



行业简讯

2022年第十一期
总第134期
2022.11.30

不动产登记与估价(副刊)

导读

1. 协会党支部组织党员参加上级党委轮训学习，举办党的二十大专题学习研讨以及常态化开展“读书会”等系列学习活动。

2. 协会及广大会员积极承担社会责任，众志成城，共筑疫情防控防线。

3. 广东省园、林、草地分等定级工作有序推进。

4. 2022年度房地产估价师职业资格考试顺利完成。

5. 协会推荐项目获2022年度金粤自然资源科学技术奖。

6. 协会赴珠海等地开展司法评估专业技术评审。

7. 本期业界要闻转载了自然资源部发布的《自然资源部关于印发〈土地承包经营权和土地经营权登记操作规范（试行）〉等文件的通知》、财政部发布的《关于向社会公开征求〈中华人民共和国资产评估法（修订征求意见稿）〉意见的通告》、广东省自然资源厅发布的《关于向社会公开征求对〈广东省自然资源厅关于进一步规范国有建设用地使用权出让管理相关工作的通知〉（征求意见稿）意见的公告》、不良资产头条公众号发布的《国税总局、最高法联合表态：拍卖税费严禁要求由买受人全部承担》及新永基研究院公众号发布的《〈不动产登记法〉（征求意见稿）选读》。

8. 本期文件速递包括《关于公布广东省土地评估机构备案名单（2022年10月）备案信息变更的通知》《2022年10月份土地产登记代理机构变更登记通告》。

党建专栏

协会党支部 11 月工作与学习动态

11 月期间，协会党支部结合日常工作组织开展了系列学习活动，包括举办今年第十一期“读书会”，组织全体党员学习习近平在《湿地公约》第十四届缔约方大会开幕式致辞讲话精神、举办《中国共产党章程》新旧对照版专题学习研讨会、组织党的二十大精神专题学习、参加上级党委组织的党的二十大精神专题学习、参加上级党委组织的书记轮训班学习等。

👉 举办今年第十一期“读书会”，组织全体党员学习习近平在《湿地公约》第十四届缔约方大会开幕式致辞讲话精神

11 月 14 日，结合“主题党日”活动，协会党支部举办了 2022 年第十一期（总第四十六期）“习近平新时代中国特色社会主义思想读书会”，组织全体党员学习习近平在《湿地公约》第十四届缔约方大会开幕式上的致辞讲话精神。习近平在会上发表“珍爱湿地，守护未来，推进湿地保护全球行动”致辞，提出共谋湿地保护发展的重要意义，是习近平“建设人与自然和谐共生的现代化”思想的深化。通过延申学习，我们深刻认识大自然是人类赖以生存发展的基本条件，尊重自然、顺应自然、保护自然，是全面建设社会主义现代化国家的内在要求。

👉 举办《中国共产党章程》新旧对照版专题学习研讨会

2022 年 10 月 22 日，中国共产党第二十次全国代表大会通过了《中国共产党章程（修正案）》，11 月 14 日，支部组织全体党员举办了《中国共产党章程》新旧对照版专题学习研讨会。与会党员围绕党的二十大通过的党章修正案，重点就修改的 50 处（其中总纲部分的修改 37 处，条文部分的修改 13 处）逐条学习。

👉 组织党的二十大精神专题学习

11 月 14 日，支部组织党的二十大精神专题学习研讨会。会议由支部书记李胜胜同志主持。全体党员一致表态要把深入学习宣传贯彻党的二十大精神作为当前和今后一个时期的首要政治任务，通过深入学习，从党的二十大精神中汲取强大动力，切实把学习成果转化为提升协会各项工作的有效思路和务实举措。要始终坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面深入学习贯彻党的二十大精神，深入贯彻落实习近平总书记对广东系列重要讲话和重要指示精神，要切实用党的二十大精神统一思想、统一意志、统一行动，紧紧围绕报告提出的重大战略、重大部署、重大任务，联系行业发展实际，继续扎实做好行业服务工作。会议还对今年以来协会工作情况进行了阶段性总结，并部署下一阶段工作及学习任务。

👉 参加上级党委组织的党的二十大精神专题学习

11月4日，根据上级党委通知，支部组织全体党员在线参加了省社会组织党委召开的全省性社会组织学习宣传贯彻党的二十大精神动员部署会，认真听取省社会组织党委副书记吴金卫同志传达党的二十大精神以及专职副书记周惠明同志学习动员讲话；11月8日，支部全体党员在线参加了省社会组织党委专题党课学习，认真听取中央党校国家行政学院韩庆祥教授直播讲座“以中国式现代化全面推进中华民族伟大复兴——党的二十大精神解读”。



👉 参加上级党委组织的书记轮训班学习

为深入学习贯彻党的二十大精神，把思想统一到党的二十大精神上来，省社会组织党委在11月下旬至12月上旬举办全省性社会组织学习贯彻党的二十大精神专题培训暨2022年度党组织书记轮训班。李胜胜支部书记及全体党员分别在线参加了11月23、30日的专题培训，认真听取省委党校郭丽兰教授“深刻领会过去5年的工作和新时代10年的伟大变革”专题学习、省委党校廖皇珠副教授“深刻领会新时代新征程中国共产党的使命任务”专题学习、暨南大学马克思主义学院陈联俊教授“深刻领会开辟马克思主义中国化时代新境界”专题学习、省委党校王玉云教授《中国共产党章程（修正案）》。全体党员还将继续参加12月7日举办的专题学习。

协会及广大会员积极支援疫情防控工作

10月以来，广东遭遇三年来最严峻的新冠肺炎疫情，为积极配合做好疫情防控，协会及广大会员立足岗位、履职尽责，在做好个人防护之外也积极承担社会责任，众志成城，共筑疫情防控防线。

