

福建省城市房屋产权登记条例

(1998 年 11 月 26 日福建省第九届人民代表大会常务
委员会第六次会议通过)

第一章 总 则

第一条 为加强城市房屋产权管理，保障房屋产权人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、行政法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 本条例所称房屋产权，是指房屋所有权以及由房屋所有权而设定的抵押、典当、租赁等其他权利。

本条例所称房屋产权人，是指依法享有房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权的自然人、法人和其他组织。

第三条 在本省城市规划区范围内国有土地上原有房屋和新建房屋产权的取得、设定、变更、终止，必须依照本条例的规定办理登记。

房屋所有权未经核准登记的，房屋其他权利不予登记。

第四条 房屋产权证书是房屋产权人占有、使用、经营、处置房屋的法律凭证。

依法登记的房屋产权受国家法律保护。

第五条 房屋产权登记应当遵循房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权主体一致的原则。

第六条 省人民政府建设行政主管部门主管本省行政区域内城市房屋产权登记工作。

市、县人民政府房屋产权登记部门(以下简称登记部门), 负责其辖区内房屋产权登记申请的受理、审核和发证工作。设区市的登记部门可委托区人民政府房屋管理部门受理、审核区属单位、私有房屋产权登记申请的前期工作。

第二章 房屋产权登记一般规定

第七条 申请房屋产权登记, 应当提交登记申请书、有关身份证件和本条例规定的其他登记文件; 委托代理人申请登记的, 应当出具委托书。香港特别行政区、澳门、台湾地区和国外的企业、其他组织或者个人, 申请或者委托代理人申请登记的, 还应当按照国家有关规定办理公证、签证或者认证。

前款所称有关身份证件是指:

(一)个人的身份证件;

(二)企业、其他经济组织的营业执照;

(三)机关、团体或者其他组织的登记证件、证明文件。两人以上共有的房屋产权，共有人应当同时申请登记。

第八条 有下列情形之一的，当事人双方或者多方应当共同申请房屋产权登记：

- (一)买卖；
- (二)交换；
- (三)赠与(不含遗赠)；
- (四)抵押、典当；
- (五)分割、合并；
- (六)法律、法规规定的其他情形。

前款所列情形，当事人一方申请，其他方无正当理由不申请的，登记部门可以受理一方当事人的申请，经审核符合登记条件的，可直接为其登记。

商品房产权登记申请可以由房地产开发企业代办。

第九条 有下列情形之一的，房屋产权由登记部门直接代为登记：

- (一)由登记部门依法代管的房屋；
- (二)经人民法院判决为无主、没收的房屋；

(三)法律、法规规定的其他情形。

依前款规定代为登记的房屋产权不发给房屋产权证书。

第十条 申请人因不可抗力或者其他正当理由不能在本条例规定的期限内申请登记的，在障碍消除后，申请登记的时限可以顺延。

第十一条 符合条件的申请，登记部门应当即时予以受理，对收取的证件、契证、法律文书及相关图纸应当开具收件收据，交给登记申请人。

第十二条 登记部门受理申请后，应当对登记申请的房屋进行实地核对验证。登记部门认为房屋产权确认需要公告的，应当发布公告。公告期为三十日。

第十三条 对房屋产权登记申请有异议的，异议人应当在公告的有效限期内向登记部门提交异议书和证据；登记部门应暂缓登记，并在异议人提出异议之日起五日内书面通知申请人。

申请人应在收到登记部门书面通知之日起十五日内，书面答复登记部门。登记部门经调查核实，认为异议成立的，应当作出不予登记的决定；认为异议不成立的，应当驳回异议，并在申请人书面答复登记部门之日起五日内书面通知异议人。

第十四条 登记部门受理申请后，发现有下列情形之一的，

应当在受理登记申请之日起三十日内作出不予登记的决定，并书面通知申请人：

- (一)房屋权属或者房屋占用的土地使用权争议尚未解决的；
- (二)属于违法建筑或者临时建筑的；
- (三)转让房地产不能提供完税凭证的；
- (四)不能提供有效的房屋权属证明的；
- (五)法律、法规规定的其他情形。

