深圳经济特区房地产登记条例

（1992年12月26日深圳市第一届人民代表大会常务委

员会第十三次会议通过 2013年2月25日深圳市第五届

人民代表大会常务委员会第二十一次会议修正）

目 录

第一章 总则

第二章 一般规定

第三章 登记程序

第一节 程序通则

第二节 初始登记

第三节 转移登记

第四节 抵押登记

第五节 变更及其他登记

第四章 撤销核准登记

第五章 登记规费

第六章 法律责任

第七章 附则

第一章 总则

第一条 为确认房地产权利，保障权利人的合法权益，加强房地产管理，根据法律、行政法规的基本原则，结合深圳经济特区（以下简称特区）的实际，制定本条例。

第二条 本条例所称房地产，是指土地及土地上的建筑物、附着物。

本条例所称权利人，是指依本条例规定登记的房地产权利的享有人。

本条例所称房地产权利，是指权利人对土地的使用权和土地上建筑物、附着物的所有权，以及由上述权利产生的他项权。

第三条 房地产权利的设定、转移、变更、终止等，须依照本条例的规定进行登记。

依法登记的房地产权利受法律保护。

第四条 深圳市人民政府（以下简称市政府）房地产主管部门负责对特区房地产登记工作进行指导，监督深圳市房地产权登记中心（以下简称登记机构）依法履行房地产登记职责，依法组织制定房地产登记的具体工作规则并监实施。

