

中华人民共和国
城市房地产管理法

案例注释版

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

中华人民共和国
城市房地产管理法

案例注释版

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

中华人民共和国城市房地产管理法：案例注释版 /
《法律法规案例注释版系列》编写组编著. —北京：中国
法制出版社，2009. 8

(法律法规案例注释版系列)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 1425 - 8

I. 中… II. 法… III. 城市房地产管理法 - 注释 - 中国
IV. D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 144351 号

策划编辑：冯雨春

责任编辑：赵宏

封面设计：蒋怡

中华人民共和国城市房地产管理法案例注释版

ZHONGHUARENMINONGHEGUO CHENGSHI FANGDICHAN GUANLIFA ANLI ZHUSHIBAN

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

印张/ 5.25 字数/ 153 千

版次/2009 年 8 月第 1 版

2009 年 8 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 1425 - 8

定价：13.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真：66031119

网址：<http://www.zgfzs.com>

编辑部电话：66010483

市场营销部电话：66033393

邮购部电话：66033288

出版说明

“法律的生命不在于逻辑，而在于经验。”我国各级人民法院作出的生效裁判是审判经验的结晶，是法律适用在社会生活中真实、具体而生动的表现，是联系抽象法律与现实纠纷的桥梁。因此，了解和适用法律最好的办法，就是阅读参考已发生并裁判生效的真实案例。从广大读者学法用法的实际需要出发，根据最新通过的《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》我们组织编写了这套“法律法规案例注释版”丛书。该丛书侧重“以案释法”，期冀通过案例注释法条的方法，帮助读者准确理解法律条文的字里行间以及领会法律制度的内在精神。

丛书最大的特点是：

第一，权威性。

丛书所编选案例的原始资料尽量来源于各级人民法院已经审结并发生法律效力判决，从阐释法律规定的需要出发，加工整理而成。对于没有相关真实案例的重点法条，则从全国人大法工委、国务院法制办等立法部门对条文的权威解读中提炼条文注释。

第二，示范性。

裁判案例是法院依法对特定主体之间在特定时间、地点发生的法律纠纷作出的裁判，其本身具有真实性、指导性和示范性的特点。丛书选择的案例紧扣法律条文规定，对于读者有很强的参考借鉴价值。

第三，实用性。

每本书都由专业人士撰写主体法的适用提示，以帮助读者对该法有整体的了解。丛书设置“相关案例索引”栏目，列举更多的相关案例，归纳出案件要点，以期通过相关的案例，进一步发现、领会和把握法律规则、原则，从而作为解决实际问题的参考，做到举一反三。此外，我们还在主体法律文件之后收录重要配套法律文件，以及相应的法律流程图表、文书等内容，方便读者查找和使用。

希望本丛书能够成为广大读者学习、理解和运用法律的得力帮手。感谢本书编写中，隋朝晖为案例的整理所作出的贡献！

2009年8月

适用提示

1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过《中华人民共和国房地产管理法》(以下简称《房地产管理法》),同日中华人民共和国主席第29号令公布,自1995年1月1日起施行。当时的《房地产管理法》共有七章72条,《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)出台之后,为了体现《物权法》精神,与《物权法》的适用相配合,2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议决定对《房地产管理法》作出修改:在第一章“总则”中增加一条,作为第6条:“为了公共利益的需要,国家可以征收国有土地上单位和个人的房屋,并依法给予拆迁补偿,维护被征收人的合法权益;征收个人住宅的,还应当保障被征收人的居住条件。具体办法由国务院规定。”2009年8月27日,第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》又将《房地产管理法》第9条中的“征用”改为“征收”,将第71条的“依照惩治贪污罪贿赂罪的补充规定追究刑事责任”改为“依法追究刑事责任。”至此,《房地产管理法》有七章73条。

