

最新

房屋登记手册

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

最新

房屋登记手册

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

最新房屋登记手册/中国法制出版社编. —北京:
中国法制出版社, 2010. 11

ISBN 978 - 7 - 5093 - 2378 - 6

I. ①最… II. ①中… III. ①房地产业 - 法规 - 中国
- 手册 IV. ①D922. 181 - 62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 224871 号

责任编辑: 袁笋冰

封面设计: 蒋怡

最新房屋登记手册

ZUIXIN FANGWU DENGJI SHOUCHE

经销/新华书店

印刷/

开本/850 × 1168 毫米 32

版次/2010 年 11 月第 1 版

印张/7 字数/145 千

2010 年 11 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 2378 - 6

定价: 18.00 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: 66066627

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

编辑说明

房屋登记作为确认房屋产权和流转的制度，一端连着广大人民群众的重大切身利益，一端连着市场秩序和社会稳定。建设好、维护好这一制度，已被《物权法》等法律确立为重要目标，并由有关行政机关、司法机关分别落实。

在行政机关层面，2008年7月1日起施行的《房屋登记办法》，相比已经废止的《城市房屋权属登记管理办法》（1997年建设部57号令颁布，2001年修订），体现了以下几方面的新内容：一是注重可操作性，方便人民群众办理登记。如登记依申请而启动，明确登记时限，对登记申请人的告知等方面的规定，均体现了该原则。二是确立和细化了登记簿制度。明确了登记簿是物权归属和内容的根据，明确了登记簿的内容和形式。三是进一步明确了登记机关的审查职责。《办法》第二十条规定了登记机构对登记申请审查的几个方面，登记机构对审查符合法定要件的登记申请予以登记，从而合理界定了登记机关权限，有利于提高登记效率。四是以专章的形式把集体土地上房屋登记纳入了调整范围。《办法》第八十二条规定，依法利用宅基地建造的村民住房和依法利用其他集体所有建设用地建造的房屋，可以依照本办法的规定申请房屋登记。五是细化了《物权法》规定的登记类型。《办法》对《物权法》确定的预告登记、在建工程抵押权登记和最高额抵押权登记、更正登记、异议登记、地役权登记等登记类型作了具体化规定，更加具有可操作性。

在司法审判层面，2010年11月15日，最高人民法院公布了《关于审理房屋登记案件若干问题的规定》，以指导房屋登记案件

的审判。物权法以及房屋登记办法中，关于房屋登记的规定涉及两类行为，一是房屋登记行为，包括房屋所有权登记、抵押权登记、地役权登记三类权利登记，以及异议登记、更正登记、预告登记三类辅助登记；二是相关行政行为，包括是否准予查询、复制登记资料以及撤销登记、收缴权属证书等行为。以上两类行为都符合行政诉讼法关于受案范围的规定，均为可诉。因此，司法解释规定：“公民、法人或者其他组织对房屋登记机构的房屋登记行为以及与查询、复制登记资料等事项相关的行政行为或者相应的不作为不服，提起行政诉讼的，人民法院应当依法受理。”对于房屋登记案件赔偿，司法解释明确：申请人提供虚假材料办理房屋登记，给原告造成损害，房屋登记机构未尽合理审慎职责的，应当根据其过错程度及其在损害发生中所起作用承担相应的赔偿责任；登记人员与第三人恶意串通造成侵权的，房屋登记机构与第三人承担连带赔偿责任。

随着房地产市场的日益活跃，房屋登记纠纷数量亦不断增长。为此，我们专门编辑出版了本书。本书全面收录与房屋登记相关的法律法规、部门规章及司法解释，帮助读者有效解决房屋登记纠纷。

编 者

2010 年 11 月

目 录

房屋登记办法	(1)
(2008 年 2 月 15 日)	
最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定	(21)
(2010 年 11 月 5 日)	

综 合

中华人民共和国物权法	(24)
(2007 年 3 月 16 日)	
中华人民共和国城市房地产管理法	(61)
(2009 年 8 月 27 日第二次修正)	
中华人民共和国城乡规划法	(75)
(2007 年 10 月 28 日)	

