

浙江省自然资源厅文件

浙自然资规〔2021〕8号

浙江省自然资源厅关于进一步规范 不动产登记工作的若干意见

各市、县（市、区）自然资源主管部门：

为贯彻落实《民法典》相关规定和《自然资源部关于做好不动产抵押权登记工作的通知》（自然资发〔2021〕54号）、《自然资源部自然资源确权登记局关于进一步做好免收小微企业不动产登记费工作的通知》（自然资登记函〔2021〕2号）等文件要求，推进不动产登记工作规范化，切实维护权利人合法权益，现就有关事项通知如下：

一、规范不动产抵押登记和抵押不动产转移登记

（一）明确记载抵押担保相关约定

1. 明确记载抵押担保范围。不动产登记机构（以下简称

“登记机构”) 在办理抵押登记时, 应根据当事人的申请在不动产登记簿“担保范围”栏记载抵押担保范围的约定情况, 没有提出申请的, 填写“/”。

2. 明确记载抵押不动产的转让约定情况。 登记机构在办理抵押登记时, 应根据当事人的申请在不动产登记簿“是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定”栏记载转让抵押不动产的约定情况, 有约定的填写“是”, 可一并记载禁止或限制的内容, 没有约定的填写“否”。

3. 规范一般抵押和最高额抵押。 登记机构在办理抵押登记时, 应区分一般抵押担保的“被担保主债权数额”和最高额抵押担保的“最高债权额”。

(二) 规范抵押不动产转移登记

1. 先行办理抵押权注销登记。 《民法典》施行前, 已经办理抵押登记的不动产, 抵押期间申请不动产转移登记的, 登记机构应当依抵押双方申请先行办理抵押权注销登记; 但经抵押权人同意的转移登记除外。

2. 保障抵押不动产依法转让。 《民法典》施行后, 办理抵押权首次登记或抵押权预告登记的不动产, 抵押期间申请不动产转移登记的, 登记机构依据不动产登记簿“是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定”栏记载的约定办理。

约定填写为“是”, 抵押期间申请不动产转移登记且符合约定内容的, 登记机构应根据受让人、抵押人(转让人)和抵押权人的共同申请办理转移登记, 并依申请办理抵押权变

更登记；登记机构可以根据当事人申请一并办理不动产转移登记和抵押权变更登记。

约定填写为“否”，抵押期间申请不动产转移登记的，登记机构应根据受让人和抵押人（转让人）的共同申请办理转移登记；登记机构可根据转让双方和抵押权人的共同申请一并办理不动产转移登记和抵押权变更登记，也可在转移登记时由转让双方作出已告知抵押权人的承诺，在转移登记后根据抵押权人申请办理抵押权变更登记。

3. 约定内容变更。抵押期间，抵押双方对“是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定”发生变化的，登记机构根据抵押双方共同申请办理抵押权变更登记；登记机构办理抵押权转移登记时，抵押双方应明确“是否存在禁止或限制转让抵押不动产”的约定情况。

4. 履行查验职责。2021年1月1日起至自然资源部“自然资发〔2021〕54号”文件印发执行前办理的抵押权首次登记或抵押权预告登记，抵押期间申请不动产转移登记的，登记机构应查验抵押合同是否存在“禁止或限制转让抵押不动产的约定”，并依约定办理。条件具备的地区，可将此期间抵押登记的抵押合同约定内容，在登记系统中补录记载。

二、妥善做好居住权不动产登记

各地登记机构要贯彻落实《民法典》对居住权的规定，按照自然资源部的要求，依法稳妥推进居住权不动产登记，审慎把握居住权登记条件、登记程序、登记客体和登记内容，

切实保障群众对居住权登记的需要。

（一）居住权首次登记。以合同、遗嘱、人民法院或仲裁机构的生效法律文书以及法律法规规定的其他情形设立居住权的，根据当事人申请办理居住权首次登记，对符合居住权登记条件的，核发不动产登记证明。

（二）居住权变更登记。居住权人的姓名、身份证明类型或者身份证明号码等发生变化的，居住权期限发生变化的，以及法律法规规定的其他情形导致居住权变更的，根据当事人申请办理居住权变更登记。

（三）居住权注销登记。居住权期限届满、设立居住权的不动产灭失或被征收、生效法律文书终止居住权等导致居住权消灭的，居住权人死亡或放弃居住权的，居住权期限未满但当事人约定注销居住权的，以及法律法规规定其他情形导致居住权灭失的，根据当事人申请办理居住权注销登记。

