

国土资源部办公厅关于转发不动产登记收费有关政策文件的通知

国土资厅函〔2016〕2036号

各省、自治区、直辖市及计划单列市国土资源主管部门，新疆生产建设兵团国土资源局，解放军土地管理局，国家海洋局，国家测绘地理信息局，各派驻地方的国家土地督察局，部机关有关司局和单位：

为切实保护不动产权人合法权益，规范不动产登记收费行为，财政部、发展改革委印发了《关于不动产登记收费有关政策问题的通知》（财税〔2016〕79号），发展改革委、财政部印发了《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），现将上述两个文件转发给你们，请遵照执行。

2016年12月14日

- 附件：**1. 财政部 国家发展改革委关于不动产登记收费有关政策问题的通知.doc
2. 国家发展改革委 财政部关于不动产登记收费标准等有关问题的通知.doc

1. 财政部 国家发展改革委 关于不动产登记收费有关政策问题的通知

财税〔2016〕79号

国土资源部，各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、发展改革委、物价局、国土资源厅（局），新疆生产建设兵团财务局、发展改革委、国土资源局：

为规范不动产登记收费管理，保护不动产权利人合法权益，根据《物权法》、《不动产登记暂行条例》等规定，现将不动产登记收费有关政策问题通知如下：

一、国土资源部和县级及以上地方不动产登记机构（以下简称不动产登记机构）办理下列不动产权利的首次登记、变更登记、转移登记、更正登记、异议登记时，收取不动产登记费：

（一）房屋等建筑物、构筑物所有权及其建设用地使用权、宅基地使用权或海域使用权；

（二）无建筑物、构筑物的建设用地使用权或宅基地使用权；

（三）森林、林木所有权及其占用的林地承包经营权或国有林地的使用权；

（四）耕地、草地、水域、滩涂等土地承包经营权；

（五）地役权；

（六）抵押权。

上述不动产权利登记中，申请国务院确定的重点国有林区的森林、林木和林地，中央国家机关使用的国有土地及地上建筑物、构筑物等

不动产登记，由国土资源部办理并收取不动产登记费；申请其他不动产登记，由县级及以上地方不动产登记机构办理并收取不动产登记费。

上述规定以外的不动产权利登记，以及因不动产登记机构错误导致的更正登记不收取不动产登记费。

二、不动产登记费由不动产登记申请人缴纳。按规定需由当事人各方共同申请不动产登记的，不动产登记费由登记为不动产权利人的一方缴纳；不动产为多个权利人共有（用）的，不动产登记费由共有（用）人共同缴纳，具体分摊份额由共有（用）人自行协商；不动产抵押权登记费由登记为抵押权人的一方缴纳。

三、不动产登记费按件定额收取。不动产登记申请人以一个不动产单元提出第一条所列一个不动产权利事项的登记申请，并完成一次登记的为一件。

不动产登记申请人以同一宗土地上多个抵押物办理一笔贷款申请办理抵押权登记的，视为一件。

四、不动产登记费中包含一本不动产权属证书工本费。不动产登记机构依法向一个以上权利人核发不动产权属证书的，自第二本证书起收取工本费。

不动产登记机构依法核发不动产登记证明，不得收取登记证明工本费。

五、免收、减收不动产登记费

（一）对下列情形免收不动产登记费：

1. 农村集体经济组织成员以家庭承包或其他方式承包取得农用的土地承包经营权申请登记的；
2. 农村集体经济组织成员以家庭承包或其他方式承包取得森林、林木所有权及其占用的林地承包经营权申请登记的；
3. 依法由农村集体经济组织使用的国有农用地从事种植业、林业、畜牧业、渔业等农业生产，申请土地承包经营权登记或国有农用地使用权登记的；
4. 因农村集体产权制度改革导致土地、房屋等确权变更而申请变更登记的；
5. 申请与房屋配套的车库、车位、储藏室等登记，不单独核发不动产权属证书或登记证明的；
6. 因行政区划调整导致不动产坐落的街道、门牌号或房屋名称变更而申请变更登记的；
7. 小微企业（含个体工商户）申请不动产登记的；
8. 国家法律、法规规定予以免收的其他情形。

（二）对下列情形只收取不动产权属证书工本费：

1. 单独申请宅基地使用权登记的；
2. 申请宅基地使用权及地上房屋所有权登记的；
3. 因将夫妻共有不动产的权利人变更为夫妻一方或双方而申请变更登记的；
4. 因不动产权属证书丢失、损坏等原因申请补发、换发证书的。

