

《房屋登记办法》 实务问答

FANG WU DENG JI BAN FA
SHI WU WEN DA

尹春燕 编著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

《房屋登记办法》 实务问答

FANG WU DENG JI BAN FA
SHI WU WEN DA

尹春燕 编著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

《房屋登记办法》实务问答/尹春燕编著. —北京:法律出版社, 2009. 1

ISBN 978 - 7 - 5036 - 9132 - 4

I. 房… II. 尹… III. 房地产—法规—中国—问答
IV. D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 204116 号

© 法律出版社·中国

责任编辑/刘萌萌

装帧设计/乔智炜

出版/法律出版社
总发行/中国法律图书有限公司
印刷/北京北苑印刷有限责任公司

编辑统筹/法律出版社
经销/新华书店
责任印制/张宇东

开本/787×1092 毫米 1/16
版本/2009 年 3 月第 1 版

印张/18.75 字数/302 千
印次/2009 年 3 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

电话/010 - 63939796

网址/www.lawpress.com.cn

传真/010 - 63939622

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

销售热线/010 - 63939792/9779

传真/010 - 63939777

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010 - 63939781/9782

重庆公司/023 - 65382816/2908

北京分公司/010 - 62534456

西安分公司/029 - 85388843

上海公司/021 - 62071010/1636

深圳公司/0755 - 83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5036 - 9132 - 4

定价:32.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

序一

王利明*

不动产登记制度是《物权法》立法的重点内容,该法第二章第一节纲领性地为不动产登记搭建了制度框架,也由此对不动产登记提出了更高的要求。住房和城乡建设部168号令颁布的《房屋登记办法》在这个框架的基础上对不动产登记规则予以了完善,以适应房屋登记实践操作的具体需要。然无论是《物权法》还是《房屋登记办法》,对登记机构而言仍显抽象,适用起来仍有困难。

一定意义上说,相对于立法,法律适用中遇到的问题更加多样和具体。《房屋登记办法实务问答》一书是在不动产登记实务工作中,更好的理解和适用《物权法》和《房屋登记办法》的一个尝试和探索。本书作者尹春燕作为第五届中国城镇房地产产权籍委员会副秘书长,一直参与起草和修改《房屋登记办法》并参与撰写《房屋登记办法释义》工作,对《房屋登记办法》的规则和含义具有深入的理解。本书作者在与全国各地房屋登记机构交流探讨过程中,搜集一些颇具代表性的实务问题,从操作应用角度作答,用新理念新规则加以阐释遂成本书。《房屋登记办法实务问答》的出版,不仅仅是为了整理和回答问题,更多的是为不动产登记制度的进一步完善提供宝贵的实务经验和更全面的思考方向,是在前沿理论指导下的实用性的参考工具书。为此,本书作者一方面尽可能依据最新法律法规和多年从事房屋登记实务经验来解答,旨在为实务界指出一个思考问题的方向;另一方面则通过这些问题来进一步解释法律法规,或者指出现行规定的缺陷,以为今后的不动产统一立法提供可资借鉴的实务需求的素材。

本书对问题的归类基本根据《房屋登记办法》的章节顺序加以编排,以便于读者在阅读的过程中查阅相关规定。与《房屋登记办法》无异,本书共六章,分别是总则、一般规定、国有土地范围内房屋登记、集体土地范围内房屋登记、法律责任和附则。书中部分问题颇具针对性,也有部分问题涉及多个法律关系需适用多条法律规定,甚至有的问题还无法找到能够直接适用的法律法规,因此这样的分类并不一定是最科学的,但也许对实务界而言却是最方便的。

* 王利明,中国人民大学副校长,法学院院长、教授、博士生导师。《物权法》主要起草人之一,《房屋登记办法》起草指导专家。第九届、第十届、第十一届全国人大代表,先后任全国人大财经委委员、法律委员会委员,中国法学会民法学研究会会长,新中国第一位民法学博士,曾被评为第一届“中国十大杰出青年法学家”,曾参与《中华人民共和国合同法》等多部法律的起草工作。

