|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **부동산등기비용 기준 등 문제에 관한 통지**  발개가격규[2016]2559호  국토자원부, 각 성•자치구•직할시의 발전개혁위•물가국•재정청(국), 신장생산건설병단의 발전개혁위•재무국 :  부동산권리자의 합법적인 권익을 보호하고 부동산등기비용 수취 행위를 규율하기 위한 목적으로 부동산등기비용 기준 및 관련 문제에 대하여 다음과 같이 통보한다.  1. 부동산등기비용 기준. 현급 이상의 부동산등기기구가 법에 의거하여 부동산권리등기 처리 시 다음 상황별로 부동산등기비용을 수취한다.  (1) 주택류 부동산 등기비용의 기준. 부동산통합등기제도를 현실화하여 주택소유권 및 그 건설용지사용권의 일괄적 등기를 실행한다. 기존에 주택 및 그 건설용지를 구분하여 각각 처리해온 제반 등기 업무의 등기비용은 부동사등기비용으로 통합한다. 즉, 주택소유권 및 그 건설용지사용권을 일괄적으로 등기하고 한번의 등기비용을 수취한다. 규획용도가 주택인 건물(이하 '주택'으로 약칭) 및 그 건설용지사용권과 관련된 하기의 부동산등기를 신청하는 경우 구체적인 서비스 내용에 따라 건당 80위안의 기준으로 부동산등기비용을 수취한다.  ① 부동산개발기업 등 법인, 기타 조직, 개인이 합법적으로 건설한 주택의 건물소유권 및 그 건설용지사용권 최초등기를 신청하는 경우;  ② 거주민 등 개인, 법인, 기타 조직의 주택 구매와 교환, 증여, 상속, 유증 등 사유로 인해 주택소유권 및 그 건설용지사용권이 이전됨에 따라 부동산권리이전등기를 신청하는 경우;  ③ 주택 및 그 건설용지의 용도, 면적, 권리기한, 원천 등 상황에 변화가 발생하였거나 공동소유의 성격이 변경됨에 따라 부동산변경등기를 신청하는 경우;  ④ 당사자가 주택 및 그 건설용지위에 저당권을 설정하기 위하여 저당권등기(저당권 최초등기, 변경등기, 이전등기 포함)를 신청하는 경우;  ⑤ 당사자간의 약정에 의해 주택 및 그 건설용지 위에 지역권이 설정됨에 따라 지역권등기(지역권 최초등기, 변경등기, 이전등기 포함)를 신청하는 경우.  보장형 주거안정 프로젝트 건설을 촉진시키고 등기신청인의 부담을 경감시키기 위하여 저소득 임대 주택(廉租住房), 공공 임대 주택(公共租賃住房), 서민형 주택(經濟適用房) 및 판자촌 개조를 위한 안치주택(安置房)의 소유권 및 그 건설용지사용권의 부동산등기는 등기비용을 수취하지 아니한다.  (2) 비(非) 주택류 부동산 등기비용의 기준. 하기 비(非) 주택류 부동산권리의 최초등기, 이전등기, 변경등기는 건당 550위안의 기준으로 부동산등기비용을 수취한다.  ① 주택 이외의 건물 등 건축물•구축물의 소유권 및 그 건설용지사용권 또는 해역사용권;  ② 건축물•구축물이 없는 건설용지사용권;  ③ 삼림•임목의 소유권 및 그가 점용한 임지의 도급경영권 또는 사용권;  ④ 경작지•초지•수역•갯벌 등 토지의 도급경영권;  ⑤ 지역권;  ⑥ 저당권.  부동산등기기구가 법에 의거하여 처리하는 부동산 압류등기•말소등기•예고등기와 부동산등기기구의 착오로 인한 정정등기는 부동산등기비용을 수취하여서는 아니된다.  2. 증서 제작비의 기준. 