

城市房屋权属登记管理办法

中华人民共和国建设部令

第 57 号

《城市房屋权属登记管理办法》已于 1997 年 10 月 24 日经第 6 次部常务会议通过,现予发布,自 1998 年 1 月 1 日起施行。

部 长 侯 捷

一九九七年十月二十七日

第一章 总 则

第一条 为加强城市房屋权属管理,维护房地产市场秩序,保障房屋权利人的合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定,制定本办法。

第二条 本办法适用于城市规划区国有土地范围内的房屋权属登记。

第三条 本办法所称房屋权属登记,是指房地产行政主管部门代表政府对房屋所有权以及由上述权利产生的抵押权、典权等房屋他项权利进行登记,并依法确认房屋产权归属关系的行为。

本办法所称房屋权利人(以下简称权利人),是指依法享有房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权、房地产他项权利的法人、其他组织和自然人。

本办法所称房屋权利申请人(以下简称申请人),是指已获得了房屋并提出房屋登记申请,但尚未取得房屋所有权证书的法人、其他组织和自然人。

第四条 国家实行房屋所有权登记发证制度。

申请人应当按照国家规定到房屋所在地的人民政府房地产行政主管部门(以下简称登记

机关)申请房屋权属登记,领取房屋权属证书。

第五条 房屋权属证书是权利人依法拥有房屋所有权并对房屋行使占有、使用、收益和处分权利的惟一合法凭证。

依法登记的房屋权利受国家法律保护。

第六条 房屋权属登记应当遵循房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权权利主体一致的原则。

第七条 县级以上地方人民政府由一个部门统一负责房产管理和土地管理工作的,可以制作、颁发统一的房地产权证书,依照《城市房地产管理法》的规定,将房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权的确认和变更,分别载入房地产权证书。房地产权证书的式样报国务院建设行政主管部门备案。

第八条 国务院建设行政主管部门负责全国的房屋权属登记管理工作。

省、自治区人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内的房屋权属登记管理工作。

直辖市、市、县人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内的房屋权属登记管理工作。

第二章 房屋权属登记

第九条 房屋权属登记分为:

- (一)总登记;
- (二)初始登记;
- (三)转移登记;
- (四)变更登记;
- (五)他项权利登记;
- (六)注销登记。

第十条 房屋权属登记依以下程序进行:

- (一)受理登记申请;
- (二)权属审核;
- (三)公告;

(四)核准登记,颁发房屋权属证书。

本条第(三)项适用于登记机关认为有必要进行公告的登记。

第十一条 房屋权属登记由权利人(申请人)申请。权利人(申请人)为法人、其他组织的,应当使用其法定名称,由其法定代表人申请;

权利人(申请人)为自然人的,应当使用其身份证件上的姓名。

共有的房屋,由共有人共同申请。

房屋他项权利登记,由权利人和他项权利人共同申请。

房地产行政主管部门直管的公房由登记机关直接代为登记。

第十二条 权利人(申请人)可以委托代理人申请房屋权属登记。

第十三条 权利人(申请人)申请登记时,应当向登记机关交验单位或者相关人的有效证件。

代理人申请登记时,除向登记机关交验代理人的有效证件外,还应当向登记机关提交权利人(申请人)的书面委托书。

第十四条 总登记是指县级以上地方人民政府根据需要,在一定期限内对本行政区域内的房屋进行统一的权属登记。

登记机关认为需要时,经县级以上地方人民政府批准,可以对本行政区域内的房屋权属证书进行验证或者换证。

凡列入总登记、验证或者换证范围,无论权利人以往是否领取房屋权属证书,权属状况有无变化,均应当在规定的期限内办理登记。

总登记、验证、换证的期限,由县级以上地方人民政府规定。

第十五条 总登记、验证、换证应当由县级以上地方人民政府在规定期限开始之日 30 日前发布公告。

公告应当包括以下内容:

- (一)登记、验证、换证的区域;
- (二)申请期限;
- (三)当事人应当提交的有关证件;

(四)受理申请地点;

(五)其他应当公告的事项。

第十六条 新建的房屋、申请人应当在房屋竣工后的 3 个月内向登记机关申请房屋所有权初始登记,并应当提交用地证明文件或者土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、房屋竣工验收资料以及其他有关的证明文件。

集体土地上的房屋转为国有土地上的房屋,申请人应当自事实发生之日起 30 日内向登记机关提交用地证明等有关文件,申请房屋所有权初始登记。

第十七条 因房屋买卖、交换、赠与、继承、划拨、转让、分割、合并、裁决等原因致使其权属发生转移的,当事人应当自事实发生之日起 30 日内申请转移登记。

申请转移登记,权利人应当提交房屋权属证书以及相关的合同、协议、证明等文件。

第十八条 权利人名称变更和房屋现状发生下列情形之一的,权利人应当自事实发生之日起 30 日内申请变更登记:

