

房地产产权产籍

之四

管理人员培训教材

建设部住宅与房地产业司 编

中国物价出版社

《房地产产权产籍管理人员培训教材》之四

房地产产权档案

建设部住宅与房地产业司 编

主 编：汪智学

中国物价出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产产权档案之四/建设部住宅与房地产业司编. —北京:中国物价出版社, 2000. 11

房地产产权产籍管理人员培训教材

ISBN 7-80155-167-2

I. 房… II. 建… III. 房地产-产权-档案管理-技术培训-教材 IV. G271

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 77502 号

出版发行/中国物价出版社

经销/新华书店

印刷/河北省〇五印刷厂

开本/850×1168 毫米 大 32 开 印张/51.625 字数/1266 千字

版本/2000 年 11 月第 1 版 印次/2000 年 11 月第 1 次印刷

印数/8000 册

书号/ISBN 7-80155-167-2/F·131

每套(5 册)定价/130 元

房地产产权产籍管理人员 培训教材编委会

主 任：沈建忠

委 员：（按姓氏笔划为序）

包 宇 李五星 李和气 张小宏
汪智学 陈树民 金绍达 赵鑫明
唐国芳

目 录

第一章 概论	(1)
第一节 档案	(1)
第二节 房地产产权档案	(6)
第三节 产权档案管理的历史和现状	(12)
第四节 产权档案工作	(18)
第二章 产权档案的收集	(27)
第一节 产权档案收集的含义、意义和要求	(27)
第二节 产权档案收集的方法	(32)
第三节 产权档案主要文件材料	(37)
第三章 产权档案的整理	(50)
第一节 产权档案整理的意义和内容	(50)
第二节 产权档案的分类	(52)
第三节 产权档案的立卷	(55)
第四节 案卷排列与编号	(64)
第五节 编制案卷目录	(66)
第六节 房地产图、卡、册的整理	(69)
第四章 产权档案的鉴定与保管	(73)
第一节 产权档案的鉴定	(73)
第二节 产权档案的保管	(79)
第五章 产权档案的检索、编研与利用	(98)
第一节 产权档案的检索	(98)
第二节 产权档案的编研	(110)
第三节 产权档案的利用	(117)

第六章 产权档案的统计	(128)
第一节 产权档案统计的内容和意义.....	(128)
第二节 产权档案统计调查.....	(130)
第三节 产权档案统计资料的整理.....	(134)
第四节 产权档案统计分析.....	(138)
第七章 产权档案的异动管理	(156)
第一节 产权档案异动管理的含义和意义.....	(156)
第二节 产权档案异动的原则和要求.....	(158)
第三节 产权档案异动的原因、依据和范围.....	(160)
第四节 产权档案异动的程序和方法.....	(161)
第五节 产籍资料的变动.....	(164)
第八章 档案馆(室)的工作	(171)
第一节 性质和任务.....	(171)
第二节 馆(室)建设和管理.....	(173)
第三节 档案业务指导.....	(184)
第四节 档案行政监督.....	(190)
第九章 产权档案管理现代化	(196)
第一节 产权档案管理现代化的内容与意义.....	(196)
第二节 产权档案载体的现代化.....	(198)
第三节 产权档案管理模式的规范化.....	(200)
第四节 产权档案管理手段的现代化.....	(201)
后记	(210)

第一章 概论

第一节 档案

一、档案的定义

(一)档案定义的表述

档案是指过去和现在的国家机构、社会组织以及个人从事政治、军事、经济、科学、技术、文化、宗教等活动直接形成的对国家和社会有保存价值的各种文字、图表、声像等不同形式的历史记录。

这个定义是《中华人民共和国档案法》第二条所规定的,档案界还有其他表述。

(二)档案定义的基本含义

1. 档案的来源

档案是各种机关和个人在特定的社会活动中形成的。档案的形成者,一是以独立从事活动的各种机关、团体、部队、工厂和学校等企事业单位为特定单位;二是个人和族系,如著名人物、重要的社会活动家、企业家以至于个体户等。这些群体和个人的具体活动,产生的活动记录,逐步积累而形成档案。

2. 档案的条件

档案是保存备查的历史文件。“文件”这个概念有广义和狭义的不同理解,不仅指常规的机关文书,也包括技术文件,文艺手稿,以及各种文件材料。文件转化为档案一般具备三个条件:

