

35

郑州市房地产管理局文件

郑房地权〔2008〕108号

签发人：王广国

关于下发《郑州市房屋登记簿管理暂行规定》的

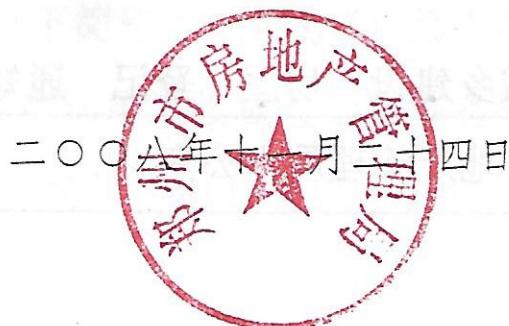
通 知

局机关各处室，局属各单位：

为了贯彻落实《中华人民共和国物权法》和国家建设部《房屋登记办法》，结合我市房屋权属登记的实际情况，我局组织相关人员制订了《郑州市房屋登记簿管理暂行规定》，已经局长办公会研究通过。现下发给你们，望认真遵照执行。

兹通知

附件：《郑州市房屋登记簿管理暂行规定》



郑州市人民政府关于印发

国办发〔2007〕18号

国务院

《灾后恢复重建过渡性安置工作指导意见》的通知

意见

根据《国务院关于切实做好灾后恢复重建工作的通知》(国发〔2008〕15号)和《国家减灾委员会、财政部、建设部关于做好灾后恢复重建过渡性安置工作的指导意见》(减灾委〔2008〕1号),结合我市灾后恢复重建工作实际,现就做好灾后恢复重建过渡性安置工作提出以下意见:

主题词: 城乡建设 房屋 登记 通知

郑州市房地产管理局办公室

2008年12月24日印发

郑州市房屋登记簿管理暂行规定

为规范房屋登记簿的管理，保障房屋交易安全，维护房屋交易秩序，保护房屋权利人及相关当事人合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、国家建设部第 168 号令《房屋登记办法》和《房屋登记簿管理试行办法》（建住房[2008]84 号），结合我市房屋登记业务实际情况，制定本规定。

第一条 郑州市房屋登记簿（以下简称“登记簿”）是我市房屋权利归属和内容的根据，是我市房屋登记机构（以下简称“登记机构”）制作和管理的，用于记载房屋基本状况、权利状况以及其他依法应当登记事项的特定簿册。全市（包括六县、市及上街区）应逐步建立起统一的房屋登记簿及登记簿管理系统，逐步实现全市登记簿信息的联网共享。

第二条 郑州市房地产管理局负责全市房屋登记簿的建立与管理工作，局权属管理处负责指导与协调工作。受郑州市房地产管理局的委托，市房屋产权交易登记发证中心（以下简称“登记中心”）负责全市房屋初始登记、转移登记、预告登记、异议登记、更正登记、变更登记、注销登记和房产权利限制情况等方面登记簿的建立与管理工作；市房地产抵押管理办公室（以下简称“抵押办”）负责房屋抵押权登记、抵押权预告登记和房屋地役权登记等业务登记簿的建立与管理工作；市房管局信息中心（以下简称“信息中

心”),负责房屋登记信息系统的建设、维护升级及软件开发工作,为登记簿的编制提供技术保障服务。六县、市及上街区房屋登记机构在局权属管理处的指导下,负责管辖区域内房屋登记簿的建立与管理工作。

第三条 郑州市房屋登记簿采用电子介质,根据实际需要可以随时打印出房屋的纸质登记簿。

第四条 登记簿应当按照房屋基本单元建立,房屋的基本单元应当有唯一的编号。房屋分割、合并时应重新编号。成套住房以套为基本单元进行登记。非成套住房和非住宅房以房屋的门牌号、幢、套、间等有固定界限的部分为基本单元进行登记。

第五条 建筑区划内依法属于业主共有的公共场所、公用设施和物业服务用房,在房屋初始登记时单独记载,建立登记簿。

第六条 登记簿的内容包括房屋基本状况、房屋权利状况以及其他状况部分。

第七条 登记簿的房屋基本状况部分,记载房屋编号、房屋座落、所在建筑物总层数、所在层次、建筑面积(含套内建筑面积和分摊共有面积)、规划用途、房屋结构、土地权属性质、国有土地使用权取得方式、集体土地使用权类型、地号、土地证号、土地用途、土地使用年限、房地产平面图等。

第八条 登记簿的房屋权利状况部分，记载房屋所有权、他项权利等有关情况。

房屋所有权的内容，记载房屋所有权人的基本情况（姓名或名称、身份证件号码或组织机构代码、户籍或住所在所在地）、共有情况（共有性质、按份共有的份额）、所有权取得方式、房屋性质、登记时间、权属证书或登记证明号、补换证情况、《房屋登记办法》第四十一条规定的注销事项等。

