

杭州市规划和自然资源局文件

杭规划资源发〔2022〕27号

杭州市规划和自然资源局 关于印发《杭州市不动产登记操作规范 (试行)》的通知

各分局、县(市)规划和自然资源局,局机关各处室、局属各事业单位:

《杭州市不动产登记操作规范(试行)》已经局党组会议审议通过,现印发给你们,请遵照执行。

杭州市规划和自然资源局
2022年7月25日

(此件公开发布)

杭州市不动产登记操作规范（试行）

为贯彻落实《杭州市不动产登记若干规定》，进一步规范不动产登记行为，提升不动产登记服务水平，结合本市实际，制定本操作规范。

一、杭州市规划和自然资源局负责市区不动产登记工作，不动产登记具体事务可以委托所属的规划资源分局或不动产登记事务机构实施。

受委托办理不动产登记具体事务的派出机构、登记事务机构，应当按照上位法规定及委托机构制定的业务规范开展工作。因属地历史原因确需另行制定业务规则的，应报委托机构备案。

杭州市规划和自然资源局可以确定跨地域办理不动产登记业务的范围、模式和事项。

二、不动产登记申请人可委托有资质的调查测绘机构获取不动产权籍调查成果，提交的权籍调查成果应当真实、准确，符合国家、省、市技术规范要求。集体土地所有权、土地承包经营权首次登记等政府部门统一组织开展的不动产登记，由不动产登记机构组织开展权籍调查工作。

不动产登记机构负责统一编制不动产登记单元编码，依法提供基础数据资料查询等服务，对用于登记的不动产权籍调查数据成果进行统一管理。

三、不动产登记机构在其服务场所及在线政务服务平台受理不

动产登记申请，并对申请人身份进行查验。当事人以其他不符合规定的途径、形式提出不动产登记申请的，不动产登记机构应向其释明申请不动产登记的途径、形式等要求。

依法在线申请不动产登记的，不动产登记机构通过实名帐户、人像认证、电子签名等进行身份验证及申报确认，作为登记意愿采信依据。

四、共有不动产有下列情形的，不动产登记机构可以就申请登记事项对其他共有人进行调查，其他共有人可以一并申请登记：

（一）占份额三分之二以上的按份共有人处分不动产申请登记的；

（二）部分共有人因不动产的用途、界址、面积等自然状况发生变化申请变更登记的。

因共有人身份信息发生变化申请变更登记的，可以由信息发生变化的权利人申请变更登记。

五、当事人关于不动产权利的下列约定，可以依法共同申请登记：

（一）禁止或者限制转让抵押不动产的特别约定；

（二）共有人对处分不动产的特别约定；

（三）法律、法规规定其他可予登记的内容。

六、申请材料齐全、符合法定形式的，不动产登记机构应当出具受理凭证，受理凭证可以采用加盖电子印章的数据电文形式送达申请人；当场予以办结的，可以不再出具受理凭证。不符合受理条

件的，应当书面告知不予受理的理由及法律依据。申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当一次性告知需要补正的全部内容。申请人可以当场补正申请材料的，应当允许当场补正。

不动产登记机构在办事指南中可以明确容缺受理材料。符合容缺受理条件的，不动产登记机构可以先予受理。

七、有下列情形之一的，不动产登记机构可以依据《不动产登记暂行条例》第十七条第（三）项规定不予受理，并书面告知申请人不予受理的理由，申请材料退回申请人：

（一）申请材料不齐全或者不符合法定形式，或未按要求补正的；

（二）申请人与其提交的身份证明材料不符的；

（三）申请登记材料、申请登记事项与询问记录有冲突的；

（四）申请人对从公共数据平台提取的材料未按要求确认，且未提供原件核验的；

（五）未依法共同申请的；

（六）已依法不予登记，无新的事实理由及证据材料，重复申请登记的；

（七）异议登记失效后，申请人就同一事项以同一理由再次申请异议登记的；

（八）法律、法规、规章规定不予受理的其他情形。

八、不动产登记机构受理登记申请后，审核中需要进一步补充材料的，应当一次性书面告知申请人需补充的材料及补充时限。补

全材料所需时间不计算在登记办理期限内。

九、涉及集体土地的不动产登记依法应当公告的，不动产登记机构应当在其门户网站以及不动产所在地村（居）民委员会或乡（镇）人民政府、街道办事处公告栏发布公告。

十、有下列情形之一的，不动产登记机构可以按照《不动产登记暂行条例》第二十二条第（一）项规定不予登记，并书面告知理由：

（一）审查认为权属来源依据不足，或不符合不动产登记簿记载的权利限制条件的；

（二）实行统一收件，法定前置事项审核未通过的；

（三）预告登记期间，未经预告登记的权利人同意处分不动产的；

（四）处分的不动产被查封、预查封的，但协助执行的除外；

（五）未依法提供税费缴纳凭证的；

（六）申请人未按照要求补全材料的，或不配合开展查验工作的；

（七）申请登记的不动产已经灭失或被依法征收，但注销登记除外；

（八）根据《不动产登记暂行条例》第十九条进行实地查看，发现不动产界址、空间界限、面积等材料与申请登记的不动产状况不一致的；

（九）受理后，审核中发现不符合受理条件的；

(十) 其他违反法律、行政法规规定的情形。

十一、不动产登记机构可以将权利限制或提示的事项等内容记载于不动产登记簿及不动产权属证书。

十二、建设用地使用权在地上、地表或者地下分别设立的，可以根据规划、用地批准情况，分阶段确定空间权属界限。不动产空间权属界限可以通过三维图件、坐标、文字说明等方式表述。