10月底，协会向广大会员发出《关于持续做好新冠肺炎疫情防控工作的倡议》，号召广大会员坚定不移全面贯彻落实党中央、省委的防控部署，在科学做好个人防护同时，积极参与所在街道、社区疫情防控工作和志愿服务。据不完全统计，2022年1-10月，全省共有109家会员单位积极协助、参与疫情防控工作，捐款捐物折合人民币约74万元。

11月15日，协会以实际行动展示行业社会责任和担当、传递社会正能量，向广州市越秀区黄花岗街永泰社区居民委员会捐助疫情防控物资，此举获得街道居委会的好评与致谢。



感谢信

致广东省不动产登记与估价专业人员协会：

2022年10月，广州遭遇三年来最严峻的新冠肺炎疫情，在这场没有硝烟的战斗中，面对党和人民的期待与嘱托，为快速有效阻断疫情扩散，确保广大人民群众健康安全，我们众志成城，共筑疫情防控防线。贵协会以同舟共济的深厚情怀，伸出援助之手，向我社区捐赠抗疫物资，令我们工作人员倍感温暖、深受感动。对此，代表居委会向贵会表示衷心感谢，并致以崇高敬意！

我们相信，只要我们同心协力，联防联控，终将赢取抗“疫”的最终胜利！

永泰居委会

2022年11月15日

行业动态

广东省园、林、草地分等定级工作有序推进

园地、林地、草地分等定级是贯彻落实党中央国务院关于“建立自然资源政府公示价格体系”“完善自然资源资产分等定级价格评估制度”等决策部署的重要的基础性、保障性工作。根据自然资源部工作部署，广东省作为林地分等定级示范省，需在2022年底前完成园、林、草地分等以及林地定级工作，协会作为省级主要技术实施单位之一，全程参与实施全省园、林、草地分等工作，并指导各地开展定级工作，全力推进我省园、林、草地分等定级工作。

分等方面，一是完成全省120.94万个园地图斑、185.38万个林地图斑、77.55万个草地图斑的省内初步分等工作；二是在内业校验的基础上，按照各地类县级单位全覆盖、县级等别全覆盖的原则（其中园地不少于相应地类总图斑数的万分之五的比例），与地方一起已完成900余个林地图斑的外业校验，林地分等成果意见反馈，意见收集整理分析工作基本完成，园地、草地外业校验和初步成果意见征集工作正加快开展。

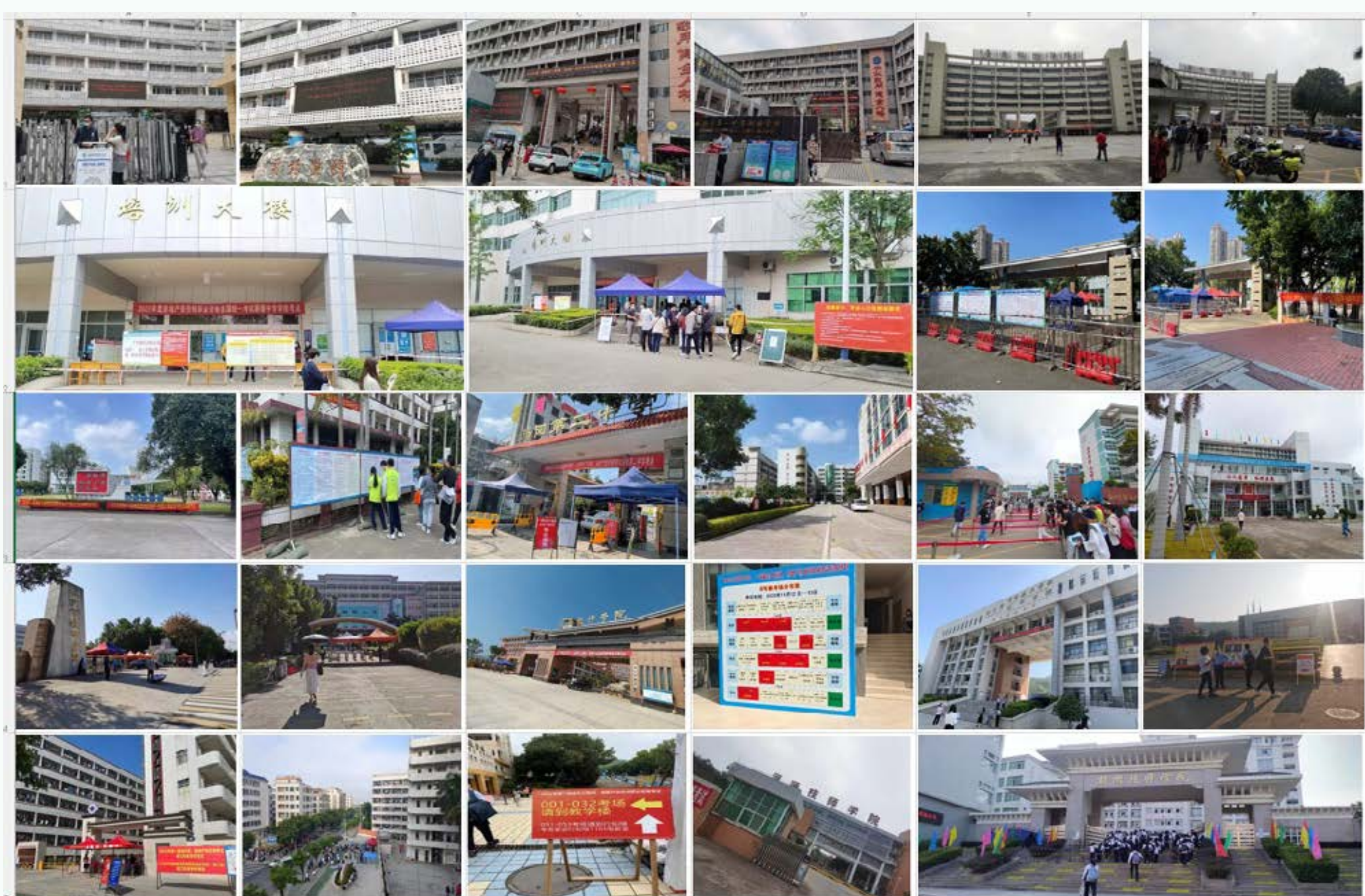
林地定级方面，全省124个县（区）级以上行政单元均已确定技术实施单位，据不完全统计，92%以上的市、县（区）完成林地定级工作，其中80%以上的市、县（区）已完成首轮评审（验收），6个地级以上市本级已提交省级验收申请。

