珠海市房地产登记条例

（2006年8月31日珠海市第六届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过 2006年9月28日广东省第十届人民代表大会常务委员会第二十七次会议批准）

目 录

第一章 总则

第二章 登记程序

第三章 法律责任

第四章 附则

第一章 总则

第一条 为加强房地产管理，保障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、法规的规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内的房地产登记。

本条例所称房地产登记，是指土地使用权和房屋所有权以及由上述权利产生的他项权利的登记。

本条例所称房屋，是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。

第三条 珠海市人民政府（以下简称市政府）房地产登记部门是本市房地产登记机关（以下简称登记机关），负责全市的房地产权登记发证工作。

第四条 登记机关依法审查房地产登记申请，确认房地产权利，代表政府颁发房地产权证书。房地产权证书是权利人依法享有和行使房地产权利的凭证。

依法登记的房地产权利受法律保护。

第五条 土地上已有房屋的，该房屋与土地同时登记。

第六条 房地产登记应当对权利人、权属来源、权属性质、取得时间、土地使用期限、变化情况和房地产的坐落、面积、四至、等级、用途、价值、层数、结构等进行记载。

第二章 登记程序

1. 一般规定

第七条 房地产登记按下列程序办理：

（一）提出申请；

（二）受理申请；

（三）权属调查；

（四）依本条例规定公告；

（五）确认房地产权利；

（六）将核准登记事项记载于房地产登记卡；

（七）计收规费并颁发房地产权证书；

（八）立卷归档。

第八条 申请房地产登记，应当按本条例规定的时间提交申请书和有关文件。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。

申请登记提交的文件应当为原件；无法提供原件的，应当提交经有关机关确认内容真实的复印件。申请文件不齐全或者不符合规定的，登记机关不予受理。

登记机关受理申请后，应当编号并出具回执。

第九条 权利人居住在香港、澳门地区的，申请房地产登记的期限为六个月；居住在台湾地区或者国外的，申请期限为一年。

第十条 因下列情形之一进行房地产登记的，当事人应当共同申请：

（一）买卖；

（二）分割；

（三）合并；

（四）交换；

（五）赠与；

（六）抵押；

（七）法律、法规规定的其他情形。

第十一条 下列房地产登记，当事人可以单独申请：

（一）初始登记；

（二）因继承或者遗赠取得房地产权利的登记；

（三）因人民法院已经发生法律效力的判决、裁定或者调解取得房地产权利的登记；

（四）因仲裁机构已经发生法律效力的裁决、调解取得房地产权利的登记；

（五）名称、地址或者房地产用途等变更的登记；

（六）注销登记；

（七）因房地产权证书灭失、破损而重新申领、换领的登记；

（八）法律、法规规定的其他情形。

第十二条 拥有两宗以上房地产的，当事人应当分宗申请登记。共同共有的房地产权利，当事人应当共同申请登记；按份共有的房地产权利，当事人应当按各自的份额申请登记。

第十三条 登记机关收到申请人的申请登记文件之日，为受理申请日。

两个以上的申请人对同一宗房地产申请登记的，以受理申请编号为序进行审查。

第十四条 申请人可以委托代理人申请房地产登记。代理人申请登记时，应当向登记机关提交申请人的授权委托书、身份证明和代理人身份证明。境外申请人的授权委托书应当按规定经过公证或者认证。

第十五条 法律、法规规定或者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。

第十六条 经审查，房地产登记申请符合规定的，登记机关应当在本条例规定的期限内核准登记，颁发房地产权证书；对不符合规定的，不予登记，并自受理申请之日起三十日内书面通知申请人。

第十七条 申请人对不予登记决定不服的，可以自收到通知书之日起十五日内向登记机关申请复审。

登记机关应当自收到复审申请书之日起十五日内，对登记申请重新审查，并作出复审决定。申请人对登记机关的复审决定不服的，可以自收到复审决定通知书之日起十五日内向市政府申请复议，或者依法向人民法院起诉。

