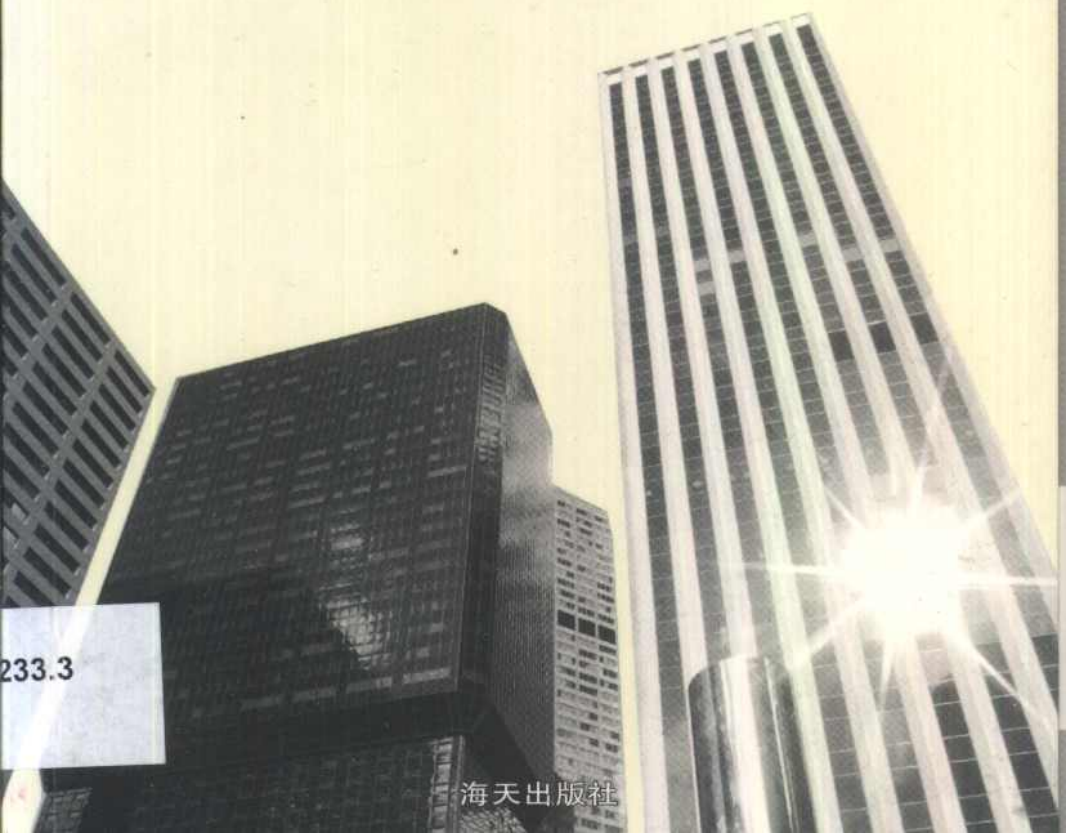


深圳房地产产权手册

深圳市规划国土局 | 联合编著
世联地产顾问(深圳)有限公司



233.3

海天出版社

√-2/8.233.3
L72

深圳房地产产权手册

主 编：刘佳胜
副 主 编：李加林
执行编辑：黄福来/梁兴安
执 笔：李德选/刘 萌/庞 茵/武小平/李代胜/余 平
黄是佩/马卓华/孙 绮/刘 焱/唐楚才
审 稿：郑家光/吴合生/李 倩/张全江/陈兴光/李 邨
刘天奎

海天出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

深圳房地产产权手册/刘佳胜主编. — 深圳: 海天出版社, 2001.6

ISBN 7-80654-525-5

I. 深... II. 刘... III. 房地产—产权—深圳市—问答 IV.D923.2-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2001) 第 037282 号

海天出版社出版发行

(深圳市彩田南路海天大厦 518026)

