

郑州市人民政府文件

郑政〔2011〕63号

郑州市人民政府 关于印发郑州市集体土地上房屋登记 暂行办法的通知

各县(市、区)人民政府,市人民政府各部门,各有关单位:

现将《郑州市集体土地上房屋登记暂行办法》印发给你们,请认真组织实施。



郑州市集体土地上房屋登记暂行办法

第一章 总 则

第一条 为规范集体土地上房屋的登记行为,维护房屋权利人的合法权益,根据《中华人民共和国物权法》、《房屋登记办法》等有关法律、法规,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本市行政区域内集体土地上房屋的登记工作,适用本办法。

以各种形式在集体土地上违法违规进行开发建设或变相进行开发建设,未依法取得相关建设、规划审批手续,并违法违规向土地所属农村集体组织成员以外销售的房屋不予登记。

经市政府批准列入城中村改造范围内的集体土地上房屋不予登记,待改造完成并安置完毕后按国有土地上房屋进行登记。

第三条 市房地产行政管理部门负责市区区域内集体土地房屋登记工作,包括行政辖区内的中原区、金水区、二七区、管城回族区、惠济区及郑东新区、郑州经济技术开发区、郑州高新区、郑州航空港区。

市建设、规划、国土资源等有关部门及各区人民政府、市政府派出的开发区管理机构应按照各自的职责协同做好集体土地房屋

的登记工作。

第四条 市房地产行政管理部门依法实施房屋登记、发放房屋权属证书,包括《房屋所有权证》、《房屋他项权证》。房屋权属证书附记栏内应标注“集体土地”字样。

集体土地上房屋进行登记应使用国家统一印制的房屋权属证书。申请登记房屋为共有房屋的,市房地产行政管理部门应当在《房屋所有权证》上注明“共有”字样。

第五条 集体土地房屋登记应当遵循房屋所有权与该房屋占有范围内土地使用权权利主体一致的原则。

集体土地上房屋所有权发生转移的,房屋占用范围内的土地使用权一并发生转移。

第二章 一般规定

第六条 房屋权属的设立、转让、变更和消灭,应当依照本办法规定进行登记。

房屋登记分为初始登记、转移登记、变更登记、他项权利登记、注销登记和异议登记。

第七条 房屋登记依下列程序进行:

- (一)申请;
- (二)受理;
- (三)审核;
- (四)记载于登记簿;

(五)颁发、换发或收回房屋权属证书。

第八条 集体土地上房屋,应当按照基本单元进行登记。房屋基本单元是指有固定界限、可以独立使用并且有明确、唯一的编号(幢号、室号等)的房屋或者特定空间。

村民自建住房,以宅基地上独立建筑为基本单元进行登记;在共有宅基地上建造的村民住房,以套、间等有固定界限的部分为基本单元进行登记。

非住房以房屋的幢、层、套、间等有固定界限的部分为基本单元进行登记。

第九条 申请集体土地房屋登记的,市房地产行政管理部门应当对申请事项进行公告。公告的内容应当在房屋所在村民组织内进行张贴。经公告三十日无异议或者异议不成立的,方可予以登记。

第十条 房屋登记由房屋权利人向市房地产行政管理部门申请。

权利人为村民委员会、村民小组、村办企业等农村集体经济组织的,应使用其法定名称。

权利人为自然人的,应使用其有效身份证明上载明的姓名。

共有的房屋,由共有人共同申请。

房屋他项权利登记,由房屋所有权人和其他项权利人共同申请。

第十一条 房屋权利人可以委托他人代为申请登记。委托他人代为申请登记的,须提交授权委托书、委托人和代理人身份证

明。境外申请人的委托书应按照国家有关规定办理。

经人民法院宣告失踪人的房屋,由房屋法定继承人或其法定代理人代为申请登记。

无民事行为能力或限制民事行为能力人的房屋,由其法定监护人代为申请登记。

第十二条 房屋登记申请人提交材料齐全,符合法定条件和形式的,市房地产行政管理部门应当予以受理,并在下列时限内完成登记行为。申请房屋所有权登记的,30个工作日内办理完结并发放房屋所有权证;申请房屋抵押权、地役权、预告登记、更正登记的,10个工作日内办理完结并发放相应的权属证书;申请异议登记的,1个工作日内办理完结。不予登记的,应即时书面通知申请人。

