厦门市土地房屋权属登记管理规定

第一章　总则第二章　登记申请第三章　权属调查第四章　登记发证第五章　罚则第六章　附则 第一章　总则　　第一条　为加强土地房屋权属管理，维护房地产市场秩序，保障土地房屋所有权人和使用权人的合法权益，根据有关土地房屋法律、法规的规定，结合厦门市实际，制定本规定。　　第二条 土地房屋权属登记是指依法对国有土地使用权、集体土地所有权、 集体土地使用权、房屋所有权以及由上述权利产生的抵押权等他项权的确认和登记。　　第三条　实行土地房屋权属登记发证制度，依法登记的土地房屋权属受法律保护。土地房屋权属的设立、转移、变更、终止等，须依照本规定进行登记。　　第四条　土地房屋权属登记应当遵循房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权权利主体一致的原则。　　第五条　厦门市土地房产管理局负责本市土地房屋权属登记管理工作。厦门市土地房产权籍登记机构（以下简称登记机构），受市土地房产管理局的领导和委托，承担土地房屋权属登记的具体工作。第二章　登记申请　　第六条　申请土地房屋权属登记，土地上已有房屋的，土地与房屋应同时申请登记。　　第七条　因买卖、赠与、析产、交换、抵押等行为而产生的土地房屋权属登记，由有关当事人共同申请。　　共有的土地房屋，由共有人共同申请登记。　　第八条　申请土地房屋权属登记，申请人可以委托他人办理。由代理人办理登记的，应向登记机构提交申请人的委托书，境外申请人的委托书应按规定经过证明、公证；尚须认证的，应经认证。　　第九条　申请土地房屋权属登记，申请人应在本规定规定的期限内提出申请。申请人居住在港、澳、台或国外的，或属农村居民的，其申请登记的期限为六个月，但本规定第二十一条规定的除外。　　第十条　申请土地房屋权属登记，申请人应按本规定提交申请书和有关证件。申请人提交的证件应当是原件。　　申请土地房屋权属登记，法律、法规规定应经公证以及当事人约定公证的，申请人应提供公证文书。　　第十一条　申请土地房屋权属登记，申请人必须分别不同情况提交身份证明：　　㈠个人身份证明；　　㈡企业营业执照、法定代表人或负责人的身份证明；　　㈢机关、团体和其他组织依法成立的批准文件和该单位负责人证明。　　境外企业、组织提供的身份证明应按规定经过证明、公证；尚须认证的，应经认证。　　第十二条　凡未经登记管理部门确认其土地房屋权属，领取土地房屋权属证书的土地使用者和房屋所有者，应当自下列事实发生之日起六十日内申请初始登记：　　㈠以出让方式使用国有土地，受让方已按出让合同约定支付全部土地出让金的；　　㈡在依法取得国有土地使用权的土地上新建房屋并竣工验收的；　　㈢以国有土地使用权作价入股股份制企业，入股合同已生效的；　　㈣依法拥有集体土地所有权的；　　㈤依法取得集体土地使用权的；　　㈥依法在集体土地上新建房屋并竣工验收的；　　㈦土地使用期届满，经批准续期使用的。　　第十三条　申请土地使用权初始登记应提交下列文件：　　㈠初始登记申请书及身份证明；　　㈡政府批准用地文件、用地红线图；　　㈢建设用地批准书；　　㈣取得土地使用权的证明文件。以出让方式使用土地的，还应提交土地使用权有偿出让合同及缴清地价款证明。　　第十四条　单位申请新建房屋的初始登记，应提交下列文件：　　㈠初始登记申请书及身份证明；　　㈡土地使用权属证明（《土地使用证》或本规定第十三条第㈡、㈢、㈣项所列文件）；　　㈢建设项目批准文件；　　㈣建设工程规划许可证；　　㈤建设项目方案批文和竣工后的总平面和分层平面图；　　㈥竣工验收证明。　　第十五条　个人申请城镇或农村新建房屋的初始登记，应提交下列文件：　　㈠初始登记申请书及身份证明；　　㈡批准建造的有效证照。　　