下一步，协会将按照自然资源部和省自然资源厅工作要求，精心编制全省园、林、草地分等成果，统筹处理分等成果外业校验和初步分等意见，同步推进全省林地定级成果有序验收，力争按时保质做好园、林、草地分等定级成果的汇交与报送。

2022 年度房地产估价师职业资格考试 顺利完成

2022 年度房地产估价师职业资格考试于 11 月 12-13 日举行。我省 21 个地级以上市均设置了考场，广州、清远、茂名地区因疫情防控要求，暂停考试。

前期，协会通过多个会员群（QQ、微信等）和微信公众号、网站等广泛宣传和动员考试报名；报名期开通 24 小时电话接受考生报名咨询，免费发放了协会往年编印的土地估价相关辅导参考资料光盘；考前还通过会员 QQ 群及微信群及时推送应试信息，通知考生做好应试准备等。



2022 年房地产估价师资格考试广东省各地市考场情况

协会推荐项目获 2022 年度金粤自然资源 科学技术奖

为进一步调动广大科技人员的积极性和创造性，推动我省自然资源管理模式创新发展，根据《金粤自然资源科学技术奖励办法（试行）》，经金粤自然资源科学技术奖励办公室严格评审，协会推荐的项目中有两个获得二等奖，名单如下：

2022 年度金粤自然资源科学技术奖获奖项目（协会推荐）

获奖项目名称	主要完成单位	主要完成人
二等奖		
自然资源资产评价体系研究——以广东省土地资源资产评价体系为例	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司、中国土地估价师与土地登记代理人协会	陈智华、欧翠玉、黄宇辉、饶彩霞、翟世民、郑少霞、施丹苗、黄素妍、杨秋华、郝琪
土地剩余法整体估价关键技术与示范应用	深圳市自然资源和不动产评估发展研究中心	刘颖、于海璐、许劲松、唐琳、郑良辰、杨玉竹、傅雯、黄程、陈拓、董超文

协会赴珠海等地开展司法评估专业技术 评审

11 月 1 日至 4 日，受有关司法部门委托，协会依据《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15 号）以及《关于印发人民法院委托评估专业技术评审工作规范的通知》（法办〔2019〕364 号）等规定，规范受理并高效组织赴珠海等地完成司法评估专业技术评审。

根据疫情防控要求，结合案件办理需要，协会组建专家组后，通过多次线上线下同步的现场勘查与市场调查，召开网络会议与异议人代表、执行人代表进行交流研讨，以及听取了评估机构代表、签字估价师的陈述，就评估委托、异议问题、技术过程、评估结果等相关事项进行了质询。最终，经专家组充分研讨，依据司法评估专业技术评审工作规范出具了评审意见。

业界要闻

自然资源部关于印发《土地承包经营权和土地经营权登记操作规范（试行）》等文件的通知

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：

为贯彻落实《民法典》《农村土地承包法》《不动产登记暂行条例》及《不动产登记暂行条例实施细则》等法律法规规章，规范开展土地承包经营权和土地经营权登记颁证工作，部研究制定了《土地承包经营权和土地经营权登记操作规范（试行）》《土地承包经营权和土地经营权登记簿页证书样式（试行）》。现印发给你们，请认真贯彻落实。土地经营权登记需要颁发证书的，使用统一的《不动产权证书》样式。重要工作情况要及时报部登记局。

自然资源部

2022年11月8日

附件：

1. 土地承包经营权和土地经营权登记操作规范（试行）.wps
2. 土地承包经营权和土地经营权登记簿页证书样式（试行）.wps

（来源：自然资源部官网）

附件详见：http://gi.mnr.gov.cn/202211/t20221115_2765359.html

关于向社会公开征求《中华人民共和国资产评估法（修订征求意见稿）》意见的通告

财办资〔2022〕19号

为贯彻落实党中央有关财会监督决策部署，加强资产评估行政管理，财政部对《中华人民共和国资产评估法》（以下简称《资产评估法》）进行了修订，形成了《中华人民共和国资产评估法（修订征求意见稿）》（以下简称《征求意见稿》）。现面向社会征求意见。相关单位和个人可以在12月28日前，通过以下途径和方式提出意见：

1. 通过中华人民共和国财政部官网中“财政法规意见征集信息管理系统”（网址：<http://fgk.mof.gov.cn>）提出意见。

2. 通过信函方式将意见寄至：北京市西城区三里河南三巷3号财政部资产管理司（邮编：100820），请在信封上注明“反馈资产评估法意见”。

反馈意见时，请注明单位名称（个人请注明姓名）和联系电话。单位和个人信息仅用于汇总、整理、沟通修改意见，不对外公开。

附件：1. 中华人民共和国资产评估法（修订征求意见稿）

2. 关于《中华人民共和国资产评估法（修订征求意见稿）》的说明

3. 资产评估法与资产评估法（修订征求意见稿）对照表

财政部办公厅

2022年11月25日

（来源：财政部官网）

附件详见：http://zcgls.mof.gov.cn/gongzuotongzhi/202211/t20221128_3853712.htm

关于向社会公开征求对《广东省自然资源厅关于进一步规范国有建设用地使用权出让管理相关工作的通知》（征求意见稿）意见的公告

为进一步规范国有建设用地使用权出让管理工作，我厅在《广东省国土资源厅关于进一步规范土地出让管理工作的通知》（粤国土资规字〔2017〕2号）基础上，结合土地管理法律法规规定的最新要求和我省实际，起草了《广东省自然资源厅关于进一步规范国有建设用地使用权出让管理相关工作的通知（征求意见稿）》。根据重大行政决策程序规定，现向社会公开征求意见（时间自2022年11月18日至12月17日），有关意见请反馈至邮箱：szrzyt_qyc@gd.gov.cn。

