

武汉市房地产 产权产籍管理工作手册

武汉市房地产管理局

一九八九年十月

前 言

为帮助广大房地产产权产籍管理工作人员比较系统地了解产权产籍管理业务知识和政策文件，提高干部队伍的素质，以适应房地产业发展的需要，我们编写了这本《房地产产权产籍管理工作手册》，供大家参阅。

本《手册》共分两部分，第一部分是产权产籍管理的基础业务知识，着重介绍了产权管理、房地产登记、房地产测量、落实私房政策、产籍管理等方面的一些基础知识。第二部分是产权产籍管理的方针政策，着重收集和整理了近几年来房地产产权产籍管理方面的有关法律、法规及政策文件。

本《手册》是由我处集体编写的，个别章节还分别征求了有关处室的意见，在此基础上，集思广议，修改补充，编辑而成。

由于我们编辑水平有限，时间仓促，遗漏和错误之处在所难免，恳请广大读者谅解，并热诚欢迎大家批评指正。

武汉市房地产管理局产权地政处

一九八九年十月三十一日

目 录

第一章 产权管理

- 第一节 房屋产权的概念及内容..... (1)
- 第二节 房屋产权的分类..... (2)
- 第三节 产权管理的范围及任务..... (5)
- 第四节 产权的确定..... (6)
- 第五节 几种常见的产权变动的审查原则和依据... (7)
- 第六节 产权管理的基本政策和历史沿革..... (13)

第二章 房地产登记发证

- 第一节 房地产登记发证的范围..... (17)
- 第二节 房地产登记的种类..... (17)
- 第三节 房地产登记发证的基本程序..... (19)
- 附：房屋所有权证、国有土地使用权证、房屋共有权保持证、房屋他项权证式样..... (23)

第三章 房地测量

- 第一节 房地测量的任务与作用..... (45)
- 第二节 测量图..... (45)
- 第三节 图幅号、地号及栋号的编定..... (46)

第四章 落实私房政策

- 第一节 什么是落实私房政策..... (49)
- 第二节 落实私房政策的重要意义..... (49)
- 第三节 落实私房政策的范围..... (50)

第五章 产籍管理

- 第一节 地籍、产籍及其相互关系..... (56)
- 第二节 产籍管理的概念及目的..... (57)
- 第三节 产籍资料的内容..... (57)
- 第四节 产籍档案管理的分工..... (58)
- 第五节 产籍管理制度..... (60)

二

(一) 产权管理

- 城市私有房屋管理条例(节录).....国发(1983)194号(61)
- 国务院批准发布《关于外国人私有房屋管理的若干规定》
..... (84) 国函字120号 (64)
- 城市建设总局关于加强城市(镇)房地产产权产籍管理
工作的通知..... (82) 城发房字77号 (66)
- 关于印发《武汉市城镇房屋产权产籍管理规定》的通
知.....武房产(1988)64号 (67)
- 国务院、中央军委批转总后关于军队退还占用地方房
屋和处理产权纠纷问题的意见.....国发(1979)79号(76)
- 国务院、中央军委关于妥善处理军队与地方部分房地
产权属问题的通知.....国发(1988)46号 (77)

- 城乡建设环境保护部《关于禁止将房管部门统一经营管理的非住宅用房划拨给使用单位自管》的通知
..... (87) 城住字第30号 (83)
- 供销合作总社、商业部关于合作商店入股房产坚持不退还实物的函..... (81) 供基联字05/118号
(81) 商层联字第5号 (86)
- 中共中央统战部、商业部印发《关于索要、强占原公私合营企业、合作商店营业用房问题的处理意见》的通知..... (83) 商管字第5号 (87)
- 最高人民法院、公安部、商业部、城乡建设环境保护部关于转发陕西省、西安市《关于办理离婚房产案件中有关户粮分立、迁转和房产变动问题的联合通知》的通知..... 法(民)发(1985)5号 (90)
- 最高人民法院关于在土改前已分家析产的房屋, 土改时误登在一人名下的产权仍旧归双方各自所有的批复..... (1985) 法民字第21号 (93)
- 最高人民法院关于私房改造后留给房主自住房产归谁所有问题的批复..... (82) 民他字第7号 (94)
- 最高人民法院关于国家经租的房屋不允许继承问题的批复..... (64) 法研字第80号 (97)
- 国家房产管理局关于私房改造中处理典当房屋问题的意见..... (65) 国房局字105号 (98)
- 最高人民法院关于房屋典当回赎问题的批复.....
..... (1984) 法民字第15号 (100)
- 最高人民法院关于适用《关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见》第五十八条的批复.....
..... (1984) 法民字第16号 (101)

