深 圳 市 人 民 政 府
行政复议决定书

深府行复〔2026〕4906号

申请人：赵某

被申请人：深圳市不动产登记中心

地址：深圳市福田区彩田路7018号新浩壹（e）都B座裙楼四层

法定代表人：曾晓波，主任

委托代理人：吴某，系该单位工作人员

委托代理人：张弢，广东金地律师事务所律师

申请人以被申请人于2026年4月16日收到其提交的预告登记申请未依法作出处理为由，向本机关申请行政复议。本机关依法受理，适用普通程序审理。被申请人向本机关提交了书面答复及有关证据和依据。本案现已审理终结。

经查：2026年4月16日，被申请人收到申请人与深圳市某房地产开发有限公司（以下简称某公司）提交的关于某房的预告登记申请材料，被申请人出具了《收文材料清单》。

2024年4月24日，被申请人再次收到申请人与某公司提交的关于某房的预告登记申请材料，被申请人出具了《不动产登记材料接受凭证》《深圳市不动产登记中心业务受理凭证》，被申

请人对申请人的申请事项予以受理。同日，被申请人作出了《不动产登记容缺受理补交材料通知书》，要求申请人补交“当事人关于预告登记的约定”。

2026年4月27日，被申请人作出《不动产登记补正材料通知书》，通知申请人与某公司补正预告登记相关材料。后续，申请人提交了《回迁房屋预告登记协议》。

2026年4月29日，被申请人对某房作出业务号为××的预售商品房买卖预告登记，不动产证明号为粤（2026）深圳市不动产证明第××号。

申请人以被申请人于2026年4月16日收到预告登记申请材料，以“预售监管”为由口头拒绝办理预告登记、且未现场出具书面《不予受理通知书》违反法定程序，被申请人于2026年4月22日将拒绝理由改为“未备案”的行为属于适用法律错误为由，向本机关申请行政复议，请求确认被申请人不履行法定职责违法。

另查：2026年5月7日，被申请人通过电话告知申请人由于其已经完成预告登记，将不再另行就其于2026年4月16日提出的同一预告登记申请事项进行书面答复，申请人表示同意。

本机关认为：《不动产登记暂行条例》第十七条规定：“不动产登记机构收到不动产登记申请材料，应当分别按照下列情况办理：（一）属于登记职责范围，申请材料齐全、符合法定形式，或者申请人按照要求提交全部补正申请材料的，应当受理

并书面告知申请人；（二）申请材料存在可以当场更正的错误的，应当告知申请人当场更正，申请人当场更正后，应当受理并书面告知申请人；（三）申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当当场书面告知申请人不予受理并一次性告知需要补正的全部内容；（四）申请登记的不动产不属于本机构登记范围的，应当当场书面告知申请人不予受理并告知申请人向有登记权的机构申请。不动产登记机构未当场书面告知申请人不予受理的，视为受理。”第二十条规定：“不动产登记机构应当自受理登记申请之日起30个工作日内办结不动产登记手续，法律另有规定的除外。”《深圳市房地产登记若干规定》第二十七条第一款第（一）项规定：“登记机关的登记办理期限为：（一）更正登记、预告登记、地役权登记，自受理登记申请之日起10个工作日内；”

本案，申请人与某公司于2026年4月16日向被申请人提交了预告登记申请材料，被申请人未当场书面告知申请人不予受理，根据上述规定，即视为受理。受理后，被申请人于2026年4月29日对涉案房屋作出了业务号为××的预售商品房买卖预告登记，被申请人已在法定期限内履行了预告登记的法定职责。申请人提出的复议请求缺乏理据，本机关依法不予支持。

综上，依据《中华人民共和国行政复议法》第六十九条的规定，本机关作出复议决定如下：

驳回申请人赵某提出的上述行政复议请求。

本复议决定书一经送达，即发生法律效力。申请人如不服本决定，可自收到决定书之日起十五日内向有管辖权的人民法院提起诉讼。

深圳市人民政府

2026 年 7 月 16 日