第十三条 房屋权属证书、登记证明与房屋登记簿记载不一致的,除有证据证明房屋登记簿确有错误外,以房屋登记簿为准。

第三章 房屋所有权登记

第十四条 房屋权利人申请房屋所有权初始登记,应当按下列规定提交材料:

(一)村民自建的住宅房屋

1. 登记申请书及身份证明;
2. 宅基地使用证;
3. 建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证;

4. 房屋测绘平面图；
5. 申请人属于房屋所在地农村集体经济组织成员的证明；
6. 其他必要材料。

(二)村民小组、村民委员会、村办企业等农村集体经济组织依法建设的房屋

1. 登记申请书及身份证明；
2. 集体土地使用证；
3. 建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证；
4. 工程竣工验收证明；
5. 房屋测绘平面图；

6. 经村民会议同意或者由村民会议授权经村民代表会议同意进行登记的证明材料；

7. 其他必要材料。

第十五条 村民自建的3层以下(含3层)房屋以及村民小组、村民委员会、村办企业等农村集体经济组织建设的房屋,由于历史原因用地和规划材料缺失的,在按规定补办建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证、集体土地使用证(或宅基地使用证)后,可予以登记。

第十六条 依照本规定应进行工程竣工验收的房屋,而实际未取得工程竣工验收证明的,建设方应委托具有管理权限的房屋安全鉴定机构或者具有相应资质的工程质量检测机构对房屋安全状况进行鉴定。符合安全使用条件的,可凭房屋安全鉴定报告或

者工程质量检测报告,申请权属登记。

第十七条 已依法取得房屋权属证书的集体土地房屋买卖、交换、赠与、继承、分家析产或因人民法院判决(裁定)、仲裁裁决致使房屋权属发生转移的,权利人持下列材料中的相关材料申请转移登记:

(一)登记申请书及当事人身份证明;

(二)房屋权属证书;

(三)宅基地使用证或集体土地使用证;

(四)与房屋权属转移相关的合法有效证明、合同、协议、法律文书等文件;

(五)其他必要材料。

共有的房屋,还应提供产权共有人同意产权转移的书面证明。

第十八条 申请集体土地上房屋所有权转移登记,属于村民住房的,应当符合宅基地的管理规定,并提交房屋所在地村民委员会同意转让的证明;属于农村集体经济组织房屋的,应当提交经村民会议同意或者由村民会议授权经村民代表会议同意的证明材料。

第十九条 已登记的集体土地上房屋有下列情形之一的,权利人应当申请变更登记,并按下列规定提交材料:

(一)权利人姓名(名称)变更的,提交房屋权属证书、有效证明文件;

(二)房屋坐落的街道名称、门牌号变更的,提交房屋权属证

书、公安部门证明；

(三)房屋面积发生变化的,提交房屋权属证书、规划许可或证明文件；

(四)共有房产分割的,提交房屋权属证书、分割协议或公证书。

第二十条 有下列情形之一的房屋,不予登记:

(一)不能提供有效的房地产权属来源证明的；

(二)不符合城乡规划的违章建筑和临时建筑的；

(三)房地产权属争议未解决的；

(四)转让农村村民住房,受让人不属于房屋所在地农村集体经济组织成员的；

(五)司法机关查封或限制房屋权利的。

第二十一条 房屋因拆除、焚毁、倒塌等原因灭失的,权利人应当自事实发生后申请注销登记,缴回房屋权属证书。

申请注销登记,房屋权利人应当提交房屋权属证书及相关证明文件。

第四章 他项权利登记

第二十二条 集体土地上房屋设定抵押权的,应持下列材料申请办理房屋他项权利登记,领取《房屋他项权证》:

