

郑州市住房保障和房地产管理局文件

郑房〔2012〕81号

关于下发《郑州市住房保障和房地产管理局 贯彻落实〈郑州市集体土地上房屋登记 暂行办法〉实施细则》的通知

市房屋交易和登记中心，市房地产抵押管理办公室，直属分局，金水区，二七区，管城区，中原区，惠济区，上街区，高新区，经开区，航空港区房管部门：

为贯彻执行《郑州市集体土地上房屋登记暂行办法》，市局制订了《郑州市住房保障和房地产管理局贯彻落实〈郑州市集体土地上房屋登记暂行办法〉实施细则》，已于2012年5月8日经局长办公会讨论通过，现下发给你们，望悉遵照执行。在执行过

程中如有什么问题，可及时向局产权管理处反馈。

特此通知

附件：郑州市住房保障和房地产管理局贯彻落实《郑州市集体土地上房屋登记暂行办法》实施细则



二〇一二年五月十六日

主题词：城乡建设 房屋登记 通知

郑州市住房保障和房地产管理局办公室 2012年5月16日印发

郑州市住房保障和房地产管理局贯彻落实《郑州市集体土地上房屋登记暂行办法》实施细则

为贯彻落实《郑州市集体土地上房屋登记暂行办法》，便于工作人员掌握政策、统一标准，特制定本实施细则：

第一章 房屋登记的流程和职责

一、房屋所有权登记程序

(一) 初始登记

市内五区的房屋，实行市、区两级房管部门审核、市局发证的程序，主要工作由各区房管部门进行，具体程序如下：

- 1、区房管部门负责与房屋所在乡（镇、街道办事处）、村级组织进行联系，对房屋进行调查摸底；
- 2、郑州市郑房测绘队对房屋进行测绘；
- 3、区房管部门对申请登记房屋进行受理；
- 4、区房管部门就有关登记事项在房屋所在农村集体经济组织进行公告；
- 5、市房管部门进行审核、记载于房屋登记簿、缮证、收费；
- 6、区房管部门发放房屋所有权证。

(二) 房屋转移登记等其他登记事项，当事人直接向市房管部门申请。

(三) 房屋抵押权登记由市房管部门直接办理，发放房屋他

项权证。

(四) 市房管部门已经授权可以进行房产测绘、房屋登记发证的区，按照实际授权的职责开展工作。

(五) 初始登记、房屋所有权注销登记，在受理环节区房管部门工作人员应实地查看。

二、市局和区局各岗位工作人员职责

(一) 区房管局受理人员职责

1、指导申请人申请；

2、校验申请人提交的登记要件齐全、符合法定形式。留存复印件的，应当在复印件上加盖“与原件相符”印章；

3、核实申请人与申请文件记载的主体一致；核实申请初始登记的房屋与土地使用证明、规划许可证明和房屋竣工证明、测绘报告相符；

4、核查该房屋有无登记信息；确定是否符合登记条件；

5、根据需要询问有关事项，并经申请人或代理人签字确认；

6、实地查看；

7、对于符合条件的申请录入登记信息、打印受理单、签署受理意见，预建立房屋登记簿，并上报市局审批；对登记申请不予受理的，应一次性告知不予受理的原因。

8、建立登记档案。

(二) 市房管局审核人员职责

1、查看所需证件是否齐全、符合法定形式；

- 2、核查该房屋有无登记信息，确定是否符合登记条件；
- 3、审核登录信息与申请人申请事项是否一致；
- 4、对符合登记条件的，签署审核意见同时通过信息系统将申请登记的房屋记载于登记簿；对不符合登记条件的，填写退件回执单，退回上一环节；
- 5、将审核后的房产档案和系统信息，按规定程序传递给下一环节。

第二章 房屋所有权登记业务所需要件

一、房屋所有权初始登记

（一）村民自建的住宅房屋

- 1、登记申请书；
- 2、申请人有效身份证件（出示原件，收复印件）；
- 3、宅基地使用证（出示原件，收复印件）；
- 4、建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证；
- 5、村委会出具的“申请人系该村集体组织成员”证明；
- 6、房屋测绘平面图 2 份；
- 7、其他必要材料。

注：1、经合法批准建造的三层以上房屋申请登记，还需提交工程竣工验收证明；

2、2010年2月1日之前已经建成的房屋，由于历史原因规划资料缺失的，可由申请人就有关情况进行具结保证，由村民小组、村民委员会和乡（镇）人民政府（或街道办事处）的村镇建设