부동산등기기구가 이 통지 제1조의 규정에 따라 부동산등기비용을 수취하고 발급하는 1매의 부동권리증서에 대해서는 증서 제작비를 수취하지 아니한다. 1명 이상의 부동산권리자에게 권리증서를 발급하는 경우 추가로 발급되는 증서에 대하여 1매 당 10위안의 기준으로 증서 제작비를 수취한다.  부동산등기기구가 법에 의거하여 발급하는 부동산등기증명에 대해서는 제작비를 수취하지 아니한다.  3. 부동산등기비용 감면혜택. 다음 각호의 경우 혜택적인 비용 기준을 집행한다.  (1) 이 통지 제1조에 규정한 비용 기준에서 반감하여 등기비용을 수취함과 더불어 제1매 부동산권리증서의 제작비를 수취하지 아니하는 경우 :  ① 부동산 변경등기, 이의등기를 신청하는 경우;  ② 부동산권리자의 성명, 명칭, 신분증명 유형 또는 신분증명 번호가 변경되어 변경등기를 신청하는 경우;  ③ 동일 권리자가 부동산의 분할, 합병으로 인해 변경등기를 신청하는 경우;  ④ 국가의 법률•법규 규정에 따라 반감하여 수취하여야 하는 경우.  (2) 부동산등기비용(제1매 부동산권리증서의 제작비 포함)을 면제하는 경우 :  ① 부동산의 부대시설인 차고, 주차자리, 저장실 등의 등기는 단독으로 부동산권리증서를 발급하지 아니한다(권리증서의 단독 발급을 신청하는 경우 이 통지 제1조에 규정한 비용 기준에 따라 등기비용을 수취함).  ② 행정구획의 조정으로 인해 부동산 입지의 가도(街道), 번지수 또는 건물명칭이 변경됨에 따라 변경등기를 신청하는 경우;  ③ 소형박리기업(자영업자 포함)가 부동산등기를 신청하는 경우;  ④ 농촌집체경제조직의 구성원이 가정(家庭)도급 또는 기타 방식의 도급으로 농지의 토지도급경영권을 취득함에 따라 등기를 신청하는 경우;  ⑤ 농촌집체경제조직의 구성원이 가정(家庭)도급 또는 기타 방식의 도급으로 삼림•임목의 소유권 및 그가 점용한 임지의 도급경영권을 취득함에 따라 등기를 신청하는 경우;  ⑥ 법에 의거하여 국유농지를 이용하여 재배업, 임업, 목축업, 어업 등 농업생산에 종사하는 농민집체조직이 토지도급경영권등기 또는 국유농지사용권등기를 신청하는 경우;  ⑦ 농촌집체재산권제도의 개혁으로 인해 토지, 건물 등의 권리자가 변경됨에 따라 변경등기를 신청하는 경우;  ⑧ 국가의 법률•법규 규정에 따라 면제하여야 하는 경우.  (3) 1매당 10위안의 기준으로 부동산등기권리증서 제작비만 수취하는 경우 :  ① 택지사용권등기를 단독적으로 신청하는 경우;  ② 택지사용권 및 지상건물소유권 등기를 신청하는 경우;  ③ 부부간에 이뤄지는 부동산권리자 변경에 대한 등기를 신청하는 경우;  ④ 부동산권리증서의 분실, 훼손 등 사유로 인해 권리증서의 재발급, 교체발급을 신청하는 경우.  4. 부동산등기비용 부과 단위. 부동산등기비용은 건당으로 수취하며 부동산의 면적, 체적 또는 가액에 비례하여 수취하여서는 아니된다. 신청인이 하나의 부동산 유닛에 대한 하나의 부동산권리등기를 신청하여 한 등기 유형의 등기를 완성하는 경우를 1건으로 한다. 신청인이 동일 필지위의 여러 저당물로 1건의 대출을 받기 위한 저당권등기를 신청하는 경우 1건으로 간주하여 등기비용을 수취하며; 서로 다른 필지위의 여러 저당물로 1건의 대출을 받기 위한 저당권등기를 신청하는 경우 여러건으로 간주하여 등기비용을 수취한다.  