申请城镇新建房屋初始登记的，还应提交用地文件及红线图。　　第十六条　申请购买新建商品房的初始登记，应提交下列文件：　　㈠初始登记申请书及身份证明；　　㈡购房合同；　　㈢购房发票。　　单位购买新建商品房后按本市住房制度改革规定的价格出售给个人的，其售房合同应载明房屋来源、原购买商品房的价格、出售给个人的价格、按出售给个人的价格和原购买商品房的价格确定购房个人拥有的产权比例。　　第十七条　经初始登记的土地房屋，有下列情形之一的，权属人应自合同或其他法律文件生效之日起六十日内申请转移登记：　　㈠集体土地依法转为国有土地的；　　㈡国有土地使用权依法转让的；　　㈢依法设定抵押的土地房屋经依法处分而转移的；　　㈣依法买卖（不含购买新建商品房）、赠与、交换、继承土地房屋的；　　㈤人民法院作出判决、裁定、调解引起权属转移的；　　㈥仲裁机构裁决引起权属转移的；　　㈦法律、法规规定的其他情形。　　第十八条　申请转移登记，应提交下列文件：　　㈠转移登记申请书及身份证明；　　㈡土地房屋权属证书；　　㈢与权属转移有关的合同、协议、证明文件、行政决定或其他法律文件；　　㈣缴纳有关税费凭据。　　第十九条　有下列情形之一的，权属人应自变更事实发生之日起六十日内申请变更登记：　　㈠土地权属来源由行政划拨改为有偿出让的；　　㈡土地面积或房屋现状依法发生变化的；　　㈢土地房屋用途依法发生改变的；　　㈣权属人姓名或名称发生更改的；　　㈤土地房屋座落地址或名称发生变化的；　　㈥法律、法规规定的其他情形。　　第二十条　申请变更登记，应提交下列文件：　　㈠变更登记申请书及身份证明；　　㈡土地房屋权属证书；　　㈢与变更事实相关的证明文件或批准文件。土地权属来源改变的，应提交有偿出让合同及缴清地价款证明。地上房屋翻建、改建、扩建的，应提交批准建造的有效证照。　　第二十一条　经初始登记的土地房屋，依法设定抵押等他项权的，当事人应自合同或其他法律文件生效之日起十五日内申请他项权登记。　　第二十二条　申请他项权登记应提交下列文件：　　㈠他项权登记申请书及身份证明；　　㈡土地房屋权属证书；　　㈢设定他项权的合同、协议或其他证明文件。　　预购的商品房设定抵押时，应提交本条第一款第㈠、㈢项规定的文件和购房合同及购房发票。　　第二十三条　有下列情形之一的，当事人应向登记机构登记备案：　　㈠依法在国有土地上建造商品房，建设工程项目已经竣工验收，开发单位应在竣工验收后六十日内将商品房的总建筑面积提交登记备案；　　㈡商品房建设项目在竣工验收后三十日内，开发单位应将商品房预售合同及其变更合同提交登记备案；　　㈢出租房屋，出租人应自签订合同之日起十五日内提交登记备案。　　第二十四条　有下列情形之一的，权属人应自事实发生之日起六十日内向登记机关申请注销登记：　　㈠土地使用期届满未再续用的；　　㈡房屋发生倒塌或拆除等灭失情形的；　　㈢土地房屋权属依法发生强制性转移的。　　土地房屋他项权消灭，当事人应自他项权消灭之日起十五日内向登记机构申办他项权注销登记。　　申请注销登记时，应向登记机构缴回土地房屋权属证书；因拆迁引起房屋灭失的，还应缴回《房屋拆迁许可证》。第三章　权属调查　　第二十五条　登记机构受理土地房屋权属登记申请后，应进行地籍调查和房屋权属调查，确定宗地界线、宗地面积和房屋建筑面积。　　第二十六条　地籍调查时，被调查宗地和相邻宗地的土地使用者应按预定时间到现场对宗地界线进行认定。无争议的，指界人必须在地籍调查表上签字或盖章，由登记机构设立宗地界址标志。指界人对宗地界线认可，但拒绝在地籍调查表上签字或盖章的，视同缺席指界。　　