附件：《广东省自然资源厅关于进一步规范国有建设用地使用权出让管理相关工作的通知（征求意见稿）》

广东省自然资源厅

2022年11月18日

（来源：广东省自然资源厅官网）

附件详见：<http://nr.gd.gov.cn/hdjlpt/yjzj/answer/24951>

国税总局、最高法联合表态：拍卖税费 严禁要求由买受人全部承担

司法拍卖中涉及的税费负担问题，是司法实践中经常遇到的争议问题之一。法院在此问题上多采取“买方包税”，但是国税总局则明确，税费各自承担，严禁要求“买方包税”，且已与最高法院达成共识，按照国家税费政策相关规定，谁的税费谁承担。

国税总局联合最高法表态禁止要求买方包税

之所以出现“买方包税”的现象，主要是截至目前我国法律行政法规以及司法解释均未对传统司法拍卖过程中产生的税费承担给予明确规范。

所以《竞买公告》《竞买须知》中一般会有类似的规定：“除需要由出卖人承担的税费外，办理登记所产生的税款及其他费用全部由买受人承担。上述费用包括但不限于契税、印花税、增值税等。拍卖人不承担上述费用，未明确缴费义务人的费用也由买受人自行解决。”；“拍卖时的起拍价、成交价均不包含买受人在拍卖标的物交割、处置时所发生的的全部费用和税费。”；“买受人应自行办理相关变更手续，并自行承担相应费用。除明确由出卖人缴纳的费用，其他未明确缴费义务人的费用也由买受人自行承担。”

此前，国税总局在回复十三届全国人大三次会议第8471号建议中表示：拍卖不动产的税费按照规定由“买卖双方各自负担”的建议，是一种较为合理的做法。我局和最高人民法院赞同关于税费承担方面的建议，最高人民法院将进一步向各级法院提出工作要求：

一是要求各级法院尽最大可能完善拍卖公告内容，充分、全面向买受人披露标的物瑕疵等各方面情况，包括以显著提示方式明确税费的种类、税率、金额等；

二是要求各级法院严格落实司法解释关于税费依法由相应主体承担的规定，严格禁止在拍卖公告中要求买受人概括承担全部税费，以提升拍卖实效，更好地维护各方当事人合法权益。

先垫付再退还

十三届全国人大三次会议第8471号建议中提到：建议人民法院与税务机关加强协调配合，建立司法拍卖税费征管联动机制。

对此，国税总局回复称，2018年江苏省税务局就申请法院强制执行及不动产司法拍卖涉税事项处理与当地法院达成共识，实现了拍卖环节税款提前测算、及时传递、先行垫付、事后退还的征税流程，此外，2019年宁波市税务系统与法院系统建立民事执行与税费征缴、被执行

人房地产询价等多项协作机制。接下来将加强与最高人民法院沟通，就查明司法拍卖标的物纳税信息等问题探索建立切实可行的、常态化的沟通协调机制，明确各自权责和 workflows，以提高工作效率，维护国家税收利益和纳税人合法权益。

对于买受人已承担税费而不能取得发票及进行税前抵扣的情况，税务总局回复：

明确在人民法院裁定受理破产申请之日起至企业注销之日期间，企业应当接受税务机关的税务管理，履行税法规定的相关义务。破产程序中如发生应税情形，应按规定申报纳税。从人民法院指定管理人之日起，管理人可以按照《中华人民共和国破产法》第二十五条规定，以企业名义办理纳税申报等涉税事宜。企业因继续履行合同、生产经营或处置财产需要开具发票的，管理人可以以企业名义按规定申领开具发票或代开发票。因此，在不动产司法拍卖中，如果法院已经裁定受理破产申请，可以按照上述规定由管理人向买受人开具发票。

各地法院规定不一

上海 95% 法拍房税费各自承担

不动产司法拍卖其实也可以看做是另外一种形式的二手房交易。在二手房交易领域，由于长期以来的供不应求的市场状态，导致卖房人地位强势，二手房业内约定俗成的就是买房人承担所有税费。而这种情况也沿袭到了司法拍卖领域。全国大部分法院在司法拍卖中也规定了买方包税，但总的来说，各地情况不一。

蓝鲸法拍创始人、国家注册拍卖师王胜蓝表示，上海法院拍卖的房产 95% 以上都在 2019 年上半年以后实行税费各付、买受人先行垫付的做法。

八、拍卖成交买受人付清全部拍卖价款后，凭法院出具的执行裁定书、协助执行通知书及拍卖成交确认书自行至相关管理部门办理表的物权属变更手续。办理过程中所涉及买卖双方所需承担的一切税、费和所需补交的相关税、费依照税法等相关法律法规和政策的规定，由双方各自承担。自行办理水、电、煤等户名变更手续，相关费用自理。

京东拍卖上济南一法拍房公告

据了解，在北京海淀区法院明确规定了税费各自承担，朝阳区法院偶尔各自承担，而至于密云、西城区法院则对此没有明确表态，需买受人详细询问。而在重庆市，则是全部是各自承担，但由买受人垫付，随时可以拿税单去法院报销，没有最后期限。