《物权法》和《房屋登记办法》在制定过程中吸收了最新的不动产登记研究成果。这些理论和相应的新规则对不动产登记实务部门的一些传统的登记观念和方式具有一定的冲击。所以在全新的理论和制度框架下,登记机构必将面临改革的阵痛。我欣慰房屋登记机构有一批如本书作者这样的法学理论基础和实务经验俱全的人才,孜孜致力于不动产登记理论和实务的更好结合的研究。社会实践的不断发展决定了房屋登记工作已经和将要遇到的问题永远是无止境的。不动产登记立法也不能指望通过一次立法、一部法律就一劳永逸,而正是实践中遇到的各种难题成为了推动立法不断完善的原动力。本书所罗列的问题只是这众多实务难题的冰山一角,但解决问题的方法往往具有相通性,希望本书能够为各级建设(房地产)管理部门及各房屋登记机构不动产登记实务工作的有益参考,同时给不动产登记的理论研究提供更多的立足于实务工作的重要素材。

序二

沈建忠*

尹春燕同志希望我为她的新书《房屋登记办法实务问答》写序,我从未替人作序,考虑再三,还是答应了。作者是一名长期从事房地产产权产籍管理工作的年轻干部,能在繁杂的工作之余,潜心研究和探索房地产登记的理论和实务问题,并将其汇编成书,不仅是一件很有意义的事情,而且精神可嘉。不动产登记是一项基础性工作,既涉及民生利益问题,也是房地产管理的重要问题,《物权法》及《房屋登记办法》出台以后,有很多问题还有待研究,希望有更多的业内人士能够把工作中的研究成果和实践经验整理成书,让大家分享。

本书是为房地产登记人员提供的实践性实用性参考工具书。它采用问答方式,把各地房屋登记中的一些普遍的带有共性的实务问题,进行了整理和归纳,并用通俗易懂的语言,给出了意见。从书的内容看,不仅仅是对最新的法律法规条文及房屋登记实务问题的解答和相关理论问题的阐释,更重要的是,采取多角度的方式,对完善不动产登记制度提出了意见和见解,给读者留下了分析和思考的余地。本书作者同时也是中国城镇房地产产权产籍委员会副秘书长,致力于推进房屋登记事业的发展,曾参与《房屋登记办法》、《房屋登记办法释义》等的起草和修改工作,既有第一线的实践经验,又有一定的理论功底,正是这样的背景和基础,增加了本书的可读性和针对性,可以为各级建设(房地产)管理部门及各个房屋登记机构人员提供一些解决问题的思路、方案和途径,对研究房地产登记的人员也具有重要参考意义。

《房屋登记办法》已从2008年7月起正式实施,该办法在制定过程中吸收了最新的不动产登记研究成果,这些理论的导入颠覆了房屋登记实务部门的一些传统观念和意识。在全新的理论和制度框架下,房屋登记机构需要与时俱进,改革创新,在现行的管理体制下,努力健全机制,为完善我国的不动产登记制度作出应有的贡献。

* 住房和城乡建设部房地产市场监管司司长。

目 录

CONTENTS

第一章 总则	< 1
一、关于登记簿	< 2
1. 登记簿登记的功能是什么?	< 2
2. 登记簿登记是一种确权行为吗?	< 3
3. 登记簿与产权证有何关系?	< 3
4. 登记簿中的房屋编号是否有规定格式?	< 4
5. 登记簿中的所有权部分原权证号什么时间填写?	< 5
6. 纸质登记簿是随产权档案存放还是另行单独存放?	< 6
7. 是否每办理一笔业务都要提取档案?	< 6
8. 纸质登记簿是归档案馆还是产权登记机构管理?	< 7
9. 建筑物属于业主共有部分如何建立登记簿?	< 7
10. 法定共有部分与专有部分的房屋登记簿有什么关系?	< 8
11. 法定共有部分与专有部分的房屋登记簿技术上应如何关联?	< 9
12. 《房屋所有权证》中房屋所有权人栏里是否应填写全部所有权人?	< 11
13. 如何理解房屋登记簿的公示效力与报纸刊登的遗失声明的公示效力?	< 11
14. 有了登记簿,是否还需要在报纸上刊登遗失声明?	< 12
15. 能否建立挂失的登记类型?	< 12
16. 登记簿和产权证中的建筑面积是否包括车库?	< 13
17. 是否一个房屋基本单元应建立一个登记簿?	< 13
18. 房屋基本单元建立之后的所有异动情况都在这个登记簿里加页实现吗?	< 13
19. 房地产业务办理程序中,最终审核人员可否只进行电子签名?	< 13
20. 登记簿的记载是否可以完全脱离手工书面记载?	< 14