<http://www.htph.com>

责任编辑: 张 曼 责任技编: 王 颖

海天电子图书开发公司排版制作 电话: (0755) 2720730

深圳市美雅奇印务有限公司印刷 海天出版社经销

2001 年 6 月第 1 版 2001 年 6 月第 1 次印刷

开本: 889mm × 1194mm 1/32 印张: 8

字数: 200 千 印数: 12000 册

定价: 20.80 元

海天版图书版权所有, 侵权必究。

海天版图书凡有印装质量问题, 请随时向承印厂调换。

第一章 房地产登记

一、基本概念

1. 房地产包含什么内容？

我们现在所说的房地产包括房产和地产，即土地及土地上的建筑物和附着物。房产可归私人所有，但土地属于国家和集体所有，业主只有一定年期的使用权。因此，业主购房后，所拥有的是房产的所有权及该房产所占用的土地的使用权。

举例来说，假如某地块面积为1万平方米，上面盖了100套房子，这100位业主除了拥有自己的房子之外，还拥有这块土地的使用权。该使用权不能分割成100份，也无法确认明确的界址点，只能由这100位业主共同拥有。

2. 房地产权意味着哪些权益？

对业主来说，房地产权意味着业主对土地的使用权和土地上建筑物、附着物的所有权，即房地产的所有者按照国家法律规定所享有的权利，如业主对该房地产的占有、使用、收益和处分的权利，以及由上述权利产生的他项权，如抵押权等。

3. 什么叫房地产登记？

房地产登记，是指由法律规定的机构将申请人的房地产权利登记于政府特定的簿册上，并颁发房地产权利证书的一种法律制度。它是加强房地产管理、保障房地产当事人合法权益的一项基本制度。

房地产登记的内容包括土地使用权及地上建筑物的所有权与他项权利的登记，包括对房地产权利人、房地产权利性质、房地产权利来源、取得时间、变化情况和房地产的面积、结构、用途、价值、等级、坐标、形状等进行专门的记载。

4. 不办产权登记对权利人会产生什么影响？

未经登记的房地产不受法律保护。许多人不重视产权登记，特别是居住祖屋的人。房地产未经产权登记并取得《房地产证》，会给以后的生活带来麻烦，并且自己的权益得不到有效的法律保护，例如：

(1) 未经登记的房地产不能转让。既使私下成交，也不能办理产权交易过户手续；

(2) 未经登记的房地产不能抵押；

(3) 未经登记的房地产，当权利人因房地产权与他人发生纠纷或遭到非法侵害时，因无法向行政、仲裁或司法机关提交《房地产证》，有可能使自己的权益得不到有效保护；

(4) 当权利人将自己所拥有的房地产进行抵押，未对他项权利进行登记。一旦抵押权人需要处分抵押物时，由于未经登记房地产他项权利，其优先受偿权不受法律保护；

(5) 房地产及使用情况发生的变化不及时登记，一旦遇到拆迁时，当事人因缺乏依据就可能会得不到有关补偿，造成不必要的损失。

5. 怎样申请房地产登记？

申请房地产登记，应当按照《深圳经济特区房地产登记条例》规定的时间向登记机关提交申请书、身份证明及有关权属证明。申请人的申请符合规定的，登记机关应在规定时间内核准登记，并发给房地产权利证书。

6. 房地产登记有何法律效力？

按《深圳经济特区房地产登记条例》第三条规定，依法登记的房地产权利受法律保护。房地产权利经核准登记后，产权即得到法

律上的承认。产权人可以依法对其房地产行使占有、使用、收益和处分权能，任何其他人无权干涉或妨碍，否则产权人可依法请求法律上的保护。

7. 房地产登记发证工作由哪个部门负责，如何受理？

根据《深圳经济特区房地产登记条例》规定，深圳市房地产主管部门即深圳市规划国土局是特区房地产登记机关。登记发证工作具体由该局测绘产权处及属下各分局房地产登记科负责，登记申请文件由各分局的产权办文窗口按规定进行受理。

8. 房地产登记以什么为单位进行登记？

房地产登记以一宗土地为单位进行登记。所谓一宗土地，是指以权属界线组成的封闭地块。如果一宗土地存在两个或两个以上的权利人，各权利人应分别对该宗土地上的建筑物、附着物的所有权和共同拥有的土地使用权进行登记。