第十八条 有下列情形之一的，登记机关应当作出暂缓登记的决定，并书面通知申请人：

（一）房地产权属纠纷尚未解决的；

（二）在本条例规定公告事项的公告期限内，其他人提出异议并确有理由和证据的；

（三）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；

（四）受理申请后发现申请文件需要修正或者补齐的；

（五）法律、法规或者市政府规章规定应当暂缓登记的。

暂缓登记事由消失后，登记机关应当按本条例规定核准登记。

第十九条 应当登记而逾期未申请登记的房地产，经登记机关公告满一年后仍无人申请登记的，视为国家代管房地产，由登记机关代管，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。代管期届满仍无人申请登记的，由登记机关依法向人民法院提出认定房地产权利无主的申请。

第二十条 登记机关应当设置房地产登记卡，对房地产登记事项作全面、真实、准确的记载。房地产权证书的记载与房地产登记卡的记载不一致时，登记机关应当查核房地产原始凭证，并以房地产原始凭证为准。

第二十一条 房地产权证书由市政府统一制作。

房地产权证书不得涂改，任何涂改均视为无效。房地产登记卡需要涂改的，必须加盖登记机关的核对章。

房地产登记卡和房地产原始凭证永久保存。

1. 初始登记

第二十二条 凡未经登记机关确认其房地产权利、领取房地产权证书的房地产权利人，应当申请初始登记，符合本条例第四十九条规定者除外。

土地使用年期届满，经批准续期使用的，应当按本条例规定重新办理初始登记。

第二十三条 权利人应当在下列期限内，申请初始登记：

（一）以出让或者划拨方式取得土地使用权的，自按合同约定付清地价款或者补偿、安置等费用之日起三个月内；

（二）新建非商品房屋的，自房屋竣工验收交付使用之日起三个月内；

（三）新建商品房的，自房屋竣工验收后交付给购买人之前的期限内。

第二十四条 申请土地使用权初始登记应当提交下列文件：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）土地权属证明，包括：

1、土地使用权出让合同或者土地使用权划拨合同；

2、付清地价款或者补偿、安置等费用证明书；

3、批准用地文件；

4、建设用地规划许可证及附图、附件（包括用地红线图）；

5、建设用地批准书或者建设用地许可证；

6、以其他合法方式取得土地使用权的有关证明文件；

（四）具有相应资质的测量机构出具的实地测绘结果报告书。

第二十五条 申请非商品房屋所有权初始登记，应当提交下列文件：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）土地权属证明；

（四）建设工程规划许可证；

（五）建筑工程竣工验收合格证；

（六）建筑设计总平面图、建筑物竣工图；

（七）其他有关文件。

第二十六条 房地产开发企业申请新建商品房所有权初始登记，应当提交本条例第二十五条所列文件和商品房建设项目批准文件。

第二十七条 属于违法用地或者违章建筑，经处理并准许留用的，申请登记时应当提交有关部门作出行政处理的有关文件。

第二十八条 初始登记申请经审查符合规定的，登记机关应当自受理申请之日起十五日内作出初步审定；登记机关认为需要公告的，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，登记机关应予核准登记，并颁发房地产权证书。

第二十九条 对初始登记公告的初步审定有异议的，登记机关应当自收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。登记申请人应当自收到书面异议副本之日起十五日内向登记机关作出书面答复；逾期不答复的，撤销初步审定。

登记机关对异议和登记申请人的答复应当进行调查核实，作出异议成立或者不成立的决定，并书面通知当事人。当事人对登记机关的决定不服的，可以自收到决定通知书之日起十五日内向市政府申请复议，或者依法向人民法院起诉。

1. 产权转移变更登记

第三十条 经初始登记的房地产权利，有下列情形之一，发生转移变更的，当事人应当自有关合同或者协议签订之日或者有关法律文件生效之日起三个月内申请产权转移变更登记：

（一）买卖；

（二）赠与；

（三）交换；

（四）继承；

（五）分割；

（六）合并；

（七）依照人民法院判决、裁定、调解作出的转移变更；

（八）依照仲裁机构裁决、调解作出的转移变更；

（九）法律、法规规定的其他情形。

第三十一条 申请产权转移变更登记的，应当提交下列文件：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）房地产权证书；

