广东省城镇房地产权登记条例

（1994年7月6日广东省第八届人民代表大会常务委员会第九次会议通过 根据1999年11月27日广东省第九届人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈广东省城镇房地产权登记条例〉的决定》修订）

目 录

第一章 总则

第二章 登记

第三章 法律责任

第四章 附则

第一章 总则

第一条 为确认房地产权属，加强管理，保障房地产权利人的合法权益，根据有关法律、法规规定，结合本省实际，制定本条例。  
 第二条 本省行政区域内城镇的新建非商品房屋、商品房屋、房改房屋、拆迁补偿房屋的权属登记及已确认产权的房地产权变更登记，房地产设定抵押权登记适用本条例。  
 第三条 县以上人民政府房地产管理部门负责房地产权登记管理工作，受本级人民政府的委托，对审请登记的房地产依法进行审查和确认房地产权属，核发房地产权证。  
 本条例所称房地产管理部门是指土地管理、房产管理机构合一的部门；土地管理、房产管理机构分设的，指房产管理部门和土地管理部门。房产管理、土地管理机构分设的地区，房产管理部门和土地管理部门按照本条例的规定，履行各自的职责。  
 第四条 依法核准登记的房地产权利受法律保护。房地产管理部门核发的房地产权证是房地产权利人依法经营、使用或者处分该房地产的凭证。

第二章 登记

1. 房地产权属实行登记发证制度。房地产权证应当载明下列主要事项：  
    （一）权属人和权属来源情况；  
    （二）房屋所有权性质及房屋情况；  
    （三）土地权属性质及土地情况；  
    （四）他项权摘要；  
    （五）房屋共有、土地共用情况；  
    （六）纳税情况；  
    （七）其他必须载明的事项。  
    房地产权证文本由省人民政府房地产管理部门统一印制。  
    第六条 房地产权登记的申请人必须是房地产的权利人。权利人是法人的，由其法定代表人申请；房地产是共有的，由共有人共同申请。  
    第七条 申请房地产权登记，申请人可以委托代理人。  
    由代理人办理申请登记的，应当向房地产管理部门提交申请人的委托书。境外申请人的委托书应当按规定经过公证或者认证。  
    第八条 下列房屋所有权与所占用土地的使用权相统一的房地产应当在规定期限内向房产管理部门申请房地产权属登记：  
    （一）新建非商品房屋自建成后交付使用之日起三十日内，房地产权利人应当申请办理确认权属登记，领取房地产权证；  
    （二）新建的商品房屋，开发经营企业应当自房屋竣工验收合格之日起三十日内申请确认产权，领取房地产权权属证明书；  
    （三）购买新建商品房屋，开发经营企业已按前项规定确认产权的，权利人应当自房屋交付使用之日起三十日内，凭房屋买卖合同申请办理确认权属登记，领取房地产权证；权利人委托开发经营企业申请办理登记的，开发经营企业应当自房屋交付使用之日起三十日内申请办理。  
    （四）拆迁补偿的房屋，权利人应当自房屋交付使用之日起三十日内申请办理确认权属登记，领取房地产权证；  
    （五）已经确认权属的房地产发生买卖、赠与、交换、继承、析产、分割、合并或者房地产现状变更的，有关当事人应当自有关合同签订之日或者有关法律文件生效之日起三十日内申请办理转移、转让或者变更登记，换领新的房地产权证；  
    （六）房地产设定抵押权、典权的，有关当事人应当自合同签订之日起三十日内申请办理他项权登记。  
    权利人居住在香港特别行政区、澳门特别行政区的，申请期限为六个月，居住在台湾省或者国外的，申请期限为一年。  
    权利人因不可抗力或者其他正当理由不能在规定的期限内申请登记的，在障碍消除的五日后，顺延登记期限。  
    第九条 权利人办理房地产权登记应当向房屋所在地的房地产管理部门提交下列文件：  
    （一）申请人的身份证明；  
    （二）房地产权属来源证明或者权利证书；  
    （三）房地产转移、转让、变更或者设定他项权的协议书、合同书或者批准文件；  
    （四）缴纳房地产税的证明。  
    第十条 申请新建非商品房屋产权登记、申请确认新建商品房屋权属的，房产管理部门应当把土地使用权证送同级土地管理部门查验核实。查验核实后，房产管理部门应当在土地使用权证上注明“已换领房地产权证”字样。  
    房屋在建设过程中，如权利人改变土地用途、转让土地使用权的，必须向土地管理部门申请办理变更登记。  
    土地管理部门应当自收到土地使用权证之日起十个工作日内完成查验核实手续。  
    第十一条 依法转让地上建筑物、附着物导致土地使用权转移的，房产管理部门在办理变更登记前，应当把有关申请文件和资料送同级土地管理部门查验核实并办理土地使用权变更登记，方能办理变更登记。  
    土地管理部门应当自收到有关申请文件和资料之日起十个工作日内完成查验核实和土地使用权变更登记手续。  
    第十二条 以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后，房地产受让人改变土地使用权出让合同约定的建设条件、土地用途和规划要求的，必须报经县级以上人民政府城市规划行政主管部门审查同意后，向土地管理部门提出申请，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金并变更土地登记内容。  
    土地管理部门应当将土地使用权变更协议或者重新签订的土地使用权出让合同资料送同级房产管理部门办理变更登记。  
    房产管理部门应当自收到有关资料之日起十个工作日内完成变更登记手续。  
    第十三条 房地产管理部门收齐申请人的申请登记文件之日，为受理申请日。  
    第十四条 房地产管理部门必须在规定时间内对房地产权登记申请进行审查，对符合规定的予以登记：  
    （一）对申请确认权属登记的，应当在受理申请之日起六十个工作日内核发房地产权证；  
    （二）对申请房地产转移、转让或者变更登记的，应当自受理申请之日起三十个工作日内核发房地产权证；  
    （三）对申请房地产他项权登记的，应当自受理申请之日起十五个工作日内核准登记。  
    对不符合本条例规定的申请，房地产管理部门不予登记，并在上述规定时间内书面通知申请人。  
    第十五条 有下列情形之一的房地产，房地产管理部门应当作出暂缓登记的决定，并自作出决定之日起十五日内书面通知申请人：  
    （一）产权纠纷尚未解决的；  
    （二）违章建筑未经处理的；  
    （三）法律、法规规定暂缓登记的。  
    暂缓登记事由消失后，经申请人提交有效的书面证明，房地产管理部门应当予以核准登记。  
    第十六条 房地产权证灭失的，权利人应当向房地产管理部门报失并申请补发，经在房地产管理部门指定的报纸刊登灭失声明，三十日内无异议的，房地产管理部门应当予以补发。  
    第十七条 有下列情形之一的房地产，由房地产管理部门决定撤销全部或者部分登记事项：  
    （一）当事人在申请登记时隐瞒真实情况或者伪造有关证件、文件，采取非法手段获准登记的；  
    （二）房地产管理部门工作疏忽导致核准登记不当的。