- (一)房屋坐落的街道、门牌号或者房屋名称发生变更;
- (二)房屋面积增加或者减少的;
- (三)房屋翻建的;
- (四)法律、法规规定的其他情形。

申请变更登记,权利人应当提交房屋权属证书以及相关的证明文件。

第十九条 设定房屋抵押权、典权等他项权利的,权利人应当自事实发生之日起 30 日内申请他项权利登记。

申请房屋他项权利登记,权利人应当提交房屋权属证书,设定房屋抵押权、典权等他项权利的合同书以及相关的证明文件。

第二十条 房屋所有权登记应当按照权属单元以房屋的门牌号、幢、套(间)以及有具体权属界限的部分为基本单元进行登记。

第二十一条 有下列情形之一的,由登记机关依法直接代为登记:

- (一)依法由房地产行政主管部门代管的房

屋;

- (二)无人主张权利的房屋;
 - (三)法律、法规规定的其他情形。
- 代为登记的房屋,不颁发房屋权属证书。

第二十二条 有下列情形之一的,经权利人(申请人)申请可以准予暂缓登记:

- (一)因正当理由不能按期提交证明材料的;
- (二)按照规定需要补办手续的;
- (三)法律、法规规定可以准予暂缓登记的。

第二十三条 有下列情形之一的,登记机关应当作出不予登记的决定:

- (一)属于违章建筑的;
- (二)属于临时建筑的;
- (三)法律、法规规定的其他情形。

第二十四条 因房屋灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等,权利人应当自事实发生之日起 30 日内申请注销登记。

申请注销登记,权利人应当提交原房屋权属证书、他项权利证书,相关的合同、协议、证明等文件。

第二十五条 有下列情形之一的,登记机关有权注销房屋权属证书:

- (一)申报不实的;
- (二)涂改房屋权属证书的;
- (三)房屋权利灭失,而权利人未在规定期限内办理房屋权属注销登记的;
- (四)因登记机关的工作人员工作失误造成房屋权属登记不实的。

注销房屋权属证书,登记机关应当作出书面决定,并送达权利人。

第二十六条 登记机关自受理登记申请之日起 30 日内应当作出准予登记、暂缓登记、不予登记的决定,并书面通知权利人(申请人)。

第二十七条 登记机关应当对权利人(申请人)的申请进行审查。凡权属清楚、产权来源资料齐全的,初始登记、转移登记、变更登记、他项权利登记应当在受理登记后的两个月内核准登记,并颁发房屋权属证书;注销登记应当在受理登记后的 1 个月内核准注销,并注销房屋权

属证书。

第二十八条 房屋权属登记,权利人(申请人)应当按照国家规定交纳登记费和权属证书工本费。

登记费的收取办法和标准由国家统一制定。在国家统一制定的办法和标准颁布之前,按照各省、自治区、直辖市的办法和标准执行。

第二十九条 从事房屋权属登记的工作人员必须经过业务培训,持证上岗。

第三章 房屋权属证书

第三十条 房屋权属证书包括《房屋所有权证》、《房屋共有权证》、《房屋他项权证》或者《房地产权证》、《房地产共有权证》、《房地产他项权证》。

第三十一条 共有的房屋,由权利人推举的持证人收执房屋所有权证书。其余共有人各执房屋共有权证 1 份。

房屋共有权证与房屋所有权证书具有同等的法律效力。

第三十二条 房屋他项权证书由他项权利人收执。他项权利人依法凭证行使他项权利,受国家法律保护。

第三十三条 《房屋所有权证》、《房屋共有权证》、《房屋他项权证》的式样由国务院建设行政主管部门统一制定,证书由市、县房地产行政主管部门颁发。

第三十四条 房屋权属证书破损,经登记机关查验需换领的,予以换证。房屋权属证书遗失的,权利人应当及时登报声明作废,并向登记机关申请补发,由登记机关作出补发公告,经 6 个月无异议的,予以补发。

第四章 法律责任

第三十五条 以虚报、瞒报房屋权属情况等非法手段获得房屋权属证书的,由登记机关注销其房屋权属证书、没收其非法所得,并可对当事人处以 1000 元以上 10000 元以下罚款。

涂改房屋权属证书的,其证书无效,由登记机关没收其房屋权属证书,并可对当事人处以1000元以上10000元以下罚款。

非法印制、伪造房屋权属证书的,由登记机关没收其非法印制的房屋权属证书及非法所得,并可对当事人处以10000元以上30000元以下的罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第三十六条 未按期进行房屋权属登记的,由登记机关责令其限期补办登记手续,并按原登记费的3倍以下收取登记费。

第三十七条 因登记机关工作人员工作过失导致登记不当,致使权利人受到经济损失的,登记机关对当事人的直接经济损失负赔偿责任。

第三十八条 登记机关的工作人员玩忽职守、徇私舞弊、贪污受贿的,滥用职权、超越管辖范围颁发房屋权属证书的,由所在机关给予行政处分;情节严重、构成犯罪的,依法追究刑事

责任。

第三十九条 当事人对行政处罚决定不服的,可以依照《行政复议条例》、《中华人民共和国行政诉讼法》的有关规定,申请行政复议或者向人民法院起诉。逾期不申请复议或者不向人民法院起诉,又不履行处罚决定的,由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第五章 附 则

第四十条 在城市规划区外的国有土地范围内的房屋权属登记,参照本办法执行。

第四十一条 各省、自治区、直辖市人民政府可以根据本办法制定实施细则。

第四十二条 本办法由建设部负责解释。

第四十三条 本办法自1998年1月1日起施行。