《房地产管理法》规范的主要内容包括:房地产开发用地的取得;房地产开发的基本原则、开发土地期限、开发项目设计和施工;房地产价格、房地产转让及其方式;商品房预售及其条件;房地产抵押及抵押登记、抵押物范围;房屋租赁以及房屋租赁的特别规定;房地产中介服务机构的设立;房地产权属登记和房地产权属证书;房地产违法行为及其相应处罚以及关于商品房买卖合同和涉及国有土地使用权合同等等。为更方便地了解、适用该法,下面对其大体框架作如下简述:

第一章,总则。阐明《房地产管理法》的立法目的、适用范围、调整对象和一般原则,规定国务院建设行政主管部门和土地管理部门依照国务院规定的职权划分,各司其职,密切配合,管理全国房地产工作。地方的管理机构设置及其职权,由省、自治区、直辖市人民政府确定。

第二章,房地产开发用地。在第一节中,对土地使用权出让的方式、程序、土地用途及使用年限的确定与改变,土地使用权出让金的收缴与用途,土地使用权的终止与收回等分别作了规定;并明确规定城市规划区内集体所有的土地,

经依法征用转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让。第二节对土地使用权的划拨原则以及对对象作了规定。此外，《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《协议出让国有土地使用权规定》等法规对房地产开发用地作了更具体的规定。

第三章，房地产开发。对房地产开发必须遵守的方针、原则、时间要求，房地产开发企业的设立程序，必须具备的条件等作了规定。《城市房地产开发经营管理条例》则相应地作了更细致的规定。

第四章，房地产交易。对房地产的转让、抵押，房地产价格评估和成交价格申报，商品房预售和房屋租赁，中介服务机构的开业条件等作了规定。与此相配套适用的法规有《城市房地产转让管理规定》、《城市商品房预售管理办法》、《城市房地产抵押管理办法》、《城市房屋租赁管理办法》等等，这些法规与《房地产管理法》相配合，对房地产交易行为的规范起着不可或缺的作用。

第五章，房地产权属登记管理。规定对土地使用权和房屋所有权实行登记发证制度。新颁布的《土地登记办法》和《房屋登记办法》对此也进行了更有操作性的规定，并且使房地产的登记管理制度与《物权法》的相关规定协调一致。

第六章，法律责任。规定了违反本法第11、12条、30条、39条、40条、45条、58条的法律责任，以及非法向房地产开发企业收费，管理部门玩忽职守、滥用职权、索贿、受贿的法律责任。

第七章，附则。规定在城市规划区外的国有土地范围内取得房地产开发用地的土地使用权，从事房地产开发、交易活动以及实施房地产管理，参照该法执行。

本书以《房地产管理法》为主线，结合对其条文的权威解读及真实、具体的案例进行注释，从而呈现给读者的不仅是“纸面上的法”，还有活生生的“生活中的法”。

目 录

适用提示	1
------------	---

中华人民共和国城市房地产管理法

第一章 总 则

第一条 【立法宗旨】	1
第二条 【适用范围】	2
第三条 【国有土地有偿、有限期使用制度】	3
第四条 【国家扶持居民住宅建设】	4
第五条 【房地产权利人的义务和权益】	4
第六条 【国务院规定征收房屋具体办法】	4
第七条 【房地产管理机构设置】	5
案例1 请求撤销房屋变更登记被驳回案	5

第二章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让

第八条 【土地使用权出让的定义】	6
第九条 【集体所有土地征收与出让】	6
案例2 集体土地转让合同未经审批不生效案	7
第十条 【土地使用权出让宏观管理】	8
第十一条 【年度出让土地使用权总量控制】	8
第十二条 【土地使用权出让程序】	8
案例3 房产权属尚存争议时租赁合同被确认部分有效案	8
第十三条 【土地使用权出让方式】	10
案例4 征用宅基地违反法定程序被撤销案	10