（三）对下列情形减半收取不动产登记费：

1. 经济适用房等保障性住房所有权及其占用的建设用地使用权申请登记的；

2. 因不动产权利人姓名或名称变更而申请变更登记的；

3. 同一权利人因分割、合并不动产而申请变更登记的；

4. 申请不动产更正登记、异议登记的；

5. 国家法律、法规规定予以减半征收的其他情形。

六、相关不动产登记申请人未按规定缴纳不动产登记费的，不予核发不动产权属证书或登记证明。

七、各地在完成不动产登记机构和职责整合、实施统一登记颁发新证书前，已依法核发的各类不动产权属证书和登记证明继续有效。不动产登记机构应当遵循“权利不变动、证书不更换”原则，不得强制要求不动产权利人换领新版不动产权属证书和登记证明。今后，在依法办理变更登记、转移登记等不动产权利登记时，逐步更换为新版不动产权属证书和登记证明。

在权利不变动、未产生新的登记类型的情况下，不动产权利人自愿申请换领新版不动产权属证书和登记证明的，不动产登记机构不得向相关不动产权利人收取相关费用。

八、不动产登记费的具体收费标准由国家发展改革委、财政部另行制定。

九、不动产登记机构按本通知规定收取不动产登记费后，原相关部门收取的土地登记费、房屋登记费、林权证工本费以及其他涉及不动产登记、查询、复制和证明的收费项目一律取消。

不动产登记过渡期内，尚未完成不动产登记机构和职责整合、实施统一登记颁发新证书的地方，相关不动产登记收费暂按原有关规定执行。

十、不动产登记机构应按隶属关系分别使用财政部或省级财政部门统一印制的票据。

十一、国土资源部收取的不动产登记费收入，应全额上缴中央国库，纳入中央财政预算管理，具体收缴办法按照国库集中收缴有关规定执行。县级及以上地方不动产登记机构收取的不动产登记费收入，应全额上缴地方国库，纳入地方财政预算管理，具体缴库办法按照省级财政部门有关规定执行。不动产登记机构开展不动产登记等相关工作所需经费，由同级财政预算统筹安排。

十二、不动产登记机构应严格按上述规定执行，不得擅自增加收费项目、扩大收费范围和提高收费标准，并自觉接受财政、价格、审计部门的监督检查。对违规多征、减免或缓征收费的，依照《财政违法行为处罚处分条例》和《违反行政事业性收费和罚没收入收支两条线管理规定行政处分暂行规定》等国家有关规定追究法律责任。

十三、本通知自发布之日起执行。此前有关规定与本通知不符的同时废止。

财政部 国家发展改革委

2016年7月12日

2、国家发展改革委 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

国土资源部,各省、自治区、直辖市发展改革委、物价局、财政厅(局),新疆生产建设兵团发展改革委、财务局:

为保护不动产权利人合法权益,规范不动产登记收费行为,现就不动产登记收费标准及有关问题通知如下:

一、不动产登记收费标准。县级以上不动产登记机构依法办理不动产权利登记时,根据不同情形,收取不动产登记费。

(一)住宅类不动产登记收费标准。落实不动产统一登记制度,实行房屋所有权及其建设用地使用权一体登记。原有住房及其建设用地分别办理各类登记时收取的登记费,统一整合调整为不动产登记收费,即住宅所有权及其建设用地使用权一并登记,收取一次登记费。规划用途为住宅的房屋(以下简称住宅)及其建设用地使用权申请办理下列不动产登记事项,提供具体服务内容,据实收取不动产登记费,收费标准为每件80元。

1.房地产开发企业等法人、其他组织、自然人合法建设的住宅,申请办理房屋所有权及其建设用地使用权首次登记;

2.居民等自然人、法人、其他组织购买住宅,以及互换、赠与、继承、受遗赠等情形,住宅所有权及其建设用地使用权发生转移,申请办理不动产转移登记;

3. 住宅及其建设用地用途、面积、权利期限、来源等状况发生变化，以及共有性质发生变更等，申请办理不动产变更登记；

4. 当事人以住宅及其建设用地设定抵押，办理抵押权登记（包括抵押权首次登记、变更登记、转移登记）；

5. 当事人按照约定在住宅及其建设用地上设定地役权，申请办理地役权登记（包括地役权首次登记、变更登记、转移登记）。

为推进保障性安居工程建设，减轻登记申请人负担，廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房和棚户区改造安置住房所有权及其建设用地使用权办理不动产登记，登记收费标准为零。

（二）非住宅类不动产登记收费标准。办理下列非住宅类不动产权利的首次登记、转移登记、变更登记，收取不动产登记费，收费标准为每件 550 元。

1. 住宅以外的房屋等建筑物、构筑物所有权及其建设用地使用权或者海域使用权；

2. 无建筑物、构筑物的建设用地使用权；

3. 森林、林木所有权及其占用林地的承包经营权或者使用权；

4. 耕地、草地、水域、滩涂等土地承包经营权；

5. 地役权；

6. 抵押权。

不动产登记机构依法办理不动产查封登记、注销登记、预告登记和因不动产登记机构错误导致的更正登记，不得收取不动产登记费。

二、证书工本费标准。不动产登记机构按本通知第一条规定收取不动产登记费，核发一本不动产权属证书的不收取证书工本费。向一个以上不动产权利人核发权属证书的，每增加一本证书加收证书工本费 10 元。