登记机构负责集中统一办理特区房地产登记。

第五条 房地产权利证书是权利人依法管理、经营、使用和处分房地产昀凭证。

登记机构对申请人申请登记的房地产依法进行审查和确认房地产权利，颁发房地产权利证书。

第二章 一般规定

第六条 房地产登记以一宗土地为单位进行登记。

一宗土地存在两个或者两个以上权利人的，各权利人分别对该宗土地上的建筑物、附着物所有权和拥有的土地使用权份额申请登记。

前款所称一宗土地．，是指以权属界线组成的封闭地块。

第七条 土地上已有建筑物、附着物的，土地及建筑物、附着物应当同时登记。

土地使用权未经核准登记的，建筑物、附着物所有权或者他项权不予登记。

第八条 房地产登记应当对权利人、权利性质、权属来源、取得时间、变化情况和房地产的面积、结构、规划用途、价格、坐落等进行记载。

第九条 登记机构应当设置房地产登记簿，按宗地编号对房地产登记事项作全面、真实-、准确的记载。房地产登记簿记载的内容可供查阅、复印。

房地产登记簿、地籍资料和房地产原始凭证应当永久保存。

第十条 房地产权利证书由市政府统一印制。房地产权利证书不得涂改，任何涂改视为无效。房地产登记簿有涂改的，应当加盖登记机构的核对章。

房地产权利证书的记载与房地产登记簿的记载不一致时，以房地产登记簿的记载为准。

当事人对房地产登记簿的记载有异议的，登记机构应当查核原始凭证，并以原始凭证为准。

第十一条 房地产登记实行统一表格制度。

表格由登记机构依据本条例和工作需要统一制作。

第十二条 房地产登记的权利人名称为：

（一）企业法人，为该企业法人的法定名称；

（二）国家机关、事业单位，为该机关、单位的法定名称或者政府确认的名称；

（三）非法人组织，为该组织依法登记的名称或者政府批准的名称；

（四）个人，为合法身份证明上的姓名；

（五）共有人，为各权利人的名称或者姓名。

第十三条 房地产买卖、抵押、分割、交换、赠与等房地产登记由有关当事人共同申请。

下列情形的记地产登记，当事人可单独申请：

（一）土地使用权或者建筑物、附着物所有权的初始登记；

（二）因继承或者遗赠取得房地产的转移登记；

（三）因人民法院已经发生法律效力的判决、裁定和调解而取得房地产权利的有关登记；

（四）变更登记；

（五）因土地使用年期届满的注销登记；

（六）因房地产权利证书灭失、破损而重新申领、换领房地产权利证书等其他登记。

第十四条 登记机构对下列情形径为登记：

（一）依法由登记机构代管或者被人民法院裁定为无主房地产的；

（二）抵押期限届满，当事人不按期注销登记的；

（三）土地使用年期届满，当事人未按规定注销登记的；

（四）本条例第二十条第一款第（一）项至第（五）项规定的。

登记机构径为登记完毕，应当将登记结果公告。

第十五条 登记机构收到申请人的申请登记文件之日，为申请登记日。

两个或者两个以上的申请人对同一房地产申请登记的，按受理登记申请编号先后顺序予以审查。

第十六条 提交申请登记的文件应当为正本。不能提交正本的，可以提交复印件，经登记机构核实无误后，加盖核对章收存。

第十七条 申请房地产登记，申请人可以委托他人代理。

由代理人办理申请登记的，应当向登记机构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。

第十八条 法律、行政法规规定以及当事人约定应当经公证机关公证的，申请房地产登记时，申请人应当提供公证文书。

第十九条 应当登记而逾期未登记的房地产，经登记机构公告满一年后仍无人申请登记的，由登记机构代管，代管期为三年。

代管期间申请登记并予核准登记的，权利人应当支付实际发生的代管费用。

代管期间届满仍无人申请登记的，由登记机构向人民法 院提出确认无主财产的请求。

第二十条 除下列情形外，任何单位和个人不得没收、 查封已经依法核准登记的房地产或者以其他形式限制权利人的房地产权利：

1. 登记机构依本条例规定作出撤销核准登记决定的；

（二）人民法院依法作出的已经生效的没收房地产、查封房地产、撤销核准登记或者以其他形式限制房地产权利的判决、裁定的；

（三）公安、检察机关依法对已立案的案件，根椐案情需要查封房地产或者以其他形式限制房地产权利而作出决定的；

（四）市政府或者市政府土地主管部门依法作出没收、 收回、征用土地或者以其他形式限制房地产权利决定的；

（五）法律、法规规定的其他情形。

依上款各项作出的判决、裁定、决定应当发送登记机构。 登记机构根据判决、裁定、决定径为登记。

查封或者限制的内容、期限应当在裁定书、决定书中详细列明。期限届满后，登记机构径为注销查封或者限制登记。

第二十一条 查封房地产或者以其他形式限制房地产权利的期限，最长不得超过六个月。满六个月后需要继续查封或者限制的，有关机关应当在期限届满前作出继续查封或者限刮的裁定、决定，并发送登记机构。

第三章 登记程序

第一节 程序通则

第二十二条 房地产登记按下例程序办理：

（一）提出申请；

（二）受理申请；

（三）审查申请文件；

（四）权属调查；

（五）依本条例规定公告；

（六）确认房地产权利；

（七）将核准登记事项记载在房地产登记簿；

（八）计收规费并颁发房地产权利证书；

（九）立卷归档。

第二十三条 申请房地产登记，应当按本条例规定的时间提交申请书及有关文件。当事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，在障碍消除后的五日内，顺延登记期限。

申请人应当对其所提交申请文件的真实性负责。

申请文件不齐全或者不符合规定的，登记机构不予受理。

登记机构在受理申请人的申请后，应当予编号并给回执。

第二十四条 登记机构应当对下列事项进行审查：

（一）申请人提交的房地产权利证书的真实性；

（二）各申请文件所证明事实的关联性；

（三）申请登记主体、申请登记房地产、申请登记内容等申请登记事项与申请文件所证明事实的一致性；

（四）申请登记事项与房地产登记簿记载的房地产权利不冲突；

（五）不存在本条例规定的不予登记、驳回登记或者暂缓登记的情形。

申请登记的有关情况需要进一步证明的，登记机构应当要求申请人补充材料或者进一步询问申请人；仍不能证明的，登记机构应当实地查看或者要求申请人提交有关情况的公证书或者其他具有法定证明力的文件。