부동산 유닛이라 함은 권리경계선에 의해 밀폐되었으며 독립적인 사용가치가 있는 공간을 지칭한다. 건물 등 건축물•구축물 및 삼림•임목 정착물이 있는 경우 해당 건물 등 건축물•구축물 및 삼림•임목 정착물과 토지권리곙계선에 의해 밀폐된 공간을 부동산 유닛으로 한다. 건물은 독립적으로 한동을 이루고 있으며 권리경계선에 의해 밀폐된 공간과 채•층•실 등으로 구분되었고 독립적 사용이 가능하며 권리경계선에 의해 밀폐된 공간을 포함한다. 건물 등 건축물•구축물 및 삼림•임목 정착물이 없을 경우에는 토지권리경경계선에 의해 밀폐된 공간을 부동산 유닛으로 한다.  5. 등기비용의 납부. 부동산등기비용은 등기 신청인이 납부한다. 규정에 따라 각 당사자가 공동으로 부동산등기를 신청하는 경우 부동산권리자로 등기되는 당사자가 부동산등기비용을 납부한다. 부동산저당권등기의 등기비용은 저당권자로 등기되는 당사자가 납부한다. 2명 이상의 권리자가 공동으로 소유(사용)하는 부동산의 등기비용은 공동소유(사용)자가 공동으로 납부하되 구체적인 분담비율은 공동소유(사용)자가 자의하에 협상하여 결정한다.  부동산개발기업은 신축분양주택 최초등기의 등기비용과 측량자료의 제공에 따라 발생한 측량비 등 기타 비용을 주택구매자의 부담으로 전가하여서는 아니된다. 주택구매자에게 저당부대부금을 제공하는 상업은행은 저당권등기의 등기비용을 주택구매자의 부담으로 전가하여서는 아니된다.  6. 정책 연결을 확실히 한다. 부동산통합등기제도를 이미 시행하고 있는 지역의 부동산등기기구는 위에 규정한 비용 기준에 따라 부동산등기비용을 수취하며 부서별로 제정한 기존의 토지등기비용•건물등기비용 기준, 토지도급경영권증•임권증 제작비 기준 및 각 지에서 제정한 기타 토지•건물 등기자료 조회비용•등사비용•증명비용 기준은 일절 폐지한다.  부동산통합등기제도를 아직 시행하지 않고 있는 지역의 경우 토지등기비용, 건물등기비용, 토지도급경영권 제작비의 기준은 계속해서 기존의 관련 규정에 따라 집행하되 부동산통합등기제도를 시행하는 즉시 이 통지에 규정에 비용 기준에 따라 집행한다.  7. 부동산등기비용 수취 행위의 규율. 부동산권리 최초등기를 제외하고 부동산 경계, 공간 경계, 면적 등 자연 상황에 변화가 발생하였거나 부동산등기 신청인이 재측량을 신청하는 경우를 제외하고 부동산등기기구가 이미 부동산 측량 자료를 확보하고 있는 상황에서 부동산등기 신청인에게 중복적으로 제출을 요구하고 비용을 수취하여서는 아니된다.  부동산등기기구는 비용 수취 공시제도를 확실하게 집행하여야 하며 비용을 수취함에 있어 이 통지의 규정을 엄격히 따라야 한다. 무단으로 비용 수취 항목을 증설하거나 비용 수취 범위를 확대하거나 비용 기준을 상향조정하거나 기타 그 어떠한 비용을 추가로 수취하여서는 아니되며 자각적으로 가격부서•재정부서의 감독검사를 받아야 한다.  이 통지는 인쇄발부일로부터 집행한다. 이 통지에 부합되지 아니하는 기타 규정은 동시에 폐지된다.  　　국가발전개혁위  　　재정부  　　2016년 12월 6일 |  | **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地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 |