【[更新](https://www.6laws.net/update.htm)】2020/2/22【編輯著作權者】[黃婉玲](http://www.facebook.com/anita6law)

（建議使用工具列--〉檢視--〉文件引導模式/功能窗格）

‧[S-link總索引](../S-link%E9%9B%BB%E5%AD%90%E5%85%AD%E6%B3%95%E7%B8%BD%E7%B4%A2%E5%BC%95.docx)**〉〉**[S-link大陸法規索引](../S-link%E5%A4%A7%E9%99%B8%E6%B3%95%E8%A6%8F%E7%B4%A2%E5%BC%95.docx#城市房屋權屬登記管理辦法)**〉〉**[線上網頁版](https://www.6laws.net/6law/law-gb/%E5%9F%8E%E5%B8%82%E6%88%BF%E5%B1%8B%E6%AC%8A%E5%B1%AC%E7%99%BB%E8%A8%98%E7%AE%A1%E7%90%86%E8%BE%A6%E6%B3%95.htm)**〉〉**

**【大陸法規】**失效:城市房屋權屬登記管理辦法

**【發布單位】**建設部

**【發布/修正】**1998年1月1日

**【失效日期】**2008年7月1日

# 【法規沿革】

‧1997年10月27日建設部令第57號發佈，2001年8月15日根據《建設部關於修改＜城市房地產權屬登記管理辦法＞的決定》建設部令第99號修正

**【失效依據】**本篇法規已被《[房屋登記辦法](../law-gb/%E6%88%BF%E5%B1%8B%E7%99%BB%E8%A8%98%E8%BE%A6%E6%B3%95.docx)》（實施日期：2008年7月1日）廢止

# 【章節索引】

第一章　[總則](#_第一章__總_則)　§1

第二章　[房屋權屬登記](#_第二章__房屋權屬登記_1)　§9

第三章　[房屋權屬證書](#_第三章__房屋權屬證書)　§31

第四章　[法律責任](#_第四章__法律責任)　§36

第五章　[附則](#_第五章__附_則)　§39

# 【法規內容】

# 第一章　　總　則

## 第1條

　　為加強城市房屋權屬管理，維護房地產市場秩序，保障房屋權利人的合法權益，根據《[中華人民共和國城市房地產管理法](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9F%8E%E5%B8%82%E6%88%BF%E5%9C%B0%E7%94%A2%E7%AE%A1%E7%90%86%E6%B3%95.docx)》的規定，制定本辦法。

## 第2條

　　本辦法適用于城市規劃區國有土地範圍內的房屋權屬登記。

## 第3條

　　本辦法所稱房屋權屬登記，是指房地產行政主管部門代表政府對房屋所有權以及由上述權利產生的抵押權、典權等房屋他項權利進行登記，並依法確認房屋產權歸屬關係的行為。

　　本辦法所稱房屋權利人（以下簡稱權利人），是指依法享有房屋所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權、房地產他項權利的法人、其他組織和自然人。

　　本辦法所稱房屋權利申請人（以下簡稱申請人），是指已獲得了房屋並提出房屋登記申請，但尚未取得房屋所有權證書的法人、其他組織和自然人。

## 第4條

　　國家實行房屋所有權登記發證制度。

　　申請人應當按照國家規定到房屋所在地的人民政府房地產行政主管部門（以下簡稱登記機關）申請房屋權屬登記，領取房屋權屬證書。

## 第5條

　　房屋權屬證書是權利人依法擁有房屋所有權並對房屋行使佔有、使用、收益和處分權利的唯一合法憑證。

　　依法登記的房屋權利受國家法律保護。

## 第6條

　　房屋權屬登記應當遵循房屋的所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權權利主體一致的原則。

## 第7條

　　縣級以上地方人民政府由一個部門統一負責房產管理和土地管理工作的，可以製作、頒發統一的房地產權證書，依照《[城市房地產管理法](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9F%8E%E5%B8%82%E6%88%BF%E5%9C%B0%E7%94%A2%E7%AE%A1%E7%90%86%E6%B3%95.docx)》的規定，將房屋的所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權的確認和變更，分別載入房地產權證書。房地產權證書的式樣報國務院建設行政主管部門備案。

## 第8條

　　國務院建設行政主管部門負責全國的房屋權屬登記管理工作。

　　省、自治區人民政府建設行政主管部門負責本行政區域內的房屋權屬登記管理工作。

　　直轄市、市、縣人民政府房地產行政主管部門負責本行政區域內的房屋權屬登記管理工作。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)〉〉