9. 可否用化名、别名申请产权登记？

不能以化名、别名申请产权登记。必须以权利人的身份证明为依据进行登记，否则在产生纠纷或权利人的合法权益遭受侵害时，权利人无法主张自己的权利，也得不到法律的保护。

10. 房地产登记的权利人名称是如何确定的？

房地产登记的权利人名称根据如下办法确定：

- (1) 企业法人，为企业法人的法定名称；
- (2) 国家机关、事业单位，为该机关、单位的法定名称或政府确认的名称；
- (3) 非法人组织，为该组织依法登记的名称或政府批准的名称；

- (4) 个人，为合法身份证明上的姓名；
- (5) 共有人，为各权利人的名称或姓名。

11. 房地产登记中所说的身份证明是指什么？

房地产登记中所说的身份证明包括：

- (1) 个人身份证明，包括身份证、军官证、护照等；
- (2) 加盖“工商局执照复印专用章”的企业法人营业执照复印件、法定代表人证明、法定代表人授权委托书、委托人和受托人身份证明，或市政府批准设立组织的文件和该组织负责人证明。
- (3) 境外企业、组织提供的身份证明应按规定经过公证或认证。委托办理的，应提供委托人授权委托书、委托人身份证明，境外企业或组织提交的资料按规定需经过公证或认证（原件）。

12. 房地产登记的种类有哪些，登记部门办文时间需多少天？

房地产登记可分为初始登记、转移登记、抵押登记、变更登记和其它登记。各类登记的办文时间为：初始登记 90 天（含公告时间 30 天，自然日，下同），转移登记 30 天，抵押登记 15 天，变更登记 30 天。

13. 哪些房地产登记需由有关当事人共同申请？

根据《深圳经济特区房地产登记条例》规定，房地产的买卖、抵押、分割、交换、赠与等房地产登记由有关当事人共同申请。上面所说的有关当事人包括：买卖双方、抵押人与抵押权人、房地产共有人、房地产交换双方、赠与双方等。

14. 夫妻、单位和个人、父母与子女联名买房，是否需要共同申请登记？

共同申请登记是《深圳经济特区房地产登记条例》所规定的原则，也就是说当事人签订了合同后，应按合同的规定共同到登记机关申请登记。夫妻、单位和个人、父母与子女联名买房，由于买方是多人，合同中也是多个人的名字，所有的买方均应共同申请登记。

15. 哪些房地产登记可由当事人单独申请？

符合以下情况的房地产登记，当事人可以单独申请：

- (1) 土地使用权或建筑物、附着物所有权的初始登记；
- (2) 因继承或遗赠取得房地产的转移登记；
- (3) 因人民法院已经发生法律效力的判决、裁定和调解而取得房地产权利的有关登记；
- (4) 变更登记；
- (5) 因土地使用年期届满的注销登记；
- (6) 因房地产权利证书灭失、破损而重新申领、换领房地产证书等其他登记。

16. 法律规定共同申请的，一方当事人不配合，另一方当事人怎么办？

根据《深圳经济特区房地产登记条例》的规定，应由当事人共同申请登记的，一方申请，另一方不申请或虽申请但不提供登记文件的，登记机关可责成不申请登记或不提供登记文件的一方限期办理登记手续。限期内仍不办理的，可处以一千元以上五千元以下罚款。登记机关经审查认为符合登记条例，可迳为登记。

17. 哪几种情况房地产登记机关可以作出暂缓登记的决定？

有下列情形之一的，登记机关可作出暂缓登记的决定：

- (1) 产权纠纷尚未解决的；

- (2)涉及违法用地、违章建筑事项，未经处理或正在处理之中的；
- (3)受理申请后发现申请文件需要修正或补正的；
- (4)发生《深圳经济特区房地产登记条例》第二十条第一款(二)、(三)、(四)、(五)项情形的(即房地产权利受到司法机关或市政府没收、查封等限制的)。

18.采取欺骗手段骗取房地产登记的，会受到什么样的法律制裁？

根据《深圳经济特区房地产登记条例》规定，利用欺骗手段获得核准登记的，由登记机关撤销核准登记，没收其非法所得，并处以非法所得一倍以下的罚款。情节严重构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任，造成他人损失的，应负赔偿责任。

