广州市城镇房地产登记办法

(2006年10月27日广州市第十二届人民代表大会常务委员会第二十五次会议通过　2007年3月29日广东省第十届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准

根据2010年12月31日广州市第十三届人民代表大会常务委员会第三十六次会议通过　2011年1月17日广东省第十一届人民代表大会常务委员会第二十四次会议批准的《广州市人民代表大会常务委员会关于修改〈广州市社会治安综合治理条例〉等十七件地方性法规的决定》修正)

第一章　总　则

第一条　为规范本市房地产登记行为，保障房地产交易安全，维护房地产权利人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、法规，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条 本市行政区域国有土地范围内的房地产登记适用本办法。

第三条 本办法所称房地产登记，是指房地产行政主管部门依当事人的申请或者依职权，对土地使用权、房屋所有权、房地产他项权和其他依法应当登记的房地产权利以及与此相关的事项进行记载、公示的行为。

第四条 市房地产行政主管部门负责房地产登记管理工作和本办法的组织实施。

房地产登记机构负责房地产登记的具体工作。

第五条 房地产登记簿是证明房地产权利的根据。房地产登记簿应当记载房地产的坐落，房地产权利人的姓名或者名称，房屋和土地的面积，土地使用权取得的方式、期限和用途，房屋的来源、结构和用途，房地产他项权，房地产权利的限制，房地产登记时间等内容。

第六条 房地产行政主管部门应当建立统一的房地产登记簿和登记信息系统。

房地产登记簿由房地产行政主管部门统一永久保存。

房地产登记簿可以公开查询。具体办法由市房地产行政主管部门制定，报市人民政府批准后公布实施。

第七条 房地产权证书是权利人享有该房地产物权的证明。

房地产权证书包括国有土地使用证、房地产权证、房地产他项权证、房地产权共有证、房地产权权属证明书等。

房地产权证书与房地产登记簿的记载应当保持一致，房地产权证书与房地产登记簿的记载不一致的，除有证据证明房地产登记簿确有错误的外，以房地产登记簿为准。

第八条 房地产登记应当遵循土地使用权和土地上房屋所有权权利主体一致的原则。

土地上已有房屋的，房屋所有权应当与土地使用权一并登记，并由房地产行政主管部门发给房地合一的房地产权证书。

土地上没有房屋或者在建房屋未竣工的，土地使用权可以单独登记。

第二章　一般规定

第九条　房地产登记，按照以下程序进行：

（一）申请；

（二）受理申请；

（三）审核；

（四）核准登记并发给房地产权证书。

本办法另有规定的从其规定。

第十条　房地产登记由当事人向房地产行政主管部门提出申请，并按照本办法规定提交申请登记材料。

当事人应当对其提交的申请登记材料实质内容的真实性负责，不得采取隐瞒真实情况或者伪造证件、文件等非法手段骗取登记。

第十一条　有下列情形之一，申请房地产登记的，除本条第二款和本办法第四十一条第三款、第四十九条第三款规定的情形以外，应当由有关当事人双方共同申请：

（一）买卖；

（二）交换；

（三）赠与；

（四）抵押；

（五）法律、法规规定的其他情形。

受赠人可以凭经公证的赠与合同单方申请房地产登记。

第十二条 有下列情形之一，申请房地产登记的，由权利人申请：

（一）以划拨或者出让方式取得土地使用权的初始登记；

（二）新建房屋的初始登记；

（三）继承或者遗赠；

（四）经登记的房地产权终止；

（五）因人民政府已经发生法律效力的土地使用权争议处理决定而取得房地产权利；

（六）因人民法院、仲裁机构已经发生法律效力的判决、裁定、裁决或者调解而取得房地产权利；

（七）有本办法第三十二条所列变更登记的情形之一；

（八）法律、法规规定的其他情形。

第十三条 共有的房地产，应当由共有人共同申请登记。

按份共有人对其享有的份额可以单独申请转移登记、他项权登记。

申请登记的房屋为按份共有，当事人提交经过公证的文件，生效的人民法院的判决书、调解书、裁定书或者仲裁机构的裁决书、调解书等文件的，可以由部分共有人代全体共有人申请所有权登记。

第十四条 当事人可以委托代理人申请房地产登记。

委托代理人申请房地产登记的，应当向房地产行政主管部门提交授权委托书、被代理人和代理人的身份证明。不能提交被代理人身份证明的，委托书应当经过公证。境外当事人委托代理人申请房地产登记的，其授权委托书应当按国家规定办理公证或者认证；委托材料是外文的，应当提交经公证的中文译本。