第十四条	【土地使用权出让最高年限】	11
第十五条	【土地使用权出让合同】	12
第十六条	【支付出让金】	12
案例5	土地使用权出让合同解除后退还已付的土地出让金案	12
第十七条	【提供出让土地】	13
案例6	未按约定提供土地的出让合同被解除案	14
第十八条	【土地用途的变更】	15
案例7	土地使用权因出让还是转让取得案	15
第十九条	【土地使用权出让金的管理】	16
第二十条	【出让土地使用权的提前收回】	16
第二十一条	【土地使用权终止】	17
第二十二条	【土地使用权出让年限届满】	17

第二节 土地使用权划拨

第二十三条	【土地使用权划拨的定义】	18
第二十四条	【土地使用权划拨范围】	18
案例8	土地使用权划拨符合规划被认定有效案	19

第三章 房地产开发

第二十五条	【房地产开发基本原则】	20
第二十六条	【开发土地期限】	20
案例9	以出让方式取得的土地使用权被无偿收回案	20
第二十七条	【房地产开发项目设计、施工和竣工】	22
案例10	商品房日照不足放弃撤销权案	22
第二十八条	【土地使用权作价】	23
第二十九条	【开发居民住宅的鼓励和扶持】	24
第三十条	【房地产开发企业的设立】	25
第三十一条	【房地产开发企业注册资本与投资总额的比例】	25

第四章 房地产交易

第一节 一般规定

第三十二条	【房地产权利主体一致原则】	26
-------	---------------	----

案例 11	房屋使用功能与合同约定不符被判违约案	26
案例 12	未经承租人同意擅自出卖被判无效案	27
第三十三条	【房地产价格管理】	28
第三十四条	【房地产价格评估】	28
第三十五条	【房地产成交价格申报】	29
第三十六条	【房地产权属登记】	29
案例 13	房屋过户手续不影响房屋买卖合同效力案	29

第二节 房地产转让

第三十七条	【房地产转让的定义】	30
案例 14	要求确认独立门市房为公共通道被驳回案	31
第三十八条	【房地产不得转让的情形】	32
案例 15	被查封的土地使用权转让合同效力争议案	32
案例 16	房屋产权、土地使用权因政策分离案	33
案例 17	夫妻一方处分共有财产有效案	33
案例 18	一屋两卖权属争议案	34
案例 19	未取得房屋产权证的房屋买卖合同效力争议案	35
案例 20	房屋买卖合同标的物尚未建成案	36
第三十九条	【以出让方式取得土地使用权的房地产转让】	38
案例 21	未交清土地出让金限制土地使用权转让案	38
第四十条	【以划拨方式取得土地使用权的房地产转让】	39
第四十一条	【房地产转让合同】	40
案例 22	房屋买卖中立约定金是否成立争议案	40
第四十二条	【房地产转让合同与土地使用权出让合同的关系】	41
第四十三条	【房地产转让后土地使用权的使用年限】	42
第四十四条	【房地产转让后土地使用权用途的变更】	42
第四十五条	【商品房预售的条件】	42
案例 23	购房优惠资格转让被判无效案	42
案例 24	开发商不履行协助义务被判违约案	43
第四十六条	【商品房预售后的再行转让】	45

第三节 房地产抵押

第四十七条	【房地产抵押的定义】	45
第四十八条	【房地产抵押物的范围】	45
第四十九条	【房地产抵押登记】	45

案例 25 未审查房屋产权证抵押登记被撤销案	45
第五十条 【房地产抵押合同】	47
案例 26 房屋抵押未签订书面合同被确认有效案	47
第五十一条 【以划拨土地使用权设定的房地产抵押权的实现】	48
第五十二条 【房地产抵押后土地上的新增房屋问题】	48

第四节 房屋租赁

第五十三条 【房屋租赁的定义】	48
案例 27 转租房屋租赁合同有效案	49
第五十四条 【房屋租赁合同的签订】	50
案例 28 租赁房屋失火承担责任人争议案	50
第五十五条 【住宅用房和非住宅用房的租赁】	51
第五十六条 【以划拨方式取得的国有土地上的房屋出租的特别规定】	52
案例 29 划拨方式取得土地使用权土地上的房屋租赁合同效力案	52