(1)现时办理完毕的文件才能归入档案,文件具有现行效用,档案一般是完成了传达和记录等现行使命,备留查考的历史文件,所以人们称档案为历史文件。

(2)对日后实际工作和科学研究具有一定查考利用价值的文件,才有必要作为档案保存。

(3)按照一定的规律集中保存起来的文件,才能最后成为档案。

3. 档案的载体

档案是以制成材料为载体的,其形式是多种多样的。档案的形式,基本上包括两个方面:一方面指档案信息的载体形式,一方面指信息内容的记录方式。载体有甲骨、金石、竹木、缣帛、纸张、胶片、磁带、磁盘、光盘等。记录方式有手写、刀刻、印刷、晒制、摄影、录音、录像等。档案的形式丰富多采,有文件、簿册、图纸、照片、影片、录音带、录像带等。

4. 档案的性质

档案是历史的原始记录。档案是形成者在实践活动中直接形成的历史记录或说是原始的历史记录。这是档案的本质属性。从纵的方面来说,它区别于现行的材料,如文书是现行材料,档案是历史材料;从横的方面来说,它区别于相邻的事物,如图书、情报资料等,一般不具有原始记录的属性。

二、档案的起源和沿革

(一)档案的词源

“档案”一词,据现有可靠的材料分析,至少在明末清初前可能被使用,而见诸文字材料则始于清代,现存清代档案中,康熙十九年(1680年)的档案,出现“档案”一词。“档”,《康熙字典》解释为“横木框档”,就是木架框格的意思。“案”,《说文解字》解释为“几属”,就象小桌子一类的东西。由此引申,又把处理一桩事件有关文书叫做一案,并通称收存的官方文件为“案”或“案卷”。“档”和“案”连用,就是存入档案收贮起来的文书案卷。这种叫法一直沿用下来,至今我们仍然称“档案”,它的科学定义,乃是这一直义的深化和发展。

(二)档案的起源

档案是人类发展到一定历史阶段的产物。它的形成经历了相

当长的历史过程。它以人类社会生产的发展和人类交往的扩大,以及文字发明为基础,产生于原始公社向奴隶制过渡时期。它不仅是社会文明的产物,也是人类社会和一个国家文明的标志。

我国早在三千多年前的殷商时代,就已经有了档案。1899年在河南安阳小屯村殷墟发现的甲骨文,就是商朝使用的一种文书,是我国公认的最早文字记录档案。

(三)档案的沿革

我国的历史悠久,档案沿革源远流长,档案种类也丰富多采。

1. 甲骨档案

甲骨档案的文字是用铜刀或石刀刻在坚硬的龟甲和兽骨上,殷商的甲骨档案记载商代的国家政治、经济、军事和帝王生活等情况,其中多是占卜的结果。

2. 金石档案

金文是铸刻在金属鼎彝器上的一种铭文,也称钟鼎文。一般冶铸在青铜器上的文字,古人称铜为金,故为金文。商代后期和周代的金文作为记事和凭信,具有古代档案的性质,所以档案学上也称为金文档案。金文档案鼎盛时期在西周。文件刻在石头上的称为石刻档案。金文和石刻档案,统称为金石档案,记载着商、周、春秋、战国时代统治阶级的重大政治、军事活动,有恩赐、册命、诉讼、祭祀、游猎的记录和重要契约等。

3. 简牍档案

金石档案虽然坚固耐久,但其载体比较笨重,制造铭刻也比较费工。因此自商周直到东晋时期,特别是周代到汉代一千余年间,多用竹片和木板撰写文书和保存档案,通常称作“简策”、“简牍”等。湖南长沙,湖北云梦,山东临沂和甘肃敦煌、武威等地出土的竹简,大多记载着战国至魏晋时期的重要法令、户口和赋税等内容。