商品房的买受人、预售商品房的预购人委托出售房屋的房地产开发经营企业代为申请办理房地产

登记的，房地产开发经营企业应当依照合同约定代为申请办理登记。

第十五条 当事人提交的申请登记材料齐备并符合法定形式的，房地产行政主管部门应当当场作出受理决定。

当事人提交的申请登记材料尚未齐备或者不符合法定形式的，房地产行政主管部门应当当场书面告知申请人补正要求。

房地产行政主管部门不能当场作出受理决定或者书面告知申请人补正要求的，应当出具收件收据，在五日内将受理决定或者补正要求书面告知申请人。逾期未告知的，收到申请登记材料日为受理日。已经告知补正要求的，申请登记材料补齐日为受理日。申请人逾期未补齐申请材料，房地产行政主管部门不予受理的，应当将已收到的申请材料退还给申请人。当事人在材料齐备时可以另行申请登记。

第十六条 房地产行政主管部门应当按照本办法的规定进行审核，并在规定的期限内作出核准登记或者不予登记的决定，同时将有关事项如实记载

于房地产登记簿。

第十七条 房地产行政主管部门在审核阶段发现申请人提交的申请登记材料不齐备或者不符合法定形式的，应当一次性书面告知申请人补正；认为申请登记的房地产的有关情况需要进一步证明的，可以实地查看。

申请人应当在书面补正通知送达之日起十日内补正申请登记材料。逾期未补正的，房地产行政主管部门应当作出不予登记决定。申请人补正申请登记材料的期间不计入登记期限。

第十八条 申请人在房地产行政主管部门核准登记前可以撤回登记申请。

第十九条 有下列情形之一的，房地产行政主管部门应当作出不予登记的决定：

（一）申请人不能提供合法、有效的房地产权属来源证明的；

（二）申请登记的权利与房地产权属来源证明不一致的；

（三）申请登记事项与房地产登记簿记载冲突的，但已确定房地产登记簿记载有误的更正登记除

外；

（四）土地使用权未经初始登记，申请与该土地相关的其他房地产权登记的；

（五）房屋所有权未经初始登记，申请与该房屋相关的其他房地产权登记的，但依据本办法规定申请预告登记的情形除外；

（六）房地产权属纠纷尚在诉讼或者仲裁过程中的；

（七）违法建设未经依法处理的；

（八）申请标的物为临时建筑的；

（九）房地产被依法没收或者被政府依法收回，原房地产权利人申请登记的；

（十）房地产权利被司法机关、行政机关依法以查封等形式限制的；

（十一）法律、法规规定的其他应当不予登记的情形。

房地产行政主管部门作出不予登记决定的，应当制作不予登记决定书并送达当事人，退还当事人提交的申请登记材料。不予登记决定书应当说明不予登记的理由。

不予登记情形消除的，当事人可以重新申请房地产登记。

第二十条 核准登记的，自记载于房地产登记簿时发生效力。

房地产行政主管部门应当在核准登记后，发给房地产权证书。

第二十一条 有下列情形之一的，房地产行政主管部门可以直接登记：

（一）依法由房地产行政主管部门代管的房屋；

（二）经人民法院判决认定的无主房屋；

（三）经人民法院判决收归国有的房屋；

（四）被行政机关依法没收的房屋。

前款第（二）、（三）、（四）项规定的情形，人民法院或者行政机关书面通知房地产行政主管部门的，房地产行政主管部门应当予以登记，并办理原房地产权的注销登记。

本条规定的登记，可以不发给房地产权证书。

第二十二条 有下列情形之一的，有关国家机关应当提供已经发生法律效力的文件，由房地产行

政主管部门予以登记：

（一）司法机关、行政机关依法查封或者以其他形式限制房地产权利的；

（二）行政机关依法作出征收集体所有土地、批准建设用地、房屋拆迁许可、商品房预售许可等与房地产权利有关的决定的。

第二十三条 有下列情形之一的，房地产行政主管部门应当出具房地产权利的相关证明：

（一）自然人死亡，其权利承受人申请证明死者享有的房地产权利的；

（二）法人或者其他组织终止，其权利承受人申请证明已终止的法人或者其他组织享有的房地产权利的；

（三）房地产灭失，原房地产权利人申请证明原房地产权利的；

（四）法律、法规规定的其他情形。

第二十四条 申请房地产登记的期限，当事人之间有约定的依其约定，没有约定的依照本办法的规定，法律、法规另有规定的除外。

第二十五条 房地产权证书破损的，权利人提

交以下文件，可以申请换证：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）房地产权证书；

（四）房地产测绘附图。

房地产行政主管部门应当自受理申请之日起十五日内完成审核，准予换证的，应当将有关事项记载于房地产登记簿，收回原房地产权证书，发给新的房地产权证书。

第二十六条 房地产权证书灭失的，权利人可以申请补发。申请补发房地产权证书的，权利人应当向房地产行政主管部门报失，并在房地产行政主管部门指定的报纸刊登灭失声明。

权利人申请补发房地产权证书的，应当提交下列材料：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）刊登灭失声明的报纸；