- 司法部、建设部、外交部、国务院侨办《关于办理华侨、港澳同胞、台湾同胞以及外国人房屋产权事宜中如何确认公证文书效力的通知》……………
 ……………(89)司法公字第024号(102)
- 外交部复华侨及外籍人办理在华遗产继承手续事……
 ……………外交部(1980)领二字第421号(104)

(二) 房地产登记发证

- 城乡建设环境保护部关于开展城镇房屋产权登记、核发产权证工作的通知……………(86)城住字第51号(106)
- 城乡建设环境保护部关于颁发《房屋所有权证》式样及房屋所有权登记发证工作的通知……………
 ……………(87)城住字第12号(108)
- 城乡建设环境保护部关于印发《城镇房屋所有权登记暂行办法》的通知……………(87)城住字第242号(110)
- 建设部 解放军总后勤部关于城镇驻军营房产权登记发证工作的通知……………(1988)建房字第85号
 ……………(88)后营字第452号(114)
- 关于人武部改军分区房屋所有权登记等问题的通知
 ……………(89)建房管字第81号(116)
- 市人民政府关于开展城镇房屋产权土地使用权清理登记发证工作的通知……………武政办(1985)203号(118)
- 武汉市房屋产权、土地使用权清理登记发证工作细则
 ……………武房发字(1985)24号(120)
- 关于《武汉市房屋产权、土地使用权清理登记发证工作细则》中若干条款的解释……………武房发(1986)19号(129)

关于修正《武汉市房屋产权、土地使用权清理登记发证工作细则》中几处条款的通知·····	武房发(1986)20号(131)
武汉市驻军房屋所有权、土地使用权登记发证工作的意见·····	武房发(1988)126号(134)
关于办理房屋产权、土地使用权清理登记发证工作的基本程序·····	武房发(1986)23号(137)
关于直管公房产权、土地使用权清理登记的几项规定·····	武房发(1986)36号(141)
关于房屋所有权土地使用权登记发证工作中若干问题的补充意见·····	武房发(1987)45号(144)
关于核(换)发全国统一《房屋所有权证》的通知·····	武房发(1987)67号(148)
关于直管公房“双登”工作的几点补充意见·····	武房发(1987)73号(154)
建设部印发《关于城镇房屋所有权登记中几个涉及政策性问题的原则意见》的通知·····	(89)建房字第512号(162)
关于对私改留房登记问题的通知·····	武房产(1988)124号(166)
关于对部分拨用房产登记问题的通知·····	武房产(1988)125号(168)
关于办理城镇房屋所有权、土地使用权异动的通知·····	武房产(1988)169号(170)
城乡建设环境保护部关于房屋所有权登记发证工作中对违章建筑处理的原则意见·····	(88)城房字第95号(173)

关于历年遗留的违章用地违章建筑处理意见的报告

……武规字(1986)021号、武房(1986)22号 (175)

关于处理历年遗留违章建筑的补充意见……………

……………武规综字(87)025号 (181)

关于武汉市房屋所有权登记发证工作中对违章建筑的

处理意见……………武规检字(88)013号 (182)

(三) 房地测量

城乡建设环境保护部关于落实城镇房屋所有权登记发

证工作所需测绘保障任务的通知……………

……………(87)城房字第422号 (186)

建设部房地产业管理局关于加强房地产测绘工作的通

知……………(87)城房房字第57号 (188)

关于印发《武汉市房屋土地测绘规定》的通知……………

……………武房发(1986)50号 (190)

关于印发《武汉市房地产籍图的分起测绘与检验技术

规定实施细则》的通知……………武房发(1987)57号 (204)

(四) 落实私房政策

中共中央办公厅转发北京市委关于处理机关部队挤占

私房进一步落实私房政策的通知……………

……………中办发(1980)75号 (222)

武汉市人民政府关于处理十年动乱无偿接管的私房间

题的通知……………武政(1981)38号 (224)