21. 预购商品房预告登记和预购商品房抵押预告登记如何建立登记簿? < 14
22. 商品房预告登记与竣工后开发商申请的初始登记簿如何衔接? < 15
23. 街道、门牌等没有命名和统一编制的房屋,如何建立转移登记的登记簿? < 15
24. 2008年7月后登记的房屋应如何建立登记簿?以前的登记信息如何导入新的登记簿? < 16
25. 登记簿与现在的房产档案是什么关系? < 17
26. 登记证明和原来的房产档案是否载于登记簿? < 17
27. 电子登记簿是否需要同时打出一份纸质的随档案存放? < 17
28. 电子登记簿之外还需要单独存放一套完整的纸质登记簿吗? < 18
29. 所有权变动所附条件是否要在登记簿上予以记载,并对其加以限制? < 18
- 二、关于登记系统 < 19
30. 房地产登记系统能否开发整体的、操作性强的软件? < 19
31. 是否能建立省、市、县联网的信息系统? < 20
32. 业务系统与登记簿是什么关系? < 20
33. 没建立楼盘表的业务系统如何实现登簿? < 21
34. 登记簿基本状况部分的登记在系统中如何规范? < 21
35. 登记簿基本状况部分的登记能否依职权更正? < 23
- 三、关于登记机构 < 24
36. 市辖区(县)登记部门可否成为房屋登记机构? < 24

第二章 一般规定

< 25

一、关于登记客体

< 26

37. 《房屋登记办法》第22条规定了房屋登记机构应当不予登记的情况中第4项为“申请登记房屋不能特定或者不具有独立利用价值的”,“房屋不能特定”是指什么样的情况? “不具有独立利用价值的”是指什么样的情况? < 26
38. 大型营业楼没有隔墙以柜台出卖的该如何办理登记?已经出售的地下停车位该如何办理登记?敞开式商铺如何办理登记? < 26
39. 阁楼、车库、地下室等作为房屋主体的附属设施能否单独进行产权登记? < 27

40. 一栋两层的房屋,楼梯间为内通道,二楼的住户必须从一楼经过,这样的房屋能否办理两个单独的房产证?	< 28
41. 一栋原来是酒店的大楼,业主把它分割成若干间房子,并且对外出售,这些分割后的小房子能否办理房产证?	< 28
42. 层高 2.2 米以下的房屋能否办理产权登记?	< 29
43. 一个人购买一栋楼中两套以上房屋,可否作为一笔登记处理?	< 29
44. 若申请登记的房屋有两种以上结构形式(如部分是钢混,部分是砖混)的应如何登记?	< 30
45. 房屋登记中,房屋坐落由有关部门确定的具体名称,该“有关部门”指哪些?储藏室的坐落编号由谁确定?	< 30
46. 总层数中的地下层与半地下层该如何标注?	< 30
47. 开发商所建商品房,车库或储藏室为地上,且层高超过 2.2 米,住宅用途部分是 1—5 层,那么该栋建筑物总层数应该标注为几层?	< 31
48. 划拨土地上的房屋能否进行转移登记和抵押登记?如果可以,其与出让土地上的房屋转移登记和抵押登记有什么不同?	< 31
49. 新建住宅小区的房屋,开发商申请初始登记时是否按栋记载于登记簿?一栋楼有两种以上用途的是否需要按用途分开进行登记?	< 32
50. 初始登记后进行分割转让,办理转移登记时登记簿应如何记载?	< 32
51. 如果一个院落有几栋房屋,为同一产权人所有,在办理初始登记时,是否需要每栋房屋分别建立一个登记卡,颁发一本产权证书?如果整个院落的房屋一同发生转移,是否需要每栋房屋各签订一份买卖合同,分别办理转移登记?	< 33
52. 房屋权属证书中附记栏中登记院子面积是否合适?	< 33
53. 土地性质为“商住”,规划许可在“商住”的基础上增加了“办公”,预售许可为“办公”,初始登记也把预售许可划定为“办公”的部分房屋登记为“办公”用房,但是在转移登记时错办成了“成套住宅”,应该如何处理?	< 33
54. 已设立土地抵押的项目,能否办理商品房预售许可证?	< 34
55. 一宗房地产,既有合法建筑,又有非法建筑,能否只对合法部分进行登记?	< 34
二、关于申请主体	< 35