第五节 中介服务机构

第五十七条 【房地产中介服务机构】	53
案例 30 房地产中介服务范围界定争议案	53
第五十八条 【房地产中介服务机构的设立】	54
案例 31 房地产中介服务资质不影响包销合同效力案	54
第五十九条 【房地产估价人员资格认证】	56

第五章 房地产权属登记管理

第六十条 【房地产登记发证制度】	56
案例 32 所购房屋未经法定程序不取得使用权案	56
第六十一条 【房地产权属登记】	57
案例 33 一屋两证分属不同权利人案	57
案例 34 市政府越权颁发房屋所有权证被撤销案	58
案例 35 未经法定程序不能办理土地使用权证案	59
第六十二条 【房地产抵押登记】	62
案例 36 房屋抵押行政登记审查材料合法有效案	62
第六十三条 【房地产权属证书】	63

第六章 法律责任

第六十四条	【擅自出让或擅自批准出让土地使用权用于房地产开发的法律责任】	64
第六十五条	【擅自从事房地产开发的法律责任】	64
第六十六条	【非法转让土地使用权的法律责任】	64
第六十七条	【非法转让划拨土地使用权的房地产的法律责任】	64
第六十八条	【非法预售商品房的法律责任】	65
第六十九条	【擅自从事房地产中介服务业务的法律责任】	65
第七十条	【向房地产开发企业非法收费的法律责任】	65
第七十一条	【房产管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权、索贿、受贿的法律责任】	65
案例 37	骗取土地征用款被认定贪污案	66

第七章 附 则

第七十二条	【本法适用的参照】	66
第七十三条	【施行时间】	66

附录 1

城市房地产转让管理规定	67
(2001 年 8 月 15 日)	
城市商品房预售管理办法	70
(2004 年 7 月 20 日)	
商品房销售管理办法	72
(2001 年 4 月 4 日)	
城市房地产抵押管理办法	79
(2001 年 8 月 15 日)	
城市房屋租赁管理办法	86
(1995 年 4 月 28 日)	
城市房地产权属档案管理办法	90
(2001 年 8 月 29 日)	
城市房地产中介服务管理规定	94
(2001 年 8 月 15 日)	
城市房地产开发经营管理条例	99

(1998年7月20日)	
中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例	104
(1990年5月19日)	
房屋登记办法	110
(2008年2月15日)	
土地登记办法	125
(2007年12月30日)	
最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定	136
(2005年12月14日)	
最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律 若干问题的解释	137
(2003年4月28日)	
最高人民法院关于房地产案件受理问题的通知	141
(1992年11月25日)	

附录 2

国有土地使用权的取得图解	142
土地登记流程图	143
商品房买卖合同范本	144

中华人民共和国城市房地产管理法

(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正 2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过《关于修改部分法律的决定》修正)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 房地产开发用地
 - 第一节 土地使用权出让
 - 第二节 土地使用权划拨
- 第三章 房地产开发
- 第四章 房地产交易
 - 第一节 一般规定
 - 第二节 房地产转让
 - 第三节 房地产抵押
 - 第四节 房屋租赁
 - 第五节 中介服务机构
- 第五章 房地产权属登记管理
- 第六章 法律责任
- 第七章 附则

第一章 总 则

第一条 【立法宗旨】 为了加强对城市房地产的管理,维护房地产市场秩序,保障房地产权利人的合法权益,促进房地产业的健康发展,制定本法。

第二条 【适用范围】在中华人民共和国城市规划区国有土地（以下简称国有土地）范围内取得房地产开发用地的土地使用权，从事房地产开发、房地产交易，实施房地产管理，应当遵守本法。