撤销登记的决定应当自作出决定之日起十五日内书面通知当事人。  
 第十八条 房地产管理部门应当按照省物价行政管理部门核定的收费标准收取房地产权登记费用。  
 房地产开发经营企业接受委托代办产权登记的，不得以代收房地产权登记费为名超出前款规定的标准收取房地产权登记费用。

第三章 法律责任

第十九条 当事人利用非法手段获得房地产权核准登记的，由房地产管理部门撤销核准登记，可并处二千元以上一万元以下的罚款。造成他人损失的，应当负赔偿责任。构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。  
 第二十条 房地产开发经营企业不按本条例规定的期限申请确认产权的，房地产管理部门可以责成其限期申请，逾期仍不申请的，由房地产管理部门责令其停止从事相关业务，可并处一千元以上一万元以下罚款。房地产开发经营企业未申请确权造成他人损失的，应当承担赔偿责任。  
 第二十一条 房地产管理部门及其工作人员无正当理由不受理登记申请、不按期办理登记申请或者因工作疏忽，核准登记不当，造成权利人损失的，登记机关应当依法承担赔偿责任。  
 第二十二条 房地产管理部门工作人员玩忽职守、徇私舞弊的，应当追究行政责任；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。  
 第二十三条 当事人对房地产管理部门作出的不予登记的决定、或者撤销登记的决定、或者行政处罚不服的，可以自接到决定或者处罚通知书之日起十五日内向上一级房地产管理部门申请复议。对复议决定不服的，可以在接到复议决定之日起十五日内，向人民法院起诉。当事人也可以在接到处罚决定之日起十五日内，直接向人民法院起诉。当事人逾期不申请复议，也不向人民法院起诉，又不履行处罚决定的，由作出处罚决定的房地产管理部门申请人民法院强制执行。

1. 附则

第二十四条 本条例施行前，县以上人民政府颁发的有关房地产权属证书继续有效。  
 第二十五条 本条例自1994年9月1日起施行。