此外，还有合肥市（合肥市中级人民法院、庐阳区人民法院、蜀山区人民法院，包河区人民法院，肥东县、肥西县、庐江县、长丰县、合肥高新技术产业开发区法院）、成都市（成华区人民法院、青白江区人民法院、武侯区人民法院、自由贸易试验区人民法院、简阳市法院）、新疆地区基本实现各自承担。

王胜蓝表示，绝大多数外地法院拍卖上海的房产还是买受人承担全部税费的。

不良资产头条在京东拍卖上也看到，上海的法拍房确实是买卖双方各自承担税费，济南亦如此。但更多地

区的法拍房在公告中要求买方包税。

八、过户：拍卖成交买受人付清全部拍卖价款后，凭法院出具的执行裁定书、拍卖成交确认书自行至相关管理部门办理标的物权属变更手续。过户手续及风险请竞买人在竞买前自行到相关职能部门咨询确认。

办理过程中所涉及的买卖双方所需承担的一切税、费和所需补交的相关税、费（包括但不限于增值税、所得税、营业税、契税、过户手续费、印花税、权证费以及交易中规定缴纳的各种费用）及有可能存在的一切欠费（如物业费、水电费等）均由买受人自行承担，具体费用请竞买人于拍卖前至标的物所在地税务部门、房产部门、国土部门、供水供电部门、物业管理处等相关单位自行查询，与拍卖人无涉。买受人必须按国家有关法律法规的规定履行相应的缴纳税费的义务。

京东拍卖上东莞一法拍房公告

京东拍卖对不良资产头条表示，其对于涉及网络司法拍卖处置的各类标的物均有相对应的模版，供人民法院参考使用，涉及拍卖公告、拍卖须知和标的物调查表等材料信息，但最终模版是否采用、以及模版中涉及到的各条细节、注意事项等，决定权在处置法院。因为网络司法拍卖的处置主体是人民法院，各类标的物信息的发布，均统一在人民法院内网执行办案系统中发布。

司法拍卖中，上家（被执行人）需要缴纳增值税和个人所得税。根据房屋的土地性质、来源、产权人类型、购买年限等等，增值税会有差额。个人所得税会因为原业主的满五年唯一或其他情况等情况，有免征、1%、2%的区别。而对于买受人来说只需要承担自己的契税，根据房屋和自身房屋套数的情况，征收1%、1.5%或3%。

买方包税：法拍房一大“坑”

从以上税费可以看出，其实买受人要承担的税费并不多，但在实际中却往往要承担高额税费。而这样的案例在司法拍卖过程中屡见不鲜，甚至税费也成为司法拍卖一个“大坑”，很多人不敢买法拍房也是有此方面原因。

8月25日，阿里拍卖平台上成交了一套上海市红松东路房产，起拍价5287万，最后被竞拍者以约7千万的价格拍下，比评估价高出了1636万，而该房产的市场价达到7161万。

买受人捡漏了？并不是。

这套房子不仅没办产权证，而且是继承的房子，此类房子交易的时候要缴纳20%的税费，这些税费由买受人承担，具体来看：

1、房子没有办理产权证，也就是说当前房子的权利人还是开发商，所以要办理二次过户，每过户一次要缴纳的契税和印花税是3.05%。第一次过户需要缴纳预购买入价格的3.05%，支付税费130万，第二次过户需要缴纳本次拍卖价格的3.05%，支付税费208万。

2、房子被执行拍卖前是原房主继承得来的，需要缴纳增值税和个人所得税增值税按照差额的5.3%征收，支付税费370万。个人所得税按照全额的20%征收，支付税费1385万。

上述的几项税费合计要2093万，加上成交价，该房产的成本达到了9016万，比市场价高2000万元左右。

盈科律师事务所房产、金融律师郭韧也认为，法拍房有很多陷阱，税费很可能是大坑，特别要关注拍卖中“所有税费买家承担”的情况。

羊毛依然出在羊身上

在房产交易中，卖房人已经习惯了房屋成交价就是自己的净得款。但如果你提前说：税费各自承担，房主就会把自己的税费加到房款里，对于买房人来说就是一句话：背着抱着一样沉，羊毛出在羊身上。

王胜蓝也表示，其实对于买受人来说，公告中无论是税费各付还是买家包税，都会最终显示在成交价里面。但如果按照各付的制度执行，对买受人比较有利，也避免了在购买法拍房当中，因为买受人对税费情况调研不清造成忽视了高额成本，这类情况在新闻报道中屡见不鲜，也是推动这个制度方案实施最重要的原因。

但是从另外一方面来说，对于债务人，债权人也会造成比较大的损失。会出现比较极端的情况，可能最终的拍卖款一大半都要去缴纳税费，这对于债务的化解，社会矛盾纠纷的缓解也非常的不利。所以到底是税费各付还是买受人包税，都会有一方需要来承担这部分高额的成本。体现在法拍房当中，买受人都能看到公告中税费各付的要求，大家也都不在意税费的成本，那么在竞拍的时候，成交价格往往也会拍的更高。

最新判例：

破产财产拍卖可约定买方包税

在2020年11月最高院的一则判例中，最高院认为，拍卖财产系破产程序中需要依法处分的财产，法院是依据债权人请求对外进行的委托，不是人民法院强制处分财产的行为，并非司法强制拍卖，可约定一切税费由买受人承担。

在这起申请再审的案例中，南洋公司房地产公司申请再审称，原审判决认定过户过程中一切税费由买受人承担错误，《竞买公告》中“一切税费”是指按照税收法律法规的规定，明确应由买受人缴纳的税款和办理过户的相关部门要求买受人支付的相关费用。

