

上海市不动产登记技术规范

(征求意见稿)

一、为贯彻《中华人民共和国民法典》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记资料查询暂行办法》《上海市不动产登记若干规定》（以下简称《若干规定》），细化不动产统一登记制度，方便不动产登记申请，规范不动产登记行为，维护不动产交易安全，保护不动产权利人的合法权益，结合本市实际，制定本规定。

二、本规定适用于本市行政区域内的不动产登记。

三、上海市自然资源确权登记局（以下简称市确权登记局）为本市不动产登记机构，负责全市不动产登记工作。市、区规划资源部门所属的登记事务机构受市确权登记局委托，具体办理登记事务。

市自然资源确权登记事务中心具体办理下列范围不动产登记事务：（一）涉及国家安全、军事机密等特殊范围的不动产登记；（二）海域使用权登记；（三）森林、林木所有权；（四）查阅跨区不动产登记簿信息；（五）以权利人姓名或名称、身份号码等特定主体身份信息为索引查询不动产登记信息；（六）市确权登记局指定办理的不动产登记事务。

各区自然资源确权登记事务中心、不动产登记事务中心具体办理各辖区范围内除前款范围以外的各类不动产登记事务。

四、集体土地所有权、建设用地使用权、国有农用地的使用权、土地承包经营权、土地经营权、林地使用权和森林、林木所有权、宅基地使用权、海域使用权，以及房屋所有权等不动产权利，颁发不动产权证书。

居住权、地役权、抵押权以及预告登记、异议登记等，颁发不动产登记证明。

五、不动产登记簿是物权归属和内容的根据，由不动产登记机构制作并永久保存。

不动产登记簿采用电子介质，存储在市规划和自然资源局建立的统一的不动产登记信息系统中。登记事务机构应当在不动产登记信息系统中办理不动产登记事务。

六、不动产权证书和不动产登记证明应当按照不动产登记簿填写，并加盖不动产登记专用章，由市确权登记局颁发。

公告文书、收件收据、不予受理告知书、不予登记告知书、不予查询告知书等文书，应当加盖不动产登记专用章。

登记事务机构应当根据不动产权利人的选择，颁发纸质介质或者电子介质的不动产权证书和登记证明，电子介质的不动产权证书和登记证明上加盖电子印章。

七、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，适用国家和本市不动产登记规定，依据本规定和附件办理。

八、不动产登记机构依据当事人的申请进行登记，但依法应当依嘱托或者依职权登记的除外。

九、不动产首次登记，是指不动产权利第一次登记。未办理不动产首次登记的，不得办理不动产其他类型权利登记，但法律、行政法规另有规定的除外。

十、因下列情形导致不动产权利转移的，当事人可以向不动产登记机构申请转移登记：（一）买卖、互换、赠与不动产的；（二）以不动产作价出资（入股）的；（三）法人或者其他组织因合并、分立等原因致使不动产权利发生转移的；（四）不动产分割、合并导致权利发生转移的；（五）继承、受遗赠导致权利发生转移的；（六）共有人增加或者减少以及共有不动产份额变化的；（七）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致不动产权利发生转移的；（八）因主债权转移引起不动产抵押权转移的；（九）因需役地不动产权利转移引起地役权转移的；（十）法律、行政法规规定的其他不动产权利转移情形。

十一、下列情形之一的，不动产权利人可以向不动产登记机构申请变更登记：（一）权利人的姓名、名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变更的；（二）不动产的坐落、

界址、用途、面积等状况变更的；（三）不动产权利期限、来源等状况发生变化的；（四）同一权利人分割或者合并不动产的；（五）抵押担保的范围、主债权数额、债务履行期限、抵押权顺位发生变化的；（六）最高额抵押担保的债权范围、最高债权额、债权确定期间等发生变化的；（七）地役权的利用目的、方法等发生变化的；（八）共有性质发生变更的；（九）法律、行政法规规定的其他不涉及不动产权利转移的变更情形。

十二、下列情形之一的，当事人可以申请办理注销登记：（一）不动产灭失的；（二）权利人放弃不动产权利的；（三）不动产被依法没收、征收或者收回的；（四）人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致不动产权利消灭的；（五）法律、行政法规规定的其他情形。

十三、有证据证实不动产登记簿记载的事项确实存在错误的，登记事务机构应当依申请或者依职权进行更正登记。

十四、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项有错误，权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记，登记事务机构依法办理。