# 第二章　　房屋權屬登記

## 第9條

　　房屋權屬登記分為：

　　（一）總登記；

　　（二）初始登記；

　　（三）轉移登記；

　　（四）變更登記；

　　（五）他項權利登記；

　　（六）註銷登記。

## 第10條

　　房屋權屬登記依以下程式進行：

　　（一）受理登記申請；

　　（二）權屬審核；

　　（三）公告；

　　（四）核准登記，頒發房屋權屬證書。

　　本條第（三）項適用於登記機關認為有必要進行公告的登記。

## 第11條

　　房屋權屬登記由權利人（申請人）申請。權利人（申請人）為法人、其他組織的，應當使用其法定名稱，由其法定代表人申請；

　　權利人（申請人）為自然人的，應當使用其身份證件上的姓名。

　　共有的房屋，由共有人共同申請。

　　房屋他項權利登記，由權利人和他項權利人共同申請。

　　房地產行政主管部門直管的公房由登記機關直接代為登記。

## 第12條

　　權利人（申請人）可以委託代理人申請房屋權屬登記。

## 第13條

　　權利人（申請人）申請登記時，應當向登記機關交驗單位或者相關人的有效證件。

　　代理人申請登記時，除向登記機關交驗代理人的有效證件外，還應當向登記機關提交權利人（申請人）的書面委託書。

## 第14條

　　總登記是指縣級以上地方人民政府根據需要，在一定期限內對本行政區域內的房屋進行統一的權屬登記。

　　登記機關認為需要時，經縣級以上地方人民政府批准，可以對本行政區域內的房屋權屬證書進行驗證或者換證。

　　凡列入總登記、驗證或者換證範圍，無論權利人以往是否領取房屋權屬證書，權屬狀況有無變化，均應當在規定的期限內辦理登記。

　　總登記、驗證、換證的期限，由縣級以上地方人民政府規定。

## 第15條

　　總登記、驗證、換證應當由縣級以上地方人民政府在規定期限開始之日30日前發佈公告。

　　公告應當包括以下內容：

　　（一）登記、驗證、換證的區域；

　　（二）申請期限；

　　（三）當事人應當提交的有關證件；

　　（四）受理申請地點；

　　（五）其他應當公告的事項。

## 第16條

　　新建的房屋，申請人應當在房屋竣工後的3個月內向登記機關申請房屋所有權初始登記，並應當提交用地證明文件或者土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、房屋竣工驗收資料以及其他有關的證明文件。

