

上海市自然资源确权登记局文件

沪自然资源登〔2025〕11号

关于印发《破产企业办理不动产登记若干规定（试行）》的通知

市自然资源确权登记事务中心、各区自然资源确权登记事务中心（不动产登记事务中心）、临港新片区企业服务专区：

为全面落实《中华人民共和国企业破产法》《关于推动和保障管理人在破产程序中依法履职进一步优化营商环境的意见》（发改财金〔2021〕274号）、《上海市加强改革系统集成 提升办理破产便利度的若干措施》（沪高法〔2023〕47号）等文件的要求，结合本市实际，我局制定《破产企业办理不动产登记若干规定（试行）》，现印发给你们，请遵照执行。在施行过程中如有问题，请及时反馈我局。

(此页无正文)

上海市自然资源确权登记局

2025 年 12 月 25 日

破产企业办理不动产登记若干规定（试行）

第一条 为进一步优化营商环境，保障破产程序高效推进，切实加快推进破产案件债务人企业（以下简称破产企业）办理不动产登记，根据《中华人民共和国企业破产法》《关于推动和保障管理人在破产程序中依法履职进一步优化营商环境的意见》（发改财金〔2021〕274号）、《上海市加强改革系统集成提升办理破产便利度的若干措施》（沪高法〔2023〕47号）等法律法规文件规定，制定本规定。

第二条 破产管理人（以下简称“管理人”）由人民法院指定，可以由有关部门、机构人员组成的清算组或者由依法设立的律师事务所、会计师事务所、破产清算事务所等社会中介机构（以下简称“机构管理人”）担任，也可以由具备相关专业知识并取得执业资格的人员（以下简称“自然人管理人”）担任，依据《中华人民共和国企业破产法》及相关规定接管、调查、管理处分债务人财产的法定职责。

管理人凭人民法院受理破产申请的民事裁定书及指定管理人决定书，依法行使管理人职责，以破产企业的名义依法申请办理相关不动产登记。

本规定所指“机构管理人负责人”指人民法院出具的指定管理人决定书上载明的管理人团队负责人。

本规定所指的“管理人团队成员”指人民法院出具的指定管理人决定书上载明的管理人团队成员。自然人管理人的团队成员由法院出具的函件确定。

司法强制清算案件人民法院确定的清算组，参照适用上述有关破产管理人及负责人、团队成员的规定。

第三条 管理人有权查询、复制破产企业（含分支机构，下同）名下不动产登记结果、不动产登记原始资料。

管理人申请查询破产企业名下不动产登记结果的，可以通过一网通办平台“企业破产信息核查一件事”等在线查询或者至上海市自然资源确权登记事务中心查询，并提供人民法院受理破产申请的民事裁定书、指定管理人决定书及团队成员经办人身份证明材料。

管理人申请查询破产企业名下不动产登记原始资料的，应当至不动产所在地的区登记事务机构申请，并提供人民法院受理破产申请的民事裁定书、指定管理人决定书及团队成员经办人身份证明材料。

对管理人提出的查询、复制申请，登记事务机构应当当场办理并提供查询结果，不能当场提供的，应当在 5 个工作日内提供。提供的查询结果证明或者复制的材料应当加盖不动产登记资料查询专用章并注明日期。

第四条 除申请国有建设用地使用权首次登记外，管理人申请不动产登记应当提交不动产权证书（原件），不能提交不动产权证书的，登记事务机构可以通过不动产登记系统核查不动产登记信息，完成登记后同步公告作废原不动产权证书。

管理人申请相关不动产登记，按规定需要破产企业盖章的，可以加盖机构管理人或者自然人管理人印章的方式予以替代；需要破产企业法定代表人签字的，可由机构管理人负责人或者自然人管理人签字予以替代。

第五条 破产案件受理后，解除破产企业不动产查封登记的事项，应当至不动产所在地的区登记事务机构办理。

破产法院工作人员持解除查封裁定书、协助执行通知书等文书或者由管理人两名团队成员持受理破产申请的民事裁定书和指定管理人决定书、解除查封裁定书或者通知书、协助执行通知书等申请解除查封，登记事务机构应当及时办理解封。

第六条 房地产总登记时应当登记而未登记的土地使用权和房屋所有权，以及房地产总登记后至1996年3月1日前竣工的房屋，管理人可以按照《上海市不动产登记技术规定》（沪规划资源规〔2021〕1号文，下同）第 19.4 条提交不动产权属来源证明、不动产权属调查报告等材料，并经规划资源部门、房屋管理部门核查后按照历史遗留的房地产登记通道申请办理。

对1996年3月1日后竣工的房屋，管理人可以按照《上海市不动产登记技术规定》关于不动产首次登记的要求提交申请材料。确因资料缺失或者第三方机构（如设计、勘察、施工、监理等单位）不配合竣工验收等情形，管理人无法提供相关材料的，可以提供各主管部门按照相关管理规定出具的证明材料。

第七条 以拍卖、变卖、抵债等方式处置债务人不动产的，管理人和买受人可以凭受理破产申请的民事裁定书和指定管理人决定书、拍卖变卖或者抵债裁定书和协助执行通知书、不动产权证书、税费缴纳凭证等材料依法申请办理不动产转移登记。

以拍卖、变卖、抵债以外方式，管理人按照债权人会议通过的债务人财产变价方案或者根据对特定破产财产享有担保权的债权人的申请，先行处置债务人不动产的，管理人以及取得不动产的受让人可以凭受理破产申请的民事裁定书和指定管理人决定书、人民法院出具的裁定书和协助执行通知书、不动产权证书、税费缴纳凭证等材料依法申请办理不动产转移登记。

房地产开发企业办理首次登记后进入破产程序，管理人未能接管完整的房屋交易资料的，购房人经管理人核查确认并加盖管理人印章后，可以按照《上海市不动产登记技术规定》关

于办理不动产转移登记的相关规定依法办理。

转移登记的房地产涉及划拨土地的，还应当提交规划资源部门书面同意使用划拨建设用地或者建设用地使用权有偿使用的合同及缴清土地出让金等证明。

第八条 破产企业不动产的其他登记和登记程序按照《上海市不动产登记技术规定》相关规定办理。

在浦东新区办理企业破产的不动产登记，《上海市浦东新区完善市场化法治化企业破产制度若干规定》另有规定的，从其规定。

公开属性：主动公开

抄送：

上海市自然资源确权登记局

2025 年 12 月 25 日印发
