请人向不动产登记机构提交外文申请材料的，应当附有中文译本，并对外文申请材料及其中文译本的真实性、准确性负责。

第十二条 不动产登记机构收到申请材料，应当当场作出是否受理的决定并书面告知申请

人；申请材料存在可以当场更正的错误的，应当告知申请人当场更正，申请人当场更正后，应当受理并书面告知申请人；申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当当场书面告知申请人不予受理并一次性书面告知申请人需要补正的材料。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。申请人通过网络平台提交申请的，网上办理系统反馈成功当日为受理日。

不动产登记机构应当制定公布并及时更新不动产登记容缺受理事项和申请材料清单。申请人申请不动产登记，缺少非关键性申请材料或者非关键性申请材料存在瑕疵，且属于容缺受理清单事项，申请人书面承诺在十个工作日内补齐的，不动产登记机构可以先行受理。申请人未按期补齐的，不予登记。

第十三条 不动产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，查封登记、异议登记应当即时办结。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，以及历史遗留案件或者复杂疑难案件，不动产登记机构应当自受理登记申请之日起三十个

个工作日内办结。

鼓励不动产登记机构向社会公开承诺少于前款规定的办理时限。

依法需要进行公告的，公告时间不计算在本条规定时限内。

第十四条 不动产登记机构受理登记申请后，可以通过函询、现场询问、拍照、录像、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。

不动产登记机构审核时发现需要进一步补充材料的，应当一次性书面告知申请人。申请人超过二十个工作日未补正材料的，不动产登记机构应当作出不予登记的决定。

需要实地查看和其他调查、向有关部门核查相关情况的，不动产登记机构应当自受理登记申请之日起三十个工作日内办结不动产登记手续。

第十五条 不动产登记机构完成登记，应当依法向申请人核发电子介质或者纸质介质的不动产权属证书或者登记证明。

电子介质的不动产权属证书或者登记证明与纸质介质的具有同等法律效力。

第十六条 当事人签订商品房买卖合同或者其他不动产物权协议，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首次转让，已完成的投资开发未达到投资总额百分之二十五的，当事人可以申请办理国有建设用地使用权转移预告登记，申请时应当提交国有建设用地使用权转让合同等材料；待已完成的投资开发达到投资总额百分之二十五以上时，再申请办理国有建设用地使用权转移登记。

第十七条 建设用地使用权在地上、地表或者地下分层设立的，可以通过三维空间信息确定空间权属界限。

单建地下空间建设项目，可以单独办理建设用地使用权和建筑物、构筑物所有权首次登记。和地表建筑一并建设的结建地下空间建设项目，应当与其地表部分一并办理建设用地使用权和建筑物、构筑物所有权首次登记；地表部分已经办

理不动产首次登记的，地下部分可以单独申请办理首次登记。地下建筑物、构筑物所有权首次登记按照房屋所有权登记有关规定办理。

地下建筑物、构筑物属于人民防空工程的，应当在不动产登记簿中予以注明。

第十八条 道路、铁路、轨道交通、码头、油库等具有独立利用价值和固定权属界线的构筑物权属登记，按照房屋所有权登记有关规定办理，并在不动产登记簿、不动产权属证书中注明规划用途。

使用地下空间建设轨道交通，符合划拨用地目录的建设工程并且无权属争议的，凭地下空间及附属建筑物、构筑物的权属来源材料，按照划拨用地办理地下建设用地使用权登记。

构筑物应当与构筑物所依附的土地、海域、空间一并登记，并保持权利主体一致。

第十九条 建设项目办理首次登记时，建设单位应当将建筑区划内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施、物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权一并申请登记为业主共有。业主共有物权信息应当在不动

产登记簿上予以记载。业主转让房屋所有权的，其对共有部分享有的权利依法一并转让。

不动产登记机构应当为业主查询小区共有物权信息提供便利。

第二十条 建设项目办理首次登记时，无偿移交和按成本价移交的配套公共服务设施应当在不动产登记簿中予以记载。

无偿移交的配套公共服务设施，由建设单位或者接收单位依法申请办理首次登记；按成本价移交的配套公共服务设施，由建设单位依法申请办理首次登记。

建设单位已经办理配套公共服务设施首次登记的，应当与接收单位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。

第二十一条 营利法人间转让存量非住宅类不动产的，申请人可以网上申请转移登记并在线缴纳税费。不动产登记机构应当网上办理，并在完成登记后向申请人核发不动产权属证书。

第二十二条 不动产以不动产单元为基本单位进行登记。因不动产分割申请办理变更登记的，不动产登记机构应当按照国家、省、市的有关规定办理。

第二十三条 不动产登记机构在办理国有林地使用权登记以及集体林地所有权、使用权、承包经营权、经营权登记时，应当对地上森林、林木的使用权、所有权一并进行登记。森林、林木的种类、等级等内容应当在不动产登记簿上予以记载。