房 屋 登 记

城市房地产抵押管理办法	(91)
(2001 年 8 月 15 日修正)	
城市房屋租赁管理办法	(100)
(1995 年 5 月 9 日)	
房屋权属登记信息查询暂行办法	(106)
(2006 年 10 月 8 日)	
房屋登记簿管理试行办法	(110)
(2008 年 5 月 6 日)	
城市房地产权属档案管理办法	(117)
(2001 年 8 月 29 日)	
建筑工程建筑面积计算规范	(123)
(2005 年 4 月 15 日)	

住宅专项维修资金管理办法	(132)
(2007 年 12 月 4 日)	
城镇驻军营房产权转移和房屋现状变更登记实施细则	(143)
(1992 年 4 月 1 日)	
建设部关于在商业性房地产信贷过程中依托房屋登记 信息系统查询家庭住房总面积情况有关问题的通知	(146)
(2007 年 12 月 20 日)	

土 地 登 记

最高人民法院关于转发国土资源部《关于国有划拨土地 使用权抵押登记有关问题的通知》的通知	(148)
(2004 年 3 月 23 日)	
确定土地所有权和使用权的若干规定	(150)
(1995 年 3 月 11 日)	
土地登记办法	(160)
(2007 年 12 月 30 日)	

争 议 处 理

中华人民共和国行政诉讼法	(174)
(1989 年 4 月 4 日)	
最高人民法院关于执行《中华人民共和国行政诉讼法》 若干问题的解释	(188)
(2000 年 3 月 8 日)	
最高人民法院关于审理房屋登记行政案件中发现涉嫌 刑事犯罪问题应如何处理的答复	(210)
(2008 年 9 月 23 日)	
土地权属争议调查处理办法	(211)
(2003 年 1 月 3 日)	
林木林地权属争议处理办法	(216)
(1996 年 10 月 14 日)	

房屋登记办法

(2008年2月15日建设部令第168号公布 自2008年7月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 为了规范房屋登记行为，维护房地产交易安全，保护权利人的合法权益，依据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《村庄和集镇规划建设管理条例》等法律、行政法规，制定本办法。

第二条 本办法所称房屋登记，是指房屋登记机构依法将房屋权利和其他应当记载的事项在房屋登记簿上予以记载的行为。

第三条 国务院建设主管部门负责指导、监督全国的房屋登记工作。

省、自治区、直辖市人民政府建设（房地产）主管部门负责指导、监督本行政区域内的房屋登记工作。

第四条 房屋登记，由房屋所在地的房屋登记机构办理。

本办法所称房屋登记机构，是指直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门或者其设置的负责房屋登记工作的机构。

第五条 房屋登记机构应当建立本行政区域内统一的房屋登记簿。

房屋登记簿是房屋权利归属和内容的根据，由房屋登记机构管理。

第六条 房屋登记人员应当具备与其岗位相适应的专业知识。

从事房屋登记审核工作的人员，应当取得国务院建设主管部门颁发的房屋登记上岗证书，持证上岗。

第二章 一般规定

第七条 办理房屋登记，一般依照下列程序进行：

- (一) 申请；
- (二) 受理；
- (三) 审核；
- (四) 记载于登记簿；
- (五) 发证。

房屋登记机构认为必要时，可以就登记事项进行公告。

第八条 办理房屋登记，应当遵循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。

第九条 房屋登记机构应当依照法律、法规和本办法规定，确定申请房屋登记需要提交的材料，并将申请登记材料目录公示。

第十条 房屋应当按照基本单元进行登记。房屋基本单元是指有固定界限、可以独立使用并且有明确、唯一的编号（幢号、室号等）的房屋或者特定空间。

国有土地范围内成套住房，以套为基本单元进行登记；非成套住房，以房屋的幢、层、间等有固定界限的部分为基本单元进行登记。集体土地范围内村民住房，以宅基地上独立建筑为基本单元进行登记；在共有宅基地上建造的村民住房，以套、间等有固定界限的部分为基本单元进行登记。