市人民政府关于进一步处理好十年动乱中无偿接管的

- (私房问题的通知……………武政(1982)81号(229)
- 市人民政府关于腾退“文革”时期挤占私房业主自住
房的通知……………武政(1984)90号(232)
- 国务院批转城乡建设环境保护部关于对国民党军政人
员出走弃留代管房产处理意见的通知……………
(……………国发(1983)139号(234)
- 市人民政府办公室关于处理接管代管交公私房等遗留
问题的批复……………武政办(1984)197号(239)
- 中共中央办公厅、国务院办公厅转发《关于落实华侨
私房政策的补充意见》的通知……………
(……………中办发(1987)7号(242)
- 国务院批转宗教事务局、国家建委等单位关于落实宗
教团体房产政策等问题的报告(节录)……………
……………国发(1980)188号(245)
- 市人民政府关于落实宗教团体房产政策的批复……………
……………武政文(1981)137号(248)
- 市人民政府办公室关于落实宗教团体房产政策的批复
……………武政办(1985)87号(249)
- 城乡建设环境保护部印发《关于城市私有出租房屋社
会主义改造遗留问题的处理意见》的通知……………
(……………(85)城住字第87号(251)
- 湖北省人民政府批转省城乡建设厅《关于处理私房改
造遗留问题的报告》的通知……………
(……………鄂政发(1984)29号(261)
- 城乡建设环境保护部关于进一步处理好城镇私房遗留
问题的通知……………(87)城房字第575号(266)
- 建设部关于善始善终做好城镇私房遗留问题处理工作

的通知……………(89)建房字第431号(270)
 最高人民法院、城乡建设环境保护部关于复查历史案
 件中处理私人房产有关事项的通知……………
 ……………法(研)发(1987)30号(272)
 城乡建设环境保护部关于进一步加强私房管理工作的
 通知……………(87)城住字第89号(274)

(五) 产籍管理

城乡建设环境保护部关于加强房地产资料管理的通知
 ……………(87)城住字第246号(277)
 关于印发房地产产籍资料立卷归档实施办法的通知
 ……………武房产(1988)36号(279)
 关于开展房地产产籍资料立卷归档工作的通知……………
 ……………武房产(1989)56号(286)
 关于应用计算机开发产权产籍档案数据库的研究的通
 知……………武房产(1989)86号(293)

(六) 土地管理

中华人民共和国土地管理法……………(295)
 中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例……………(307)
 湖北省城镇土地使用税实施办法……………(310)
 武汉市城镇土地使用税征收办法……………(315)
 关于印发武汉市城镇私有房屋土地使用税征收办法的
 联合通知……………武房产(1989)99号(319)
 建设部房地产业司关于国有房屋土地使用证及房地产

交易中土地使用权转让等有关问题的答复	
..... (89) 建房市字第77号 (324)	
最高人民法院关于公民对宅基地只有使用权没有所有	
权的批复	(1986) 民他字第33号 (327)

附 录:

中华人民共和国宪法 (节录)	(329)
中华人民共和国民法通则 (节录)	(330)
中华人民共和国民事诉讼法 (节录)	(338)
最高人民法院关于贯彻执行民事政策法律若干问题的	
意见 (节录)	(340)
最高人民法院《关于贯彻执行 (中华人民共和国民法	
通则) 若干问题的意见 (试行) 》的通知	
..... 法办发 (1988) 6 号 (346)	
市司法局等部门关于《武汉市处理民间纠纷若干问题	
的试行意见 》的通知 (节录)	
..... 武司字 (1987) 23 号 (347)	
中华人民共和国继承法	(349)
中华人民共和国婚姻法 (节录)	(356)

第一章 产权管理

第一节 房屋产权的概念及内容

房屋产权就是房屋的所有权，是指所有人在法律规定的范围内对其所有的房屋享有占有、使用、收益和处分的权利。

所有权具有绝对性和排他性。绝对性就是只有所有人才具有对房屋享有直接利益以及充分完整的支配权利；排他性就是指所有人对房屋具有所有权的同时，也就排除了其他对该房屋的所有权。