单独申请森林、林木登记的，不予受理。

第二十四条 通过家庭承包方式取得农村土地承包经营权，依法流转土地经营权或者以土地经营权融资担保的，当事人可以按照以下规定申请办理登记：

（一）土地经营权流转期限五年以上的，可以申请办理土地经营权首次登记，用承包地的土地经营权向金融机构融资担保的，可以申请办理抵押登记；

（二）土地经营权人依法再次流转土地经营权申请办理土地经营权转移登记，或者用通过流

转取得的土地经营权向金融机构融资担保申请办理抵押登记的，应当提交土地承包经营权人书面同意和向集体经济组织备案的材料。

通过招标、拍卖、公开协商等方式取得农村土地经营权的，当事人可以持取得、流转或者抵押土地经营权的相关材料申请办理土地经营权首次登记、转移登记或者抵押登记。

第二十五条 本市陆域与海域的法定分界线为海岸线。属于海岸线向陆域一侧区域的，依法办理土地使用权登记；属于海岸线向海域一侧区域的，依法办理海域使用权登记。

围填海造地等导致海域灭失的，当事人应当在围填海造地等工程竣工后，依法申请办理海域使用权注销登记和国有土地使用权首次登记。

第二十六条 海域使用金缴纳情况应当按照下列规定在不动产登记簿上予以记载：

（一）已全部缴纳海域使用金的，不动产登记机构在办理海域使用权首次登记时应当注明已全部缴纳情况，在办理转移、变更、抵押登记时不再审查海域使用金缴纳情况；

（二）分期缴纳海域使用金的，不动产登记

机构在办理海域使用权首次登记时应当注明部分缴纳情况及有效期；在办理转移、变更、抵押登记时，应当审查截至登记时点的海域使用金是否已缴齐。

第二十七条 以合同方式设立居住权的，当事人双方应当持不动产权属证书、居住权合同等办理居住权首次登记。以遗嘱方式设立居住权的，当事人应当持生效遗嘱、遗嘱人死亡证明等材料申请办理居住权首次登记。不动产登记机构应当核发居住权证明。

居住权期限、居住条件和要求等发生变化的，当事人双方应当提交相关的变更材料申请办理居住权变更登记。

居住权人放弃居住权或者居住权消灭的，相关当事人应当及时办理居住权注销登记。

第二十八条 当事人因下列情形按照约定设立地役权后，可以持需役地和供役地的不动产权属证书、地役权合同以及其他必要文件，申请办理地役权首次登记：

（一）因布设电线、电缆、水管、输油管线、暖气和燃气管等管线或者管廊而利用他人不动产

的；

（二）因布设充电桩、无线通讯基站、供电设施等附属设施而利用他人不动产的；

（三）因设置桥梁、地铁出入口、风井等构筑物、附着物而利用他人不动产的；

（四）因用水、排水、通行利用他人不动产的；

（五）因通风、采光、保持视野等限制他人不动产利用的；

（六）其他为提高自己不动产效益，按照约定利用他人不动产的情形。

不动产登记机构应当将地役权登记的相关事项分别记载于需役地和供役地登记簿。

第二十九条 当事人申请办理不动产抵押权首次登记或者抵押预告登记的，不动产登记机构应当根据申请在不动产登记簿记载当事人关于转让抵押不动产的约定情况。约定情况发生变化的，当事人应当申请办理变更登记。

不动产抵押期间，不动产自然状况或者权利人姓名、名称发生变化的，抵押人可以单方申请办理变更登记，并应当及时通知抵押权人。

不动产抵押期间，当事人申请办理抵押不动产转移登记的，按照下列规定办理：

（一）抵押权人和抵押人关于转让抵押不动产有约定的，受让人、抵押人和抵押权人应当按照约定申请办理转移登记；

（二）抵押权人和抵押人关于转让抵押不动产没有约定的，受让人和抵押人应当共同申请办理转移登记，并及时通知抵押权人。

第三十条 因跨境融资等情形，抵押人依法将其在本市的不动产抵押给境外债权人的，当事人应当向不动产登记机构共同申请办理抵押登记。

第三十一条 营利法人以其教育、医疗卫生、养老等性质的建设用地使用权及房屋所有权等不动产权利设立抵押权，已办理国有建设用地使用权或者房屋所有权首次登记的，当事人可以申请办理抵押登记。

第三十二条 人民法院、人民检察院、公安机关等法律、行政法规规定的有权机关，持生效法律文书、协助执行通知书或者协助查封通知书要求不动产登记机构办理登记的，不动产登记机