管理机构签署意见，认定房屋符合规划的，可予以登记。不再要求提供第 4 项资料。

(二) 村民委员会、村民小组、村办企业等农村集体经济组织所建的房屋

1、登记申请书；

2、申请人有效身份证明（出示原件，收复印件）；

3、集体土地使用证（出示原件，收复印件）；

4、建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证；

5、工程竣工验收证明；

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、房屋测绘平面图 2 份；

8、其他必要材料。

注：2010 年 2 月 1 日之前已经建成的房屋，由于历史原因规划资料缺失的，可由申请人就有关情况进行具结保证，由村民小组、村民委员会和乡（镇）人民政府（或街道办事处）的村镇建设管理机构签署意见，认定房屋符合规划的，可予以登记。不再要求提供第 4 项资料。

二、房屋所有权转移登记

(一) 单位房屋

1、村民委员会、村民小组、村办企业等农村集体经济组织房屋转让登记提交要件：

(1) 登记申请书；

(2) 转让方营业执照或机构代码证（出示原件，收复印件），经办人委托书，受委托人身份证件（出示原件，收复印件）；

(3) 受让方有效身份证件 (出示原件, 收复印件);

(4) 集体土地使用证 (出示原件, 收复印件);

(5) 房屋所有权证;

(6) 房地产买卖合同 (合同);

(7) 完税凭证;

(8) 房屋分户平面图 2 份;

(9) 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;

(10) 其他必要材料。

注: ① 有限责任公司、股份有限公司的房产转让还应提交董事会 (不设董事会的小企业为股东会) 通过的决议; 集体企业的房产转让还应提交职代会通过的决议;

② 受让方为单位的, 第 (3) 项应提供其营业执照或机构代码证 (出示原件, 收复印件), 委托书, 受委托人身份证件 (出示原件, 收复印件);

③ 法院判决 (裁定、调解) 转移房产, 需提交判决书 (或裁定书、调解书), 可不提交第 (6) 项、第 (9) 项要件; 受让人单方申请登记的, 还需提交协助执行通知书。

2、合村并城项目安置房屋登记提交要件:

(1) 登记申请书;

(3) 市、区人民政府的有关批文;

(4) 安置房屋的房屋所有权证;

(5) 安置协议;

(6) 被安置人的有效身份证件 (出示原件, 收复印件);

(7) 村委会出具的被安置人属该村集体经济组织成员的证

明;

(8) 房屋分户平面图 2 份;

(9) 其他必要材料。

注: 被拆迁房屋已办理过房屋所有权证的, 还应提交房屋注销证明。

(二) 私有房屋

1、村民房屋所有权转移登记提交要件:

(1) 登记申请书;

(2) 买卖双方有效身份证件 (出示原件, 收复印件);

(3) 房屋所有权证;

(4) 宅基地使用证 (出示原件, 收复印件);

(5) 买卖合同;

(6) 完税凭证;

(7) 村民委员会出具的受让人系该村集体经济组织成员的证明、村民委员会同意转让该房产的证明;

(8) 房屋分户平面图 2 份;

(9) 其他必要材料。

注: ①法院判决 (裁定、调解) 转移房产, 需提交判决书 (或裁定书、调解书), 可不提交第 (5) 项、第 (7) 项要件; 受让人单方申请登记的, 还需提交协助执行通知书。

②遗赠方式转让房屋的, 还应提交赠与人的死亡证明, 由受赠人单方申请。

2、继承房屋提交要件:

(1) 登记申请书;

(2) 继承人有效身份证件 (出示原件, 收复印件);

- (3) 房屋所有权证;
- (4) 继承公证书;
- (6) 房屋分户平面图 2 份;
- (7) 其他必要材料。

注：法院判决（裁定、调解）继承房产，需提交判决书（或裁定书、调解书），可不提交第（4）项要件。

3、离婚分割共有房屋提交要件：

- (1) 登记申请书;
- (2) 申请人有效身份证件及离婚证（出示原件，收复印件）;
- (3) 房屋所有权证;
- (4) 离婚协议书或法院判决书（民事调解书）;
- (5) 房屋分户平面图 2 份;
- (6) 其他必要材料。

注：①离婚分割共有房屋可单方申请，申请人无法提交房屋所有权证的，可提交房产档案馆出具的该房屋权属证书的存根复印件或登记簿复印件；

②离婚协议书应加盖民政部门相关印章；

③经法院判决或调解离婚的，第（2）项可不提供离婚证，申请人应出示法院判决书或民事调解书的原件并提交复印件。

（三）拍卖房屋转移登记提交要件：

- (1) 登记申请书;
- (2) 转让方与受让方身份证件（出示原件，收复印件）;
- (3) 房屋所有权证;
- (4) 集体土地使用证（出示原件，收复印件）;
- (5) 拍卖委托书;