不动产登记机构依法核发不动产登记证明，不得收取登记证明工本费。

三、收费优惠减免。对下列情形，执行优惠收费标准。

（一）按照本通知第一条规定的收费标准减半收取登记费，同时不收取第一本不动产权属证书的工本费：

1. 申请不动产更正登记、异议登记的；
2. 不动产权利人姓名、名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变更申请变更登记的；
3. 同一权利人因分割、合并不动产申请变更登记的；
4. 国家法律、法规规定予以减半收取的。

（二）免收不动产登记费（含第一本不动产权属证书的工本费）：

1. 申请与房屋配套的车库、车位、储藏室等登记，不单独核发不动产权属证书的（申请单独发放权属证书的，按本通知第一条规定的收费标准收取登记费）；
2. 因行政区划调整导致不动产坐落的街道、门牌号或房屋名称变更而申请变更登记的；
3. 小微企业（含个体工商户）申请不动产登记的；

4. 农村集体经济组织成员以家庭承包或其他方式承包取得农用的土地承包经营权申请登记的；

5. 农村集体经济组织成员以家庭承包或其他方式承包取得森林、林木所有权及其占用的林地承包经营权申请登记的；

6. 依法由农民集体使用的国有农用地从事种植业、林业、畜牧业、渔业等农业生产，申请土地承包经营权登记或国有农用地使用权登记的；

7. 因农村集体产权制度改革导致土地、房屋等确权变更而申请变更登记的；

8. 国家法律、法规规定予以免收的。

（三）只收取不动产权属证书工本费，每本证书 10 元：

1. 单独申请宅基地使用权登记的；

2. 申请宅基地使用权及地上房屋所有权登记的；

3. 夫妻间不动产权利人变更，申请登记的；

4. 因不动产权属证书丢失、损坏等原因申请补发、换发证书的。

四、不动产登记计费单位。不动产登记费按件收取，不得按照不动产的面积、体积或者价款的比例收取。申请人以一个不动产单元提出一项不动产权利的登记申请，并完成一个登记类型登记的为一件。申请人以同一宗土地上多个抵押物办理一笔贷款，申请办理抵押权登记的，按一件收费；非同宗土地上多个抵押物办理一笔贷款，申请办理抵押权登记的，按多件收费。

不动产单元，是指权属界线封闭且具有独立使用价值的空间。有房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木定着物的，以该房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木定着物与土地权属界线封闭的空间为不动产单元。房屋包括独立成幢、权属界线封闭的空间，以及区分套、层、间等可以独立使用、权属界线封闭的空间。没有房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木定着物的，以土地权属界线封闭的空间为不动产单元。

五、登记费缴纳。不动产登记费由登记申请人缴纳。按规定需由当事各方共同申请不动产登记的，不动产登记费由登记为不动产权利人的一方缴纳；不动产抵押权登记，登记费由登记为抵押权人的一方缴纳；不动产为多个权利人共有（用）的，不动产登记费由共有（用）人共同缴纳，具体分摊份额由共有（用）人自行协商。

房地产开发企业不得把新建商品房办理首次登记的登记费，以及因提供测绘资料所产生的测绘费等其他费用转嫁给购房人承担；向购房人提供抵押贷款的商业银行，不得把办理抵押权登记的费用转嫁给购房人承担。

六、做好政策衔接。已实行不动产统一登记制度的地方，不动产登记机构按上述规定收费标准收取不动产登记费，原分部门制定的有关土地登记、房屋登记收费标准，土地承包经营权证、林权证工本费标准，以及各地制定的其他有关土地、房屋登记资料查询、复制、证明的收费标准一律废止。

尚未实行不动产统一登记制度的地区，土地登记费、房屋登记费、土地承包经营权证工本费、林权证工本费收费标准仍按原有相关规定执行，实行不动产统一登记制度后，即按本通知规定的收费标准执行。

七、规范不动产登记收费行为。除不动产权利首次登记，不动产界址、空间界限、面积等自然状况发生变化，以及不动产登记申请人要求重新测量外，不动产登记机构已有不动产测绘成果资料的，不得要求不动产登记申请人重复提供并收费。

不动产登记机构应认真执行收费公示制度，严格按本通知规定收费，不得擅自增加收费项目、扩大收费范围、提高收费标准或加收其他任何费用，并自觉接受价格、财政部门的监督检查。

本通知自印发之日起执行。其他与本通知不符的规定同时废止。

国家发展改革委

财政部

2016年12月6日