非住房以房屋的幢、层、套、间等有固定界限的部分为基本单元进行登记。

第十一条 申请房屋登记，申请人应当向房屋所在地的房屋登记机构提出申请，并提交申请登记材料。

申请登记材料应当提供原件。不能提供原件的，应当提交经有关机关确认与原件一致的复印件。

申请人应当对申请登记材料的真实性、合法性、有效性负责，不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料申请房屋登记。

第十二条 申请房屋登记，应当由有关当事人双方共同申请，但本办法另有规定的除外。

有下列情形之一的，申请房屋登记的，可以由当事人单方申请：

- （一）因合法建造房屋取得房屋权利；
- （二）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书取得房屋权利；
- （三）因继承、受遗赠取得房屋权利；
- （四）有本办法所列变更登记情形之一；
- （五）房屋灭失；
- （六）权利人放弃房屋权利；
- （七）法律、法规规定的其他情形。

第十三条 共有房屋，应当由共有人共同申请登记。

共有房屋所有权变更登记，可以由相关的共有人申请，但因共有性质或者共有人份额变更申请房屋登记的，应当由共有人共同申请。

第十四条 未成年人的房屋，应当由其监护人代为申请登记。监护人代为申请未成年人房屋登记的，应当提交证明监护人身份的材料；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。

第十五条 申请房屋登记的，申请人应当使用中文名称或者姓名。申请人提交的证明文件原件是外文的，应当提供中文译本。

委托代理人申请房屋登记的，代理人应当提交授权委托书和身份证明。境外申请人委托代理人申请房屋登记的，其授权委托书应当按照国家有关规定办理公证或者认证。

第十六条 申请房屋登记的，申请人应当按照国家有关规定缴纳登记费。

第十七条 申请人提交的申请登记材料齐全且符合法定形式的，应当予以受理，并出具书面凭证。

申请人提交的申请登记材料不齐全或者不符合法定形式的，应当不予受理，并告知申请人需要补正的内容。

第十八条 房屋登记机构应当查验申请登记材料，并根据不同登记申请就申请登记事项是否是申请人的真实意思表示、申请登记房屋是否为共有房屋、房屋登记簿记载的权利人是否同意更正，以及申请登记材料中需进一步明确的其他有关事项询问申请人。询问结果应当经申请人签字确认，并归档保留。

房屋登记机构认为申请登记房屋的有关情况需要进一步证明的，可以要求申请人补充材料。

第十九条 办理下列房屋登记，房屋登记机构应当实地查看：

- （一）房屋所有权初始登记；
- （二）在建工程抵押权登记；
- （三）因房屋灭失导致的房屋所有权注销登记；
- （四）法律、法规规定的应当实地查看的其他房屋登记。

房屋登记机构实地查看时，申请人应当予以配合。

第二十条 登记申请符合下列条件的，房屋登记机构应当予以登记，将申请登记事项记载于房屋登记簿：

- （一）申请人与依法提交的材料记载的主体一致；
- （二）申请初始登记的房屋与申请人提交的规划证明材料记载一致，申请其他登记的房屋与房屋登记簿记载一致；
- （三）申请登记的内容与有关材料证明的事实一致；
- （四）申请登记的事项与房屋登记簿记载的房屋权利不冲突；
- （五）不存在本办法规定的不予登记的情形。

登记申请不符合前款所列条件的，房屋登记机构应当不予登记，并书面告知申请人不予登记的原因。

第二十一条 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。

第二十二条 有下列情形之一的，房屋登记机构应当不予登记：

- （一）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；
- （二）申请人不能提供合法、有效的权利来源证明文件或者申

请登记的房屋权利与权利来源证明文件不一致的；

- (三) 申请登记事项与房屋登记簿记载冲突的；
- (四) 申请登记房屋不能特定或者不具有独立利用价值的；
- (五) 房屋已被依法征收、没收，原权利人申请登记的；
- (六) 房屋被依法查封期间，权利人申请登记的；
- (七) 法律、法规和本办法规定的其他不予登记的情形。

