

# 云南省不动产登记代理管理办法(试行)

(经第二届第三次常务理事会审议通过,自2022年7月1日起施行)

## 第一章 总 则

第一条 为适应社会主义市场经济发展的需要,加强不动产登记代理行业自律管理,规范不动产登记代理机构行为,维护市场秩序,根据《中华人民共和国民法典》、《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《自然资源统一确权登记暂行办法》《国家职业资格目录(2021年版)》《云南省土地评估与登记代理协会章程》等规定,制定本办法。

第二条 不动产登记代理是不动产权利人委托不动产登记代理机构为其办理水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源和土地、海域以及房屋、林木等定着物的不动产登记代理行为。

第三条 不动产登记代理遵循平等、自愿的原则,自然资源行政主管部门不得为土地权利人指定代理机构。

第四条 不动产登记代理机构在执业时,应当出具单位营业执照、法定代表人和经办人的身份证明、《云南省不动产登记代理机构登记证书》。

第五条 不动产登记代理专业人员从事不动产登记代理业务,应当加入不动产登记代理机构,并且只能在一个不动产登记代理机构从事业务。

第六条 不动产登记代理行业管理是指行业协会对不动产登记代理机构及不动产登记代理专业人员的备案、合法权益保护和执业行为的行业自律管理。凡在云南省行政区域内从事不动产登记代理的不不动产登记代理机构及不动产登记代理专业人员应当依法接受云南省土地评估与登记代理协会的自律管理。

## 第二章 不动产登记代理专业人员

第七条 不动产登记代理专业人员包括不动产登记代理人和其他具有不动产登记专业知识及实践经验的不动产登记代理从业人员。不动产登记代理人是指通过不动产登记代理人职业资格考试的人员，其他不动产登记代理从业人员由云南省土地评估与登记代理协会认定。

第八条 因犯罪或者在从事评估、不动产登记代理活动中因过失犯罪而受刑事处罚，自刑罚执行完毕之日起不满五年的人员，不得从事不动产登记代理业务。

第九条 不动产登记代理专业人员主要从事下列业务：

- (一) 代理登记申请、确权指界、地籍调查，领取不动产权证书等；
- (二) 收集、整理权属来源证明及其他相关材料；
- (三) 协助权利人办理权属争议相关事项；
- (四) 依法查询登记资料、查证产权；
- (五) 提供登记及地籍管理相关法律政策和技术咨询；

(六) 提供整合和整理不动产登记资料、开发建设和升级维护不动产登记信息管理基础平台、地籍数据库等服务；

(七) 与登记业务相关的其他受托事项。

第十条 不动产登记代理专业人员享有下列权利：

(一) 根据委托代理合同获取劳务报酬；

(二) 依法向有关国家机关或者其他组织查阅从事业务所需的文件、证明和资料；

(三) 依法独立开展土地登记代理业务；

(四) 要求委托方提供相关资料；

(五) 法律、行政法规规定的其他权利。

第十一条 不动产登记代理专业人员应当履行下列义务：

(一) 诚实守信，独立、公正从事代理业务；

(二) 按照委托人指示处理代理业务；

(三) 向委托人及时告知代理业务进展情况；

(四) 完成规定的继续教育，保持和提高专业能力；

(五) 对代理活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私予以保密；

(六) 与委托人或者其他相关当事人有利害关系的，应当回避；

(七) 接受行业协会的自律管理，履行行业协会章程规定的义务；

(八) 法律、行政法规规定的其他义务。

第十二条 不动产登记代理专业人员不得有下列行为：

（一）私自接受委托从事业务、收取费用；

（二）同时在两个以上不动产登记代理机构从事业务；

（三）采用欺骗、利诱、胁迫，或者贬损、诋毁其他不动产登记代理专业人员等不正当手段招揽业务；

（四）允许他人以本人名义从事业务，或者冒用他人名义从事业务；

（五）索要、收受或者变相索要、收受合同约定以外的酬金、财物，或者谋取其他不正当利益；

（七）违反法律、行政法规的其他行为。

### 第三章 不动产登记代理机构

第十三条 不动产登记代理机构实行登记制度。云南省土地评估与登记代理协会负责云南省不动产登记代理机构登记工作。

第十四条 取得登记证书的不动产登记代理机构名单在云南省自然资源厅及云南省土地评估与登记代理协会网站向社会公示。

第十五条 不动产登记代理机构实行年度考核评价制度。年度考核合格的机构登录云南省土地评估与登记代理协会网站在线打印《云南省不动产登记代理机构年度考核合格证明》，该证明须与《云南省不动产登记代理机构登记证书》同时使用。

第十六条 申请不动产登记代理机构登记证书，须符合以下

条件：

（一）具有独立法人资格的企事业单位；

（二）具有载明界线与不动产测绘专业范围的《测绘资质证书》；

（三）具有两名以上不动产登记代理人或四名以上其他不动产登记代理从业人员。

第十七条 不动产登记代理机构应当建立健全档案管理、内部质量控制、财务管理、风险防范等制度，对本机构不动产登记代理专业人员遵守法律、法规的情况进行监督，并对其从业行为负责。