连通通道等建（构）筑物，可依据用地批准文件等权属来源材料办理建设用地使用权及建（构）筑物所有权的不动产登记。

根据相关批准文件，宗地内依法建设的公共通道等公共设施，可以在图件中标注等方式说明公共属性。

十三、依据同一用地批准文件取得建设用地使用权的项目，因用地范围内有城市道路、河流等原因自然分隔为多个宗地登记的，在各宗地不动产登记簿及不动产权属证书中注明属同一建设用地批准项目。

十四、经依法批准保留的建（构）物申请登记的，可以延用原不动产登记、审批的相关资料。保留建（构）筑物经改建、扩建的，应当提供工程竣工及符合规划的材料。

十五、依照批准文件应当移交或回购的公共服务设施，由建设单位依法申请建设用地使用权及建（构）物所有权首次登记，并在不动产登记簿记载移交或回购的要求，批准文件另有规定的除外。

十六、在建建筑物应以工程规划许可或规划批后修改的图件为依据，预划不动产登记单元，制作预测绘权籍调查资料。

建设工程通过规划用地验收后，应以符合规划的竣工图件为基础确定不动产登记单元。不动产登记单元不得随意变更。

十七、土壤污染重点监管单位在不动产登记时依法提供土壤污染状况调查材料的，不动产登记机构应当接收并作为不动产登记资料保存管理。

十八、通过收购方式取得政府储备土地的，原不动产权利人权利注销后，土地储备机构可以依法申请储备土地不动产登记，权利性质为其他（政府储备）。

十九、依法取得集体经营性建设用地使用权的，可以持经备案的集体经营性建设用地出让合同等材料，申请集体建设用地使用权登记。

二十、依法取得的一处宅基地因自然地形等原因，划分为多个宗地的，应在不动产登记簿及不动产权属书中载明分宗情况。

宅基地使用权宗地不因户籍分立或房屋分割等原因分宗，涉及分家析产、继承的可按共用宗处理。

二十一、不动产灭失，协议搬迁或依法征收等情形致使不动产权利消灭的，权利人可以持不动产权属证书、补偿协议等不动产权利已灭失的材料，申请注销登记。

以收购等方式收储政府储备土地，土地储备机构与被收购人书面约定由其代为申请办理相关不动产权利注销登记的，土地储备机构可持已纳入土地储备计划材料、收购协议书、补偿到位证明等材料，申请不动产注销登记。

二十二、自然人、企业均可作为抵押权人，申请以建设用地使用权、建设用地使用权连同地上建（构）筑所有权办理不动产抵押登记，批准文件另有规定的除外。

不以公益为目的的养老、教育、医疗卫生等社会领域企业以有偿取得的建设用地使用权、建设用地使用权连同地上建（构）筑物所有权申请抵押权登记的，抵押人、抵押权人应共同承诺在抵押权实现后保障原有经营活动持续稳定，确保土地用途不改变、利益相关人权益不受损。

二十三、房地产开发项目办理建设用地使用权及房屋所有权首次登记前，当事人应申请建设用地使用权抵押权注销登记，或按房屋所有权登记单元申请抵押权变更登记。

二十四、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误申请更正登记的，不动产登记簿记载的权利人同意更正的，应当配合办理更正登记。

生效法律文书证明不动产登记簿记载的权利人错误的，生效法律文书中记载的权利人可以申请更正登记。

二十五、房地产开发项目建设单位在提交预测绘权籍调查资料时，可以一并提出预告登记申请，由预购人自行提交材料，依约定办理预告登记。

二十六、申请查询不动产登记资料的，应说明查询目的，填写不动产登记资料查询申请书，并提供相关证明材料。不动产登记簿记载的权利人通过身份认证，在不动产登记机构终端自助系统查询

登记结果的除外。

不动产登记机构可以要求查询申请人书面承诺查询结果的使用目的和使用范围。

遗产管理人可参照被继承人权限查询不动产登记资料，但有特别约定的除外。

二十七、不动产登记机构可以依法归集下列失信信息：

（一）以提交虚假材料、隐瞒真实情况等不正当手段取得不动产登记的信息；

（二）对伪造、变造不动产权属证书或者买卖、使用伪造、变造的不动产权属证书行为的生效行政处罚信息，但适用简易程序作出的除外；

（三）经依法认定的其他不动产登记失信信息。

二十八、本操作规范自 2022 年 9 月 1 日起施行。