指界人及其他当事人对界址有争议的，按《中华人民共和国土地管理法》的有关规定处理。　　第二十七条　宗地相邻各方违约缺席指界的，按下列办法处理：　　㈠一方缺席的，宗地界线由他方指界人认定后，参考有关权属文件确定；　　㈡双方缺席的，调查人员依照有关规定，参考双方提供的权属文件确定宗地界线。　　依照本条前款规定确定的界线，登记机构应将划界结果书面通知缺席方。缺席方如有异议，必须在接到书面通知之日起十五日内申请重新确界。　　第二十八条　房屋权属调查时，申请人应提供四至归属的有效证明材料。第四章　登记发证　　第二十九条　房屋买卖、继承、赠与、析产的，其权属经登记机构调查后，应进行公告，公告期为一个月。　　在公告期内，登记申请人或其他权益相关人对公告内容有异议的，可以向登记管理部门提出复查申请，并提交异议书及有效证据。登记管理部门应对异议书等进行调查核实，异议成立的，予以暂缓登记；异议不能成立的，书面驳回异议，并告知理由。　　第三十条　登记机构自受理登记之日起，应在以下期限核准登记：　　㈠初始登记三个月；　　㈡转移登记、变更登记二个月；　　㈢他项权登记、注销登记十五日。　　公告时间和处理异议时间不计算在前款所列期限内。　　第三十一条　申请人权属来源合法、明确的，登记机构应当核准登记，经登记管理部门确认其权属，颁发、换发或注销土地房屋权属证书。　　登记机构颁发土地房屋权属证书时，属城镇土地房屋的，给权属人颁发统一的土地房屋权属证书；属农村土地房屋的，分别给权属人颁发集体土地使用权证书和房屋所有权证书。　　第三十二条　土地房屋权属证书应载明以下内容：权属人；土地房屋座落；土地的权属性质、权属来源、使用年限、面积、用途、等级、地籍编号；房屋的权属性质、来源、结构、层次、面积、用途、竣工年份；土地房屋价值及纳税情况；他项权摘要；共有人情况。　　按本市住房制度改革规定出售给个人的房屋和单位购买新建商品房后出售给个人的房屋，土地房屋权属登记卡和土地房屋权属证书上应载明产权比例。　　第三十三条　土地房屋有下列情形之一的，登记机构应当在接受申请后三十日内作出不予登记的决定，并书面通知申请人：　　㈠违法用地的；　　㈡临时、违法违章建筑的；　　㈢拆迁公告发布后新建、扩建、改建房屋，或进行房屋买卖、赠与、交换、抵押、析产的，或改变房屋用途的；　　㈣其他依法禁止登记的。　　土地使用权未经核准登记的，房屋所有权不予登记。土地使用权和房屋所有权未经核准登记的，土地房屋他项权不予登记。　　第三十四条　土地房屋有下列情形之一的，经登记管理部门批准由登记机构直接代为登记：　　㈠无纠纷且未确定土地使用权的国有土地；　　㈡人民法院裁定为无主房屋的；　　㈢房产管理部门直管的公房或依法由房产管理部门代管的房屋；　　㈣法律、法规规定的其他情形。　　第三十五条　有下列情形之一的，登记机构应暂缓登记，并在作出暂缓登记决定之日起十五日内书面通知申请人：　　㈠产权纠纷尚未解决的；　　㈡违法用地、违法违章建筑未经处理或正在处理的；　　㈢土地房屋权属不清，提供的证件不齐全、不真实的；　　㈣其他依法暂缓登记的。　　暂缓登记的事由在登记机构作出暂缓登记决定之日起满三个月未消失的，登记机构退回登记申请。　　第三十六条　有下列情形之一的，经登记管理部门批准，登记机构可撤销全部或部分核准登记事项：　　㈠当事人未按本规定第二十四条要求办理注销登记的；　　㈡当事人隐满真实情况，或伪造有关证件、文件，或采取其他欺骗手段获准登记的；　　㈢登记机构审查有疏忽，导致核准登记不当的。　　按前款规定撤销登记事项的，登记机构应在作出撤销登记决定之日起十五日内通知当事人，并限期缴回土地房屋权属证书。