本法所称房屋，是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。

本法所称房地产开发，是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。

本法所称房地产交易，包括房地产转让，房地产抵押和房屋租赁。

条文注释

《房地产管理法》的调整范围涉及以下几个方面的问题：

第一，关于“规划区”的问题。

《中华人民共和国城乡规划法》（以下简称《城乡规划法》）第2条规定，本法所称规划区，是指城市、镇和村庄的建成区以及因城乡建设和发展需要，必须实行规划控制的区域。规划区的具体范围由有关人民政府在组织编制的城市总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划中，根据城乡经济社会发展水平和统筹城乡发展的需要划定。可见，“规划区”实际上是一个由人民政府划定的区域。

第二，关于“国有土地”的问题。

首先，“国有土地”的范围问题。我国实行的是土地的社会主义公有制，即土地分别属于全民所有和劳动群众集体所有。全民所有的土地，又称为国有土地。国有土地的范围，包括三个方面：一是城市市区的土地。《中华人民共和国宪法》（以下简称《宪法》）第10条第1款和《物权法》第47条中规定，城市的土地属于国家所有。《土地管理法》第8条第1款则进一步明确规定，城市市区的土地属于国家所有。因此，城市市区的土地，是国家土地的一部分。二是法律规定属于国家所有的农村和城市郊区的土地。《宪法》第10条第2款和《土地管理法》第8条第2款中都规定，农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有。《物权法》第47条则明确规定，法律规定属于国家所有的农村和城市郊区的土地，属于国家所有。这表明，在农村和城市郊区的土地中，有一部分是由法律规定属于国家所有的。三是国家依法征收的土地。《宪法》第10条和《土地管理法》第2条中都规定，国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地进行征收或征用并给予补偿。这表明，国有土地中的一部分是国家通过征收权取得的。

其次，城市规划区外的“国有土地”问题。如前所述，国有土地是由三部分组成的。但从地域上来分，国有土地又可分成两类：一类是在城市规划区范围内；另一类在城市规划区外。按照本条的规定，本法只管城市规划区内的国

有土地，第72条又规定：在城市规划区外国有土地范围内取得房地产开发用地的土地使用权，从事房地产开发、交易活动以及实施房地产管理，参照本法执行。由于房地产市场本身并不因为在城市规划区内或者是在城市规划区外而具有不同的性质，所以即使是在城市规划区外从事房地产的，也要参照本法的规定执行。

再次，城市规划区内的“集体土地”问题。“城市市区”的土地属于国家所有，但是，“城市规划区”不等于“城市市区”，因为“城市规划区”实际上是一个由人民政府划定的区域，也就是说，在“城市规划区内”，也有“集体所有土地”。这样就产生了城市规划区内的集体所有的土地是否适用本法的问题。按照本条的规定，本法只适用于城市规划区内的国有土地。因此，城市规划区内的集体土地，不适用于本法。本法第9条规定：“城市规划区内的集体土地，经依法征用*转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让。”即，在城市规划区内的集体土地，不能直接进行房地产的开发、交易，只有依法征收成为国有土地后，才可进行房地产的开发、交易等。

第三，关于“房地产开发”和“房地产交易”的问题。

所谓“房地产开发”，是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。因此，只要在城市规划区的国有土地范围内取得土地使用权并用于房地产开发活动的，必须遵守本法。

所谓“房地产交易”，按照本条第4款的规定，包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。其中，房地产转让，是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为；房地产抵押，是指抵押人以其合法的房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为；房屋租赁，是指房屋所有权人作为出租人将其房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。只要在城市规划区国有土地范围内取得土地使用权进行房地产交易的，必须遵守本法。

● 相关规定

《城乡规划法》第2条；《宪法》第10条；《物权法》第47条；《土地管理法》第2、8条

第三条 【国有土地有偿、有限期使用制度】国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度。但是，国家在本法规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

