

福州市城市房屋产权产籍管理办法

(1993年7月27日福州市第十届人民代表大会
常务委员会第3次会议通过)

(1993年9月24日福建省第八届人民代表大会
常务委员会第五次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为加强城市房屋产权产籍管理,保障房屋产权人的合法权益,促进房地产市场的发展,根据国家有关法律、法规,结合本市实际情况,制定本办法。

第二条 本市行政区域内的城镇房屋产权登记、确认、监督与房屋产籍管理,适用本办法。

第三条 本办法所称房屋产权,是指房屋所有权及他项权。
本办法所称房屋产籍,是指房产档案及图表、册卡、视听资料等反映房产现状和历史情况的资料。

第四条 全民所有的房屋产权属国家所有,由国家授权管理全民所有房屋的国家机关、团体、部队、国有企业、事业单位,在国家授权范围内,依法行使权利。

集体所有的房屋产权归劳动群众集体所有,私有的房屋产权归个人所有;所有权人享有占有、使用、收益和处分的权利。

第五条 国家依法保障按照本办法登记的房屋产权人的合法权益。

房屋产权登记、确认，应当合法、准确、规范、及时。房屋产籍应当妥善保护，有效利用。

第六条 房屋产权与该房屋合法占用土地的使用权，实行权属一致的原则，法律、法规另有规定的除外。

第七条 福州市房地产管理局为本市房屋产权产籍行政主管部门，县（市）房地产管理部门负责本行政区域内房屋产权产籍管理工作（以下简称登记机关）。

第二章 房屋产权登记

第八条 公民、法人和其他组织房屋产权的取得、转移、变更、注销等，应当依照本办法及时向房屋所在地房地产管理部门申请登记。

第九条 申请房屋产权登记，权利人应当亲自办理；特殊情况可出具委托书，委托他人代为办理。境外申请人需要委托代理人申请登记的，应当按照国家规定办理公证、认证或见证。

共有房屋，由各权利人共同申请登记。依法应当共同申请登记的房屋，由当事人共同申请登记。

全民所有房屋由国家授权单位申请登记。

第十条 申请房屋产权登记，申请人应当向登记机关提交下列文件：

（一）房屋产权登记申请书；

(二) 公民身份证件, 或法人、组织的营业执照、登记证或其他依法成立的文件;

(三) 房地产权利来源证明文件和依法应当核准的文件。

继承房产申请登记, 当事人约定或者法律、法规规定应经公证机关公证的, 申请人应提交公证文书。

登记程序和申请人需要提交的文件, 登记机关应当明列告示, 并提供无偿咨询。

房屋产权登记实行表格制度。表格统一由市房地产管理部门制作。

第十一条 新建的房屋, 建设单位或个人应当在竣工之日起三个月内申请房屋产权初始登记。

购买房地产开发经营企业出售的新房、拆迁安置中交换产权或购买的房屋, 权利人应当自拆迁协议或购房协议履行后三个月内申请房屋产权初始登记。

第十二条 买卖、交换、赠与、继承、分析等转移产权的房屋以及依法强制性转移产权的房屋, 权利人应当在行为发生之日起三个月内申请房屋产权转移登记。

第十三条 设定抵押等他项权利的房屋, 他项权利人应当申请他项权登记。

第十四条 扩建改建的房屋, 共有分割的房屋, 改变用途的房屋, 权利人姓名或者名称发生变化的房屋, 部分焚毁、倒塌、拆除的房屋, 权利人应当自竣工或者变更事实发生之日一个月内申请房屋产权变更登记。