（四）与产权转移变更有关的合同、协议、证明文件、行政决定书及其他法律文件等。

以划拨方式或者减免地价款方式取得的土地使用权，因产权转移变更按规定需要补交地价款的，还应当提交付清地价款证明书和有关机关的批准文件。

第三十二条 产权转移变更登记申请经审查符合规定的，登记机关应当自受理申请之日起十五日内核准登记。

1. 其他变更登记

第三十三条 有下列情形之一的，当事人应当自变更事实发生之日起三十日内申请变更登记：

（一）房地产用途经批准改变的；

（二）权利人姓名或者名称发生变化的；

（三）房地产坐落地址或者房地产名称发生变化的；

（四）房地产面积经批准改变的；

（五）房屋因倒塌、拆除、焚毁等灭失的。

第三十四条 申请变更登记的，应当提交下列文件：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）房地产权证书；

（四）与房地产变更有关的证明文件、有关部门的批准文件、行政决定等。

第三十五条 变更登记申请经审查符合规定的，登记机关应当自受理申请之日起十五日内核准登记。

1. 商品房预售登记

第三十六条 预售商品房，商品房预售人必须申请预售登记。

第三十七条 登记机关对申请人的预售登记申请进行审查，符合规定的，应当自受理申请之日起三十日内予以核准预售登记，并核发商品房预售许可证。

第三十八条 预售商品房实行预售合同登记备案制度。

商品房预售人应当在预售合同签订之日起六十日内申请办理商品房预售合同登记备案。

第三十九条 商品房预购人转让预购的商品房的，应当与受让人和商品房预售人共同签订预售商品房转让合同，并由转让该商品房的双方当事人自合同签订之日起十五日内办理变更登记备案。

1. 注销登记

第四十条 有下列情形之一的，当事人应当申请注销登记，并缴回房地产权证书；当事人未申请的，由登记机关直接注销登记：

（一）土地使用年期届满的；

（二）因法院判决、裁定或者行政决定及其他法律上的原因而丧失房地产权利的；

（三）因自然灾害等造成房地产权利灭失的。

第四十一条 登记机关直接注销登记的，应当在十日内书面通知当事人，限期缴回房地产权证书。当事人未在规定期限内缴回房地产权证书的，登记机关可以公告作废。

第三章 法律责任

第四十二条 有下列情形之一的，由登记机关撤销全部或者部分登记事项；有第（二）项行为的，登记机关并可处以一千元以上二万元以下的罚款：

（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或者获取补发房地产权证书的；

（三）登记机关审查有疏忽，核准登记不当的。

撤销登记决定应当书面通知当事人。

第四十三条 当事人伪造房地产权证书的，由登记机关依法没收伪造的房地产权证书，并将其移送司法机关处理。

第四十四条 商品房预售人不依法办理商品房预售合同登记备案手续，造成预售合同无效，给预购人和其他权利人造成损失的，应当承担民事责任；但商品房预售人能证明自己无过错的除外。

第四十五条 登记机关及其工作人员因工作疏忽，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。

第四十六条 登记机关工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；不构成犯罪的，依法给予行政处分。

第四章 附则

第四十七条 按本条例规定应当公告的事项，应当在登记机关指定的报纸上公告，公告费用由有关权利人承担

第四十八条 房地产权证书破损，经登记机关查验确需换领的，予以换领。

因房地产权证书灭失申请补发的，应当向登记机关报失，并刊登灭失声明和补发公告；经三个月无异议的，予以补发，并在新颁发的证书上注明“补发”字样。

第四十九条 本条例施行前依法颁发的土地使用权证书、房屋所有权证书和房地产权证书继续有效，并可以更换。

第五十条 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一年内提出登记申请。登记机关对历史遗留的房地产权利问题应当根据当时的政策、规定和实际情况处理。

第五十一条 本条例自2006年11月1日起施行。