经审查，申请人的申请符合规定的，登记机构应当在本条例规定的时间内予以核准登记，确认其房地产权利，颁发房地产权利证书；对不符合本条例规定的，予以驳回登记申请，并自受理申请之日起三十日内书面通知申请人。

第二十五条 申请人对驳回登记申请不服的，可自接到通知书之日起十五日内向登记机构申请复审。

登记机构应当自收到复审申请书之日起三十日内，对登记申请重新审查，并作出复审决定。申请人对登记机构的复审决定不服的，可以依法申请行政复议，或者向人民法院起诉。

第二十六条 有下列情形之一的，登记机构可作出暂缓登记的决定，并书面通知申请人：

（一）产权纠纷尚未解决的；

（二）涉及违法用地、违章建筑事项，未经处理或者正在处理之中的；

（三）受理申请后发现申请文件需要修正或者补齐的；

（四）发生本条例第二十条第一款（二）、（三）、（四）、（五）项情形而需暂缓登记的；

（五）法律、法规、市政府规章规定应当暂缓登记的其他事由。

暂缓登记事由消失后，登记机构应当予核准登记。

第二节 初始登记

第二十七条 凡未经登记机构确认其房地产权利、领取房地产权利证书的土地使用人以及建筑物、附着物的所有人应当申请初始登记。但符合本条例第六十一条规定者除外。

第二十八条 权利人应当自取得土地使用权之日起三十日内，取得建筑物、附着物竣工验收证明之日起六十日内，申请初始登记。

第二十九条 申请土地使用权初始登记应当提交下列文件：

（一）《房地产初始登记申请书》；

（二）身份证明，包括：个人身份证明，或者企业法人营业执照和法定代表人证明，或者国家机关负责人证明，或者市政府批准设立组织的文件和该组织负责人证明。境外企业、组织提供的身份证明应当按规定经过公证或者认证；

（三）土地权属证明，包括：

1、以出让方式取得土地使用权的应当提交：

（1）土地使用合同书。根据土地使用合同书规定由权利人自行征地的，应当同时提交征地补偿协议书；

（2）付清地价款证明；

2、以行政划拨方式取得土地使用权的应当提交：

（1）市政府批准用地文件；

（2）用地红线图；

（3）征地补偿协议书；

3、以其他合法形式取得土地使用权的，应当提交有关证明文件；

（四）登记机构认可的测量机构出具的实地测绘结果报告书。

第三十条 申请建筑物、附着物所有权初始登记，应当提交下列文件：

（一）《房地产初始登记申请表》；

（二）申请人身份证明；

（三）土地使用权属证明；

（四）建设工程规划验收合格的证明文件；

（五）竣工验收合格的证明文件；

（六）竣工测绘报告；

（七）竣工结算文件。

第三十一条 属违法用地、违章建筑，但经处理并准许留用的，申请登记时应当提交行政处罚决定书。

第三十二条 登记机构应当在房地产登记簿和房地产权利证书中，根据不同土地权属来源分别标明“行政划拨土地”、“有偿使用土地”、“减地价土地”、“免地价土地”、“商品房”、“保障性住房”等字样。

保障性住房的具体分类由登记机构依照有关规定确定。

第三十三条 初始登记经审查符合规定的，登记机构应当在受理登记申请之日起六十日内作出初步审定，并予以公告，公告期为三十日。

对初步审定无异议的，公告期满后，登记机构应当予以核准登记，并向申请人颁发房地产权利证书。

第三十四条 对初始登记公告的初步审定提出异议的，登记机构应当自接到书面异议之日起十五日内将书面异议的副本送达登记申请人。登记申请人应当自接到书面异议副本之日起十五日内向登记机构作出书面答复。逾期不答复的，予以撤销初步审定，驳回登记申请。