当事人未在规定期限内缴回权属证书的，由登记管理部门公告作废。　　第三十七条　土地房屋权属证书不得涂改。土地房屋权属证书破损，经查验后可以换发。换发时，原土地房屋权属证书应当注销存档。　　土地房屋权属证书灭失的，权属人应向登记机构报失，并在指定的市级报刊声明遗失。经声明满三十日，他人无异议的，可以申请补发权属证书。重新颁发的土地房屋权属证书上应注明“补发”字样。　　第三十八条　登记机构应当设置土地房屋权属登记卡，对土地房屋权属登记事项作全面、真实、准确的记载。土地房屋权属登记卡、地籍、房屋调查资料、登记原始凭证应永久保存。　　土地房屋权属登记卡的记载应与土地房屋权属证书的记载以及当事人提交的登记原始凭证的内容一致。当事人对土地房屋权属登记卡的记载有异议的，登记机构应当以有效原始凭证为准进行核查。　　土地房屋权属登记卡的记载需更改时，应当加盖登记机构的核对章和登记工作人员的名章。　　第三十九条　登记机构应建立健全土地房屋权籍档案管理制度，整理和保存证明土地房屋权归属的文件、契证、资料、册卡、图纸等土地房屋权籍档案，保持其完整性、准确性。　　土地房屋权属登记资料档案可以按规定查阅、抄录和复印。　　第四十条　领取土地房屋权属证书，应按有关规定交纳登记费。　　第四十一条　登记管理部门应对土地房屋权属实行验证，对土地房屋权属登记情况实地监督检查。　　土地房屋权属登记工作人员实行岗位资格证书制度。第五章　罚则　　第四十二条　依照本规定第七条规定，应当由当事人共同申请登记的，一方当事人申请，他方当事人不申请的，登记机构可以受理一方当事人的登记申请，并且通知他方当事人办理登记。他方当事人逾期仍未办理登记或提出申请但不提供有关证明文件的，登记机构经审查认为符合登记条件的，可依法核准一方当事人的登记申请。　　第四十三条　土地房屋权属人违反本规定第二十一条、第二十三条、第二十四条规定，超延登记申请时限，经由登记管理部门书面通知或公告，无正当理由仍未申请的，每逾期一日，按登记费千分之三加收逾期登记费。　　登记机构无故拒绝登记申请或故意延误登记期限的，由登记管理部门责令限期纠正，追究直接责任人的行政责任；给登记申请人造成损失的，由登记管理部门负责赔偿。　　第四十四条　因申请土地房屋权属登记的当事人提交错误虚假的申请登记文件而产生的后果，由当事人承担。　　因登记工作人员的过错，导致核准登记不当或者土地房屋权属登记卡上的记载有误，给权属人造成经济损失的，登记管理部门应负赔偿责任。　　第四十五条　有下列情形之一的，登记管理部门应当注销当事人的土地房屋权属证书，没收违法所得，并处以三千元以上三万元以下的罚款：　　㈠用隐瞒、欺骗等不正当手段骗取土地房屋权属证书的；　　㈡涂改、伪造或擅自制作、发放土地房屋权属证书的。　　第四十六条　当事人对登记管理部门作出的行政处罚不服的，可依法申请行政复议或向人民法院起诉。逾期不申请复议、不起诉又不履行行政处罚决定的，由登记管理部门依法申请人民法院强制执行。　　第四十七条　登记管理部门和登记机构的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿，构成犯罪的，依法追究刑事责任；不构成犯罪的，按规定给予行政处分。第六章　附则　　第四十八条　本规定施行前依法颁发的土地房屋权属证书继续有效。　　本规定施行前，应当登记而未登记的土地房屋权属，当事人应在本规定施行之日起两年内提出登记申请。登记管理部门对历史遗留问题应根据当时的政策、规定和实际情况妥善处理。　　第四十九条　本规定自一九九七年九月一日起施行。厦门市人民政府一九八七年十一月二十六日颁发的《关于城镇房屋所有权、土地使用权登记的暂行规定》同时废止。