第十五条 全部焚毁、倒塌、拆除的房屋，抵押权等他项权终止的房屋，自事实发生之日起一个月内，原权利人应当申请或者由登记机关通知原权利人办理房屋产权注销登记。

拆迁房屋，拆迁人应当在拆迁协议履行完毕之日起三个月内申请房屋产权注销登记。

第十六条 房屋权利证书损毁、遗失的，应当申请补证登记。

房屋权利证书破损，影响使用的，可以申请换证登记。

第十七条 房地产开发经营企业预售房屋，应当在预售十日前，将有关文件报送登记机关备案。

拆迁安置房、房地产开发经营企业出售的现房，拆迁人、企业应当在竣工之日起一个月内，向登记机关申请预先登记。

第十八条 申请人因不可抗力无法在规定期限内申请房屋产权登记的，可以在障碍消除后顺延登记期限。

第十九条 有下列情形之一的，登记机关应当作出不予受理或者暂缓登记的决定，并书面通知申请人，告知理由：

(一) 房产权利不清、文件不全的；

(二) 房产纠纷尚未解决的；

(三) 临时和违章建筑的；

(四) 违法用地的；

(五) 拆迁公告发布后再行改建、扩建、买卖、典当、抵押、交换、赠与、分析、分割或者改变用途的；

(六) 依法暂缓或者禁止登记的。

上列情形消失后，登记机关应予受理或者办理房产登记。

第二十条 登记机关受理房屋产权登记申请的，应当出具收件收据。申请人应按物价管理部门核定的标准缴纳登记费用；逾期登记的，应当缴纳逾期登记费用。

第二十一条 初始登记、补证登记以及需要征询异议的其他登记，登记机关应当公告。公告期为三十日。

对登记申请有异议的，异议人应当向登记机关提交异议书及有关证据。申请人应当书面答复登记机关。经登记机关调查核实，决定驳回异议的，应书面通知异议人。

第二十二条 申请人产权合法、明确的，登记机关应当核准登记，确认其房屋产权，发给房屋权利证书；对房产权利不合法或不明确的，决定驳回登记申请，应书面通知申请人。

自受理登记之日起，核准登记或决定暂缓登记、驳回登记申请的期限分别为：

- (一) 初始登记为四个月；
- (二) 转移、变更、补证登记为二个月；
- (三) 注销登记、预先登记、换证登记为二十天；
- (四) 抵押等他项权设定登记为三天。

驳回申请异议的，应当在前款所列期限内作出决定。处理异议的期间不计算在前款所列期限内。

第二十三条 房屋权利证书有《房屋所有权证》、《房屋共有权保持证》和《房屋他项权证》。房屋权利证书由市、县（市）人民政府授权房地产管理部门统一制发。

申请房屋所有权登记并经核准的，对所有权人发给《房屋所

有权证》。

共有房屋申请登记并经核准的，对共有权人代表发给《房屋所有权证》，对其他共有权人发给《房屋共有权保持证》。

设定抵押等他项权利的房屋申请登记并经核准的，对有关权利人发给《房屋他项权证》。

第二十四条 房地产开发经营企业申请预先登记并经核准，或者备案审查无异议，企业要求出具证明的，登记机关应当出具证明。

第二十五条 设定他项权利的房屋以及住房制度改革中出售的公房、解困住宅房等限制产权的房屋，登记机关应当在其《房屋所有权证》内注记。

第三章 房屋产权管理

第二十六条 房屋权利证书是产权人依法占有、使用、收益、处分房产的凭证，不得涂改或者伪造。非经法律、法规规定的程序，任何单位和个人不得扣缴房屋权利证书、撤销核准登记，或者以其他形式没收、查封房屋，限制房屋产权。

第二十七条 凡未按照本办法规定办理房屋产权登记，其房屋产权的取得、转移、变更、注销均属无效。

第二十八条 产权人下落不明又无合法代理人或者房产权利不清的房屋，由当地房地产管理部门代管。

第二十九条 有下列情形之一的，由登记机关直接登记：

(一)依法由房地产管理部门代管或者被人民法院裁定为无主

房屋的；

(二) 登记机关依照本办法规定作出撤销核准登记决定的；

(三) 房地产管理部门直管的公房的；

(四) 法律、法规规定的其他情形。

第三十条 登记机关有权对本行政区域内的房屋产权登记情况实施监督检查。

监督检查可采用分期验证与抽查两种方式。

第三十一条 验证须经市、县(市)人民政府同意，由登记机关发布通告。通告应当明确验证的区域、期限、内容、方法及法律责任等事项。产权人必须在规定的期限内向登记机关办理验证手续。