（四）居住权查询和登记委托。查询居住权登记资料的，适用《不动产登记资料查询暂行办法》的规定；居住权登记委托他人办理的，适用《不动产登记操作规范（试行）》的规定。

三、规范小微企业告知承诺制

各地要严格落实《自然资源部自然资源确权登记局关于进一步做好免收小微企业不动产登记费工作的通知》（自然资源登记函〔2021〕2号）要求，切实做好免收小微企业不动产登记费工作：

（一）严格履行告知义务。企业申请不动产登记时，应明确告知小微企业免收不动产登记费，并将告知内容纳入询问笔录，并由企业出具“小微企业免缴不动产登记费承诺书”（详见附件2）。

（二）依法免收不动产登记费。企业做出小微企业书面承诺后，登记机构即免收相应的不动产登记费，不得要求企业另行提供属于小微企业的证明材料；个体工商户凭工商营业执照直接免收不动产登记费，无需承诺。

四、规范申请表和登记簿等文本

各地登记机构应完善不动产登记簿、申请材料目录、申请书、询问记录等文本（详见附件3、4），根据新的不动产登记簿和相关文书样式，抓紧升级改造不动产登记系统，扩展完善数据库结构和内容，保障登记工作顺利开展，并实时完整上传汇交登记信息。

（一）不动产登记申请表

1. “权利类型”栏：增加“居住权”“土地经营权”“林地使用权”等权利类型；“无居民海岛使用权”修改为“海域使用权（无居民海岛）”。

2. “抵押权”栏：分设“被担保主债权数额”和“最高债权额”；增加“担保范围”字段，填写对主债权及其利息、违约金、损害赔偿金、保管担保财产和实现抵押权费用等抵押担保范围进行约定；增加“是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定”字段，选择是（含约定内容）或否。

3. “申请理由及内容”增加“居住权”栏：其中“登记原因”栏填写居住权取得方式，“居住条件和要求”栏填写当事人约定的条件和要求，“居住权期限”栏填写当事人约定的具体期限。

4. 各地可根据当地工作实际，酌情增加表单其他内容。

（二）完善不动产登记簿

对不动产登记簿样式，进行如下修改：

1. “抵押权登记信息”页、“预告登记信息”页均增加“担保范围”“是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定”栏目。

2. 将“抵押权登记信息”页的“最高债权数额”修改为“最高债权额”，并独立为一个栏目，填写最高额抵押担保范围所对应的最高债权数额。

3. “地役权登记信息”页前增加“居住权登记信息”页，并参照《国土资源部关于启用不动产登记簿证样式（试行）的通知》（国土资发〔2015〕25号）要求填写，其中：“居住条件和要求”栏填写居住条件和要求相关约定；“居住权期限”栏填写居住权存续的起止时间，或者附条件的文字描述，长期、永久或者终身设立的填写“至居住权人死亡为止”。

本工作意见于2021年10月27日起实施，在本工作意见实施前，各地按《民法典》和《自然资源部关于做好不动产抵押登记工作的通知》（自然资发〔2021〕54号）要求已依法开展相关规范操作的，应根据工作实际做好有序衔接。

- 附件：1. 自然资源部关于做好不动产抵押权登记工作的通知（自然资发〔2021〕54号）
2. 小微企业免缴不动产登记费承诺书
3. 不动产登记申请表
4. 不动产登记簿修改页

浙江省自然资源厅
2021年9月18日

自然资源部文件

自然资发〔2021〕54号

自然资源部关于做好不动产抵押权登记 工作的通知

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

为落实《民法典》对不动产抵押权的规定，现就有关事项通知如下：

一、依法确定不动产抵押范围。学校、幼儿园、医疗机构、养老机构等为公益目的成立的非营利法人的教育设施、医疗卫生设施、养老设施和其他公益设施，以及法律、行政法规规定不得抵押的其他不动产，不得办理不动产抵押登记。