第二十三条 自受理登记申请之日起，房屋登记机构应当于下列时限内，将申请登记事项记载于房屋登记簿或者作出不予登记的决定：

- (一) 国有土地范围内房屋所有权登记，30 个工作日，集体土地范围内房屋所有权登记，60 个工作日；
- (二) 抵押权、地役权登记，10 个工作日；
- (三) 预告登记、更正登记，10 个工作日；
- (四) 异议登记，1 个工作日。

公告时间不计入前款规定时限。因特殊原因需要延长登记时限的，经房屋登记机构负责人批准可以延长，但最长不得超过原时限的一倍。

法律、法规对登记时限另有规定的，从其规定。

第二十四条 房屋登记簿应当记载房屋自然状况、权利状况以及其他依法应当登记的事项。

房屋登记簿可以采用纸介质，也可以采用电子介质。采用电子介质的，应当有唯一、确定的纸介质转化形式，并应当定期异地备份。

第二十五条 房屋登记机构应当根据房屋登记簿的记载，缮写并向权利人发放房屋权属证书。

房屋权属证书是权利人享有房屋权利的证明，包括《房屋所有权证》、《房屋他项权证》等。申请登记房屋为共有房屋的，房屋登记机构应当在房屋所有权证上注明“共有”字样。

预告登记、在建工程抵押权登记以及法律、法规规定的其他事项在房屋登记簿上予以记载后，由房屋登记机构发放登记证明。

第二十六条 房屋权属证书、登记证明与房屋登记簿记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

第二十七条 房屋权属证书、登记证明破损的，权利人可以向房屋登记机构申请换发。房屋登记机构换发前，应当收回原房屋权属证书、登记证明，并将有关事项记载于房屋登记簿。

房屋权属证书、登记证明遗失、灭失的，权利人在当地公开发行的报刊上刊登遗失声明后，可以申请补发。房屋登记机构予以补发的，应当将有关事项在房屋登记簿上予以记载。补发的房屋权属证书、登记证明上应当注明“补发”字样。

在补发集体土地范围内村民住房的房屋权属证书、登记证明前，房屋登记机构应当就补发事项在房屋所在地农村集体经济组织内公告。

第二十八条 房屋登记机构应当将房屋登记资料及时归档并妥善保管。

申请查询、复制房屋登记资料的，应当按照规定的权限和程序办理。

第二十九条 县级以上人民政府建设（房地产）主管部门应当加强房屋登记信息系统建设，逐步实现全国房屋登记簿信息共享和异地查询。

第三章 国有土地范围内房屋登记

第一节 所有权登记

第三十条 因合法建造房屋申请房屋所有权初始登记的，应当提交下列材料：

- （一）登记申请书；
- （二）申请人身份证明；
- （三）建设用地使用权证明；

(四) 建设工程符合规划的证明;

(五) 房屋已竣工的证明;

(六) 房屋测绘报告;

(七) 其他必要材料。

第三十一条 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。

第三十二条 发生下列情形之一的,当事人应当在有关法律文件生效或者事实发生后申请房屋所有权转移登记:

(一) 买卖;

(二) 互换;

(三) 赠与;

(四) 继承、受遗赠;

(五) 房屋分割、合并,导致所有权发生转移的;

(六) 以房屋出资入股;

(七) 法人或者其他组织分立、合并,导致房屋所有权发生转移的;

(八) 法律、法规规定的其他情形。

第三十三条 申请房屋所有权转移登记,应当提交下列材料:

(一) 登记申请书;

(二) 申请人身份证明;

(三) 房屋所有权证书或者房地产权证书;

(四) 证明房屋所有权发生转移的材料;

(五) 其他必要材料。

前款第(四)项材料,可以是买卖合同、互换合同、赠与合同、受遗赠证明、继承证明、分割协议、合并协议、人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书,或者其他证明房屋所有权发生转移的材料。

第三十四条 抵押期间,抵押人转让抵押房屋的所有权,申

请房屋所有权转移登记的，除提供本办法第三十三条规定材料外，还应当提交抵押权人的身份证明、抵押权人同意抵押房屋转让的书面文件、他项权利证书。

第三十五条 因人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书、合法建造房屋、继承或者受遗赠取得房屋所有权，权利人转让该房屋所有权或者以该房屋设定抵押权时，应当将房屋登记到权利人名下后，再办理房屋所有权转移登记或者房屋抵押权设立登记。

因人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书取得房屋所有权，人民法院协助执行通知书要求房屋登记机构予以登记的，房屋登记机构应当予以办理。房屋登记机构予以登记的，应当在房屋登记簿上记载基于人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书予以登记的事实。

第三十六条 发生下列情形之一的，权利人应当在有关法律文件生效或者事实发生后申请房屋所有权变更登记：

- （一）房屋所有权人的姓名或者名称变更的；
- （二）房屋坐落的街道、门牌号或者房屋名称变更的；
- （三）房屋面积增加或者减少的；
- （四）同一所有权人分割、合并房屋的；
- （五）法律、法规规定的其他情形。

第三十七条 申请房屋所有权变更登记，应当提交下列材料：

- （一）登记申请书；
- （二）申请人身份证明；
- （三）房屋所有权证书或者房地产权证书；
- （四）证明发生变更事实的材料；
- （五）其他必要材料。

第三十八条 经依法登记的房屋发生下列情形之一的，房屋登记簿记载的所有权人应当自事实发生后申请房屋所有权注销登记：

- （一）房屋灭失的；
- （二）放弃所有权的；

(三) 法律、法规规定的其他情形。

第三十九条 申请房屋所有权注销登记的,应当提交下列材料:

- (一) 登记申请书;
- (二) 申请人身份证明;
- (三) 房屋所有权证书或者房地产权证书;
- (四) 证明房屋所有权消灭的材料;
- (五) 其他必要材料。

第四十条 经依法登记的房屋上存在他项权利时,所有权人放弃房屋所有权申请注销登记的,应当提供他项权利人的书面同意文件。

第四十一条 经登记的房屋所有权消灭后,原权利人未申请注销登记的,房屋登记机构可以依据人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者人民政府的生效征收决定办理注销登记,将注销事项记载于房屋登记簿,原房屋所有权证收回或者公告作废。

第二节 抵押权登记

第四十二条 以房屋设定抵押的,当事人应当申请抵押权登记。

第四十三条 申请抵押权登记,应当提交下列文件:

- (一) 登记申请书;
- (二) 申请人的身份证明;
- (三) 房屋所有权证书或者房地产权证书;
- (四) 抵押合同;
- (五) 主债权合同;
- (六) 其他必要材料。

第四十四条 对符合规定条件的抵押权设立登记,房屋登记机构应当将下列事项记载于房屋登记簿:

- (一) 抵押当事人、债务人的姓名或者名称;
- (二) 被担保债权的数额;
- (三) 登记时间。

第四十五条 本办法第四十四条所列事项发生变化或者发生

法律、法规规定变更抵押权的其他情形的，当事人应当申请抵押权变更登记。

第四十六条 申请抵押权变更登记，应当提交下列材料：

- （一）登记申请书；
- （二）申请人的身份证明；
- （三）房屋他项权证书；
- （四）抵押人与抵押权人变更抵押权的书面协议；
- （五）其他必要材料。

因抵押当事人姓名或者名称发生变更，或者抵押房屋坐落的街道、门牌号发生变更申请变更登记的，无需提交前款第（四）项材料。

因被担保债权的数额发生变更申请抵押权变更登记的，还应当提交其他抵押权人的书面同意文件。

第四十七条 经依法登记的房屋抵押权因主债权转让而转让，申请抵押权转移登记的，主债权的转让人和受让人应当提交下列材料：

- （一）登记申请书；
- （二）申请人的身份证明；
- （三）房屋他项权证书；
- （四）房屋抵押权发生转移的证明资料；
- （五）其他必要材料。

第四十八条 经依法登记的房屋抵押权发生下列情形之一的，权利人应当申请抵押权注销登记：

- （一）主债权消灭；
- （二）抵押权已经实现；
- （三）抵押权人放弃抵押权；
- （四）法律、法规规定抵押权消灭的其他情形。

第四十九条 申请抵押权注销登记的，应当提交下列材料：

- （一）登记申请书；
- （二）申请人的身份证明；