19.哪几种情况下房地产登记机关不予受理登记申请？

有下列两种情况之一的，房地产登记机关不予受理登记申请：

- (1) 申请文件不齐全；
- (2) 申请不符合《深圳经济特区房地产登记条例》规定的。

20.什么情况下登记机关可以决定撤销全部或部分核准登记事项？

有下列情形之一的，登记机关可以决定撤销全部或部分核准登记事项：

- (1) 当事人对房地产不拥有合法权利的；
- (2) 当事人在申请登记时隐瞒真实情况或伪造有关证件、文件，采取欺骗手段获准登记的；
- (3) 登记机关审查有疏忽，核准登记不当的。

21. 在登记过程中提到的“确权”是什么意思？

确权就是房地产登记机关对房地产权利的确认。即是依照法律、政策的规定，经过房地产申报、权属调查、地籍勘丈、审核批准、登记注册、发放权利证书等登记规定程序，确认某一房地产权利归属的过程。

22. 权属调查包括哪些方面的内容？

房地产权属调查包括：审查土地来源是否合法，占地是否超出规定的范围；审查建筑物有无合法批准手续，有没有加层、超面积、改结构、改用途等情况；确定房地产的权利人、权利性质、权属来源、取得时间、使用年限、权利状况、变化情况和用途、价值、等级、坐落等。

23. 《深圳经济特区房地产登记条例》是何时实施的？

该条例自 1993 年 7 月 1 日起实施。由于房地产市场的快速发展及登记情况的多样化及复杂性，目前政府有关部门已着手对该条例进行修订。

二、房地产权利证书

1. 到目前为止，有效的《房地产证》有几种，分别是什么样？

目前，有效的《房地产证》有三种：软皮红《房地产证》、软皮绿《房地产证》和硬皮红色绸面《房地产证》。前两种是新证（自 1995 年 1 月 1 日起开始颁发），后一种（硬皮红色绸面）仍然有效，可继续使用，在产权变动时换发新证。

其它版本的《房地产证》须换领新证后方可有效使用。

2. 旧《房地产证》如何更换新证？

可分以下情况分别办理：

(1) 属于原特区房地产公司代表政府颁发的房产证，需到深房集团新峰交易所认证，在办理登记时除提交产权证原件外，还需提交原购房合同书原件。若有遗失则需在《深圳特区报》或《深圳商报》刊登遗失声明，并出具具结书，然后到房地产所在地分局换领《房地产证》；

(2) 属原蛇口工业区产权处所颁发的《房屋所有权证》，需先持原《房屋所有权证》到蛇口工业区房地产公司核实确认，然后持《房屋所有权证》及原购房资料到蛇口国土所换领《房地产证》；

(3) 属于原市房管局发的《房屋所有权证》必须先审查土地使用权是否合法，如土地合法或虽不合法但已经处理的，可到房地产所在地分局换领《房地产证》；不合法且未经处理的，不得换证；

(4) 原宝安县发证机关所发《房屋所有权证》与《国有土地使用证》需到宝安或龙岗国土分局换领新证。

3. 《房地产证》和《房屋所有权证》有什么不同？

现在颁发的《房地产证》是由原《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》合二为一，统一制作的房地产产权凭证，两者主要区别是《房地产证》同时记载有土地资料和房地产资料，是对土地使用权、房地产所有权同时进行登记。而原《房屋所有权证》和《房产证》则没有记载土地使用权状况。

4. 现在的《房地产证》主要记载什么内容？

现在所发的《房地产证》，主要记载业主所购房地产的房产与土地的有关内容。如权利人名称、身份证号；土地的权属来源、宗地号、土地等级、用途、使用年限；房地产的名称、栋号、房号、