不过法院最终认为：本案拍卖财产系破产程序中需要依法处分的财产，陕西省咸阳市中级人民法院是依据债权人请求对外进行的委托，不是人民法院强制处分财产的行为，原审判决认定案涉拍卖并非司法强制拍卖，并无不当。

（来源：不良资产头条公众号）

不动产是人民群众最重要的财产，不动产登记关系千家万户的重大财产利益和财产安全。党的十八大以来，党中央、国务院高度重视不动产登记立法工作。2013年，《国务院机构改革与职能转变方案》提出，整合不动产登记职责，建立不动产统一登记制度。2014年，国务院颁布《不动产登记暂行条例》。2020年，新出台的《民法典》对保护民事权利和完善不动产登记制度提出了新的要求。

2022年10月30日，自然资源部发布《不动产登记法》征求意见稿的公告。征求意见稿共九章126条，主要包括总则、登记机构和人员、登记簿和权属证书、登记程序、权利登记、其他登记、信息安全与利用、法律责任、附则等。以下几个问题值得关注。

1、国务院已经颁布了《不动产登记暂行条例》及配套法规政策，为什么还要出台《不动产登记法》？

《不动产登记法》起草说明：一方面，随着改革不断深入，产权保护的重要性与行政法规、规章效力层次较低的矛盾日益凸显；另一方面，按照“放管服”改革要求，各地深入推进不动产登记信息集成、流程集成或人员集成、压缩登记时间、优化登记服务，形成很多便民利民的好做法、好经验，亟待立法总结提炼。

2、《不动产登记法》在登记权利类型方面与《不动产登记暂行条例》有什么不同？

《不动产登记法》第六条：在《不动产登记暂行条例》规定的集体土地所有权、建设用地使用权、宅基地使用权、海域使用权、地役权、抵押权、房屋建筑物使用权等9类权利基础上，将《民法典》规定的国家自然资源所有权、森林、林木使用权和土地经营权、居住权、探矿权和采矿权、取水权等权利纳入不动产登记范围。

3、不动产登记信息全国联网吗？

是的，《不动产登记法》第十条：国家建立统一的不动产登记信息管理基础平台。不动产登记机构登记的信息应当纳入统一的不动产登记信息管理基础平台，确保国家、省、市、县四级登记信息的实时共享。

4、不动产登记可以请专业机构或专业人员代理吗？

可以，《不动产登记法》第十六条规定：国家实行不动产登记代理职业资格制度。

5、不动产登记簿和权属证书有什么不同？

《不动产登记法》第十九条：不动产登记簿是不动产权利归属和内容的根据。不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依照法律规定应当登记的，自记载于不动产登记簿时发生效力。一经记载，非因法定事由不得修改不动产登记簿记载的事项。

《不动产登记法》第二十五条：不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载

的事项应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

不动产登记簿和不动产权属证书均由不动产登记机构制作，分别由登记机构和权利人保存。

6、不动产登记流程是怎样的？

《不动产登记法》第二十六条：申请办理不动产登记，依照申请、受理、审核、登簿的程序进行。非依法律规定，不得增设确认、告知、备案等前置环节。

7、哪些不动产权利不予以登记？

《不动产登记法》第四十三条不予登记的情形：（一）申请登记的事项不符合登记条件的；（二）不动产首次登记前存在尚未解决的不动产权属争议的；（三）申请登记的不动产权利超过规定期限的；（四）以法律禁止处分的不动产申请处分登记的；（五）法律规定不予登记的其他情形。

8、不动产权利登记的情形有哪些？

1) 不动产首次登记，是指不动产权利的第一次登记。

2) 不动产变更登记，是指因不动产权利人姓名或者名称、不动产的界址、用途、不动产权利内容等发生变更进行的登记。

3) 不动产转移登记，是指因不动产权利发生转移进行的登记。

4) 不动产注销登记，是指因不动产或者不动产权利消灭等进行的登记。

5) 总登记，县级以上人民政府可以在本行政区域内组织开展集体土地所有权、建设用地使用权、宅基地使用权、土地承包经营权等不动产权利的登记。

9、哪些不动产可以进行抵押？

《不动产登记法》第七十三条：当事人以其有权处分的下列财产进行抵押的，应当向不动产登记机构申请不动产抵押权登记：（一）建设用地使用权；（二）建筑物和其他土地定着物；（三）海域使用权；（四）土地经营权；（五）林木所有权与森林、林木使用权；（六）正在建造的建筑物；（七）探矿权、采矿权；（八）法律、行政法规未禁止抵押的其他不动产。建筑物、构筑物、森林、林木等地上或者海上定着物与其所附着的土地、海域应当一并抵押。建设用地上已经建造建筑物、构筑物但是未办理房地一体首次登记的，当事人可以以办理首次登记的建设用地使用权进行抵押，并申请抵押权首次登记。

10、同一个不动产是否可以设立多个抵押权？

可以。一般情形下，一个不动产会设立最高抵押权，也可以设立多个抵押权。《不动产登记法》第八十三条：同一不动产上设立多个抵押权的，不动产登记机构应当按照受理时间的先后顺序依次办理登记，并记载于不动产登记簿。当事人对抵押权顺位另有约定的，按照约定办理登记。

11、什么情况下可设立预告登记及注销预告登记？

《不动产登记法》第九十三条 有下列情形之一的，当事人可以按照约定申请不动产预告登记：（一）不动产买卖、抵押的；（二）预购商品房买卖、抵押的；（三）签订其他不动产物权的协议的。

《不动产登记法》第九十八条预告登记未到期，有下列情形之一的，当事人可以申请注销预告登记：（一）债权消灭的；（二）预告登记的权利人放弃债权的；（三）预告登记的权利人放弃预告登记的；（四）法律、行政法规规定的其他情形。前款债权消灭的情形是指处分不动产物权的协议无效、被撤销、被解除等情形。