第十八条 不动产登记代理机构可以按照《不动产登记资料查询暂行办法》的规定，持不动产登记代理委托书或代理合同等相关证明材料到自然资源行政主管部门查询收集有关资料。

第十九条 不动产登记代理机构的设立条件、登记证上的企业登记信息发生变动的，应当自变动之日起 15 个工作日内向云南省土地评估与登记代理协会申请变更登记。

第二十条 不动产登记代理机构信息发生变动后达不到登记条件的，须在变动之日起 3 个月之内完成整改，整改期间须将登记证书交回云南省土地评估与登记代理协会，整改合格前不能从事登记代理业务。

第二十一条 不动产登记代理机构有下列情形之一的，由云南省土地评估与登记代理协会注销登记：

- (一) 不再满足登记条件，经限期整改仍不符合条件的；
- (二) 违反不动产登记代理行业自律管理规定，情节严重的；
- (三) 年度考评不合格的；
- (四) 终止营业的；
- (五) 自行申请注销的；
- (六) 法律、法规规定应当注销的其他情形。

第二十二条 不动产登记代理机构应当与不动产登记代理专业人员签订劳动合同，按照国家有关规定缴纳社会保险、办理人事档案存放手续。加强职业道德教育和业务培训，为本机构的不动产登记代理专业人员参加继续教育提供必要的条件。

第二十三条 不动产登记代理机构不得有下列行为：

- (一) 利用开展业务之便，谋取不正当利益；
- (二) 允许其他机构以本机构名义开展业务，或者冒用其他机构名义开展业务；
- (三) 以恶性压价、支付回扣、虚假宣传，或者贬损、诋毁其他登记代理机构等不正当手段招揽业务；
- (四) 受理与自身有利害关系业务；
- (五) 违反法律、行政法规的其他行为。

#### 第四章 不动产登记代理程序

第二十四条 委托人应当与不动产登记代理机构订立委托

合同，约定双方的权利和义务。

委托人应当按照合同约定向不动产登记代理机构支付费用，不得索要、收受或者变相索要、收受回扣。

委托人及相关当事人应当对其提供的权属证明等资料的真实性、完整性和合法性负责。

第二十五条 不动产登记代理机构开展不动产登记代理业务，应当由不动产登记代理机构统一受理，分支机构应以设立该分支机构的不动产登记代理机构名义承接不动产登记代理业务并出具《不动产登记代理工作报告》，不得以分支机构名义承接不动产登记代理业务或出具《不动产登记代理工作报告》。

第二十六条 未经委托人书面同意，不动产登记代理机构不得转让受托的不动产登记代理业务。

第二十七条 对受理的不动产登记代理业务，不动产登记代理机构应当指定至少两名不动产登记代理专业人员承办。

委托人有权要求与相关当事人有利害关系的不动产登记代理专业人员回避。

第二十八条 不动产登记代理机构应当对所承接的不动产登记代理业务出具《不动产登记代理工作报告》，《不动产登记代理工作报告》的格式由云南省土地评估与登记代理协会统一制定。

第二十九条 《不动产登记代理工作报告》应当由至少两名承办该项业务的不动产登记代理专业人员签名并加盖不动产登

记代理机构印章。

不动产登记代理机构及其不动产登记代理专业人员对其出具的《不动产登记代理工作报告》依法承担责任。

第三十条 不动产登记代理机构应当妥善保管《不动产登记代理工作报告》档案资料，档案资料可以采用电子介质，档案资料的保存期限不少于十五年。

第三十一条 不动产登记代理机构注销备案、破产、解散时，其《不动产登记代理工作报告》及其相关资料应制成电子文档后移交云南省土地评估与登记代理协会。

第三十二条 委托人认为不动产登记代理机构或者不动产登记代理专业人员违规开展业务的，可以向云南省土地评估与登记代理协会投诉、举报，云南省土地评估与登记代理协会应当及时调查处理，并答复委托人。

## 第五章 自律管理

第三十三条 云南省土地评估与登记代理协会是云南省不动产登记代理机构和不动产登记代理专业人员的自律性组织，依照法律、行政法规和章程实行自律管理。

第三十四条 云南省土地评估与登记代理协会履行下列职责：

- （一）制定会员自律管理办法，对会员实行自律管理；
- （二）依据不动产登记代理基本准则制定不动产登记代理执

业准则和职业道德准则；

（三）组织开展会员继续教育；

（四）开展不动产登记代理机构的信用评级，建立会员信用档案，将会员遵守法律、行政法规和不动产登记代理准则的情况记入信用档案，并向社会公开；

（五）检查会员建立风险防范机制的情况；

（六）受理对会员的投诉、举报，受理会员的申诉，调解会员执业纠纷；

（七）规范会员从业行为，定期对会员出具的《不动产登记代理工作报告》进行检查，按照章程规定对会员给予奖惩，并将奖惩情况及时报告有关评估行政管理部门；

（八）保障会员依法开展业务，维护会员合法权益；

（九）法律、行政法规和章程规定的其他职责。

第三十五条 行业协会应加强与自然资源部门的沟通协调，建立行政监管、行业自律相结合的不动产登记代理行业联合监管长效机制。云南省土地评估与登记代理协会负责每年组织开展云南省不动产登记代理行业执业质量自律检查工作。

## 第六章 附 则

第三十六条 本办法由云南省土地评估与登记代理协会负责解释。

第三十七条 本办法自 2022 年 7 月 1 日起施行。