（四）房地产测绘附图。

申请补发房地产权证书，自报纸刊登灭失声明

之日起三十日内无人提出异议的，房地产行政主管部门应当在十五日内完成审核，将有关事项记载于房地产登记簿，补发房地产权证书。

第三章　土地使用权和房屋所有权登记

第一节　初始登记

第二十七条　权利人申请土地使用权初始登记的，应当提交下列材料：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）土地权属来源证明；

（四）地籍图。

以出让方式取得土地使用权的，还应当提交已缴清土地使用权出让金的证明。

以出让方式取得的土地使用权年限届满后自动续期或者经批准续期的，权利人应当重新申请土地使用权登记。

第二十八条　房地产开发经营企业应当自新建

商品房屋建设工程规划验收合格之日起九十日内，提交下列材料，申请初始登记，办理《房地产权权属证明书》：

（一）申请书；

（二）申请人身份证明；

（三）土地权属来源证明；

（四）建设工程规划验收合格证及其附图；

（五）房屋测量成果报告；

（六）房屋门牌证明。

新建非商品房屋，由权利人提交前款规定的材料，申请初始登记。

第二十九条 房地产行政主管部门办理初始登记，应当自受理申请之日起六十日内完成审核，核准登记的，应当将有关事项记载于房地产登记簿，发给房地产权证书。

在新建商品房核准初始登记前，市房地产行政主管部门不得取消对商品房预售款的监管。

第二节 转移登记

第三十条 经登记的房地产有下列情形之一

的，由当事人在有关法律文件生效或者事实发生后申请转移登记：

（一）买卖；

（二）交换；

（三）赠与；

（四）继承、遗赠；

（五）其他应当办理房地产权属转移登记的情形。

房地产开发经营企业销售商品房的，应当与买受人在房地产买卖合同生效之日起三十日内或者双方约定的期限内申请办理转移登记。

第三十一条 申请房地产转移登记，应当提交下列材料：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）房地产权证书；

（四）证明房地产权属发生转移的文件；

（五）房地产测绘附图；

（六）缴纳有关税费的证明。

房地产行政主管部门应当自受理申请之日起三

十日内完成审核，核准登记的，应当将有关事项记载于房地产登记簿，发给房地产权证书。

第三节　变更登记

第三十二条　经登记的房地产有下列情形之一的，由权利人申请变更登记：

（一）房地产权利人更改姓名或者名称的；

（二）房地产用途发生变化的；

（三）房屋坐落的街道、门牌号或者房屋名称发生变更的；

（四）土地、房屋面积增加或者减少的；

（五）房地产分割、合并的；

（六）房屋结构发生改变的；

（七）其他应当办理房地产变更登记的情形。

第三十三条　申请房地产变更登记，应当提交下列材料：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）房地产权证书；

（四）证明发生变更事实的文件。

申请房地产变更登记，除本办法第三十二条第（一）、（二）项规定的情形外，申请人还应当提供房地产测量成果报告。

房地产行政主管部门应当自受理申请之日起三十日内完成审核，核准登记的，应当将有关事项记载于房地产登记簿，发给房地产权证书。

因城市建设、行政区划调整等政府行为导致第三十二条第（三）项的情形发生，权利人申请变更登记的，房地产行政主管部门应当免收房地产登记费；权利人向相关政府部门申请出具发生变更事实的证明文件的，相关政府部门应当出具。

第四节　注销登记

第三十四条　房地产权利因房屋灭失、土地使用权消灭等情形终止的，原权利人应当提交下列材料，在事实发生之日起三十日内申请注销登记：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）原房地产权证书；

（四）相关的合同、协议、证明等文件。

申请注销登记的，房地产行政主管部门应当自受理申请之日起十五日内完成审核，核准登记的，应当将注销事项记载于房地产登记簿，原房地产权证书作废。

第三十五条 经登记的房地产权利终止后，原权利人未申请注销登记的，房地产行政主管部门在司法机关或者行政机关提供发生法律效力的文件时，应当依据有关文件办理注销登记，将注销事项记载于房地产登记簿，并书面通知当事人，原房地产权证书公告作废。