验证或抽查应当进行实地调查核对，并作验证或抽查记录。

验证或抽查发现未按本办法规定申请登记的，应限期补办登记。

第四章 房屋产籍管理

第三十二条 房屋产籍由市、县(市)房地产管理部门统一管理。

房产档案由市、县(市)房地产管理部门保存，复制件由区房地产管理部门存用。

第三十三条 属国家所有的房产档案，任何单位和个人都不得据为己有。有关单位必须按照档案管理规定，定期向登记机关移交房屋经营、管理等活动中直接形成的房产档案原件。

第三十四条 移交房产档案的单位应按照档案管理规定，对移交给档案机构的房产档案进行整理。

第三十五条 房屋产籍应依照房地丘（地）号建立，房地丘（地）号的编立按照国家房地产测量规范执行。新建制的城镇尚未具备测量规范编立条件的，按街、巷、路等里弄门牌号码编立。

第三十六条 房屋产籍应当根据房屋产权的取得、转移、变更、注销和他项权利的设定等及时进行调整和补充，使房屋产籍记载的内容与房产现状保持一致。

第三十七条 登记机关应当按照国家档案规定保存房产档案，加强档案库房建设和安全措施，设立阅档室，改善阅档条件，为利用者提供方便。

房产档案实行有偿使用，法律、法规另有规定的除外。

第五章 法律责任

第三十八条 拒不申请房屋产权登记和逾期不办理验证手续的，由登记机关责令其限期补办，并可以视其情节轻重，对个人处以300元至1000元罚款，对单位处以1000元至10000元罚款。

第三十九条 有下列情形之一的由登记机关撤销或收缴房屋权利证书，并视其情节轻重，对个人处以500元至3000元罚款，对单位处以3000元至30000元罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）采取欺骗手段取得房屋权利证书的；

（二）涂改、伪造房屋权利证书的。

第四十条 擅自涂改、销毁房产档案的，由登记机关依法提交档案行政主管部门处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十一条 当事人对行政处罚不服的，可以依法申请复议或向人民法院提起诉讼。逾期拒不履行又不申请复议或起诉的，由登记机关依法向人民法院申请强制执行。

第四十二条 房屋登记申请人对登记机关驳回登记申请或者逾期拒不颁发房屋权利证书的，申请异议人认为登记机关驳回异议决定损害其合法权益的，可依法向原登记机关申请复议，或者依法向人民法院提起诉讼。

第四十三条 登记机关无故拒绝登记申请或者故意延误登记期限的，由其上级行政机关或者上级登记机关责令纠正，并追究直接责任人的行政责任；给登记申请人造成损失的，由登记机关负责赔偿。

登记机关工作人员玩忽职守、徇私舞弊的，由其主管部门或监察机关追究行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十四条 拒绝、阻碍登记机关工作人员依法执行职务的，由公安部门依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第四十五条 尚未申请房屋产权登记的单位和个人，应当在本办法公布之日起六个月内申请登记。一九八九年八月八日后颁发的房屋权利证书继续有效。

第四十六条 本办法所称公有房屋产权人，系指由国家授权管理公有房屋的国家机关、团体、部队、国有企业、事业单位和管理劳动群众集体所有房屋的组织。

第四十七条 本办法适用于地处农村属于城镇单位的房屋。农村房屋产权产籍管理，可参照执行。

第四十八条 本办法的应用解释权属福州市人民政府。

本办法实施细则由市房地产管理局制定，报市人民政府批准执行。

第四十九条 本办法自公布之日起施行。

关于《福州市城市房屋产权产籍 管理办法》的说明

(1993年9月22日在福建省第八届人民代表大会
常务委员会第五次会议上)

福州市人大常委会副主任 林忠兴

主任、副主任、各位委员：

我受福州市人大常委会委托，就《福州市城市房屋产权产籍管理办法》(以下简称《办法》)作如下说明。

一、制定《办法》的重要性和必要性

房屋产权产籍管理是房地产行政管理的基础和核心工作，通