12、同一不动产可以多次查封吗？

可以，《不动产登记法》第一百零一条：两个以上人民法院查封同一不动产的，不动产登记机构应当为先送达协助执行文书的人民法院办理查封登记，对后送达协助执行文书的人民法院办理轮候查封登记。轮候查封登记的顺序按照人民法院协助执行文书送达不动产登记机构的时间先后进行排列。

13. 可以查询他人的不动产登记信息吗？

可以查询有限信息，律师可以根据人民法院签发的律师调查令指定的调查内容，查询、复制不动产登记资料。《不动产登记法》第一百一十一条：任何组织或者个人提交合法有效的身份证明，可以按照不动产的坐落、不动产权属证书号或者不动产单元号查询该不动产的登记簿中记载的下列信息：（一）不动产的自然状况；（二）不动产是否共有；（三）不动产是否存在居住权登记、地役权登记、抵押权登记、租赁权登记、预告登记或者异议登记；（四）不动产是否存在查封登记；（五）法律、行政法规限制处分的其他情形。

14、泄露他人不动产权信息会有什么责任？

《不动产登记法》第一百一十六条不动产登记机构、共享不动产登记信息的有关单位及其工作人员，查询不动产登记资料的组织或者个人违反国家规定，公开、泄露或者非法使用不动产登记资料、登记信息，给他人造成损害的，依法承担赔偿责任；对有关责任人员依法给予处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

15、有争议的不动产权如何登记？

《不动产登记法》第一百二十五条不动产首次登记前，当事人之间因不动产所有权或者使用权归属产生争议，应当在争议解决后办理不动产登记。有关权属争议处理的具体办法由国务院自然资源主管部门另行制定。

（来源：新永基研究院公众号）

文件速递

广东省不动产登记与估价专业人员协会关于公布广东省土地估价机构（2022年10月）备案信息变更的通知

粤估协发〔2022〕46号

各有关土地估价机构：

根据《广东省自然资源厅关于土地估价机构备案工作（2022年10月）的函》（粤自然资函〔2022〕1146号），核准1家土地估价机构初始备案的申请（附件1），1家土地估价机构注销备案的申请（附件2），以及47家土地估价机构变更备案（附件3），现一并予以公布。

请相关机构尽快联系协会秘书处办理《备案函》以及《土地估价机构信用等级证书》（换）领等事宜。

特此通知

附件：1. 广东省土地估价机构初始备案名单（2022年10月）；

2. 广东省土地估价机构注销备案名单（2022年10月）；

3. 广东省土地估价师机构变更备案名单（2022年10月）。

2022年11月4日

抄报：省自然资源厅

抄送：省高级人民法院、省检察院、省国资委、省银保监局、省银行同业公会、各商业银行广东省分行各地级以上自然资源主管部门

广东省不动产登记与估价专业人员协会 2022年11月4日印发

附件 1:

广东省土地估价机构初始备案名单（2022年10月）

序号	机构名称	法定代表人	备案函编号(系统生成)	备案编号(系统生成)	2022年度信用等级	信用等级证书编号
1	广东金致房地产与资产价格评估有限公司	范含永	初始备案	粤土估备字〔2022〕0045号	待定级	D202244058

附件 2:

广东省土地估价机构注销备案名单（2022年10月）

序号	机构名称	法定代表人	备案函编号(系统生成)	备案编号(系统生成)	2022年度信用等级	信用等级证书编号
1	惠州市和富不动产评估咨询有限公司	蔡思思	注销备案	粤土估备字〔2020〕0436号	二级	2020440436

附件 3:

广东省土地估价机构备案信息变更名单 (2022 年 10 月)

序号	机构名称	变更事项	备注
1	深圳德永房地产评估有限公司	机构名称变更为“深圳德永房地产土地资产评估有限公司”。	换发新版《备案函》
2	广东品创土地房地产评估有限公司	1. 法定代表人变更为“严长万”； 2. 机构地址变更为“深圳市龙华区龙华街道清华社区和平路 21 号振华时代广场 7 层 701A 室”； 3. 股东结构变更为“严长万、李兴才、杜志雄、徐娜”； 4. 增加房地产估价师严长万在该机构的备案。	换发新版《备案函》
3	深圳市中诚土地房地产资产评估顾问有限公司	1. 法定代表人变更为“张月荣”； 2. 股东结构变更为“张月荣、陈宝红、高冰”； 3. 取消资产评估师刘彬在该机构的备案。	换发新版《备案函》
4	深圳市国策房地产土地资产评估有限公司	取消土地估价师庾超军在该机构的备案。	
5	广东国量房地产土地评估咨询有限公司	增加土地估价师黄晓珠、房地产估价师屈大伟、蓝方、徐向晨，取消房地产估价师李华娟、张娟、路红滨、田晓锋在该机构的备案。	
6	江门市中恒土地房地产评估有限公司	取消土地估价师莫乔梓在该机构的备案。	
7	广东南泰房地产土地资产评估有限公司	增加土地估价师麦海玲在该机构的备案。	
8	深圳市懿元百年房地产土地咨询评估有限公司	1. 机构地址变更为“深圳市宝安区西乡街道富华社区宝运达物流中心信息大厦 1211”； 2. 股东结构变更为“佟军、陈树光、王肖、杨成宇、杨晓燕，李键坤”； 3. 取消土地估价师廖颖在该机构的备案。	
9	广东信利土地房地产资产评估咨询有限公司	增加土地估价师胡海龙，取消徐腾腾在该机构的备案。	
10	汕头市宏基土地房地产评估有限公司	增加房地产估价师刘笑，取消土地估价师郭香兰在该机构的备案。	
11	深圳市凯基源房地产经纪评估有限公司	取消房地产估价师韩晓晶在该机构的备案。	
12	深圳市敏智联和房地产自然资源资产评估咨询有限公司	增加房地产估价师王克坚在该机构的备案。	
13	广东天宇公估土地房地产评估与规划有限公司	增加土地估价师钟文，取消杜应创在该机构的备案。	
14	广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	取消土地估价师毛秀源、黄小群在该机构的备案。	
15	广东贵源土地房地产与资产评估有限公司	增加房地产估价师邓学锋，取消土地估价师张富在该机构的备案。	
16	深圳市财通资产土地房地产估价咨询有限公司	1. 股东结构变更为“李德广、谢鹏、王晓东、吴筱海、彭健”； 2. 增加土地估价师李德广、资产评估师曾银定、房地产估价师关炜，取消房地产估价师柴美荣、傅文媛、土地估价师吴小凤、资产评估师相广进在该机构的备案。	
17	韶关市中土源土地与房地产评估有限公司	增加土地估价师邹昌来，取消朱博文在该机构的备案。	
18	广东恒邦土地房地产评估有限公司	取消土地估价师黄益斌在该机构的备案。	
19	深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司	增加土地估价师王凌在该机构的备案。	
20	广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	1. 股东结构变更为“温定坤、黄真维、莫朝华、成铎荣”； 2. 取消房地产估价师林保义在该机构的备案。	
21	深圳市英联资产评估土地房地产估价顾问有限公司	增加土地估价师杨秀青、李丽在该机构的备案。	