56. 对于夫妻的共有房产,鼓励登记为夫妻双方共有吗? < 35
57. 在夫妻关系存续期间购买的房产,可否视为其中一方“个人所有财产”呢? < 36
58. 夫妻双方约定房屋所有权归单方所有的承诺书是否要经过公证处公证? < 36
59. 以单方名义登记的夫妻共同房产在转移、抵押时,是否要求夫妻双方都到场签字? < 37
60. 处分夫妻共有房产时,两人结婚证丢失,户口又不在一起的,除了补结婚证以外,还可以出具什么材料来证明夫妻关系? < 37
61. 夫妻双方购买的房屋,合同与发票上都只写了一个人的名字,但进行产权登记时,要求办理为夫妻双方共有房产,这种情况房屋能否登记为夫妻双方共有? < 38
62. 夫妻在取得房屋产权登记之后才进行婚姻登记,房屋登记在其中一方名下,但房屋购买是双方共同出资,这种情况可否认为该房屋是夫妻共有财产? < 38
63. 什么是隐性共有人? 在房屋登记中是否需要隐性共有人到场签字? < 39
64. 夫妻关系恶化,房产登记在其中一方名下,一方怀疑另一方可能要转移房产的,到登记机构要求不予办理另一方产权转移登记,登记机构应如何办理? < 39
65. 协议离婚的,根据离婚协议取得房屋产权的一方可否单方申请转移登记? 如果另一方不予配合怎么办呢? < 40
66. 有限责任公司以其名下房产设定抵押的,是否需要其三分之二以上的股东共同到登记机构申请登记? < 40
67. 《房屋登记办法》第14条规定:“未成年人的房屋,应当由其监护人代为申请登记。……因处分未成年人房屋申请登记的,还应当提供为未成年人利益的书面保证。”该书面保证是否需要公证? < 41
68. 登记主体可否包含非法人团体、分支机构(如银行、新华书店、电信等的分支机构)? < 41
69. 申请人提供的第一代身份证可能因为年代久远,上面的照片和现在本人相差很远,这种情况能否要求申请人提交经公安机关盖章证明与原件一致的复印件? < 42
70. 企业的营业执照等复印件是否需要由发证机关加盖公章? < 42
71. 《房屋登记办法》第22条第6项规定房屋被依法查封期

- 间,权利人申请登记的,登记机构应当不予登记。如果当事人双方约定在解除查封后房屋转移给买受人,根据第67条的规定申请预告登记的,登记机构是否应予以登记? < 43
72. 《房屋登记办法》第12条第2款第2项规定“因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书取得房屋权利”的可以由当事人单方申请,“人民法院或仲裁委员会生效法律文书”怎么认定? 法院、仲裁机构的调解书可否适用单方申请? < 44
73. 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书取得房屋权利而单方申请登记的,如果存在分割共有部分房屋的情形,房屋的其他共有人的房屋部分应当如何登记? < 45
74. 在“划拨”和“租赁”土地上建造的房屋,应怎样进行登记? < 46
- 三、关于测量 < 46
75. 登记流程中测绘环节放在何时何处? < 46
76. 在界址调查时,若遇四邻拒签如何处理? < 47
77. 专有面积与套内建筑面积如何区分? < 47
78. 产权登记时,是以建筑面积还是套内面积或专有面积进行登记? < 48
- 四、关于档案 < 49
79. 电子档案异地备份机制如何建立? < 49
80. 房屋有共有人的,共有人的房产证编号是同一编号,还是一证一号? 如是一证一号,档案资料该怎样存放? < 51
81. 除权利人本人及法院工作人员外,其他机构(如法律援助中心)或个人(如律师、利害关系人)查询他人的房产档案资料,应出具什么证明和证件? 其他自然人或机构组织等能否自由地、公开地交费查询他人的产权档案? < 51
- 五、其他相关问题 < 52
82. 《房屋登记办法》中规定了应当公告的事项,但是并没有规定公告期间、方式等,实践中公告期一般规定为多久为宜,公告采用哪种(如张贴、登报还是电视公告等)方式较为适宜呢? < 52
83. 在办理权属登记前,有哪些事项应当经过公证? < 53
84. 是否所有的登记类别都必须填写询问笔录? 还是登记机构认为必要时才进行询问? < 54
85. 因登记机构的原因导致登记错误而后予以更正的,登记时间是以原登记时间为准还是更正登记的时间为准? < 54
86. 商品房建到什么程度才可以办理商品房预售许可证? < 55