第十五条 登记部门受理申请后，发现有下列情形之一的，应当在受理登记申请之日起三十日内作出暂缓登记的决定，并书面通知申请人：

- (一)按照规定需补办手续的；
- (二)拆迁公告发布后进行房屋产权转移、变更，设定抵押、典当的；
- (三)法律、法规规定应予暂缓登记的其他情形。

第十六条 房屋产权证书应当载明下列主要事项：

- (一)房屋来源和产权人情况；
- (二)房屋所有权性质、坐落及房屋状况；
- (三)房屋设定抵押、典当情况；

(四)房屋共有情况;

(五)必须载明的其他事项。

第十七条 房屋产权证书破损,经查验后可以换发。换发房屋产权证书后,应当将原房屋产权证书注销归档。

第十八条 房屋产权证书遗失、灭失,房屋产权人应当向登记部门书面报失,并在本地、市主要报纸或者登记机关指定的报纸刊登声明;声明发布后满九十日无异议的,可以申请补发房屋产权证书。

申请补发房屋产权证书应提交下列文件:

(一)遗失、灭失原因的书面说明和承担法律责任的具结保证书;

(二)居委会或者所在单位证明,单位房屋还须提交上级主管部门的证明;

(三)刊登遗失、灭失房屋产权证书声明的报纸。

补发的房屋产权证书应当注明“补发”。

第十九条 除依法不予登记或者暂缓登记的情形外,登记部门自受理登记申请之日起,办理房屋所有权初始登记发证、变更登记发证、注销登记和房屋其他权利登记的期限分别为九十日、六十日、三十日和十日。

第二十条 登记部门应当设置房屋登记册，对房屋产权登记的事项作全面、真实、准确的记载，并且永久保存。

房屋登记册、房屋产权证书上的记载，与登记申请文件的内容应当一致。

房屋登记册的记载有更改的，应当加盖登记部门的核对章和登记工作人员的印章。

第三章 房屋所有权登记

第二十一条 单位新建的非商品房屋，应当自房屋交付使用之日起九十日内持下列文件向登记部门申请房屋所有权初始登记：

- (一)用地证明文件或者土地使用权证；
- (二)建设用地规划许可证；
- (三)建设工程规划许可证；
- (四)施工许可证；
- (五)竣工验收合格证书；
- (六)竣工总平面图和分层平面图；
- (七)法律、法规规定的其他有关证明文件。