十五、下列情形之一的，当事人应当共同申请预告登记：（一）预购商品房的；（二）以预购商品房设立抵押权的；（三）不动产转让、抵押的；（四）签订其他不动产物权协议的；（五）法律、行政法规规定的其他情形。

前款情形中，一方当事人未提出登记申请的，另一方当事人按照约定可以单方提出预告登记申请。预购商品房的预售人未按照约定共同申请预告登记的，预购人可单方申请。

十六、依据国家有权机关的嘱托文件，登记事务机构依法办理查封登记。

十七、依据《若干规定》第三十四条的规定，当事人可以申请与不动产权利有关事项的记载。

十八、不动产登记程序一般包括：（一）申请；（二）受理；（三）审核；（四）核准并登簿。

完成登记后，登记事务机构应当及时立卷归档。

十九、不动产登记机构自受理登记申请之日起在《若干规定》第十四条规定的时限内办结不动产登记手续。

二十、申请不动产首次登记或者涉及不动产界址、空间界限、面积等变化的不动产变更登记的，申请人应当向登记事务机构提交由权属调查机构通过地籍调查形成的不动产权属调查报告。

已实现多测合一的项目，可以提交多测合一的测绘报告。

二十一、属于登记职责范围，申请材料齐全、符合法定形式的，登记事务机构应当受理并出具收件收据；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，应当受理并出具收件收据。申请日为受理日。

发现申请登记事项的有关情况需要进一步证明的，登记事务机构应当一次性告知申请人在一定期限内提供证明材料，材料补齐日为受理日。申请材料不齐全或者不符合法定形式的，登记事务机构应当当场书面告知申请人不予受理并一次性告知需要补正的全部内容。

未当场书面告知申请人不予受理的，视为受理。

二十二、登记事务机构受理登记申请后，应当对申请材料进行查验。

登记事务机构在审核时，发现申请登记事项的有关情况需要进一步证明的，可以核查、实地查看有关情况，必要时可以委托不动产权属调查机构对登记标的物的自然状况进行检查；对可能存在权属争议，或者可能涉及他人利害关系的登记申请，登记事务机构可以向申请人、利害关系人或者有关单位进行调查。登记事务机构进行核查、实地查看或者调查时，申请人、被调查人应当予以配合。

依法需要实地查看和调查、向有关部门核查相关情况的，办结不动产登记手续的时限不得超过 30 个工作日，但当事人不配合的除外。

二十三、下列情形之一的，登记事务机构应当作出不予登记的决定，并书面告知申请人：（一）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；（二）有关证明材料、文件与申请登记的内容不一致的或者受理后

未按照不动产登记机构要求进一步补正的；（三）申请登记的事项与不动产登记簿的记载有冲突的；（四）不动产属于违法建筑的；（五）对依法查封的不动产，权利人处分该不动产申请登记的；（六）不动产权属争议在诉讼、仲裁或者行政处理中的；（七）申请登记的不动产权利超过规定期限的；（八）法律、行政法规规定不予登记的其他情形。

登记事务机构作出不予登记决定后，应当将申请登记文件复印留存，原件退还申请人。

二十四、依据国家有权机关出具的嘱托文件以及人民政府依法征收、收回不动产作出的嘱托文件办理不动产登记的，按下列程序进行：（一）受理；（二）审核；（三）登簿。

登记事务机构不对嘱托文件进行实体审查。登记事务机构对嘱托事项存在异议的，应当依法向嘱托机关提出审查建议，并按相关规定继续、中止或者暂缓办理登记。

国家有权机关嘱托登记事务机构协助办理不动产转移登记的，当事人未提供完税证明等材料，但纳入税务机关追缴范围或者登记事务机构书面告知后仍被要求继续协助的，不停止办理登记。

二十五、登记事务机构依职权办理不动产登记事项的，按下列程序进行：（一）启动；（二）审核；（三）登簿。

依职权登记的，可以以登记事务机构启动的原因文件作为申请材料。

二十六、不动产权利人、利害关系人可以依照国家和本市相关规定依法查询、复制不动产登记资料。

人民法院、人民检察院、国家安全机关、监察机关以及有关国家机关执行公务可以依法查询、复制与调查和处理事项有关的不动产登记资料。

二十七、本市不动产登记具体程序和要求按照本规定及附件《上海市不动产登记技术规定》执行。

附件：上海市不动产登记技术规定（2026 版）