87. 遗失房产证后申请补发,登报声明有无时间限制? < 55
88. 政府规定,行政服务部门而不是房管部门作为初始登记的收件人,或者房管部门委托非房管部门的人收件。这些收件人所做的询问记录是否有效? < 55
89. 司法查封时,查封的房产登记的权利人是被执行人以外的其他人,但法院认为此房产是被执行人所拥有的财产,登记机构能否受理此类查封? < 56
90. 协助法院进行司法查封时,协助执行通知书上记载的查封开始时点在送达登记机构时点之前,登记机构应怎样登记查封的起止时间? < 57
91. 预查封的转为正式查封时,登记机构有无必要通知查封法院? < 57
92. 续查封的期限应从原查封终止时起计算还是从收到续查封文书之日起计算? < 58
93. 如果因房产登记机构查询系统问题或有其他难以执行的情形导致查封不能进行时,查封能否撤销? 有无相关司法解释? < 59
94. 法院用邮寄方式送来的查封文书,房屋登记机构是否可以接收并进行查封? < 59
95. 城市拆迁往往有四至街道界限,该范围内房产一定期限内不予办理有关手续,但该四至街道界限内有的房产并不在拆迁范围内,冻结后却同样限制了他们的权利,应该如何处理? < 60
96. 《房屋登记办法》第 21 条规定:“房屋登记机构将申请登记事项记载于房屋登记簿之前,申请人可以撤回登记申请。”申请人撤回申请时,需要提交什么资料? 登记机构应如何处理? < 60
97. 哪些登记要发证? 哪些登记不用发证而发登记证明? < 61
98. 房屋登记若由中介机构代为向登记机构申请,由中介机构对材料进行审查,对资料的真实性负责。由中介机构代为申请除了《房屋登记办法》规定进行登记需要提交的资料以外,还需要提交其他什么资料(如中介机构营业执照、授权委托书、保证书、经办人身份证明等)吗? < 62
99. 《房屋登记办法》第 15 条规定:“申请人提交的证明文件原件是外文的,应当提供中文译本。”该中文译本是否需要由公证机关指定翻译机构进行翻译后予以公证? < 62

100. 按照《房屋登记办法》第 25 条规定,可以理解为不再发放共有权证书吗? < 63

第三章 国有土地范围内房屋登记 < 65

第一节 所有权登记 < 66

一、关于所有权初始登记 < 66

101. 《房屋登记办法》第 31 条规定:“房地产开发企业申请房屋所有权初始登记时,应当对建筑区划内依法属于全体业主共有的公共场所、公用设施和物业服务用房等房屋一并申请登记,由房屋登记机构在房屋登记簿上予以记载,不颁发房屋权属证书。”如果在没有设立登记簿的情况下,这部分面积是否要记载于房屋权属证书上? < 66
102. 建筑物内的共有部分如何登记? 专有部分和共有部分是分别进行登记,还是按《房屋测量规范》将共有部分分摊到户进行登记? < 67
103. 业主共有部分包括哪些部分? 除了公共场所、公用设施和物业用房等,其他设计为公共用途的房屋、小区配套服务楼、人防设施、幼儿园、会所等是否属于共有部分? 共有部分应由哪个部门进行明确和划定? < 67
104. 《房屋登记办法》第 30 条规定了申请房屋所有权初始登记应当提交的材料,其中第 3 项为“建设用地使用权证明”,为什么不直接规定为“土地使用权证书”? 第 4 项为“建设工程符合规划的证明”,为什么不直接规定为“建设工程规划许可证”呢? < 68
105. 《房屋登记办法》第 22 条第 1 款规定“未依法取得规划许可、施工许可或者未按照规划许可的面积等内容建造的建筑申请登记的,登记机构应当不予登记。但是第 30 条中的初始登记提交资料中却没要求提供“施工许可”证明,登记机构在实践中应如何把握? < 69
106. 新建房屋申请房屋所有权初始登记时,需要提交“房屋已竣工的证明”,该证明应由哪个(些)部门出具才算合法有效? 建设单位或监理公司出具行不行? < 70
107. 初始登记时测绘图反映的房屋现状与规划许可不符,如超层、超面积、结构不符等情况应该如何处理? < 70
108. 某镇在划拨土地上建房一栋,后某人在该房屋上加盖一层,这一层是否为此人私有房产? 可以办理产权登记吗?