房屋他项权利的内容，记载抵押权人、抵押人和债务人的基本情况（名称或者姓名、身份证件号码或组织机构代码、户籍或住所在所在地）、被担保主债权的数额、担保范围、债务履行期限、登记时间、房屋他项权利证书号、补换证情况；最高额抵押权人、抵押人和债务人的基本情况（名称或者姓名、身份证件号码或组织机构代码、户籍或住所在所在地）、最高债权额、担保范围、债务履行期限、债权确定的期间、最高债权额已经确定的事实和数额、登记时间、房屋他项权利证书号、补换证情况；在建工程抵押权人、抵押人和债务人的基本情况（名称或者姓名、身份证件号码或组织机构代码、户籍或住所在所在地）、被担保主债权的数额或最高债权额、担保范围、债务履行期限、登记时间、在建工程抵押登记证明号；地役权人的基本情况（名称或者姓名、身份证件号码或组织机构代码、户籍或住所在所在地）、地役权设立情况、地役权利用期限等。

第九条 登记簿的其他状况部分，记载预告登记权利人和义务人的基本情况姓名（名称或者姓名、身份证件号码或组织机构代码、户籍或住所有在地）、登记时间、预告登记证明号、补换证情况；异议登记申请人的基本情况（名称或者姓名、身份证件号码或组织机构代码、户籍或住所有在地）、异议事项、登记时间；查封机关、查封文件及文号、查封时间、查封期限、解除查封文件及文号、解除查封的时间等。

第十条 房屋登记簿的编制。

窗口工作人员受理申请时即将应当记载的有关信息进行登录，审核人员对于信息进行核对，点击登簿后通过微机系统记载于登记簿。

自二〇〇九年元月一日起，在办理新申请的初始登记、转移登记、变更登记、更正登记等业务时，应当同时建立房屋登记簿；在办理新申请的抵押登记、地役权登记、异议登记、预告登记、查封登记、注销登记等业务时，要在审查权属证书与系统信息、扫描图像一致的基础上，先行建立该房屋的登记簿，而后再办理相应的登记；登记中心应抽出专门人员进行房屋登记簿的补建工作，对于窗口受理人员在办理业务时需先行补建的登记簿，在接到窗口人员通知后，应当优先、即时补建。

对于二〇〇九年元月一日以前已经发生的登记行为，二

二〇〇九年元月一日以后未发生新的登记业务的，由信息中心协助登记中心、抵押办逐步建立房屋登记簿，应当于 2010 年前全部建立完毕。

二〇〇九年元月一日以前成套住房未按套进行登记的，仍按原登记情况建立登记簿，在办理具体业务时可以对登记簿进行拆分，但只能拆分至套。成套住房的登记簿不得进行合并。非成套住宅和非住宅房屋的登记簿原则上只进行拆分，不进行合并，但可以根据实际情况依据多个登记簿打印一个房屋所有权证。

第十一条 登记簿记载内容的变更。

登记簿有关内容发生改变的，应通过增加新的页面、界面和内容体现，不得直接在原登记簿上对原有内容进行删改。

当登记工作人员发现登记簿记载确有错误，不涉及房屋权利归属和内容，不需要更换房屋权属证书或证明的，可由原受理和审核工作人员依据相关的证明材料拟出书面更正意见，经业务科室负责人和主管业务工作的领导审核签字后，由具有权限的工作人员予以更正。涉及房屋权利归属和内容，需要更正房屋权属证书或证明内容的，应当书面通知权利人在三十个工作日内办理更正登记，并报请市房地产管理局对该房屋进行行政限制。当事人无书面正当理由，逾期不办理更正登记的，登记中心和抵押办可依据法院的判决裁

定、仲裁文书或市房地产管理局做出的更正登记决定，对房屋登记簿的记载予以更正，并书面通知权利人。

权利人发现登记簿记载错误，不涉及他人权利的，按更正业务办理。

利害关系人发现登记簿记载错误，而权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。

人民法院、仲裁机构的生效法律文书确定的房屋权利归属或权利内容与房屋登记簿记载的权利状况不一致的，按照当事人的申请和有关法律文书，注销原有登记，办理房屋权属的更正登记。

第十二条 凡记载于登记簿的内容，未经第十一条规定的程序，任何人不得对登记簿的记载做任何变更。

第十三条 登记中心、抵押办应依据登记簿记载的内容颁发房屋所有权证书、他项权利证书和登记证明。

第十四条 信息中心应当制订登记簿的信息安全保护制度，配置必要的安全保护设施，程序设计上应当制作副本，并定期异地备份。发现登记簿有毁损的，信息中心应当及时恢复。

第十五条 信息中心应配合登记中心、抵押办建立完善的房屋登记信息系统，并做好与全国统一的房屋登记簿系统的连接的准备。

第十六条 个人和单位在提供本人身份证明和付费后，

可以查询登记簿中房屋的基本状况及查封、抵押等权利限制状况。

权利人提供本人身份证明、利害关系人（指诉讼当事人、合同购买人、合同承租人、抵押权人、拆迁人等）提供本人身份证明和证明其属于利害关系人的材料，可查询登记簿，复制该房屋登记簿上的相关信息。复制信息应加盖房屋登记信息查询专用章。

有关查询的程序和办法，按《郑州市房屋登记信息查询暂行办法》的有关规定执行。

第十七条 凡二〇〇九年元月一日前已经发生的登记行为暂未建立登记簿的，需要查询房屋登记记载信息时，现系统记载信息、纸质登记资料（权证存根、申请审核表、扫描影像、身份证复印件等）视同为房屋登记簿记载内容。当系统记载信息与纸质登记资料不一致时，以纸质登记资料为准。

第十八条 本规定自二〇〇九年元月一日执行。