4. 缣帛档案

春秋战国时期,出现了以丝织品为书写材料的缣帛档案。缣帛作为文书和档案的载体,比起竹木简牍显得更为进步。秦汉以后,缣帛档案日益增多。

5. 纸质档案

我国档案是不断进化的。西汉时期纸的发明,档案书写材料逐渐用纸代替简帛,成为主要书写材料,且一直延续 2000 多年,沿用至今。

近百年来,档案形态日益增多,还出现了照片、影片、录音、录像、缩微、光盘、机读档案等。

我国档案就总体来说,其年代之久远,数量之庞大,内容之广泛,价值之珍贵,堪为举世之罕见。

三、档案的作用

(一)档案作用的表现

1. 机关工作的查考凭据
2. 生产和建设的参考资料
3. 科学研究的可靠资料
4. 政治斗争的手段
5. 宣传教育的生动素材

(二)档案作用的性质

1. 凭证性质

从档案形成来看,档案是原始历史记录,是令人信服的历史证据;从档案的形式看,档案是历史的真迹,保留真切的历史标记,可以成为处理问题的真凭实据。

2. 参考性质

档案不仅记录了历史活动的事实经过,而且记录了人们在各种活动中的思想发展,生产技术和政治斗争的经验教训以及科学研究和文化艺术的创造成果。因此,它对于人们了解以往情况,研究有关事物的发展规律,批判地继承历史遗产,具有广泛的参考作

用。

四、国家档案全宗

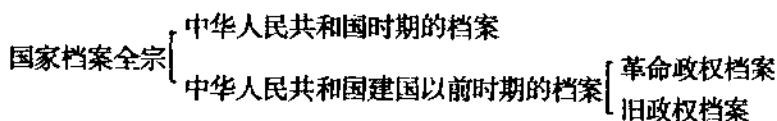
全宗是全部卷宗之意,全宗的一般含义是指一个机关或著名人物在社会活动中形成的全部档案(包括党、政、工、团、人事、纪检、保卫、财会、声像、统计和专门档案等)。

(一)什么是国家档案全宗

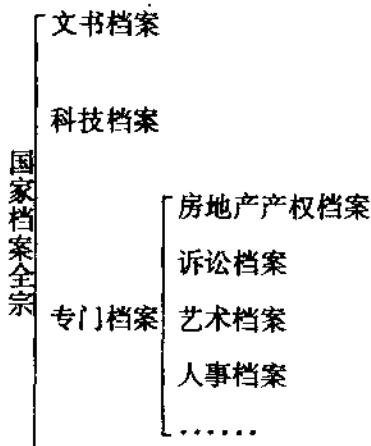
国家档案全宗就是国家所有,由国家统一管理的全部档案的总和。它是社会主义国家档案工作和档案学中通用的专业术语,也是社会主义国家管理档案的重要原则和制度。

(二)国家档案全宗基本构成

根据党和国家的有关文件,我国国家档案全宗的基本构成,按历史时期划分为两大部分,图示如下:



(三)根据档案内容标准分类,图示如下:



第二节 房地产产权档案

一、房地产产权档案的定义

(一)定义的表达

房地产产权档案是城市房地产行政管理部门在房地产权属登记、调查、测绘、产权转移、房屋变更等房地产权属管理工作中直接形成的有保存价值的文字、图表、声像等不同形式的历史记录,是城市房地产权属登记管理工作的真实记载和重要依据。

(二)定义的基本含义

1. 产权档案定义的基本含义包括档案定义的四要素即档案的来源、档案的条件、档案的载体、档案的性质。

2. 产权档案定义的基本含义的特殊性

(1)产权档案的形成者主要是城市房地产行政管理部门的权属管理机构以及交易、拆迁等部门。

(2)产权档案是形成者在权属管理工作中形成的。产权档案形成者的实践活动是多方面的,如房地产管理部门有财务管理活动、建房活动、权属管理活动等。财务管理活动,形成会计档案;建房活动,形成科技档案;只有权属管理活动,才能形成房地产产权档案。

二、产权档案的种类

(一)房产登记档案(包括初始、转移、变更、他项权利、注销登记档案)

(二)房产交易档案

(三)房产仲裁档案

(四)房产接代管、国家经租及其撤销档案

(五)房屋拆迁档案

(六)房地产测绘档案包括地籍图、房地产平面图

(七)房屋普查档案

(八)房产统计档案

(九)其它产权档案

三、产权档案的特点

产权档案是一种专门档案。它具有以下特点:

