

上海市规划和自然资源局文件

沪规划资源规〔2021〕11号

关于印发《上海市不动产登记技术规定的补充规定》的通知

各区规划和自然资源局、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）：

为进一步贯彻落实《中华人民共和国民法典》，细化不动产登记要求，根据《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《上海市不动产登记若干规定》等规定，结合本市实际，我局制定了《上海市不动产登记技术规定的补充规定》，已经2021年12月14日第39次局长办公会审议通过。现印发给你们，请遵照执行。

本规定自印发之日起施行，有效期至 2026 年 2 月 28 日。

上海市规划和自然资源局

2021 年 12 月 31 日

上海市不动产登记技术规定的补充规定

为进一步规范不动产登记行为，细化不动产登记要求，现就《上海市不动产登记技术规定》（沪规划资源规〔2021〕1号，以下简称《技术规定》）作如下补充规定：

一、申请不动产登记的，当事人应当到不动产所在地的区登记事务机构申请登记；属于市登记事务机构受理范围的，当事人应当到市登记事务机构申请登记。

二、两人以上共有不动产的登记，应当由全体共有人共同申请，并在申请登记时明确不动产权利的共有方式。

共有人已分别持证的，申请登记时应当提交全体共有人所持有的不动产权属证书。

三、建设单位在申请房屋所有权首次登记时，相关证明文件已明确公益性公共服务设施的房地产归政府或者其他单位的，但未明确相关权利人的，登记事务机构应当在不动产登记簿上将权利人记载为“待定”，不颁发不动产权属证书。待公益性公共服务设施的权利归属明确后，登记事务机构应当依据当事人的申请将相关证明文件在不动产登记簿上进行记载并颁发不动产权属证书。

四、房屋所有权、建设用地使用权因行政机关依法作出的征收房屋所有权、收回建设用地使用权等行为终止的，有关部门向登记事务机构提交的文件包括行政机关要求登记事务机构办理注销登记的嘱托文件（原件）、行政机关作出的已经发生法律效力的征收、收回的文件及附图（原件）、被征收、收回土地房屋权属调查报告（原件）、已付清补偿款的证明或者房屋已拆除的证明等材料。

五、因继承取得宅基地上房屋所有权申请转移登记的，登记事务机构应当按照《技术规定》第 4.2.18 条、第 4.2.19 条、第 4.2.20 条办理。

登记事务机构应当核查被继承人是否是不动产登记簿记载的权利人，申请人是否是继承权证明文件记载的继承人；经核准登记的，应当在不动产登记簿和不动产权属证书的附记栏内注记“该权利人为本农民集体经济组织原成员住宅的合法继承人”。被继承人非集体经济组织原成员的，应当在不动产登记簿和不动产权属证书的附记栏内注记“继承取得”。

六、以遗嘱方式设立居住权的，登记事务机构可以参照《技术规定》中有关继承不动产登记的规定，凭当事人提交的生效遗嘱、遗嘱人死亡证明等材料办理首次登记。申请人应当召集全部法定继承人或者遗产管理人当场确认设立居住权的情况，并提交书面确认声明等材料。

七、因人民法院、仲裁机构生效法律文书设立居住权申请居住权首次登记的，申请人应当是生效法律文书确定的居住权人。

申请人应当向登记事务机构提交的文件包括《上海市不动产登记申请书》（原件）、身份证明（复印件）、人民法院、仲裁机构作出的已经发生法律效力的判决、裁定、调解、裁决书等文件（原件）。

登记事务机构应当核查人民法院、仲裁机构已经发生法律效力的判决、裁定、调解、裁决书等文件认定的义务人是否与不动产登记簿记载的产权人一致。

八、因人民法院、仲裁机构生效法律文书终止居住权申请注销登记的，申请人应当是产权人或者居住权人。

申请人应当向登记事务机构提交的文件包括《上海市不动产登记申请书》（原件）、身份证明（复印件）、不动产权属证书（原件）、人民法院、仲裁机构作出的已经发生法律效力的判决、裁定、调解、裁决书等文件（原件）。

登记事务机构应当核查不动产登记簿记载的居住权人、义务人是否与人民法院、仲裁机构已经发生法律效力的判决、裁定、调解、裁决书等文件认定的居住权人、义务人一致。核验一致的，应当将登记事项记载于不动产登记簿，并在市规划资源部门门户网站上刊登废证公告。

公开属性：主动公开信息

上海市规划和自然资源局办公室

2021 年 12 月 31 日印发