- (6) 拍卖成交确认书;
- (7) 完税凭证;
- (9) 房屋分户平面图 2 份;
- (10) 其他必要材料。

注：拍卖村民住房的，还应提交受让人属房屋所在地农村集体经济组织成员的证明，法院委托拍卖并协助执行的除外。

三、房屋所有权变更登记

1、权利人的姓名或名称发生变更的，需提交要件：

- (1) 登记申请书;
- (2) 权利人变更后的有效身份证件（出示原件，收复印件）;
- (3) 姓名或名称变更证明文件;
- (4) 房屋所有权证;
- (5) 房屋分户平面图 2 份;
- (6) 其他必要材料。

注：①个人姓名变更的，第（2）项需提交变更后的个人身份证件（出示原件，收复印件）；第（3）项需提交公安机关出具的变更证明原件。

②属单位名称变更的，第（2）项需提交新的营业执照或组织机构代码证（出示原件，收复印件）；第（3）项需提交上级主管机关的批准文件或工商部门记载的档案信息；另需提交委托书，受委托人身份证件（出示原件，收复印件）。

2、房屋座落名称变更的，需提交要件：

- (1) 登记申请书;
- (2) 申请人有效身份证件（出示原件）;
- (3) 房屋所有权证;

- (4) 房屋所在地公安机关出具的房屋座落变更证明;
- (5) 房屋分户平面图 2 份;
- (6) 其他必要材料。

注: ①申请人为单位的, 第(2)项应提供其营业执照或机构代码证(出示原件, 收复印件), 委托书, 受委托人身份证件(出示原件, 收复印件);

②受理房屋座落变更登记, 应查明新的座落是否为他人所用。

3、房屋面积发生变化的, 需提交要件:

- (1) 登记申请书;
- (2) 申请人有效身份证件(出示原件, 收复印件);
- (3) 房屋所有权证;
- (4) 房屋分户平面图 2 份;
- (5) 其他必要材料。

注: ①属扩建房屋的, 还需提交建设工程规划许可证及附图、工程竣工证明;

②申请人为单位的, 第(2)项应提供其营业执照或机构代码证(出示原件, 收复印件), 委托书, 受委托人身份证件(出示原件, 收复印件)。

四、房屋注销登记提交要件:

- (1) 登记申请书;
- (2) 申请人有效身份证件(出示原件, 收复印件);
- (3) 房屋所有权证;
- (4) 房屋灭失证明;
- (5) 其他必要材料。

注：申请人为单位的，第（2）项应提供其营业执照或机构代码证（出示原件，收复印件），委托书，受委托人身份证件（出示原件，收复印件）

五、其他登记类型的办理，参照国有土地上的房屋进行。

第三章 房屋抵押权登记业务所需要件

一、农民个人的房屋申请抵押登记

- 1、登记申请书；
- 2、抵押人有效身份证件（出示原件，收复印件）；
- 3、抵押权人的营业执照或机构代码证（出示原件，收复印件），经办人委托书，受委托人身份证件（出示原件，收复印件）；
- 4、房屋所有权证、宅基地使用证；
- 5、主债权合同；
- 6、抵押合同；
- 7、其他必要材料。

注：①抵押人与借款人不是同一人的，还需提交村民委员会出具的“抵押人与借款人系同一家庭直系亲属”的证明；

②《郑州市集体土地上房屋登记暂行办法》实施前已登记的房屋申请抵押的，还需提交村委会出具的“抵押人系该村集体组织成员”的证明。

二、农村集体经济组织的房屋申请抵押登记

- 1、登记申请书；
- 2、抵押人、抵押权人的营业执照或机构代码证（出示原件，收复印件），经办人委托书，受委托人身份证件（出示原件，收

复印件);

- 3、房屋所有权证、集体土地使用证;
- 4、主债权合同;
- 5、抵押合同;
- 6、其他必要材料。

注:有限责任公司、股份有限公司的房产抵押还应提交董事会(不设董事会的小企业为股东会)通过的决议;集体企业的房产转让还应提交职代会通过的决议;个体工商户、个人合伙企业的房产抵押应提交村委会同意的证明。

三、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。办理程序及要件参照国有土地上房屋所收要件办理。办理农民住宅房屋抵押权转移登记时,主债权受让人应当确认“已知晓抵押房屋只能面向本农村集体组织成员处分”的事实。

第四章 相关事项的规定及说明

一、身份证明、资质证明

- 1、权利人为自然人的可提交下列其中之一:
 - ①身份证(包括有效期内的临时身份证);
 - ②户口本和带照片的户籍证明(同时使用);
 - ③未成年人的户籍证明和监护人的身份证。
- 2、权利人为法人的可提交下列之一:
 - ①村办企业提交营业执照;