(一)登记申请书及抵押人、抵押权人的身份证明；

(二)房屋所有权证及集体土地使用证或宅基地使用证；

- (三)主债权合同；
- (四)抵押合同；
- (五)其他必要材料。

农民个人房屋设定抵押权只能为本家庭成员担保。

已经抵押登记的房屋的占用、管理与处分应当依据有关法律、法规执行,在处分抵押房屋时只能面向本集体组织成员。

第二十三条 经登记的抵押权发生转移、变更或者依法终止的,权利人应当依法申请转移、变更、注销登记。

第二十四条 下列房屋不得设定抵押权：

- (一)权属有争议的房屋；
- (二)教育、医疗卫生设施和其他社会公益设施的房屋；
- (三)列入文物保护和有重要纪念意义的房屋；
- (四)依法查封或者以其他形式限制转让的房屋；
- (五)依法公告拆迁范围内的房屋。

第二十五条 在房屋上设立地役权的,当事人应当提交下列材料,申请地役权设立登记：

- (一)登记申请书；
- (二)申请人的身份证明；
- (三)地役权合同；
- (四)房屋所有权证及集体土地使用证(或宅基地使用证)；
- (五)其他必要材料。

第二十六条 对符合规定条件的地役权设立登记,市房地产

行政管理部门应当将有关事项记载于需役地和供役地房屋登记簿,并可将地役权合同附于供役地和需役地房屋登记簿。

第二十七条 已经登记的地役权变更、转让或者消灭的,当事人应当提交下列材料,申请变更登记、转移登记、注销登记:

- (一) 登记申请书;
- (二) 申请人的身份证明;
- (三) 登记证明;
- (四) 证明地役权发生变更、转移或者消灭的材料;
- (五) 其他必要材料。

集体土地上房屋所有权发生转移的,房屋上设定的地役权一并转移。

第五章 其他登记

第二十八条 权利人、利害关系人认为市房地产行政管理部门记载的事项错误的,可以申请更正登记。市房地产行政管理部门记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的,市房地产行政管理部门应当予以更正。

市房地产行政管理部门记载的权利人不同意更正的,利害关系人可以申请异议登记。市房地产行政管理部门予以异议登记的,申请人在异议登记之日起 15 日内不起诉,异议登记失效。异议登记不当,造成权利人损害的,权利人可以向申请人请求损害赔偿。

第二十九条 房屋权属证书遗失、破损的,可以向市房地产行政主管部门申请补发或换发。

需要补发房屋他项权证的,权利人应当在当地主要报纸上刊登遗失声明,持登报声明等有关材料申请补发;房屋所有权证遗失的,市房地产行政主管部门在补发前应当就补发事项在房屋所在地村民组织内进行公告。

补发的房屋权属证书上应注明“补发”字样。自补发之日起,原房屋权属证书作废。

第三十条 办理集体土地上房屋的预告登记、更正登记、等房屋登记,参照适用国有土地范围内房屋登记的有关法律法规规定。

第六章 责任追究

第三十一条 当事人有下列行为之一的,按照相关法律、法规追究其责任:

(一)伪造或涂改房屋权属证书的;

(二)申请人以瞒报、虚报、出具虚假具结保证等欺骗手段取得房屋权属证书的。

第三十二条 房产测绘单位在房产面积测绘中不执行国家规范、规定,或者弄虚作假欺骗房屋权利人的,依照《中华人民共和国测绘法》等相关规定,追究责任。

第三十三条 市房地产行政主管部门工作人员在房屋登记工作中,有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊及违反法律、法规、规章规

定行为的,依法给予行政处分;给相对人造成损失的,依法承担赔偿责任;构成犯罪的,依法追究其刑事责任。

第七章 附 则

第三十四条 集体土地上没有房屋或已建房屋灭失的,不适用本办法。

第三十五条 县(市)、上街区房地产行政管理部门在所属行政区域内开展集体土地房屋登记,可遵照本办法执行。

第三十六条 本办法自 2011 年 10 月 1 日起施行。

主题词: 城乡建设 土地 房屋 办法 通知

主办:市住房保障局

督办:市政府办公厅五处

抄送:市委各部门,郑州警备区。

市人大常委会办公厅,市政协办公厅,市法院,市检察院。

郑州市人民政府办公厅

2011 年 8 月 3 日印发