二、明确记载抵押担保范围。当事人对一般抵押或者最高额抵押的主债权及其利息、违约金、损害赔偿金和实现抵押权费用

等抵押担保范围有明确约定的，不动产登记机构应当根据申请在不动产登记簿“担保范围”栏记载；没有提出申请的，填写“/”。

三、保障抵押不动产依法转让。当事人申请办理不动产抵押权首次登记或抵押预告登记的，不动产登记机构应当根据申请在不动产登记簿“是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定”栏记载转让抵押不动产的约定情况。有约定的填写“是”，抵押期间依法转让的，应当由受让人、抵押人（转让人）和抵押权人共同申请转移登记；没有约定的填写“否”，抵押期间依法转让的，应当由受让人、抵押人（转让人）共同申请转移登记。约定情况发生变化的，不动产登记机构应当根据申请办理变更登记。

《民法典》施行前已经办理抵押登记的不动产，抵押期间转让的，未经抵押权人同意，不予办理转移登记。

四、完善不动产登记簿。对《国土资源部关于启用不动产登记簿证样式（试行）的通知》（国土资发〔2015〕25号）规定的不动产登记簿样式进行修改：

1. 在“抵押权登记信息”页、“预告登记信息”页均增加“担保范围”、“是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定”栏目。

2. 将“抵押权登记信息”页的“最高债权数额”修改为“最高债权额”并独立为一个栏目，填写最高额抵押担保范围所对应的最高债权数额。

五、更新不动产权证书和不动产登记证明。更改法律依据，将电子和纸质不动产权证书、不动产登记证明中的“《中华人民共和国物权法》”修改为“《中华人民共和国民法典》”。

六、调整不动产登记系统、数据库以及申请书。各地要根据新的不动产登记簿，抓紧升级改造各级不动产登记系统，扩展完善数据库结构和内容，将新增和修改的栏目纳入登记系统和数据库，并实时完整上传汇交登记信息。要在不动产登记申请书中增加“担保范围”等栏目，完善申请书示范文本等，保障登记工作顺利开展。

为厉行节约、避免浪费，原已印制的存量证书证明可以继续使用完为止。

附件：不动产登记簿修改页



附件2

小微企业免缴不动产登记费承诺书

本公司（企业）慎重承诺：

本公司（企业）已经认真阅读并知悉《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）规定的小微企业标准，按照该标准，本公司（企业）属于小微企业，现根据《财政部 国家发展和改革委员会关于不动产登记收费有关政策问题的通知》（财税〔2016〕79号）和《国家发展和改革委员会 财政部关于不动产登记收费标准等有关问题的通知》（发改价格规〔2016〕2559号）规定，申请免缴不动产登记费（含第一本不动产权证书的工本费）。

本公司（企业）对上述承诺的真实性负责。如有虚假承诺，本公司（企业）将全额补缴免缴的不动产登记费，自愿承担由虚假承诺导致的相关法律责任，依法依规纳入信用记录并接受相应的失信惩戒。

公司（企业）印章

年 月 日

附件3

收件	编号		收件人	
	日期			

不动产登记申请表

单位：平方米、万元

申请类型	权利类型	<input type="checkbox"/> 集体土地所有权 <input type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 集体建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 土地承包经营权 <input type="checkbox"/> 土地经营权 <input type="checkbox"/> 林地使用权 <input type="checkbox"/> 森林、林木所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木使用权 <input type="checkbox"/> 海域使用权（ <input type="checkbox"/> 无居民海岛） <input type="checkbox"/> 房屋所有权 <input type="checkbox"/> 构筑物所有权 <input type="checkbox"/> 抵押权 <input type="checkbox"/> 居住权 <input type="checkbox"/> 地役权 <input type="checkbox"/> 其他_____		
	登记类型	<input type="checkbox"/> 首次登记 <input type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 更正登记 <input type="checkbox"/> 异议登记 <input type="checkbox"/> 预告登记 <input type="checkbox"/> 查封登记 <input type="checkbox"/> 其他_____		
申请人情况	权利人			
	姓名（单位名称）			
	共有情况			
	证件类型	<input type="checkbox"/> 身份证 <input type="checkbox"/> 港澳台身份证 <input type="checkbox"/> 护照 <input type="checkbox"/> 户口簿 <input type="checkbox"/> 军官证（士兵证） <input type="checkbox"/> 组织机构代码证 <input type="checkbox"/> 营业执照 <input type="checkbox"/> 工作证 <input type="checkbox"/> 律师证 <input type="checkbox"/> 其他_____		
	证件号			
	通讯地址			
	法定代表人或负责人		联系电话	
	代理人姓名		联系电话	
	代理机构名称			
	义务人			
	姓名（单位名称）			
	证件类型	<input type="checkbox"/> 身份证 <input type="checkbox"/> 港澳台身份证 <input type="checkbox"/> 护照 <input type="checkbox"/> 户口簿 <input type="checkbox"/> 军官证（士兵证） <input type="checkbox"/> 组织机构代码证 <input type="checkbox"/> 营业执照 <input type="checkbox"/> 工作证 <input type="checkbox"/> 律师证 <input type="checkbox"/> 其他_____		
	证件号			
	通讯地址			
法定代表人或负责人		联系电话		
代理人姓名		联系电话		