　　集體土地上的房屋轉為國有土地上的房屋，申請人應當自事實發生之日起30日內向登記機關提交用地證明等有關文件，申請房屋所有權初始登記。

## 第17條

　　因房屋買賣、交換、贈與、繼承、劃撥、轉讓、分割、合併、裁決等原因致使其權屬發生轉移的，當事人應當自事實發生之日起90日內申請轉移登記。

　　申請轉移登記，權利人應當提交房屋權屬證書以及相關的合同、協議、證明等檔。

## 第18條

　　權利人名稱變更和房屋現狀發生下列情形之一的，權利人應當自事實發生之日起30日內申請變更登記：

　　（一）房屋坐落的街道、門牌號或者房屋名稱發生變更的；

　　（二）房屋面積增加或者減少的；

　　（三）房屋翻建的；

　　（四）法律、法規規定的其他情形。

　　申請變更登記，權利人應當提交房屋權屬證書以及相關的證明文件。

## 第19條

　　設定房屋抵押權、典權等他項權利的，權利人應當自事實發生之日起30日內申請他項權利登記。

　　申請房屋他項權利登記，權利人應當提交房屋權屬證書，設定房屋抵押權、典權等他項權利的合同書以及相關的證明文件。

## 第20條

　　房屋所有權登記應當按照權屬單元以房屋的門牌號、幢、套（間）以及有具體權屬界限的部分為基本單元進行登記。

## 第21條

　　有下列情形之一的，由登記機關依法直接代為登記，不頒發房屋權屬證書：

　　（一）依法由房地產行政主管部門代管的房屋；

　　（二）無人主張權利的房屋；

　　（三）法律、法規規定的其他情形。

## 第22條

　　有下列情形之一的，經權利人（申請人）申請可以准予暫緩登記：

　　（一）因正當理由不能按期提交證明材料的；

　　（二）按照規定需要補辦手續的；

　　（三）法律、法規規定可以准予暫緩登記的。

## 第23條

　　有下列情形之一的，登記機關應當作出不予登記的決定：

　　（一）屬於違章建築的；

　　（二）屬於臨時建築的；

　　（三）法律、法規規定的其他情形。

## 第24條

　　因房屋滅失、土地使用年限屆滿、他項權利終止等，權利人應當自事實發生之日起30日內申請註銷登記。

　　申請註銷登記，權利人應當提交原房屋權屬證書、他項權利證書，相關的合同、協議、證明等檔。

## 第25條

　　有下列情形之一的，登記機關有權註銷房屋權屬證書：

　　（一）申報不實的；

　　（二）塗改房屋權屬證書的；

　　（三）房屋權利滅失，而權利人未在規定期限內辦理房屋權屬註銷登記的；

　　（四）因登記機關的工作人員工作失誤造成房屋權屬登記不實的。

　　註銷房屋權屬證書，登記機關應當作出書面決定，送達當事人，並收回原發放的房屋權屬證書或者公告原房屋權屬證書作廢。

## 第26條

　　登記機關自受理登記申請之日起7日內應當決定是否予以登記，對暫緩登記、不予登記的，應當書面通知權利人（申請人）。

## 第27條

　　登記機關應當對權利人（申請人）的申請進行審查。凡權屬清楚、產權來源資料齊全的，初始登記、轉移登記、變更登記、他項權利登記應當在受理登記後的30日內核准登記，並頒發房屋權屬證書；註銷登記應當在受理登記後的15日內核准註銷，並註銷房屋權屬證書。

## 第28條

　　房屋權屬登記，權利人（申請人）應當按照國家規定交納登記費和權屬證書工本費。

　　登記費的收取辦法和標準由國家統一制定。在國家統一制定的辦法和標準頒佈之前，按照各省、自治區、直轄市的辦法和標準執行。

## 第29條

　　權利人（申請人）逾期申請房屋權屬登記的，登記機關可以按照規定登記費的3倍以下收取登記費。

## 第30條

　　從事房屋權屬登記的工作人員必須經過業務培訓，持證上崗。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)〉〉

# 第三章　　房屋權屬證書

## 第31條

　　房屋權屬證書包括《房屋所有權證》、《房屋共有權證》、《房屋他項權證》或者《房地產權證》、《房地產共有權證》、《房地產他項權證》。

## 第32條

　　共有的房屋，由權利人推舉的持證人收執房屋所有權證書。其餘共有人各執房屋共有權證書1份。

　　房屋共有權證書與房屋所有權證書具有同等的法律效力。

## 第33條

　　房屋他項權證書由他項權利人收執。他項權利人依法憑證行使他項權利，受國家法律保護。

## 第34條

　　《房屋所有權證》、《房屋共有權證》、《房屋他項權證》的式樣由國務院建設行政主管部門統一制定。證書由國務院建設行政主管部門統一監製，市、縣房地產行政主管部門頒發。

## 第35條

　　房屋權屬證書破損，經登記機關查驗需換領的，予以換證。房屋權屬證書遺失的，權利人應當及時登報聲明作廢，並向登記機關申請補發，由登記機關作出補發公告，經6個月無異議的，予以補發。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)〉〉

# 第四章　　法律責任

## 第36條

　　以虛報、瞞報房屋權屬情況等非法手段獲得房屋權屬證書的，由登記機關收回其房屋權屬證書或者公告其房屋權屬證書作廢，並可對當事人處以1千元以下罰款。

　　塗改、偽造房屋權屬證書的，其證書無效，登記機關可對當事人處以1千元以下罰款。

　　非法印製房屋權屬證書的，登記機關應當沒收其非法印製的房屋權屬證書，並可對當事人處以1萬元以上3萬元以下的罰款；構成犯罪的，依法追究刑事責任。

## 第37條

　　因登記機關工作人員工作過失導致登記不當，致使權利人受到經濟損失的，登記機關對當事人的直接經濟損失負賠償責任。

## 第38條

　　登記機關的工作人員怠忽職守、徇私舞弊、貪污受賄的，濫用職權、超越管轄範圍頒發房屋權屬證書的，依法給予行政處分；構成犯罪的，依法追究刑事責任。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)〉〉

# 第五章　　附　則

## 第39條

　　本辦法[第二條](#a2)規定範圍外的房屋權屬登記，參照本辦法執行。

## 第40條

　　各省、自治區、直轄市人民政府可以根據本辦法制定實施細則。

## 第41條

　　本辦法由國務院建設行政主管部門負責解釋。

## 第42條

　　本辦法自1998年1月1日起施行。

。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。[回首頁](#top)**〉〉**

【編註】本檔法規資料以官方資訊網為依據；本文僅供參考，如需引用請以正式檔為準。如有發現待更正部份及您所需本站未收編之法規，敬請[告知](https://www.6laws.net/comment.htm)，謝謝！