构应当办理登记。

人民政府依法作出征收或者收回不动产权利的决定生效后，以书面通知等形式要求不动产登记机构办理注销登记的，不动产登记机构应当按照通知等文件要求办理。

不动产登记机构认为登记事项存在异议的，应当依法向有关机关提出审查建议。

第三十三条 因历史文化遗产保护需要，出让或者划拨的国有建设用地上，有经批准的保护规划或者详细规划确定需要保护保留的建筑物、构筑物的，国有建设用地出让合同或者划拨决定书中应当予以明确。

国有建设用地出让或者划拨前，保护保留建筑物、构筑物的原不动产权利人放弃不动产权利的，应当办理注销登记，国有建设用地使用权人可以在土地出让或者划拨后办理保护保留建筑物、构筑物的首次登记。

国有建设用地出让或者划拨后，经批准的保护规划或者详细规划确定需要保护保留的建筑物、构筑物，原不动产权利人放弃保护保留建筑物、构筑物不动产权利的，国有建设用地使用权

人可以申请办理保护保留建筑物、构筑物的首次登记。

第三十四条 历史遗留的不动产登记问题，市人民政府可以制定具体办法，结合当时的法律、法规、政策和实际情况等因素予以处理。

第三十五条 不动产登记机构发现有下列情形之一，造成不动产登记簿记载事项错误的，应当按照有关规定办理更正登记或者注销登记，但不动产权利已由善意第三人取得或者更正登记、注销登记将给公共利益造成重大损害的除外：

（一）司法机关、行政机关、仲裁机构生效法律文书或者文件证明当事人通过隐瞒真实情况或者伪造有关证件、文件等非法手段获取不动产登记；

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

（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）法律、法规规定的其他情形。

第三十六条 不动产登记机构应当实现不动产登记资料和地籍信息的数字化，并按照国家

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。

不动产登记机构应当依法采取必要措施保障不动产登记信息安全。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。

任何组织或者个人不得泄露、篡改不动产登记信息。

第三十七条 权利人可以依法查询、复制不动产登记结果和不动产登记原始资料；经权利人授权，组织或者个人可以依法查询、复制不动产登记结果和不动产登记原始资料。利害关系人可以依法查询、复制有利害关系的不动产登记结果；经利害关系人授权，组织或者个人可以依法查询、复制有利害关系的不动产登记结果。利害关系人不得公开、非法使用权利人的不动产登记资料。

组织或者个人按照不动产坐落位置、不动产权属证书号、不动产单元号等索引信息可以免费查询不动产自然状况，不动产是否存在共有、抵押权登记、预告登记、异议登记、查封登记或者

其他限制处分的情形，以及非住宅类且权利人为法人或者非法人组织的不动产权利人等登记信息，但涉及国家秘密的除外。

组织或者个人可以通过空间位置检索、不动产坐落位置、不动产单元号等索引信息查询宗地代码、不动产单元号、坐落、面积、权利类型及附图等不动产地籍信息，但涉及国家秘密的除外。

第三十八条 不动产登记可以实行证明事项告知承诺制。实行告知承诺制的事项及操作规程，由不动产登记机构另行制定并向社会公布。

第三十九条 组织或者个人有权通过电话、来信、来访、网络等方式向有关部门提出对不动产登记及其相关工作的投诉举报。有关部门应当根据有关规定及时处理，并将处理情况反馈给投诉举报者。

不动产登记机构应当通过服务场所、部门网站等途径向社会公布受理投诉举报的方式、处理程序等信息。

第四十条 因登记错误造成他人损害的，不动产登记机构应当承担赔偿责任。不动产登记机

构赔偿后，可以向造成登记错误的人追偿。

不动产登记机构可以投保不动产登记责任险，所需费用列入同级财政预算。

第四十一条 不动产登记机构及其工作人员违反本办法规定，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理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十二条 违反本办法第三十六条、第三十七条规定，泄露、篡改或者非法使用、公开不动产登记资料、登记信息，给他人造成损害的，依法承担赔偿责任；对有关责任人员依法给予处理；有关责任人员构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十三条 当事人通过提交虚假材料、隐瞒真实情况或者通过伪造、变造、买卖公文、证件等证明材料骗取不动产登记，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。

第四十四条 当事人有下列行为之一被依法

处理的，由有关部门依法将相关主体的失信信息归集至本市公共信用信息系统，并依法实施失信惩戒：

（一）伪造、变造不动产权属证书或者登记证明；

（二）买卖、使用伪造、变造的不动产权属证书或者登记证明；

（三）通过提交虚假材料、隐瞒真实情况等骗取不动产登记；

（四）不动产登记中的其他失信行为。

第四十五条 本办法自 2022 年 3 月 1 日起施行，《广州市城镇房地产登记办法》同时废止。