(一)专业性

1. 产权档案产生于房地产专业部门

产权档案是权属管理活动中形成的历史记录。权属管理是依照一定法规进行的。按《中华人民共和国城市房地产管理法》规定,“国家实行土地使用权和房屋所有权发证制度”,由同级地方人民政府房产管理部门核实并颁发房屋所有权证书。城市房地产权属管理工作由所在城市的房地产管理部门负责。房地产管理部门负责权属管理工作,是任何其他部门所不能替代的。因此,房地产部门是产生产权档案的专业部门。

2. 产权档案材料是专业性材料

房地产权属管理工作特别是权属登记工作,面广量大,政策性强,形成的档案材料专业性强。档案材料在内容和形式上与一般公文有明显的区别,内容上反映房地权属状况、房地位置和面积大小,文件名称采用房地产专业术语多,形式上,结构规范,多为表格式、填写式。

3. 产权档案有自己专业管理方法

房地产管理部门在长期档案管理过程中,积累了经验,在档案管理中形成了以图、档、卡为主要内容的产籍。图指房地产平面图包括分丘图、分层分户图,反映权属范围,形象直观;档指产权文字档案,反映产权的来龙去脉,详尽细致,真实可靠;卡指房地产卡片包括录入电脑的房地产情况表,它概括了档案的内容,弥补了图的不足,反映产权简洁明白。三位一体,以地号(丘号)为中心,各有侧重,相辅相成。这种产籍,适合产权管理的需要。

(二)动态性

产权档案的动态性是产权档案最显著的特点。产权档案形成后,房地产权属和房地情况并不是固定不变的,随着产权人的变化、房屋的损坏倒塌,城市建设的发展,房地产市场的活跃,房屋的买卖、交换、继承、赠与、分析等权属转移不断发生,房屋的拆除、翻改、扩建日趋频繁、土地分割、合并等房地变更又不可避免。因而房地产权属处于不断转移和变更之中,具有极强的动态性。据了解,产权档案因产权变更引起异动的每年约有 20%。动态周期又极不确定,长则几年、几十年,短则几年、几个月,甚至几周、几天。而产权管理要求图、档、卡与现状始终保持一致,反映实况。随着产权人的变化、房屋现状的变更,产权档案体系中的图、档、卡必须作相应更改,档案目录甚至于档案材料要作动态注记,档案必须补充新材料,以确保档案的真实性、系统性和完整性。产权的动态性,使产权档案成为“活”档案。

(三)真实性

产权档案是产权沿革的历史记录,这种记录必须与实际相符,记载的产权人、产权范围必须清楚,能在产权审核和排解产权纠纷中起凭证和参考作用。真实性是产权档案的生命,也是发挥档案的现实效用的基础和前提。一个城市的房地产管理部门是代表人民政府发放产权证件的,这是一项严肃的工作,绝不允许因档案记录的不真实而造成错发产权证件,使政府的声誉带来不良影响,使权利人的利益受到损害。

(四)完整性

产权档案的完整性体现在两个方面,一是房地结合,二是图档结合。

1. 房地结合。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。《城市房屋权属登记管理办法》第六条)就城市而言,房地是密不可分的。地面

上一般都有建筑物,没有房屋就没有城市。房屋总是建筑在土地上,房主取得了土地使用权,一般也拥有房屋所有权;反之,有了房产所有权,也应同时拥有土地使用权。房产所有权发生转移,土地使用权要与之相一致,同时也要发生转移。因此,作为权属管理记录的房地产档案也应紧密结合,要确保土地和房屋档案的完整,不能人为地割裂房地产档案之间的有机联系。

2. 图档结合。房地产平面图上注记丘号(地号),这种丘号,可当作为查找档案的索引。图上标志产权范围,一目了然。图上的产权界线和房屋墙界线结合起来判断,能反映墙的归属,防止产权纠纷。如图离开档案,则纯粹是毫无意义的几何线条,失去了它的产权含义,反之,档离开图,产权范围则不明。只有图档结合,才能把产权真正反映清楚。

(五)价值性

房地产属于不动产,价值高,在单位和个人的财产构成中占有重要地位。因此,产权档案属于财产档案,含金量高。产权档案的有无,保管的好坏,记载得是否准确、全面,将关系到产权人的经济利益。因一纸档案面免受损失几十万元或百万元的事例,就是产权档案价值的佐证。