建筑面积、建购价款等。

5.红皮《房地产证》和绿皮《房地产证》有什么区别？

红皮《房地产证》用于记载市场商品房地产，产权人可完全享有该房地产的占有、使用、收益、处分权利。

绿皮《房地产证》用于记载非市场商品房地产。凡绿皮《房地产证》记载的房地产，一律不得买卖，需抵押或出租的，要按有关规定办理。

6.安居房发的是什么证，能否买卖？

安居房发的是绿皮《房地产证》。我市的安居房在 2000 年 7 月 1 日后可以买卖。但必须按照有关规定先到市住宅局办理有关安居房上市审批手续，审批通过后，再到市规划国土局办理换证手续，即将原来的绿皮《房地产证》换成红皮《房地产证》，换证后，就可以自由买卖。

7.如何查证《房地产证》的真实性？

可通过以下两种方法进行查证：

(1) 拿《房地产证》到市规划国土局产权档案室（深南中路档案大厦 10 楼）查询，看是否已有登记记录，《房地产证》号、房地产坐落位置等是否属实。

(2) 注意识别《房地产证》上所盖印章的真伪。自我市发放《房地产证》以来，共使用过以下几种印章：“深圳市人民政府房地产证专用章”（1989 年 10 月 20 日前）；“深圳市房地产权登记处”印章（1989 年 10 月 21 日—1991 年 8 月 16 日）；“深圳市房地产权管理处”印章（1991 年 8 月 17 日—1992 年 1 月 20 日）；“深圳市房地产权管理处”钢印及“深圳市规划国土局房地产证专用章”。要注意

印章的使用日期及字体。

8.《房地产证》有什么作用？

《房地产证》是权利人依法管理、经营、使用和处分房地产的凭证，是合法拥有房地产的凭证。权利人可以凭《房地产证》依法出租、买卖或作为经营生产场所，也可以凭《房地产证》进行抵押，向银行等金融机关贷款，合理利用资金，还可以继承、赠与、交换。如果没有《房地产证》，上述房地产权益都无法实现。

9.填写房地产登记申请书应注意哪些问题？

- (1)要求用钢笔或签字笔填写，字迹要清楚、工整，不能涂改；
- (2)申请人属单位的，应在申请书上盖单位公章，留下经办人在深圳的联系电话；
- (3)房地产位置名称按××区××路××巷××号填写（以公安局新编的门牌号为准，有多个门牌号的，以正门的为准）。无门牌号的可以填写路名，以靠近房地产正门的路名为准；
- (4)已办理《房地产证》的，以原《房地产证》的记载为准，有变更的，须办理变更登记。

10.办理房地产转让和抵押登记是否一定要办理公证手续？

根据《深圳经济特区公证条例》第十八条规定，凡在1999年9月1日后签定房地产转让、抵押、赠与、分割、继承等合同的，应当办理公证，否则不予办理房地产登记。

11.房地产登记费是如何收取的？

根据《深圳经济特区房地产登记条例》的规定，申请房地产登记，权利人应按下列规定交纳登记费：

(1) 初始登记的, 按登记价值 1‰ 交纳。但登记价值超过 3000 万元的, 超过部分按 0.5‰ 交纳;

(2) 转移登记的, 按登记价值的 1‰ 交纳。但登记价值超过 1000 万元的, 超过部分按 0.5‰ 交纳;

(3) 抵押登记的, 按抵押价值的 0.1‰ 交纳。但每项最低不低于 100 元;

(4) 变更登记及其他登记的, 每项交纳 20 元。

12. 非国内公民在办理产权登记时, 手续有哪些不同?

非国内公民在办理产权登记时手续与国内公民相同。

13. 《房地产证》中的原建购价是如何确定的? 有什么意义?

《房地产证》中原建购价的确定: 购买商品房地及其他房地产, 原建购价款是指买卖合同中确定的房地产购买价; 发展商及其他单位或个人自建房, 原建购价款是指该房地产的建造成本价。

《房地产证》中的原建购价款是买房或建房时该房地产的价值, 也是以后再转移时收取有关税费的依据。

14. 房地产实际用途与《房地产证》上记载用途不一致时, 应以哪个为准?

房地产实际用途与《房地产证》上记载用途不一致时, 应以《房地产证》上记载的为准。

15. 未成年人是否可以作为权利人办理《房地产证》?

