

# 宁夏回族自治区不动产登记办法

**第一条** 为了规范不动产登记行为,方便群众申请登记,保护权利人合法权益,维护不动产交易安全,根据《中华人民共和国民法典》、《不动产登记暂行条例》等法律法规,结合自治区实际,制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本行政区域内的不动产登记工作。

下列不动产权利,依法办理登记:

(一)集体土地所有权;

(二)房屋等建筑物、构筑物所有权;

(三)森林、林木所有权和使用权;

(四)耕地、林地、草地等土地承包经营权和土地经营权;

(五)建设用地使用权;

(六)宅基地使用权;

(七)地役权;

(八)抵押权;

(九)法律规定需要登记的其他不动产权利。

房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木等定着物与其所附着的土地,应当一并登记。

**第三条** 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。

**第四条** 县级以上人民政府应当加强对不动产登记工作的领导,研究、协调不动产登记重大事项,保障不动产登记工作经费投入。

**第五条** 自治区人民政府自然资源主管部门负责指导、监督全区不动产登记工作。

设区的市、县(市)人民政府自然资源主管部门是不动产登记机构,负责本行政区域内的不动产登记工作。设区的市、县(市)人民政府自然资源主管部门所属的不动产登记经办机构具体承办登记事务。

县级以上人民政府住房和城乡建设、农业农村、林业和草原以及税务、金融监督管理等部门按照各自职责分工,协同做好不动产登记相关工作。

**第六条** 不动产登记机构应当加强部门协作,实行不动产登记、交易、缴税等事项一窗受理、并行办理,充分运用互联网、大数据等技术手段,优化流程,便民利民。

鼓励自治区内不动产登记机构与区外的不动产登记机构开展区域合作、跨省通办。

**第七条** 不动产登记工作人员应当具备与不动产登记工作相适应的专业知识和业务能力。

不动产登记机构应当加强对不动产登记工作人员的管理,开展专业技术培训和职业操守教育,提高不动产登记工作人员的业务能力和服务水平。

鼓励不动产登记机构或者不动产登记经办机构购买不动产登记责任保险,健全不动产登记风险保障机制。

**第八条** 不动产登记以地籍调查为基础,通过权属调查和地籍测绘获取不动产的权属、位置、界址、面积等信息。已有地籍调查成果能够满足不动产登记需要的,应当沿用共享。地籍调查成果应当纳入地籍数据库统一管理。

宁夏回族自治区人民政府令  
第136号

《宁夏回族自治区不动产登记办法》已经2025年11月3日自治区人民政府第98次常务会议审议通过,现予公布,自2026年1月1日起施行。  
自治区主席 张雨浦  
2025年11月11日

集体土地所有权、宅基地使用权、集体建设用地使用权、土地承包经营权、集体林权等不动产登记所需要的地籍调查成果,由设区的市、县(市、区)人民政府组织自然资源、农业农村、林业和草原等相关部门调查获取,地籍调查所需经费纳入同级财政预算。

**第九条** 不动产登记依申请办理,国家另有规定的除外。

当事人或者其代理人应当现场或者通过网络向不动产登记机构申请不动产登记。网络申请不动产登记的业务类型、办理流程,由不动产登记机构公布。

不动产登记机构可以根据需要在乡镇(街道)、村(社区)、银行业金融机构、房地产开发企业等场所设立不动产登记便民服务点,为当事人提供便捷高效的不动产登记服务。

**第十条** 申请人申请不动产登记应当根据不同登记类型与事项提交符合国家规定的材料,并对材料的真实性、有效性负责。

应当提交的申请材料中涉及住房和城乡建设、农业农村、林业和草原、税务等部门信息的,不动产登记机构能够通过政务数据共享获取的,不得要求申请人重复提交。

不动产登记机构应当将不动产登记职责、登记范围、各类登记申请所需材料目录和示范文本等信息,在其办公场所或者门户网站公开,并及时更新。

**第十一条** 属于不动产登记职责范围,申请材料齐全、符合法定形式的,或者申请人按照要求提交全部补正申请材料的,不动产登记机构应当受理并书面告知申请人;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。

不动产登记申请材料不齐全或者不符合法定形式的,不动产登记机构应当当场书面告知不予受理并一次性告知需要补正的全部内容。

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。

**第十二条** 不动产登记机构受理不动产登记申请后,对依法需要实地查看、调查的,可以通过拍照、录像以及询问申请人、利害关系人或者有关单位等方式进行,申请人、被调查人应当予以配合。

对依法需要进行公告的不不动产登记事项,不

不动产登记机构应当在其办公场所或者门户网站等进行公告,公告期不少于15个工作日,但是涉及国家秘密的除外。

**第十三条** 经审核符合登记条件的,不动产登记机构应当将申请登记事项准确、完整、清晰、及时地记载于不动产登记簿;经审核不符合登记条件的,不动产登记机构应当不予登记,并书面告知申请人。

登记事项自记载于不动产登记簿时完成登记。不动产登记簿由不动产登记机构永久保存,任何人不得损毁不动产登记簿,除依法予以更正外,不得修改登记事项。

**第十四条** 不动产登记机构完成登记后,应当依法向申请人核发纸质(电子)不动产权属证书或者不动产登记证明。电子证书、证明与纸质证书、证明具有同等法律效力。

不动产权属证书、不动产登记证明应当加盖不动产登记机构登记专用章。

不动产权属证书、不动产登记证明污损、破损或者遗失、灭失的,当事人可以向不动产登记机构申请换发、补发。

**第十五条** 不动产登记机构应当自受理登记申请之日起5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。法律另有规定的除外。

不动产登记过程中的实地查看、公告、补正材料、地籍调查的时间不计入前款规定的时限。

**第十六条** 不动产登记机构应当在办公场所或者门户网站向社会公布受理投诉举报的方式、处理程序等,及时处理投诉举报,并将处理情况反馈投诉举报者。

**第十七条** 因农民集体互换土地、土地调整,农民集体合并或者撤销、行政区划调整等导致集体土地所有权发生变化的,乡(镇)人民政府应当及时组织有关农民集体申请办理转移登记或者变更登记。

**第十八条** 以家庭承包方式承包农民集体所有或者国家所有依法由农民集体使用的耕地、林地、草地等从事农业生产的,可以申请土地承包经营权登记。

已经办理土地承包经营权首次登记,依法取得流转期限为五年以上土地经营权的,当事人可以持土地经营权流转合同以及其他必要材料申请土地经营权登记。

依法承包经营国有农用地,或者流转国有农用地的,当事人可以依据合同或者有批准权的人民政府的批准文件等相关材料申请国有农用地的土地经营权登记。

**第十九条** 依法取得国有建设用地使用权的,可以单独申请国有建设用地使用权登记。

依法利用国有建设用地建造房屋等建筑物、构筑物的,可以申请国有建设用地使用权及房屋等建筑物、构筑物所有权登记。

**第二十条** 设区的市、县(市)人民政府应当建立土地供应、竣工验收备案、税费缴纳、不动产登记等并行办理机制,推动落实国有建设用地以及商品房交房(地)即交证。

**第二十一条** 不动产以不动产单元为基本单位进行登记。

当事人申请不动产单元分割、合并的,应当符合规划、用地、建设、消防等相关法律、法规规定。

**第二十二条** 依法取得集体建设用地使用权的,可以单独申请集体建设用地使用权登记。

依法利用集体建设用地用于工业、商业等经营性用途,或者建设公共设施、从事公益事业等的,可以申请集体建设用地使用权及地上建筑物、构筑物所有权登记。

**第二十三条** 依法取得宅基地使用权的,可以单独申请宅基地使用权登记。

依法利用宅基地建造住房及其附属设施的,可以申请宅基地使用权及房屋所有权登记。

设区的市、县(市、区)农业农村、自然资源等部门和乡(镇)人民政府依据各自职责,共同做好宅基地审批管理与不动产登记工作的有序衔接。

**第二十四条** 申请办理已抵押不动产转移登记,该不动产上存在未结清的按揭贷款、且按揭贷款当前无逾期的,经不动产买卖双方、贷款方达成一致,可以直接办理转移登记与抵押权登记。

**第二十五条** 权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载事项有错误的,可以申请更正登记。不动产登记机构受理更正登记申请后,应当中止办理相关的不动产抵押、转移、变更等登记,并暂缓受理相关的新的登记申请,更正登记完成后,应当恢复办理。

利害关系人申请更正登记的,权利人不同意更正的,利害关系人可以申请异议登记。

**第二十六条** 因商品房等不动产预售、不动产买卖或者抵押、以预购商品房设定抵押权等情形,

当事人可以按照约定申请预告登记。

当事人申请办理预售商品房预告登记的,预售人应当在商品房网签合同备案环节申请预告登记。

**第二十七条** 不动产登记机构收到人民法院不动产查封协助执行通知书后,应当直接将查封登记事项记载于不动产登记簿。

查封期间人民法院解除查封的,不动产登记机构应当根据人民法院协助执行通知书注销查封登记。

不动产查封期限届满,人民法院未续封的,查封登记失效。

监察机关、人民检察院、公安机关等其他国家有权机关依法要求不动产登记机构办理查封登记的,参照人民法院办理查封登记的有关规定执行。

**第二十八条** 自治区人民政府自然资源主管部门应当按照国家统一要求,加强不动产登记信息化建设。

不动产登记信息管理系统的建设、运行和维护,应当符合国家网络安全、数据安全、个人信息保护、保密等法律法规的规定。

**第二十九条** 县级以上人民政府相关部门应当依法做好不动产相关数据共享工作,及时完善更新共享信息,保证数据的完整性、准确性、可用性。

**第三十条** 不动产登记机构应当加强不动产登记资料的管理,做好不动产登记资料的整理以及数字化转化工作。符合档案管理要求的电子档案与纸质档案具有同等法律效力。

**第三十一条** 权利人、利害关系人及其代理人可以依法查询、复制不动产登记资料,不动产登记机构应当提供。

监察机关、人民法院、人民检察院、国家安全机关等国家机关依法查询、复制与调查处理事项有关的不动产登记资料的,应当提供本单位出具的协助查询材料,工作人员的工作证件等。

涉及国家秘密的不不动产登记资料的查询,按照保守国家秘密法的有关规定执行。

**第三十二条** 自治区人民政府自然资源主管部门应当按照国家规定的不动产权属证书和不动产登记证明的统一样式、印制标准,负责全区不动产权属证书和不动产登记证明的印制、发行、管理和质量监督工作。

不动产登记机构应当建立不动产权属证书和不动产登记证明管理制度,强化安全保密防控措施,加强不动产权属证书和不动产登记证明的采购、领取、保管、使用、作废、销毁等全过程管理。

**第三十三条** 违反本办法规定的行为,法律、法规、规章已有法律责任规定的,从其规定。

**第三十四条** 县级以上人民政府应当按照尊重历史、实事求是、分类处置的原则,建立部门联动工作机制,依法依规化解不动产登记历史遗留问题,切实维护群众合法权益。

**第三十五条** 本办法自2026年1月1日起施行。