新建拆迁安置房、商品房，拆迁人或者房地产开发企业应当在房屋竣工验收之日起三十日内持前款规定文件向登记部门申请房屋初始预登记。

个人新建的房屋，应当自交付使用之日起九十日内提交建房用地证明和规划、建设部门的有关批准文件，向登记部门申请房屋所有权初始登记。

按住房制度改革规定，由单位与个人集资建设、合作建设的房屋，申请房屋所有权登记时，还应提交县级以上人民政府住房制度改革领导机构出具的产权核定意见。

第二十二条 非新建房屋初始登记，应根据产权来源情况，提交相应的有关证明文件。

第二十三条 经初始登记的房屋有下列情形之一的，当事人应当自合同、协议签订或者有关法律文件生效之日起三十日内，申请房屋权属变更登记：

(一)房屋买卖、交换、赠与、继承、分割的；

(二)因生效的调解、判决、仲裁裁决、行政决定引起房屋权属转移的；

(三)机构调整、企业兼并或者分立等发生房屋权属转移的；

(四)以房地产投资入股，成立企业法人的；

(五)法律、法规规定的其他情形。

申请房屋权属变更登记，应当提交房屋产权证书以及与房屋权属转移有关的合同、协议、证明文件、法院判决、行政决定、勘测报告或者其他法律文件。

第二十四条 购买按照住房制度改革政策出售的公有住房，申请房屋产权登记时应提交下列文件：

(一)售房单位《房屋所有权证》；

(二)售房单位《国有土地使用权证》；

(三)购房合同；

(四)购房发票；

(五)单位售房证明书；

(六)县级以上人民政府住房制度改革领导机构出具的产权核定意见。

第二十五条 经初始登记的房屋有下列情形之一的，产权人应当自事实发生之日起三十日内，申请房屋产权内容变更登记：

(一)房屋门牌号码、结构、用途发生变化的；

(二)产权人名称发生变化的；

(三)房屋面积增加或者减少的；

(四)法律、法规规定的其他情形。

申请房屋产权内容变更登记，应当提交房屋产权证书以及与变更事实相关的证明文件。

第二十六条 房屋因拆除、灭失或者其他原因终止房屋所有权的，产权人应当自事实发生之日起三十日内，办理注销登记，缴回房屋产权证书。

第二十七条 有下列情形之一的，登记部门可以直接予以注销登记：

(一)申报不实，骗取房屋产权证书的；

(二)涂改房屋产权证书的；

(三)产权人未按本条例第二十六条规定办理注销登记的；

(四)房屋依法发生强制性转移，原产权人未在规定期限内办理注销登记的；

(五)依法应当注销登记的其他情形。

按前款规定直接予以注销登记的，登记部门应当在十日内书面通知当事人，限期缴回房屋产权证书；当事人在限期内缴回房屋产权证书的，经核实后，发给注销凭证；当事人未在限期内缴回房屋产权证书的，登记部门可登报公告该房屋产权证书作废。

第四章 房屋其他权利登记

第二十八条 抵押城市房屋的，应当向房屋所在地登记部门办理抵押登记。

申请房屋抵押登记，应当提交下列文件：

- (一)土地权属证明；
- (二)房屋产权证书；
- (三)抵押合同、协议；
- (四)法律、法规规定的其他有关文件。

第二十九条 登记部门办理抵押登记，应当向抵押权人出具他项权证书。

抵押合同变更、终止或者解除的，抵押双方当事人应当提出书面申请，向原登记部门办理变更或者注销抵押登记。

第三十条 下列房屋产权有关文件，当事人应当在合同签订之日起三十日内，持房屋产权证书和有关合同向登记部门办理备案登记；未经备案登记，不得对抗善意第三人：

- (一)房屋预售合同及其变更合同；
- (二)房屋租赁合同及其变更合同；

(三)房屋典当合同及其变更合同;

(四)当事人认为有必要备案登记而登记部门准予备案登记的房屋其他产权文件。

第五章 法律责任

第三十一条 用隐瞒、欺骗等不正当手段骗取房屋产权证书的,由登记部门注销房屋产权证书,并对当事人处以一千元以上一万元以下的罚款。

第三十二条 伪造、变造、买卖房屋产权证书的,由登记部门收缴房屋产权证书,没收违法所得,并处以一万元以上五万元以下的罚款;构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

第三十三条 未按本条例规定期限申请房屋产权登记的,由登记部门责令其办理登记,并可加倍收取登记费。

第三十四条 申请人对登记部门驳回登记申请或者逾期拒不颁发房屋产权证书的,或者异议人认为登记部门驳回异议决定损害其合法权益的,可以依法申请行政复议或者向人民法院提起诉讼。

第三十五条 登记部门超越管辖范围颁发房屋产权证书、无故拒绝登记申请、故意延误登记期限,或者因为工作人员的过错,导致房屋产权登记不当或者房屋登记册上的记载有误的,上级行

政机关或者登记部门应当责令纠正；给房屋产权人造成损失的，登记部门应当赔偿损失。

第三十六条 登记部门的工作人员玩忽职守、徇私舞弊、贪污受贿、滥用职权，尚未构成犯罪的，由所在部门予以行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第三十七条 在城市规划区外国有土地上的房屋产权登记，参照本条例执行。

第三十八条 本条例施行前，房屋产权已经登记部门登记的，不再重新办理登记。

第三十九条 本条例自 1999 年 3 月 1 日起施行。