* 此处的“征用”实为“征收”，因为《房地产管理法》出台时，并没有区分“征用”、“征收”的概念，而2004年《宪法》修正案始对此进行了区分。

● **相关规定**

《土地管理法》第2条；《房地产管理法》第24条

第四条 【国家扶持居民住宅建设】国家根据社会、经济发展水平，扶持发展居民住宅建设，逐步改善居民的居住条件。

● **相关规定**

《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》；《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》；《经济适用住房管理办法》

第五条 【房地产权利人的义务和权益】房地产权利人应当遵守法律和行政法规，依法纳税。房地产权利人的合法权益受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

条文注释

本条是关于房地产权利人义务和权益保护的规定。

目前我国法律、行政法规要求房地产权利人履行的纳税义务，主要包括：
①在城市、县城、建制镇、工矿区范围内以划拨方式取得土地使用权的土地使用者，应当依照《城镇国有土地使用权暂行条例》缴纳土地使用税；②房地产权利人领取房屋所有权证书、土地使用权证书，应当依照《印花暂行条例》缴纳印花税；③房地产权利人有偿转让房地产，应当依照《土地增值税暂行条例》缴纳土地增值税；④个人租赁房屋、转让房地产，应当依照《个人所得税法》缴纳个人所得税；⑤在城市、县城、建制镇和工矿区范围内，房产所有人应当依照《房产税暂行条例》缴纳房产税，等等。

● **相关规定**

《国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税有关政策规定的通知》；《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；《印花暂行条例》第2条；《土地增值税暂行条例》；《房产税暂行条例》

第六条 【国务院规定征收房屋具体办法】为了公共利益的需要，国家可以征收国有土地上单位和个人的房屋，并依法给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。具体办法由国务院规定。

● 相关规定

《物权法》第42条；《城市房屋拆迁管理条例》

第七条 【房地产管理机构设置】国务院建设行政主管部门、土地管理部门依照国务院规定的职权划分，各司其职，密切配合，管理全国房地产工作。

县级以上地方人民政府房产管理、土地管理部门的机构设置及其职权由省、自治区、直辖市人民政府确定。

案例 1

请求撤销房屋变更登记被驳回案（[2006]沈行终字第77号）

张甲在大东区东顺城街128号拥有房产一处，于2001年出卖给原告丁某，双方办理交接、入住事宜，原告使用此房至今。2004年4月，张甲又将此房过户给张乙，被告大东区房产局为两人间“交易过户”行为进行了变更登记，张乙取得了诉争房屋的产权证书。现原告以大东区房产局为被告诉至法院，请求依法撤销该变更登记行为。

一审法院认为，根据《城市房地产管理法》第7条、《城市房屋权属登记管理办法》^①第8条第3款、《沈阳市城市房产管理条例》第3条和沈房[2003]183号《关于市、区、县（市）房产管理业务分工的通知》的规定，被告大东区房产局不具有对城市私有房屋所有权变更登记的法定职权，原告也未能提供证据证明诉争房屋所有权变更登记行为系大东区房产局实施，原告错列被告且拒绝变更，裁定驳回了某的起诉。原告不服，提起上诉。

二审法院认为，房产转让申请的审批与房屋权属登记并非同一概念。交易审批是登记发证的一个步骤，它本身不是一个完整、独立的具体行政行为，故不能单独诉讼。本案中，上诉人丁某的诉讼请求是：请求法院撤销大东区房产局2004年4月作出的诉争房屋变更登记行为，并非请求法院撤销房产转让申请的审批。根据沈阳市房产局文件沈房[2003]183号关于市、区、县（市）房产管理业务分工的通知，市内五区房屋权属登记工作，由沈阳市房产局负责，故被上诉人大东区房产局不具有对诉争房屋进行权属登记的职权。上诉人丁某在诉讼中也未能向法院递交证据证明诉争房屋变更登记行为系被上诉人大东区房产局实施，故维持原判，驳回起诉。

^① 《城市房屋权属登记管理办法》已被《房屋登记办法》（2008年7月1日实施）废止，本案审判时尚在生效。