第四章 他项权登记

第三十六条 设定房地产抵押权等他项权的，由当事人申请房地产他项权设定登记。

第三十七条 申请房地产抵押权设定登记，应当提交下列材料：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）房地产权证书；

（四）抵押担保的主债权合同；

（五）抵押合同。

法律、法规规定或者双方约定需要评估房地产价值的，还应当提交评估材料。

第三十八条 经登记的房地产他项权发生转移、变更或者依法终止的，当事人应当提交下列材料，申请转移登记、变更登记、注销登记：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）房地产他项权证；

（四）证明房地产他项权发生转移、变更或者终止的文件。

经登记的房地产他项权终止后，当事人未申请注销登记的，房地产行政主管部门应当在司法机关、仲裁机构或者行政机关提供发生法律效力的文件时，依据有关法律文件办理注销登记，将原房地产他项权证公告作废，并书面通知当事人。

第三十九条 申请房地产他项权设定、转移、变更或者注销登记的，房地产行政主管部门应当自受理申请之日起十五日内完成审核。核准设定、转

移、变更登记的，应当将有关事项记载于房地产登记簿，发给房地产他项权证；核准注销登记的，应当将有关事项记载于房地产登记簿，并书面通知当事人，原房地产他项权证作废。

第五章　预告登记

第四十条　有下列情形之一的，由当事人申请预告登记：

（一）预购商品房；

（二）以预购商品房设定抵押及其抵押权的转让；

（三）以房屋在建工程设定抵押及其抵押权的转让；

（四）法律、法规规定的其他情形。

前款第（一）、（二）项规定的预购商品房应当属于商品房预售许可证规定的预售范围。

第四十一条　预售人与预购人签订商品房买卖合同后，应当自合同签订之日起三十日内或者在双方约定的期限内提交下列材料，申请预购商品房预

告登记：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）商品房买卖合同。

预购人委托预售人代为申请办理登记的，预售人应当依照前款规定的期限申请办理。

预售人未在规定或者双方约定的期限内与预购人申请预告登记或者未依预购人委托代为申请预告登记的，预购人提交第一款规定的材料，可以单方申请预告登记。

已经预告登记的预购商品房不得重复办理预告登记。

第四十二条 预购商品房预告登记后，当事人在法律规定的期限内未申请转移登记的，预告登记失效。

第四十三条 申请预购商品房预告登记的，房地产行政主管部门应当自受理申请之日起二十日内完成审核，核准登记的，应当将有关事项记载于房地产登记簿，发给预告登记证明书。

第四十四条 申请预购商品房抵押权预告登

记，当事人应当提交下列材料：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）预告登记证明书；

（四）抵押担保的主债权合同；

（五）抵押合同。

法律、法规规定或者双方约定需要评估房地产价值的，还应当提交评估材料。

预购商品房抵押权发生转让的，申请预告登记时，除提交前款规定的材料外，还应当提交转让合同。

预购商品房未经预告登记的，不予办理预购商品房抵押权的预告登记。

第四十五条 申请预购商品房抵押权预告登记或者预购商品房抵押权转让预告登记的，房地产行政主管部门应当自受理申请之日起十五日内完成审核，核准登记的，应当将有关事项记载于房地产登记簿，发给预告登记证明书。

第四十六条 申请在建工程抵押权预告登记，当事人应当提交下列材料：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）国有土地使用证；

（四）建设工程规划许可证；

（五）抵押担保的主债权合同；

（六）抵押合同。

法律、法规规定或者双方约定需要评估房地产价值的，还应当提交评估材料。

在建工程抵押权发生转让的，申请预告登记时，除提交前款规定的材料外，还应当提交转让合同。

第四十七条 申请在建工程抵押权预告登记的，房地产行政主管部门应当自受理申请之日起十五日内完成审核，核准登记的，应当将有关事项记载于房地产登记簿，发给预告登记证明书。

第四十八条 新建房屋所有权初始登记时，在建工程抵押关系尚未终止的，在建工程抵押权预告登记转为房地产抵押权登记，房地产行政主管部门应当在核准新建房屋所有权初始登记的同时将有关事项记载于房地产登记簿，发给房地产他项权证，

原预告登记证明书失效。

在建工程抵押权预告登记转为房地产抵押权登记时，其抵押范围不包括已经办理预告登记的预购商品房。

第四十九条 经预告登记的新建商品房，其所有权初始登记后，预售人和预购人应当自初始登记之日起三十日内或者在双方约定的期限内，依照本办法第三十一条的规定，申请房地产转移登记。