登记机构对异议和登记申请人的答复进行调查核实，认为异议成立或者不成立的，登记机构应当作出决定，并书面通知当事人。当事人对登记机构的决定不服的，可以依法申请行政复议，或者向人民法院起诉。

第三十五条 土地使用年期届满，经批准续期使用的，应当按本节规定办理初始登记。

已办理初始登记的房地产增加面积的，增加部分应当按本节规定办理初始登记。

第三节 转移登记

第三十六条 经初始登记的房地产，有下列情形之一的，当事人应当自合同或者其他法律文件生效之日起三十日内申请办理转移登记：

（一）买卖；

（二）赠与；

（三）交换；

（四）继承；

（五）共有房地产的分割；

（六）人民法院判决、裁定的强制性转移；

（七）依照法律、法规规定作出的其他强制性转移。

第三十七条 申请转移登记，应当提交下列文件：

（一）《房地产转移登记申请书》；

（二）房地产权利证书；

（三）身份证明；

（四）买卖合同书，或者赠与书，或者继承证明文件，或者交换协议书，或者人民法院依法作出的已经生效的判决书、裁定书、调解书，或者有关行政机关的行政决定书，或者分割的协议书。

行政划拨、减免地价的土地；转移时按规定需补地价的，应当提交付清地价款证明书。

第三十八条 非法人企业、组织的房地产转移，应当提交其产权部门同意转移的批准文件。

第三十九条 登记机构对申请人的申请进行审查，符合规定的，应当书面通知申请人提交税务机关出具的契税完税凭证或者减免契税凭证。登记机构应当自收到契税完税凭证或者减免契税凭证之日起三十日内予以核准转移登记，并颁发房地产权利证书。

第四节 抵押登记

第四十条 抵押房地产，抵押当事人应当于抵押合同生效之日起十五日内申请抵押登记。

第四十一条 申请抵押登记应当提交下列文件：：

（一）《房地产抵押登记申请书》；

（二）房地产权利证书；

（三）身份证明；

（四）抵押合同书。

非法人企业、组织的房地产抵押，应当提交其产权部门同意抵押的批准文件。

预购的房地产抵押时，应当提交本条第一款第（一）、（三）、（四）项规定的文件和房地产买卖合同书。

第四十二条 登记机构对申请人的申请进行审查，符合规定的，应当自受理申请之日起十五日内予以核准抵押登记。

第四十三条 对核准抵押登记的，登记机构在抵押人的房地产权利证书上加盖抵押专用章，并在房地产登记簿上作抵押记录。抵押记录应当包括抵押权人、抵押物的面积、抵押金额、抵押期限等内容。

预购的房地产抵押时，登记机构应当在房地产买卖合同书上加盖抵押专用章。

第四十四条 同一房地产设立若干抵押权时，应当按本条例第四十一条、第四十二条的规定分别办理抵押登记申请，并以受理申请编号的先后顺序进行审查。抵押权的顺序以核准登记的先后为序。

第五节 变更及其他登记

第四十五条 有下列情形之一的，权利人应当自变更事实发生之日起三十日内申请变更登记：

（一）房地产使用用途改变的；

（二）权利人姓名或者名称发生变化的；

（三）房地产坐落名称或者房地产名称发生变化的。

第四十六条 申请变更登记，应当提交下列文件：

（一）《房地产变更登记申请书》；

（二）房地产权利证书；

（三）身份证明；

（四）改变房地产使用用途的，应当提交土地主管部门同意改变用途的批准文件及土地使用合同书，需补地价的，还应当提交付清地价款证明书；改变权利人姓名或者名称的，应当提交有关行政主管机关的批准文件。