	代理机构名称				
不动 产 情 况	坐落				
	不动产单元号				
	不动产类型	<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 海域（无居民海岛） <input type="checkbox"/> 房屋等建筑物 <input type="checkbox"/> 构筑物 <input type="checkbox"/> 森林、林木			
	面积		用途		
	原不动产权证书号 或不动产登记证明号				
说明：其他不动产情况以权籍调查成果和权属来源证明文件为准。					
申请 理由 及 内容	申请理由	（填写申请登记具体理由及共有情况等）			
	抵押权	抵押方式	<input type="checkbox"/> 一般抵押 <input type="checkbox"/> 最高额抵押		
		被担保主债权 数额			
		最高债权额			
		债务履行期限 (债权确定期间)	自 至		
		在建建筑物 抵押范围			
		担保范围	<input type="checkbox"/> 主债权 <input type="checkbox"/> 利息 <input type="checkbox"/> 违约金 <input type="checkbox"/> 损害赔偿金 <input type="checkbox"/> 保管担保财产和实现担保物权的费用 <input type="checkbox"/> 以及合同约定其他内容		
	是否存在禁止或 限制转让抵押不 动产的约定	<input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是，约定内容：_____			
	地役权	需役地不动产 权证书号			
		利用目的			
		利用期限	自 年 月 日至 年 月 日		
	居住权	登记原因			
		居住条件和 要求			
居住权期限		<input type="checkbox"/> 自 至 <input type="checkbox"/> 其他_____			
申请分别持证	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	领取方式	<input type="checkbox"/> 窗口领取 <input type="checkbox"/> 快递送达		
是否申请水电气 一并过户	<input type="checkbox"/> 自来水 <input type="checkbox"/> 电力 <input type="checkbox"/> 天然气				
本人承诺：本申请系申请人真实意思的表示，并对所填写的上述内容及提交的申请材料真实性负责，如有不实，愿承担法律责任。					
申请人（签章）：		申请人（签章）：			
代理人（签章）：		代理人（签章）：			
年 月 日		年 月 日			

附件4

不动产登记簿修改页

第 本第 页

抵押权登记信息

不动产单元号：		抵押不动产类型 <input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 土地和房屋 <input type="checkbox"/> 土地和在建建筑物 <input type="checkbox"/> 林地和林木 <input type="checkbox"/> 海域 <input type="checkbox"/> 海域和构筑物 <input type="checkbox"/> 其他		
业务号				
内容				
抵押权人				
证件种类				
证件号码				
抵押人				
抵押方式				
登记类型				
登记原因				
在建建筑物坐落				
在建建筑物抵押范围				
被担保主债权数额（万元）				
最高债权额（万元）				
担保范围				
债务履行期限 （债权确定期间）		起 止		
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定				
最高债权确定事实和数额				
不动产登记证明号				
登记时间				
登簿人				
注销抵押业务号				
注销抵押原因				
注销时间				
登簿人				
附记				

预告登记信息

不动产单元号：		不动产坐落：		
业务号				
内容				
权利人				
证件种类				
证件号				
义务人				
证件种类				
证件号				
预告登记种类				
登记类型				
登记原因				
土地使用权人				
规划用途				
房屋性质				
所在层 / 总层数				
建筑面积 (m ²)				
取得价格 / 被担保主债权 数额 (万元)				
担保范围				
是否存在禁止或限制转让 抵押不动产的约定				
不动产登记证明号				
登记时间				
登簿人				
附记				

居住权登记信息

不动产单元号：				
业务号				
内容				
居住权人				
证件种类				
证件号				
义务人				
登记类型				
登记原因				
居住条件和要求				
居住权期限				
不动产登记证明号				
登记时间				
登簿人				
附记				

浙江省自然资源厅办公室

2021年9月27日印发