房屋产权的内容，是指房屋所有人在法律允许的范围内，对房屋进行占有、使用、收益和处分的权利。

一、占有。指房屋所有人对房屋的实际控制，或者说是房屋在事实上的掌握。它是房屋产权的基本内容。

占有又分为所有人的占有和非所有人的占有两种。房主对自己的房屋的占有，即为所有人的占有，这是受法律保护的。凡是占有人不是房屋的所有权人，这种占有便是非所有人的占有。非所有人的占有又分两种情况，即合法占有和非法占有。凡依照法律规定或所有权人的意志表示而产生的占有，叫合法占有，如租赁、代管、借用等。违背法律规定或所有权人的意志而产生的占有，叫非法占有，如抢占房屋、私自转租、转让等。对这种占有在法律上是明令禁止的，一旦发现，应及时依法制裁。

二、使用。是指按设计功能和经济用途对房屋加以利用。

它主要表现为发挥房屋的经济效益和社会效益，达到物尽其用的目的。

房屋所有权人有权对自己的房屋加以使用，也可以将使用权转让给他人行使。这也就是说，行使房屋使用权的人可以是所有权人，也可以是非所有权人。非所有权人的房屋使用权，必须在法律规定的范围内，依所有权人的意志，才能取得。换句话说，也就是只有依法或依约承租、借用等等，才能取得房屋的使用权。如果没有法律上的依据，又违背所有人的意志，强行使用，就属于侵权行为，要受到法律的制裁。

三、收益。一般指按照法律的规定，从履行权利义务关系得到的收益，如出租房屋收取的租金。

四、处分。是指房屋所有权人在法律许可的范围内，根据自己的意志处置房屋的权利，如依法对自己所有房屋的拆除、出卖、赠与等法律事实都属于处分。处分一般由房屋所有权人行使。

第二节 房屋产权的分类

在我国现阶段，城镇房屋产权一般可分为三大类：全民所有房产，即国有产，统称公产；集体所有房产，即集体产；公民个人所有房产，即私有产。国有产和集体产依照宪法规定，都是社会主义的公有财产，只有私有产为私人所有。此外，还有少量的外国人或涉外的房产。一九八五年全国开展城镇房屋普查，根据所有制和管理形式的不同，将房屋分成十一类“产别”，是兼顾了房屋产权的分类和管理的不同形式而设定的，与房屋产权分类是不同的概念。下面分别说明：

一、公产：是指由政府接管、国家经租、收购、新建并由房地产管理部门直接管理的房屋。公产是全民所有制公有房屋的一部分。由于这些房屋是由政府专门管理房地产的部门进行管理、出租、维修的。因此称为房地产管理部门直接管理的房屋，简称直管公房。

1、接管——是指由政府无偿接收管理的房屋。包括依法接收原国民党政府各个部门及其所属机构的房屋；人民法院依法判决没收的归公房屋；无人管理的寺庙、公馆等社会公产；机关、团体、企事业单位无偿移交的房屋；人民法院判决确认的绝户房屋；私人捐献交公的房屋；以及依法接收的外产，即外国政府、企业、教会、学校、社会团体、国际性机构及外国侨民解放前在我国购置的房屋。

2、国家经租——是指私人出租房屋符合私房社会主义改造规定而纳入改造的房屋。国家经租是私房改造的一种主要形式。这类房屋由国家统一管理、统一修缮、统一分配使用。国家按月付给房主固定的定租（即定息）。自中央规定一九六六年九月，停付定租之日起，国家经租的房屋已转变为全民所有制财产。

3、收购——是指按照国家规定的价格向私房主购买的房屋。

4、新建——是指由国家投资新建并由房地产管理部门接收管理的房屋，以及由房地产管理部门对所管理的旧房、危房（危险房屋）进行翻建、改建的房屋。

二、代管产：是指房屋产权尚未确认或所有权人不在国内又未委托，其下落不明，由政府房地产管理部门代为管理的房产。对这类房屋房地产管理部门要建立专门档案，掌握使用和修缮变动情况，在国家建设征用或翻建时要进行估价并做详细

记载。

三、托管产：是指房屋所有权人因不在本市或因本人确实无力经营管理的房产和其他由所有权人申请委托房管部门管理的房产。

四、拨用产：是指房屋所有权属于政府房地产管理部门免租拨借给单位使用的房屋。拨用（拨借）的房屋其所有权属于政府房地产管理部门，借用单位负责使用、管理和维修，不能私自出卖、出租、转让、交换、拆毁，不用时应交还政府房地产管理部门。