- 如果可以需要提供什么资料? < 71
109. 某人取得某宗地使用权后,建设了一栋两层楼房,该房屋第一层在土地使用范围内,但第二层的阳台伸出一米多,在空中侵入了别人的土地使用范围,对于这种房屋该如何进行产权登记? < 72
110. 有的申请人为了节约办理建房审批手续的钱,几个人合办一个建房证,登记机构在进行房屋登记时可以分别予以登记吗? < 72
111. 办理在建工程抵押时只抵押了楼房的一部分,剩余部分建成以后是否还可以办理初始登记? 如果可以,建设工程规划许可证在之前办理在建工程抵押时已经提交,初始登记不能提交怎么办? < 73
112. 已预售并办理了合同备案的商品房,是否还要先为开发企业颁发权属证书? 如果发证,是否会妨害了买受人的利益? < 73
113. 十几年前为加快城市建设步伐开发的住房,其占地为划拨用地,如住户要求进行确权登记该如何办理? < 75
114. 开发商新建商品房办理初始登记,土地使用权人名称与开发商不一致,但是双方有联合开发协议,是否可以办理? < 75
115. 申请人有土地使用权证、规划许可证,但因为工程建设过程中许多资料没有保存无法进行竣工验收,如果这些情况实质上是由政府造成的,是否有什么途径能实现这种房产的初始登记? < 75
116. 租赁土地上建造的房屋能否登记核发房地产权证? 在抵押时是否可以仅以房屋(不含土地价值)办理抵押? < 76
- 二、关于转移登记 < 77
117. 在《房屋登记办法》中转移登记和变更登记中为什么不把《国有土地使用权证书》作为一项必须提交的资料? < 77
118. 拍卖取得的房屋如果之前未办理房屋所有权登记的,应该怎样进行登记处理? < 78
119. 当事人双方互换房屋申请登记的,原房产为夫妻双方共有,交换房产时可否对交换到的房产重新约定份额或者归其中一方所有? < 79
120. 多年以前购买开发企业的一套商品房,一直未办理所有权转移手续,后来开发企业破产,营业执照和公章都已吊

- 销,如何办理转移手续? < 79
121. 个人独资公司将公司名下的一栋办公楼,转移到个人名下,这属于变更登记还是转移登记? 如果按转移登记办理,还需要缴纳营业税和契税吗? < 80
122. 夫妻协议离婚,约定房屋归一方所有的,另一方不能到场签字或者不配合转移登记,该如何处理? < 81
123. 从《商品房销售办法》第 34 条、《房地产转让管理规定》第 10 条规定的“转让房地产时房屋已经建成的,还应当持有房屋所有权证书”来看,预售的房屋应该直接办证给购房人,但房屋登记办法对此类房产的登记应为开发商先办初始登记,再办转移登记。如何处理这几个部门规章相矛盾的问题? < 81
124. 因购买商品办理产权证时,是否需要开发商到场? < 82
125. 规划设计为学生公寓的校产(土地为划拨)能否办理转移过户手续? < 82
126. 预购期房能否转移或开发商能否借故收回? < 82
127. 父母是否可以直接增加没有出资的子女为房屋产权共有人? < 83
128. 继承、赠与、受遗赠行为的合同是否必须经公证后才能办理转移登记? 能否用律师事务所的见证或者其他继承人放弃继承权的公证声明来代替? < 84
129. 继承人取得继承权后,没有办理产权转移登记,马上又办理了赠与公证,之后该继承人死亡,现在受赠人持继承公证书和赠与公证书前来办理转移登记,应如何登记? < 85
130. 因债务纠纷,法院或者仲裁机构将一房屋判决或者裁定给一方当事人,但是该房并未取得合法的建房手续,未取得房产证,登记机构应如何处理? < 86
131. 如果 6600 平方米的土地上有一已登记的 10 平方米的房屋,按照先房后地的通俗原则,当事人想要将 10 平方米的房屋过户后,再将土地过户,这种房产的转移价值如何确定? < 87
132. 已登记为夫妻共有的房产,现夫妻双方要求重新登记为一方独有的,应该办理变更登记还是转移登记? < 88
133. 原产权人不变,如要添加共有人,需要什么材料? 是否需要公证? < 88
134. 夫妻离异办理产权转移登记的,需要评估获得房屋产权