登记机构对权利人的申请进行审查，符合规定的，应当自受理申请之日起三十日内予以核准变更登记，并颁发房地产权利证书。

第四十七条 建筑物、附着物倒塌、拆除的，权利人应当自事实发生之日起三十日内向登记机构申请变更登记。登记机构应当自收到权利人申请之日起，十五日内予以核准变更登记。

房地产抵押合同终结，当事人应当自合同终结之日起十日内到登记机构办理注销抵押登记。

第四十八条 房地产权利证书灭失的，权利人应当在《深圳特区报》或者《深圳商报》声明灭失，并向登记机构报失。申请补发的，经审查与房地产登记簿记载一致且已按规定声明灭失的，并在新颁发的房地产权利证书上注明“补发”字样。

第四十九条 房地产权利证书破损，经登记机构查验确需换领的，予以换领。

第五十条 预售房地产的，预售人应当将买卖合同报登记机构备案。

第四章 撤销核准登记

第五十一条 凡有下列情形之一的，登记机构可以决定撤销全部或者部分核准登记事项：

（一）当事人对房地产不拥有合法权利的；

（二）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，采取欺骗手段获准登记的；

（三）登记机构审查有疏忽，核准登记不当的。

撤销核准登记的决定应当书面通知当事人。

第五十二条 当事人对撤销核准登记决定不服的，可以依法申请行政复议，或者向人民法院起诉。

第五章 登记规费

第五十三条 申请人向登记机构申请办理房地产登记，应当向登记机构交纳房地产登记费。房地产登记费具体收费标准按照国家有关规定执行。

查询、复制房地产登记簿记载信息或者其他登记信息的具体管理办法，由市政府另行制定。

第五十四条 登记机构收取的房地产登记费、其他依法取得的收入，纳入非税收入管理，并依法接受审计监督。

房地产登记费的一定比例应当列入登记赔偿资金，具体办法由市政府另行制定。

登记机构可以向保险机构投保责任险。

第六章 法律责任

第五十五条 按本条例规定应当由当事人共同申请登记的，一方申请，另一方不申请或者虽申请但不提供登记文件的，登记机构可责成不申请登记或者不提供登记文件的一方限期办理登记手续。限期内无正当理由仍不办理的，由登记机构提请市房地产主管部门对不申请登记或者不提供登记文件的一方处以五千元罚款。

登记机构经审查认为符合登记条件的，可径为登记。

第五十六条 当事人通过提供虚假材料等欺骗手段申请登记的，由登记机构提请市房地产主管部门按房地产登记价格的百分之五处以罚款；获得核准登记的，登记机构可以决定撤销核准登记，并由登记机构提请市房地产主管部门按房地产登记价格的百分之十处以罚款；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理；造成他人损害的，当事人应当依法承担赔偿责任。

第五十七条 市房地产主管部门或者登记机构及其工作人员违反本条例规定不履行职责的，依照有关法律法规的规定，追究主要责任人和其他直接责任人的行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十八条 登记机构及其工作人员因不当核准登记，造成权利人损失的，登记机构应当负赔偿责任。

第五十九条 当一事人对登记机构的处罚不服的，当事人对市房地产主管部门的行政处罚不服的，可以依法申请行政复议，或者向人民法院起诉。

第七章 附则

第六十条 按本条例规定应当公告的事项，由登记机构在《深圳特区报》或者《深圳商报》或者深圳《中外房地产导报》公告。

第六十一条 本条例施行前，政府或者其授权机关颁发的有关房地产权利证书继续有效。

第六十二条 市政府可依据本条例制定实施细则。

市政府可以对房地产更正登记、异议登记、预告登记和地役权登记的具体办法作出规定。

市土地储备机构负责向登记机构申请储备土地登记，具体登记办法由市政府另行制定。

第六十三条 本条例自一九九三年七月一日起施行。

本条例施行前，应当登记而未登记的房地产，当事人应当在本条例施行之日起两年内提出登记申请。登记机构对历史遗留的房地产权问题应当根据当时的政策、规定和实际情况予以处理。

过去在特区内实施的有关规定与本条例相抵触的，以本条例为准。