(六)法律性

由记载房屋所有权归属的凭证材料组成的产权档案,具有法律效力,是房地产管理部门和人民法院确认房屋产权、处理房地产纠纷的重要依据。

鉴于上述特点,特别是产权档案的专业性和动态性,表明产权档案应由房地产管理部门统一管理并单独进行保管。产权档案不宜与文书档案、会计档案等其他门类档案相混淆。

四、产权档案的作用

产权档案是在房地产权属管理过程中形成的,是为产权管理服务的。然而它的服务范围远远超过权属管理范围,扩大到整个

城市的建设和管理。主要表现在以下几个方面：

(一)登记发证

《中华人民共和国城市房地产管理法》规定,国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。为此,全国各城市必须建立健全登记发证机构,有效地开展工作。登记发证工作中的一个中心环节,必须依据产权档案确认产权。历史经验已经证明,房地产档案部门提供的大量档案,提高了所发权证的准确率,同时为登记发证机构节省了可观的人力、财力、物力。

(二)交易评估

房地产交易实质是权利的转让。产权清楚,是交易的前提。然而,社会上出现了伪造、涂改、谎报遗失重复申领房屋所有权证和房地产抵押贷款欺骗的行为,扰乱了正常的交易秩序。房地产市场的管理者必须充分利用产权档案,揭穿欺诈行为,维护正常秩序。为了公平、公正、科学地做好房地产估价工作,也必须利用房地产档案记录的不同时间、不同地点、不同类型的房屋交易价格建立数据库。这个数据库是利用市场比较法评估房地产价格不可缺少的工具。

(三)房管政策

1985年,全国房屋普查档案,记载了每户居住状况、全市不同居住水平的户数、全市人均居住面积,为制定规划,分批解决城市住房困难户,提供了依据,同时也为确定城市房屋拆迁安置面积,提供参考数据。准确的数据,也是制定住房制度改革方案的依据之一。

(四)落实政策

在历次政治运动中,由于受左的影响,私人房产未按当时国家制定的政策进行了改造或接管,这部分房产需要落实政策,退给个人。落实政策,必须历史有事实、档案有记载、政策有依据,产权才能落实。如80年代初,南京市房管局经查房地产档案,根据有

关政策,落实了对我国派出留学生工作有一定影响的美国宾夕法尼亚州爱丁堡大学教授周春堤其父的房地产,将房交由周春堤哥哥保管。落实政策后,远在海外的周春堤获悉十分感动,来信表示:“若祖国派遣留学生来校攻读,我会尽量在此照应他们,卑愿能为祖国现代化贡献一点力量,若有机会定来束装返国讲学,为新中国光辉远景作国际宣传。”

(五)司法仲裁

房屋拆建、买卖、继承的发生,不可避免会引起一些纠纷。要排解产权纠纷,房地产仲裁部门、司法部门就要查阅产权档案。

(六)规划建设

房地产产权档案记录了每一处每一幢房屋的原始信息,如有房屋的产别、结构、层次、建成年份、实际用途、建筑面积等。这些信息经处理就可以获得整个城市房地产基本情况包括产权占有、分区分布情况,还可以测算出整个城市人均居住面积。这些信息是城市规划和建设不可缺少的依据。

(七)旧城改造

为美化市容、建设城市、改善人民居住条件,必然进行旧城改造。拆除旧房、建造新房,必然涉及产权。弄清拆迁范围内房地产情况,是拆迁的前提。及时提供房地产档案,可以加快拆迁进度。

(八)史迹考证

产权档案记载了房地产沿革情况,一旦发现史迹,需要考察产权情况,必须查阅产权档案。如1991年3月,曹雪芹家庙“万寿庵”的后身“万寿禅寺”在南京发现,轰动了全城。曹家在南京为官58年,实际生活65年,南京是曹氏第二故乡。史料中涉及曹家的地方很多,遗迹多已荡然无存。关于曹家实体文物,仅存两处。这次发现自然引起在宁红学家的兴趣,他们实地考察,“万寿禅寺”第三进大殿在中山东路291号,“万寿禅寺”石碑横额在289号。为进一步考证,到南京市房管局查阅产权档案三卷,弄清了该寺的产