22	广东三瑞资产土地房地产评估咨询有限公司	增加土地估价师吴小凤，取消李武林在该机构的备案。	
23	广东中洲资产评估土地房地产估价有限公司	增加土地估价师李武林在该机构的备案。	
24	广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	增加土地估价师熊红梅在该机构的备案。	
25	广东联诚房地产土地资产评估咨询有限公司	取消土地估价师梁慧婷在该机构的备案。	
26	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	机构地址变更为“广州市天河区天河北路 559 号 2601 房”。	
27	广东粤达资产评估与土地房地产估价有限公司	增加土地估价师廖颖，取消房地产估价师陈良俊、严敏、资产评估师刘德威在该机构的备案。	
28	广东金良信土地房地产资产评估有限公司	增加土地估价师李晓瑞、陈正浩，取消骆绍平在该机构的备案。	
29	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	增加土地估价师陈霄，取消赵文耿、胡三查、潘菁、钟华、王铁铃在该机构的备案。	
30	广东中正土地房地产与资产评估有限公司	取消土地估价师万磊在该机构的备案。	
31	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	增加土地估价师晏敏，取消陈伟超在该机构的备案。	
32	广东君和鑫房土地房地产资产评估有限公司	增加土地估价师王友爱、刘伟，取消蔡露需在该机构的备案。	
33	深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司	取消土地估价师王叶波、吴佳灏、杨芳、吴利芳、何诗琴在该机构的备案。	
34	广东腾业资产评估及土地房地产估价有限公司	增加土地估价师肖伟超在该机构的备案。	
35	广州第一太平戴维斯房地产与土地评估有限公司	增加土地估价师李胜娣、邓永干在该机构的备案。	
36	广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司	取消土地估价师黄少权、李德怡、罗洁莉在该机构的备案。	
37	广东粤晟土地房地产资产评估有限公司	增加土地估价师温家骏在该机构的备案。	
38	广东扬诚资产评估土地房地产估价有限公司	1. 机构地址变更为“广州市越秀区流花路 121 号南塔 901 房”； 2. 增加土地估价师曾冬明在该机构的备案。	
39	深圳市国鸿泰土地房地产评估有限公司	取消土地估价师翟宝民在该机构的备案。	
40	广东信立土地房地产评估有限公司	增加资产评估师向洋，取消杨晓露在该机构的备案。	
41	广东众信土地房地产评估有限公司	取消土地估价师岳晗在该机构的备案。	
42	清远市公信房地产土地价格评估有限公司	1. 机构地址变更为“清远市新城东八号区七幢华泰大厦 306 号自编之一”； 2. 增加房地产估价师张英，取消杜雅琳在该机构的备案。	
43	深圳市遂兴土地房地产资产评估有限公司	股东结构变更为“赖智慧、卢小波、白永翔、李娟”。	
44	深圳市国浩土地房地产资产评估咨询有限公司	增加土地估价师冯硕在该机构的备案。	
45	广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司	增加土地估价师莫乔梓在该机构的备案。	
46	深圳市世纪中盛土地房地产资产评估咨询有限公司	取消房地产估价师钱炳华在该机构的备案。	
47	佛山市公正诚房地产土地及资产评估有限公司	增加房地产估价师周小华在该机构的备案。	

2022年10月份不动产登记代理机构 变更登记通告

粤估协发〔2022〕47号

根据《广东省不动产登记代理机构和不动产登记代理专业人员执业登记办法（2022年修订）》（粤估协发〔2022〕39号），现将2022年10月我省执业土地产登记代理机构变更情况予以通告。

附件：2022年10月份变更登记核准情况。

2022年11月7日

附件 1:

2022年10月份变更登记核准情况

序号	机构名称	变更事项
1	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	1. 机构地址变更为“广州市天河区天河北路559号2601房”； 2. 取消史建 0007377、石慧蓉 0006391、田爱平 0007376 在该机构的执业。
2	广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司	取消陈春那 30420201144000000033 在该机构的执业。

协会地址：广州市越秀区先烈中路69号东山广场2012房

投稿邮箱：gdtdgjs@126.com

联系电话：020-37814591（会员部）

020-37628100（考培部）

020-87627336（办公室）

020-87606087（专业研究部）

广东省不动产登记与估价专业人员协会微信号

长按二维码或扫码关注