预购人委托预售人代为申请办理登记的，预售人应当依照前款规定的期限申请办理。

预售人未在规定或者双方约定的时间内与预购人申请转移登记或者未依预购人委托代为申请转移登记的，预购人提交下列材料，可以单方申请转移登记：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）预告登记证明书；

（四）缴清房款的证明；

（五）完税证明。

经预告登记的预购商品房因未通过规划验收等

原因而未办理初始登记，进而不能办理转移登记的，规划、建设、国土房管等行政管理部门应当依法及时作出处理。处理后依法已办理初始登记，当事人申请转移登记的，房地产行政主管部门应当及时办理。

第五十条 申请房地产转移登记时，预购商品房已设定抵押权预告登记并且抵押关系尚未终止的，预购商品房抵押权预告登记转为房地产抵押权登记，房地产行政主管部门应当将有关事项记载于房地产登记簿，发给房地产他项权证，原预告登记证明书失效。

第六章 其他登记

第五十一条 权利人认为房地产权证书或者房地产登记簿记载的事项错误的，提交下列材料，可以申请更正登记：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）证明房地产权证书或者房地产登记簿记

载错误的材料。

房地产行政主管部门应当自受理申请之日起十五日内完成审核。核准更正时，应当将有关事项记载于房地产登记簿。可以在原房地产权证书上进行更正的，在原房地产权证书上更正，不发给新的房地产权证书；不宜在原房地产权证书上更正或者申请人要求发给新的房地产权证书的，收回记载有误的房地产权证书，发给新的房地产权证书。不予更正的，应当书面告知申请人并说明理由。

第五十二条 房地产行政主管部门发现房地产权证书或者房地产登记簿的记载有误的，可以依据原始登记材料对登记笔误进行更正。对于笔误以外的其他记载错误，应当书面通知权利人在规定期限内办理更正登记。权利人逾期不办理更正登记的，房地产行政主管部门可以依据司法机关、行政机关、仲裁机构发生法律效力的文件对房地产登记簿的错误记载予以更正。核准更正登记的，通知权利人领取新的房地产权证书，记载错误的房地产权证书公告作废。

第五十三条 房地产利害关系人认为房地产登

记簿上记载的房地产归属等事项错误的，提交下列材料，可以申请异议登记：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）证明房地产登记簿记载错误的材料。

房地产行政主管部门应当将异议事项记载于房地产登记簿。

异议登记后，申请人在法律规定的期限内不起诉的，异议登记失效。

异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向异议登记的申请人请求赔偿。

第五十四条 有下列情形之一的，房地产行政主管部门可以撤销原房地产登记：

（一）司法机关、行政机关、仲裁机构发生法律效力的文件证明房地产登记是当事人通过隐瞒真实情况或者伪造有关证件、文件等非法手段获取的；

（二）房地产行政主管部门核准登记不当，造成重复登记等错误，通过更正登记不能纠正的；

（三）当事人提交的权属来源证明文件被撤销

的。

房地产行政主管部门应当将撤销登记的决定在作出决定之日起十五日内送达当事人，并将原房地产权证书公告作废。

第七章　法律责任

第五十五条　违反本办法第十条第二款规定，当事人采取隐瞒真实情况或者伪造有关证件、文件等非法手段骗取登记的，由房地产行政主管部门依照本办法第五十四条的规定撤销登记。造成他人损失的，应当承担赔偿责任。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十六条　违反本办法第二十八、三十、四十一、四十九条规定，房地产开发经营企业未在规定或者约定的期限内申请登记的，由房地产行政主管部门责令其限期办理，逾期仍不申请的，由房地产行政主管部门责令其停止从事相关业务，并将其有关情况在新闻媒体上公布，但因买受人或者预购人的原因无法提出申请的除外。房地产开发经营企

业不按规定或者约定申请登记造成他人损失的，应当承担赔偿责任。

第五十七条 房地产行政主管部门和登记机构的工作人员玩忽职守，徇私舞弊，滥用职权，贪赃枉法的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

因登记错误给当事人造成损失的，登记机构应当依法承担赔偿责任。

第八章 附 则

第五十八条 市人民政府可以根据需要，对全市或者一定区域范围内的房屋土地进行房地产总登记。

第五十九条 地下空间的房地产登记依照本办法办理。

第六十条 市房地产行政主管部门可以制定房地产登记技术规范，报市人民政府批准后公布实施。

第六十一条 本办法自2007年10月1日起施行。