②其他组织提供组织机构代码证或社团组织的法人登记证。

二、申请房屋登记的，应当由当事人本人申请登记；也可以委托他人申请登记，但要提交委托书和委托人、被委托人的身份证件。

申请人因文化程度和身体所限不能签字申请的，可到公证部门作委托公证或由所有权人选一名代书人和一名见证人，由代书人代签字申请，所有权人按手印，见证人在申请表备注栏中签字按手印，并把代书人、见证人的身份证复印件一并存档。

三、依照规定应提交房屋工程竣工验收证明而实际未取得，可用房屋安全鉴定报告或者工程质量检测报告代替。

四、进行农村房屋登记，只登记在宅基地范围内的房屋面积，超出宅基地范围的部分不予登记。但测绘部门在测绘时应按照房屋实际情况进行测绘，在出具测绘成果时应分别注明登记面积部分与违法超建部分面积。

对于村民小组、村民委员会、村办企业等农村集体经济组织建设的房屋超建部分，同样适用上述处理办法。

五、直系亲属间共用一块宅基地建房，且相关当事人在村里其他地方未分配宅基地的，可凭当事人的书面约定，并经村委会出具见证意见后，予以登记。

六、一户有两处以上宅基地并建设有房屋的，可选择一处先行申请登记。其他房屋由村委会协调处理，并经国土部门同意后

方可申请登记。

七、房屋所有权人死亡的，其生前留有经公证的遗嘱或继承人办理了继承公证的，凭公证书和其他申请登记材料申请登记；未办理上述手续的，由村委会出具同意继承房屋归属的证明，并经乡（镇、街道办事处）司法所出具鉴证意见后申请登记。在房屋初始登记前宅基地使用人已死亡的，继承人需按规定先向国土部门申请变更宅基地使用手续，然后凭相关资料可直接按初始登记办理。

八、离婚村民的房产，有离婚协议已经分割清楚的，凭离婚证及民政部门加盖公章的离婚协议申请登记；未签订离婚协议或者在离婚协议当中对房产未分割清楚的，由离婚双方重新签订房产分割协议，凭离婚证及村委会见证的离婚房产分割协议申请登记；经法院判决离婚的，按照法院判决结果申请登记。在房屋初始登记前已离婚而房屋归属非原宅基地使用人的，需按规定先向国土部门申请变更宅基地使用手续，然后凭相关资料可直接按初始登记办理。

九、村办企业的房产登记。如属租地建房的不予登记，如属村里自办企业或村里以集体建设用地使用权投资入股创办的企业建设的房屋可以登记。判断的标准以村民会议或经村民会议授权的村民代表会议是否同意为准。

十、四邻界址的问题，凭村委会出具的“四邻界址清楚”的意见办理，不再填写墙界表。

十一、因生效的法律文书以及继承或者受遗赠实际取得房屋所有权的，权利人再行转让该房屋所有权或者设定他项权利时，应当将房屋登记到权利人名下后，再办理相应的登记。

十二、企业性质应以营业执照上显示的性质为准，性质或股份持有情况不明确的，应提供工商部门出具的企业登记情况。

十三、新建的拆迁安置房，房屋竣工后应办理初始登记，而后再办理房屋产权交换手续。

原房屋已拆除灭失、所有权人又去逝的，除按正常规定提交要件外，另需依据实际情况提交原房屋的析产、继承或遗赠公证书，可将安置房直接登记到经公证的新所有权人名下。

十四、目前农村集体土地上房屋抵押登记，仅限于为正规金融组织的贷款提供担保。

十五、房屋登记应当由当事人共同申请，下列情形当事人可以单方申请

- 1、合法建造房屋申请初始登记和变更登记的；
- 2、人民法院、仲裁委员会确定当事人房屋物权归属的生效法律文书，申请转移登记的；
- 3、房屋灭失申请注销登记的；
- 4、异议登记的；
- 5、继承、遗赠，离婚析产申请转移变更登记的；
- 6、房屋所有权人申请更正登记。

十六、实地查看

1、初始登记

- (1) 房屋主体、外立面是否完工;
- (2) 房屋的坐落、形状、层数是否与测绘图纸、规划许可内容相符。

2、注销登记

依据房屋所有权证及附图，查看已登记房屋是否拆除、灭失。

3、填写实地查看记录表

记录表应显示查看时间、房屋坐落、申请登记类别、查看记录、实地查看工作人员签名等内容。

十七、询问

(一) 询问的内容

- 1、是否是申请人的真实意愿;
- 2、是否有其他共有人;
- 3、转移登记房屋所占用土地使用权的性质;
- 4、受理人员认为应该询问的其他事项;

(二) 受理人员根据需要进行询问，询问结果应经申请人签字确认后存档保留。

郑州市住房保障和房地产管理局
二〇一二年五月九日