未成年人可以作为权利人办理《房地产证》, 但办理时须提交其监护关系证明和监护人身份证明, 并在《房地产证》上备注其法定监护人姓名。由于未成年人为没有民事行为能力或限制民事行为能力

力的人，因此在处分该房地产时必须符合有关法律规定。

16. 查阅产权档案有什么规定？

可以查阅房地产权档案的组织或个人为：

- (1) 产权证书上记载的权利人；
- (2) 依法行使有关权力的司法机关、行政机关工作人员；
- (3) 受权利人委托代理房地产有关事务的律师及有关人员；
- (4) 作为抵押权人的银行、拍卖行授权的工作人员。

房地产权档案查阅地点：深南中路档案大楼十楼房地产权档案部。

三、 房地产权登记

1. 产权过户是否就是房地产权登记？

产权过户是民间的一种习惯叫法，它只相当于房地产转移登记而不代表其他类型的房地产权登记。

2. 什么是房地产权初始登记？

房地产初始登记是指对未经登记机关确认其房地产权利，领取房地产权利证书的土地使用权及建筑物、附着物的所有权进行的登记。

初始登记对确认房地产权利、保障权利人的合法权益、加强房地产管理有着重要的意义。

3. 哪些情况应该申请初始登记？

(1) 通过行政划拨或出让手续取得土地的，应在完成用地手续后三十日内申请土地使用权初始登记；

(2) 在取得土地使用权的土地上建造房地产和建筑物、附着物的，自取得建筑物、附着物竣工证明之日起六十日内应申请房地产初始登记。已办理初始登记的房地产增加面积的，增加部分应在竣工后六十日申请初始登记。

4. 申请土地使用权初始登记要提交什么资料？

申请土地使用权初始登记应提交下列资料：

(一) 《房地产初始登记申请书》；

(二) 身份证明；

(三) 土地权属证明，包括：

(1) 以出让方式取得土地使用权的应提交：

① 土地使用权出让合同书。根据土地使用权出让合同规定，由权利人自行征地的，应同时提交征地补偿协议书；

② 付清地价款证明；

(2) 以行政划拨方式取得土地使用权的应提交：

① 市政府批准用地文件；

② 用地红线图；

③ 征地补偿协议书；

(3) 以其他合法形式取得土地使用权的，应提交有关证明文件。

(四) 由登记机关认可的测量机构出具的实地测绘结果报告书。

5. 申请房地产初始登记应提交哪些资料？

申请房地产权初始登记应提交下列资料：

(1) 《房地产初始登记申请书》；

(2) 身份证明；

(3) 土地使用权属证明；

(4) 建筑许可证或建设工程规划许可证；

- (5) 建筑物竣工验收证明;
- (6) 经市政府指定的机构审定的竣工结算书;
- (7) 建筑设计总平面图、建筑物竣工图 (包括单体建筑平面、立面、剖面图);
- (8) 登记机关认可的测量机构出具的实地测绘结果报告书;
- (9) 分栋、分户汇总表。

6. 初始登记时, 如何核定发展商的土地增值费?

(一) 从 1993 年 11 月 9 日起取得的土地使用权, 后又发生转让行为的, 转让人应按土地增值额的 20% 交纳土地增值费。

土地增值额按下列公式计算:

$$\text{土地增值额} = \text{房地产出售价} - \text{上次房地产购入价} - \text{房地产改良投资}$$

如果房地产为第一次出售, 则:

$$\text{土地增值额} = \text{房地产出售价} - \text{建造成本} \times (1 + 40\%)$$

上式建造成本不包括利息和管理费。40% 为毛利润。

(二) 1993 年 11 月 9 日以前, 以协议方式取得土地使用权或已发生转让的房地产, 其土地增值费交纳标准和土地增值额的计算按下列规定办理:

(1) 土地增值费交纳标准:

土地增值额未超过原购入价格 100% 者, 征收 40%;

土地增值额超过原购入价格 100%、未超过 200% 者, 除按前款规定办理外, 其超出部分征收 60%;

土地增值额超过原购入价格 200%、未超过 300% 者, 除按前两款办理外, 其超出部分征收 80%;

土地增值额超过原购入价格 300% 者, 除按前三款规定分别办理外, 其超出部分征收 100%。

(2) 土地增值额按下列公式计算: