

# 沈阳房产志

SHENYANGFANGCHANZHI



沈阳市房产局

# 业务卷



# 房屋产权产籍管理

## 概述

“七五”（1986—1990年）时期，受计划经济体制影响，群众房屋产权意识比较淡薄，权属登记数量较少，流程不规范，房屋测绘图由手工绘制，房屋产权归档大多以手工立卡建账为主，缺乏系统性。

“八五”（1991—1995年）和“九五”（1996—2000年）期间，随着产权主体由单一所有制向多元化方向发展，房屋产权结构发生了较大变化，除原有的全民、集体、私有房产以外，出现了合资、合作、独资、中外合资、自建公助、集资、合作建房等新形式，同时又出现了标准价、成本价房改房以及企业改制、以产入股、房屋抵押贷款房产等不同形式。为适应形势变化，市房产局上收了市内五区房屋产权管理权限，实行垂直管理。局机关成立了房产产权管理处，以搞活房地产二三级市场为主线，出台了一系列产权产籍管理规定，房屋产权产籍管理工作得到有效规范，房屋测绘方式改为航测，房屋产权归档逐渐向电子档案过渡。

“十五”（2001—2005年）时期，随着住房制度改革深入推行，旧城区拆迁改造规模不断扩大，民事活动中的房产继承、赠与、交换、分家析产等行为越来越多，导致房屋产权的主、客体发生很大变化，客观环境需要不断完善和规范权属登记流程和行为。各房屋权属登记发证机关相继成立了审查委员会，实行相关部门协查制度，以房屋初始登记、商品房合同备案登记为发证前提条件。组织各单位对违规和错发证等遗留问题进行了清理，建立了房产交易、产权“一体化”办公机制，加强了“行政确权”与“司法确权”工作的衔接，推广了市发

证中心“双查”和“协查”经验，大大缩短了工作时限，有效防止了“恶意”登记行为和“重证、错证”问题。同时，加强了对区、县（市）、产权管理工作的监督指导，恢复并坚持了产权科长月例会制度，明确城乡结合部集体土地上房屋产权登记发证工作原则，委托浑南高新技术产业开发区房产局、农业高新技术产业开发区房产局办理部分房屋权属管理工作并代发《房屋所有权证》。至此，全市房屋产权产籍管理渐成体系，房屋测绘已变为计算机一次成图，产权档案归档实行电子化、网络化管理，房屋产权产籍管理工作进入新阶段。

### 房产产权产籍管理体制沿革

1986年，沈阳市房产局和各区、县（公司）均设有房地产档案资料室，配备专职人员负责房产产权产籍资料管理工作。同年，市房产局下发了《加强房地产产权产籍管理工作及市区业务分工暂行规定》，对市、区管理部门业务进行了分工，明确了市、区两级产权产籍管理职责范围。随后，全市相继开展了自管房、私房、军产、直管公房登记、他项权利登记工作。

1988年8月25日，市编委下发了沈编发〔1988〕290号文件，沈阳市房产产权监理处成立。负责对房产产权产籍进行管理，对全市房产产籍管理工作人员进行业务培训，制定了各种规章，统一规范了全市的档案管理，强调了档案收集、整理、归档、编目、保管、利用的文件规定，档案管理与房产登记发证工作开始结合管理。

同年，于洪区、东陵区相继成立区房产局。

1993年，法库县房产管理所和康平县房屋产权发证办公室相继划归沈阳市房产局进行业务指导。同年7月，经市编委批准，沈阳经济技术开发区规划建设局增设房产管理办公室。

1994年，沈阳经济技术开发区行使办理代理房屋所有权发

证权限，成为当时全市各开发区中惟一获得发证权的开发区。

1998年12月，经市编委批准，市房产局调整局内机构设立房产权管理处，行使房屋产权的行政管理职能。

1999年2月，根据沈房发〔1999〕6号和沈编办发〔1999〕98号文件，市房产权管理处更名为沈阳市房产权登记发证中心，并增挂沈阳市房产档案馆牌子。调整后，市房产权登记发证中心不再承担行政管理职能。主要职能调整为：负责全市各类房屋产权确认，办理产权产籍转移、变更登记手续；负责对涉外和他项权利房屋进行产权登记、发证工作；为有关单位和个人提供产权产籍查询服务；负责对铁路、航空、邮电、输油、中省直单位和独立物业管理园区等大系统的产权登记、发证工作；负责对单位建筑面积在3000平方米以上非住宅房屋的产权登记发证工作；负责全市房产权产籍档案管理工作；负责全市的房屋测绘、产籍图的更新、补测及产籍异动、微机化管理工作。同年12月29日，根据沈编办发〔1999〕134号文件，市房产权登记发证中心组建沈阳市房产测绘大队，其业务范围增加为：承担自建房屋登记发证面积审核、测算；为房屋面积争议提供鉴证服务。市房产测绘大队的成立为房屋所有权初始登记工作奠定了基础。

同年10月13日，按照国家房屋权属统一管理的要求，市编委下发《关于调整沈阳市房屋产权产籍管理体制的通知》（沈编办〔1999〕98号），确定对和平区、沈河区、皇姑区、大东区、铁西区房屋产权产籍登记发证工作实行一级管理。由沈阳市房产权登记发证中心统一负责登记发证日常工作，并在上述五区派驻登记发证机构，名称分别为：沈阳市房产权登记发证中心和平所、沈河所、铁西区、皇姑所、大东所。受理所在行政区域内私有房屋产权登记发证的接件和初复审业务，以及产权产籍的调查核实工作。同年，市房产局先后印发了《关于市房屋权属管理机构分工调整的通知》（沈房〔1999〕32

号)、《关于做好房产产权档案移交工作的通知》(沈房〔1999〕33号)等文件,并在《沈阳日报》上刊登了《沈阳市房产管理局关于启用新房产产权发证专用印鉴的通告》。完成了房屋产权产籍一级管理体制的调整工作,进一步明确了市局房产产权管理处、市房产产权登记发证中心以及各区房产局产权科的业务分工。市房产局房产产权管理处负责产权产籍管理工作政策制定、指导、监督;以登记发证中心(负责和平、沈河、铁西、大东、皇姑五城区)及其他区(含高新区国土局、经济技术开发区)、县(市)房产局(处)为依托,负责行政区域内房屋产权产籍管理工作;以登记发证中心、房产档案馆、房产测绘大队为具体业务指导部门。产权产籍实行一级管理、两级核算。调整后的产权产籍管理工作逐步走入正轨。

同年,为加强对受委托区、县(市)房屋权属工作的指导,贯彻市委“关于高新技术开发区实行封闭式管理”的精神,组织市房产产权登记发证中心在高新技术开发区房屋权属登记窗口派驻工作人员,受理浑南高新技术产业开发区范围内的登记发证工作。

2001年,按照市政府的要求,委托浑南高新技术产业开发区房产局代发《房屋所有权证》,并针对高新技术开发区管理范围和现状,协调东陵区房产局和开发区制订工作移交方案,组织测绘、档案等部门与开发区初步进行了有关业务的衔接和交接工作。

同年4月9日,沈阳市房产局下发了《沈阳市城市新建房屋所有权初始登记办法》(沈房发〔2001〕6号)。同年,市发证中心为做好房屋所有权初始登记工作,设立了初始登记所,主要负责全市新建房屋的初始登记备案和初始登记。为防止重复登记,市发证中心制定了《防范“恶意登记”措施要点》,实行了市内五区产权所长轮岗制度。同时,建立了房产交易、产权“一体化”办公新机制。市发证中心在市房产交易中心派驻

中心市场登记发证所，做到一套申请材料内部审批传递，登记发证工作时限由原来21个工作日缩短为10个工作日。

2002年，按照市政府城区外延总体规划的要求，原东陵区长白乡、浑河堡站乡分别整体划归和平区和沈河区管理。市房产局协调组织发证中心、东陵区房产局、高新区国土局等相关部门，对划转区域内的房屋产权产籍档案移交工作进行了研究，对浑南高新区国土局“房地合一”权属登记发证工作进行了调研并提出了建设性意见。

同年2月，市发证中心迁至沈河区大西路187号（金厦广场），实现了交易、发证一站式办公，提供从房产交易、房屋抵押、房屋初始登记、新商品房登记、房产测绘、房屋买卖、核档“一条龙”服务。至此，全市权属登记管理体系基本形成。市局产权处负责产权产籍管理工作政策制定、指导、监督；登记发证中心负责五城区、高新区国土局、经济技术开发区房产局，区、县（市）房产局行政区域内房屋产权产籍管理工作；登记发证中心、房产档案馆、房产测绘大队为具体业务指导部门。建立了产权产籍数据统一管理的工作体制和运行机制。

同年7月11日，市房产局印发《关于加强房产测绘及房屋面积测算管理工作的通知》，在房屋权属登记之前依法做好房产测绘及房屋面积测算工作，使同一房屋面积测绘资料在交易、回迁安置、所有权登记、物业管理等房产管理阶段保持一致。

2003年，恢复各区、县（市）产权科长每月工作例会制度，组织对城乡结合部集体土地上房屋产权登记发证问题进行调研并明确工作原则。

同年，市房产局下发《关于委托农业高新技术开发区房产局实施房屋权属管理的通知》，委托农业高新技术开发区房产局办理该区域城市规划区国有土地范围内除初始登记、他项权利登记以外的各类房屋权属管理工作。同年4月，根据沈阳经济



技术开发区第4次规委会决定，铁西区房产局在铁西区住宅房产交易大厅设立开发区办事窗口，由铁西区房产局人员办理开发区住宅房产业务。铁西区局人员负责接件、办理，开发区局负责登记、办证盖章。

同年，沈阳市房产测绘大队成立辽中分队和康平分队，明确了房屋测绘的区域分工。

2004年12月27日，市房产局印发《关于加强房屋产权管理工作的通知》（沈房〔2004〕190号），明确房屋权属登记发证权限，要求全市各房屋权属登记发证机关成立房屋权属登记审查委员会，确定落实“防险”、“排险”及强化内部管理的各项措施，有效规范了全市房屋产权产籍管理工作。

## 房屋权属登记管理

### 房屋普查

#### 一、第一次沈阳市城镇房屋普查

1986年，因在1985年度全国城镇房屋普查工作中成绩突出，沈阳市房产局被国家建设部授予房屋普查先进单位。当时，根据所有制和管理形式的不同，设定普查房屋的“产别”项目，共划分十一类：即公产、代管产、托管产、拨用产、全民单位自管产、集体单位自管产、私产、中外合资产、外产、军产和其它产。将房屋分成十一类“产别”，是兼顾了房屋所有权的分类和管理的不同形式，与房屋所有权分类是不同的概念。

当时，全市房屋情况见下表：

第一次全国城镇房屋普查汇总表(封面)

第一次全国城镇房屋普查汇总表(封面)

普查标准时间: 1985年12月31日



表号	合计	国测(84)13表	国测(84)14表	国测(84)15表	国测(84)16表	国测(84)22表	国测(84)17表	国测(84)18表	国测(84)19表	国测(84)20表	国测(84)21表	国测(84)23表	国测(84)24表
		综表(一)	综表(二)	综表(三)	综表(四)	综表(十)	综表(五)	综表(六)	综表(七)	综表(八)	综表(九)	综表( )	综表( )
张数(张)													

辽宁省(自治区、直辖市) 沈阳市(地区) 全市区(县) 房屋普查(镇)

批准报送单位: 人民政府 填报单位: 城镇房屋普查办公室

填报日期: 一九八六年 四月 九日

房屋结构情况表(综表一)

沈阳市 房屋结构情况表(综表一)

表号: 国测(84)13表  
制表机关: 建设部、国家统计局  
文号: (84)城住字391号

项 目	合 计		钢 结 构		钢、钢筋混凝土结构		钢筋混凝土结构		混合结构		砖木结构		其它结构	
	M <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	%
甲	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
合 计	6241700	100	722222	11.6	6215411	100	207771	3.3	2198070	35.2	2416919	38.7	110144	1.8
小 计	2310265	100	1551	0	220510	9.5	25446	1.1	204620	8.8	428275	18.5	11819	0
公 产	720264	100			16244	2.2	222016	3.1	207422	2.9	292792	4.1	11464	0.2
代管产	64520	100							11086	17.2	40444	62.8		
托管产	4425	100			296	6.7	9706	22.0	2215	5.0				
搜用产	209267	100	1551	0.7	1211	0.6	26695	12.9	26287	12.5	20574	9.8	249	0
全民单位自管产	414748	100	124026	3.0	19722	4.7	212691	5.1	247574	5.9	141826	34.4	22492	0.5
集体单位自管产	189400	100	7681	0.7	21298	1.1	262201	13.8	199274	10.5	244626	12.9	12442	0.6
私 有 产	472824	100					422	0	18446	3.9	40745	8.6	22282	4.7
中 外 合 资 产	4579	100							238	5.2	2181	47.6		
外 资 产														
军 产														
其 它 产	10222	100							44	0.4	688	6.7	51	0.5

填报单位: 统计 马云山 复核 华子 86年 4月 15日

### 房屋层数情况表 (综表二)

沈阳市 房屋层数情况表 (综表二)

表号: 国统(84)14表  
制表机关: 建设部、国家统计局  
文号: (84)城住字391号

项 目	合 计		平 房		二 层—三 层		四 层—六 层		七 层—十 层		十 一 层 以 上	
	M <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	%
甲	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
合 计	1227722	100	2384852	19.4	1628222	13.2	1425722	11.6	2165222	17.6	27266	0.2
房 直	322222	100	322222	100	242222	75.2	122222	38.2	62222	19.3		
管 管	722222	100	722222	100	222222	30.8	222222	30.8	277777	38.4		
部 房	62222	100	62222	100	22222	35.8	22222	35.8	17777	28.5		
门 屋	52222	100	52222	100	22222	42.5	22222	42.5	7777	14.7		
小 计	1227722	100	2384852	19.4	1628222	13.2	1425722	11.6	2165222	17.6	27266	0.2
全民单位自管产	1427222	100	172222	12.1	222222	15.6	222222	15.6	222222	15.6	22222	1.6
集体单位自管产	182222	100	182222	100	182222	100						
私有产	122222	100	122222	100								
中外合资产	22222	100	22222	100								
外 产												
军 产												
其 它 产	122722	100	72222	5.9	22222	1.8	22222	1.8				

填报单位 统计 马云岫 复核 华 86年4月15日

1975.5.10.4

### 房屋建成年份情况表 (综表三)

沈阳市 房屋建成年份情况表 (综表三)

表号: 国统(84)15表  
制表机关: 建设部、国家统计局  
文号: (84)城住字391号

项 目	合 计		一 九 四 九 年 以 前		五 十 年 代		六 十 年 代		七 十 年 代		八 十 年 代	
	M <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	%
甲	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
合 计	1227722	100	942222	7.7	1222222	10.0	222222	1.8	1522222	12.4	1222222	10.0
房 直	322222	100	322222	100	722222	22.5	822222	25.5	1222222	38.1	1822222	56.5
管 管	722222	100	722222	100	222222	30.8	222222	30.8	277777	38.4	1422222	19.6
部 房	62222	100	62222	100	22222	35.8	22222	35.8	7777	12.5	152222	24.5
门 屋	52222	100	52222	100					2222	4.3	142222	27.3
小 计	1227722	100	942222	7.7	1222222	10.0	222222	1.8	1522222	12.4	1222222	10.0
全民单位自管产	1427222	100	1427222	100	322222	22.6	1222222	85.4	222222	1.5	722222	5.1
集体单位自管产	182222	100	182222	100	182222	100						
私有产	122222	100	122222	100								
中外合资产	22222	100	22222	100								
外 产												
军 产												
其 它 产	122722	100	82222	6.7	22222	1.8	22222	1.8	52222	4.3	82222	6.7

填报单位 统计 马云岫 复核 华 86年4月15日

1975.5.10.5





房屋质量情况表

房屋质量情况表(综表)

表号: 国调(84)23表  
制表机关: 建设部、国家统计局  
文号: (84)城住字391号

项 目	合 计		完好房屋		基本完好房屋		一般损坏房屋		严重损坏房屋		危险房屋	
	M'	%	M'	%	M'	%	M'	%	M'	%	M'	%
甲	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
合 计	62627404	100	22708526	36.3	19269209	30.9	15009926	24.0	4463262	7.1	943420	1.5
房 直	8210965	100	2289966	27.9	1804107	22.0	2861307	34.9	849471	10.3	264832	3.2
管 公 产	7209649	100	1964919	27.2	166491	2.3	2466472	34.2	812540	11.3	26618	0.4
部 代 管 产	54530	100	2220	4.1	10388	19.1	3867	70.8	2225	41	1270	23
门 托 管 产	416915	100	461353	111	250	0.1	12320	2.9				
屋 拨 用 产	629867	100	18264	2.9	72166	11.5	46392	7.4	32496	5.2	1944	0.3
全 民 单 位 自 管 产	4478882	100	1722725	38.5	1422852	31.8	970216	21.7	267222	5.9	44962	1.0
集 体 单 位 自 管 产	429214	100	92667	21.6	182716	42.6	89886	20.9	2619	0.6	21636	5.1
私 有 产	4579	100	108819	23.8	104620	23.0	15697	3.4	9724	2.1	17644	3.9
中 外 合 资 产												
外 产												
军 产												
其 它 产												
	6272	100	261	4.2	762	12.2	497	8.0	37	0.6		

填报单位 统计 复核 86年4月15日

房屋使用情况表(综表十)

沈阳市 房屋使用情况表(综表十)

表号: 国调(84)22表  
制表机关: 建设部、国家统计局  
文号: (84)城住字391号

项 目	合 计		自 用		出 租	
	M'	%	M'	%	M'	%
甲	1	2	3	4	5	6
合 计	62627404	100	3529642	5.6	2629162	4.2
房 直	8210965	100			8210965	100
管 公 产	7209649	100			7209649	100
部 代 管 产	54530	100			54530	100
门 托 管 产	416915	100			416915	100
屋 拨 用 产	629867	100			629867	100
全 民 单 位 自 管 产	4478882	100	2464407	5.5	1714975	3.8
集 体 单 位 自 管 产	429214	100	4468178	10.4	429214	100
私 有 产	4579	100	429214	9.4	429214	100
中 外 合 资 产						
外 产						
军 产						
其 它 产						
	6272	100	722	11.5	543	0.9

填报单位 统计 复核 86年4月15日

### 二、第二次沈阳市城镇房屋普查

1996年，为科学编制城市建设规划，沈阳市人民政府办公厅下发了沈政发（1996）11号文件，决定由市房产局、统计局、财政局、公安局联合对全市九区一市三县现有房屋进行全面普查。内容包括城镇房屋人口情况，住宅与非住宅房屋情况以及产权人、管理人、使用人变化等情况。

为搞好房屋普查工作，市房产局制定了《沈阳市城镇房屋普查工作方案》，编写了房屋普查培训教材，统一了房屋普查调查统计表，编发了11期普查简报，下发了《城镇房屋普查有关规定》、《保证房屋普查质量的措施》等文件，并会同市统计局编制了房屋普查微机软件，组织进行了普查表微机录入工作。

#### （一）普查范围

全市九区（含经济技术开发区）和一市三县的城镇以及独立工矿区范围内，除工业厂房、仓库用房外的各类房屋。

#### （二）普查内容

1、住宅包括居民住宅、职工宿舍、集体宿舍；非住宅包括邮电、交通、商业、服务业、文化娱乐、教育、医疗、科研、体育，办公及其它房屋。

2、房屋状况包括坐落、结构、建筑年代、层数、建筑面积、套数、房屋设备、产别、产权单位、管理单位、房屋所有权登记情况、质量、单位性质、住宅建筑面积、非住宅建筑面积、用途。

3、住房使用情况包括户数、户型、人口、月租金、缺房情况、使用面积、居住面积、职工单位所属系统。

#### （三）普查时间

从1996年3月份开始到11月末结束，标准截止时间为1996年9月30日。

#### （四）普查阶段

第一阶段：3月至4月份为准备阶段，主要内容包括制定普

查方案、建立普查机构、召开全市动员大会、培训普查人员等各项准备工作。

第二阶段：4月到9月份末，全面开展普查。

第三阶段：10月份，对普查数据进行复查验收，送市统计局计算机站进行统计分析。

第四阶段：11月份，对普查资料汇总并进行成果鉴定。

### （五）普查方法

普查人员逐户逐栋填表调查。

### （六）普查原则

一是以区、县（市）为主按照属地化的原则；二是条块结合、房户结合的原则；三是谁主管谁负责的原则。

第二次沈阳市城镇房屋普查从1996年8月开始至11月中旬结束，历时3个半月，40多名微机员用计算机取代手工统计进行数据汇总，共录入房屋栋、户表152万张，汇总各种统计表462张。为达到《统计法》的要求，市普查办先后召开3次有市统计局、房产局主要领导、有关专业人员以及专家参加的普查成果论证会。

1997年1月20日，第二次城镇房屋普查成果汇总统计工作完成。

## 房屋产权验证

1995年，市房产局制定了《沈阳市城镇房屋产权验证、登记工作的有关规定》，在全市（城镇）范围内开展了直管、自管、私房14种类型的房屋产权验证、登记工作和发证工作（含商品房）。全市应验房屋8368万平方米，已验7317万平方米，验证率91%；其中直管房应验1144万平方米，已验1144万平方米，验证率100%；自管房应验6576万平方米，已验5715万平方米，验证率73%。



### 房屋权属登记

1987年3月，市房产局组织市、区产权产籍负责同志编写沈阳市房屋产权产籍管理及登记发证培训讲义。参加编写的主要人员有：市局地政处副处长孙世华、市局房地产档案资料室主任张绿波、工作人员王伟斌、皇姑区房地产管理局董秀珍、铁西区房地产管理局王明。

同年7月27日，市发证办公室、市房地产业协会共同在苏家屯区政府招待所举办沈阳市城镇房屋所有权登记发证培训班，对全市九区三县、两个公司房产产权登记专业人员，进行房屋所有权登记等有关产权产籍方面的业务培训。下发了《关于沈阳市房产产权登记核发产权证、收费标准的通知》，其收费标准为，登记费：每件2.00元；产权变更、转移登记费：每件5.00元；勘察丈测费：按建筑面积每平方米0.05元；权证工本费：每件3.00元；逾期登记、加收登记费五至十倍。

**自管房屋产权登记。**1986年，为做好单位自管房产产权登记工作，市发证办公室组织了全市3000余人自管房产单位管理人员进行登记发证业务培训，下发了《关于单位自管房产产权登记发证有关问题的具体规定的通知》。1987年，为做好房屋产权登记发证工作，市发证办公室建立了发证工作月例会制度，先后下发了《沈阳市城镇私有房屋管理实施细则》、《单位自管房产产权登记发证有关问题的具体规定（之二）的通知》、《单位自管房产产权登记发证有关问题的具体规定》、《关于对自管房单位房产产权限期登记的通告》、《沈阳市单位自管房屋产权登记发证、初、复审工作程序》，保证了房屋产权登记发证工作的质量。同年11月12日，根据市政府会议纪要及领导批示精神，市房产局为交通银行沈阳分行办理了沈房字第1号房屋所有权证，成为建国以来市政府直接为单位办理的第一个房屋所有权证。