五、全民单位自管公产：是指全民所有制单位所有并自行管理的房屋。全民单位自管公产是全民所有制公有房屋的一部分，只是因为由各个使用单位分别自行管理而划分出的一类。

六、集体单位自管公产：是指集体所有制单位购置或投资建造的房产。因为这些单位的经济是集体所有制性质，所以其占有的房产也属于集体性质。

六六 七、私有产：即私产。是指私人占有的房产。属于生活资料的私有房产受法律保护。

八、中外合资产：是指我国政府、企业与外国政府、公司、厂商和个人等合资建造、购置的房产，这是我国实行对外开放以来新出现的一类房产。

九、外产：是指外国政府、企业、社会团体、国际性机构及外国侨民（不包括外籍华人）在我国购置或建造的房屋，通称为“外产”。

十、军产：是指中国人民解放军部队、机关、医院、工厂（属军队建制的）、学校等军事单位所有并自行管理的房产。军产是全民所有制公有房屋的一部分。

十一、其他产：是指不属以上十类产别的房屋，例如

宗教、寺庙等所有的房屋。

第三节 产权管理的范围及任务

产权管理就是对房地产所有权及其合法变动情况的确认，以及为此目的而进行的管理。它的原则是依法保护房屋所有权人的合法权益，使之不受侵犯。具体的做法是针对房地产的性质、类别、制定出政策法规和规定，进行审查产权、确认产权、保障产权及监督产权的合法行使等工作，并结合产籍管理进行资料整理，提供国家建设所需要的统计、计划资料，为建设和管理好城市而服务。

产权管理的对象和范围是城镇规划区内的全部房地产，包括新建和旧有的公产、集体产和私产，以及它们所使用的土地。公产内有中央单位、市、区、县单位、部队、企事业以及房地产管理部门经营管理的房地产，虽然各单位在国家授权范围内行使其房屋所有权、土地使用权或管理权，但必须根据国家政策和行政法规，同时接受当地房地产管理机关的产权管理。即地方房地产管理机关要审查其房屋产权、土地使用权，办理登记，发给证件，要审核其房产购买、转让、调拨、交换和出售等行为是否符合政策和规定，发现问题予以处理。对于集体所有的房产、私有房产，也是如此，无一例外。

产权管理有以下四个方面的主要任务：

- 一、贯彻执行党和政府有关房地产产权方面的方针政策，并结合当地实际情况，制定产权管理的有关政策或规定。
- 二、确认城镇规划范围内各类房地产产权，办理房地产各种产权登记。
- 三、掌握城镇规划范围内房屋、土地的占有和变动情况。

四、提供城镇规划范围内房地产权统计资料。

第四节 产权的确定

确定房地产权是产权管理的核心。未经确认产权的房地产，就不能发给房地产权证件，更谈不上给予保护。但房地产的产权情况往往错综复杂，头绪纷繁，只有搞清其权利来源及其取得形式是否合法，然后才能确定其归属。这就需要管理人员熟悉有关的法律、法令，把握审查重点，才不至发生差错。

确认房地产权，本属于房地产登记工作的一项必然程序，但是在日常的产权管理工作中，往往审查确定产权与房地产登记不是同时办理。例如当前的“文革”产落实政策工作，一般是先确定产权后，将房屋发还给产权所有人，过一段时间才办理登记发证。又如，对国民党军政人员出走弃留代管产的处理，也是先审查产权，再办理发还手续，然后才办理登记发证。

审查确定房地产权，主要是依据国家的房屋政策和有关法律、法令。同时，审查某一类型的房地产，还要遵循这一类型房地产的具体政策和有关规定。这是审查产权的根本原则，不能违反。

审查确定产权的一般方法是：

一要审查契证。首先审查房地产本身契证是否合法和齐全，再审查契证名义是否相符，如不相符，就要搞清其产权来源，在审查契证时如发现其他问题，不能确定其取得产权合法时，也应根据情况，使其提供相应的证件。

二要调阅房地产档案，主要是审查有无产权问题。凡在审查产权时，均要先查阅产籍卡片，查明有无产权问题的记载。产权问题基本上有两类：一类是涉及政府或法院冻结的记