- 的一方原有的二分之一产权的价值并收取相应费用吗? < 89
135. 如果以按揭方式购买了新建商品房,房子已经交付使用了,现在想转让,应该如何办理? < 89
136. 两套房屋的产权人如要互相交换房屋,需要提供哪些资料? 需要交纳哪些费用? < 90
137. 开发商办理商品房分户转移登记时,往往由开发商统一办证,现实中存在很多购房人不能与开发商一起到登记部门来确认身份、签字的情况,应该如何处理? < 90
138. 购买商品房后,买方死亡,但已经开具不动产发票,登记机关应该如何登记? 是否需要公证? < 90
- 三、关于变更登记 < 91
139. 企业所有的房产因为企业的合并、分立、改制、重组等原因要办理房产转移或者变更登记,这两种登记类别在实践中应如何区分? < 91
140. 营业执照和法人代表都没有变化,董事会成员变动的是否需要登记? 是属于转移登记还是变更登记? < 91
141. 产权转移时,产权人姓名已经发生变更,是否可以依据材料直接办理转移登记而无须先办理原产权人变更登记手续? < 92
142. 对于以前登记为一方所有的夫妻共有房产,只要原来就是属于夫妻共有的房产,当事人可以凭婚姻状况证明提出申请,经登记机关查核原文件后,可以更改。登记机关对于此类情况是作为变更登记受理还是转移登记受理? < 92
143. 变更登记中的“权利人名称变更”应该怎么理解? 公司股权结构发生了变化,其提供了工商注册变更证明,能否办理变更登记? < 93
144. 共有房屋的共有性质或者共有份额发生变化的是属于变更登记还是转移登记? < 93
- 四、关于注销登记 < 93
145. 放弃所有权应进行注销登记,若房产存在共有人,可否单方放弃所有权? 若可以,其他共有人的份额应如何界定? < 93
146. 《房屋登记办法》第41条所说“房屋所有权消灭”应怎样理解? < 94
147. 《房屋登记办法》第38条、第41条提到的所有权人放弃所有权的,登记机关可以依申请进行注销登记,那该项不动产是否就成为无主财产归国家所有? 抑或是恢复到以

前的所有权人? 登记机关如何进行登记?	< 94
第二节 抵押权登记	< 95
一、一般抵押权登记	< 95
148. 《房屋登记办法》第 40 条中提到了“他项权利”, 什么是他项权利? 他项权利有些什么种类呢?	< 95
149. 什么是按揭?	< 95
150. 原《抵押管理办法》中规定办理抵押登记要收“可以证明抵押物价值的资料”和“国有土地使用权证”, 但新的登记办法中未提到, 实际操作中要收取上述资料吗?	< 96
151. 非金融机构的企业之间、自然人之间或法人、自然人之间借贷较大数额的资金, 可否办理抵押登记? 高息贷款可否办理抵押登记?	< 97
152. 公司在出具股东会或董事会决议后, 能否为本单位股东或其他个人提供抵押担保?	< 98
153. 企业内多栋房屋担保同一个债权, 设定抵押时, 登记机构是按每栋房屋分别办理抵押登记吗? 这样分栋登记的话债权数额应如何分配?	< 99
154. 以企业信誉作抵押, 另追加一套房产作抵押的, 借款人是企业名称还是房产权利人名称(姓名)?	< 99
155. 抵押权人是银行的, 银行是否要填写询问表、到场签字?	< 99
156. 无金融许可证的投资公司(如财政部门的投资公司)向企业发放贷款, 并以企业房产作抵押物, 房屋登记机构能否为其办理抵押登记?	< 100
157. 购买新建商品房办理按揭, 是先办理抵押登记还是先办理所有权转移登记?	< 100
158. 房、地是否可以分开抵押? 可以的话抵押权人可否为不同的人?	< 101
159. 某人购买房屋后只办理了房屋所有权转移登记, 未办理土地使用权转移登记。若此人到房屋登记机构办理抵押手续, 房屋登记机构能否办理该宗抵押? 如果可以, 是否违背“房屋所有权和房屋占用范围内的土地使用权权利主体一致”的原则? 是否需要原土地使用权人同意?	< 102
160. 房屋所有权人在购买房屋和办理产权证时是单身, 在其结婚后如果以该房产办理抵押(未作婚前财产公证), 是否要求夫妻双方到场签字?	< 102
161. 以未成年人名义购买商品房的能不能办理按揭?	< 102