

<< 《房屋登记办法》实务问答 >>

图书基本信息

书名：<< 《房屋登记办法》实务问答 >>

13位ISBN编号：9787503691324

10位ISBN编号：7503691328

出版时间：2009-3

出版时间：法律

作者：尹春燕

页数：271

字数：302000

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<< 《房屋登记办法》实务问答 >>

内容概要

本书是为房地产登记人员提供的实践性实用性参考工具书。

它采用问答方式，把各地房屋登记中的一些普遍的带有共性的实务问题，进行了整理和归纳，并用通俗易懂的语言，给出了意见。

从书的内容看，不仅是对最新的法律法规条文及房屋登记实务问题的解答和相关理论问题的阐释，更重要的是，采取多角度的方式，对完善不动产登记制度提出了意见和见解，给读者留下了分析和思考的余地。

本书作者同时也是中国城镇房地产产权产籍委员会副秘书长，致力于推进房屋登记事业的发展，曾参与《房屋登记办法》、《房屋登记办法释义》等的起草和修改工作，既有第一线的实践经验，又有一定的理论功底，正是这样的背景和基础，增加了本书的可读性和针对性，可以为各级建设（房地产）管理部门及各个房屋登记机构人员提供一些解决问题的思路、方案和途径，对研究房地产登记的人员也具有重要参考意义。

《房屋登记办法》已从2008年7月起正式实施，该办法在制定过程中吸收了最新的不动产登记研究成果，这些理论的导入颠覆了房屋登记实务部门的一些传统观念和意识。

在全新的理论和制度框架下，房屋登记机构需要与时俱进，改革创新，在现行的管理体制下，努力健全机制，为完善我国的不动产登记制度作出应有的贡献。

<< 《房屋登记办法》实务问答 >>

书籍目录

第一章 总论 一、关于登记簿 1. 登记簿登记的功能是什么? 2. 登记簿登记是一种确权行为吗? 3. 登记簿与产权证有何关系? 4. 登记簿中的房屋编号是否有规定格式? 5. 登记簿中的所有权部分产权证号什么时间填写? 6. 纸质登记簿是随产权档案存放还是另行单独存放? 7. 是否每办理一笔业务都要提取档案? 8. 纸质登记簿是归档案馆还是产权登记机构管理? 9. 建筑物属于业主共有部分如何建立登记簿? 10. 法定共有部分与专有部分的房屋登记簿有什么关系? 11. 法定共有部分与专有部分的房屋登记簿技术上应如何关联? 12. 《房屋所有权证》中房屋所有权人栏里是否应填写全部所有权人? 13. 如何理解房屋登记簿的公示效力与报纸刊登的遗失声明的公示效力? 14. 有了登记簿, 是否还需要在报纸上刊登遗失声明? 15. 能否建立挂失的登记类型? 16. 登记簿和产权证中的建筑面积是否包括车库? 17. 是否一个房屋基本单元应建立一个登记簿? 18. 房屋基本单元建立之后的所有异动情况都在这个登记簿里加页实现吗? 19. 房地产业务办理程序中, 最终审核人员可否只进行电子签名? 20. 登记簿的记载是否可以完全脱离手工书面记载? 21. 预购商品房预告登记和预购商品房抵押预告登记如何建立登记簿? 22. 商品房预告登记与竣工后开发商申请的初始登记簿如何衔接? 23. 街道、门牌等没有命名和统一编制的房屋, 如何建立转移登记的登记簿? 24. 2008年7月后登记的房屋应如何建立登记簿? 以前的登记信息如何导入新的登记簿? 25. 登记簿与现在的房产档案是什么关系? 26. 登记证明和原来的房产档案是否载于登记簿? 27. 电子登记簿是否需要同时打出一份纸质的随档案存放? 28. 电子登记簿之外还需要单独存放一套完整的纸质登记簿吗? 29. 所有权变动所附条件是否要在登记簿上予以记载, 并对其加以限制? 二、关于登记系统 30. 房地产登记系统能否开发整体的、操作性强的软件? 31. 是否能建立省、市、县联网的信息系统? 32. 业务系统与登记簿是什么关系? 33. 没建立楼盘表的业务系统如何实现登簿? 34. 登记簿基本状况部分的登记在系统中如何规范? 35. 登记簿基本状况部分的登记能否依职权更正? 三、关于登记机构 36. 市辖区(县)登记部门可否成为房屋登记机构? 第二章 一般规定 一、关于登记客体 37. 《房屋登记办法》第22条规定了房屋登记机构应当不予登记的情况中第4项为“申请登记房屋不能特定或者不具有独立利用价值的”, “房屋不能特定”是指什么样的情况? “不具有独立利用价值的”是指什么样的情况? 38. 大型营业楼没有隔墙以柜台出卖的该如何办理登记? 已经出售的地下停车位该如何办理登记? 敞开式商铺如何办理登记? 39. 阁楼、车库、地下室等作为房屋主体的附属设施能否单独进行产权登记? 第三章 国有土地范围内房屋登记 第四章 集体土地范围内房屋登记 第五章 法律责任 第六章 附则附录

<<《房屋登记办法》实务问答>>

章节摘录

再者，在实际工作中如果房产管理部门办理房屋所有权转移登记时，始终坚持仅有房屋权属证书及其他资料、无国有土地使用证就不予办理房屋所有权转移登记的做法，其后果是：抬高了房地产市场房屋产权转移准入门槛，增加了产权转移登记的手续；阻碍房屋权属流通；影响权利人对我们房产管理部门的信赖和房产管理部门在市民中的声誉，有房产管理部门颁发的房屋权属证书无土地证就卖不了房子，影响了房屋权属证书的严肃性和权威性。

最后，作为房屋买卖等权属转移登记的管理部门，我们房产管理部门的职责就是进行房屋产权转移登记。

审核并颁发房屋权属证书工作，所以，我们应该管涉及房屋产权方面的事，把有关房屋产权方面的关。

除此以外的事，我们不应该管，其他方面的关，也不应该由我们把。

不该把的关把了，从权利角度讲，不是加强了房产管理部门的权力，而是削弱了房产管理部门的权力。

这样做，当然不是随意而为，而是建立在对各种法律关系深入研究的基础之上，以保障交易安全和效率且登记机关不承担法律责任为原则。

因此，国有土地使用证不是房地分管体制下房产管理部门办理房屋产权转移登记时的必要要件。

拍卖取得的房屋如果之前未办理房屋所有权登记的。

应该怎样进行登记处理？

答：近几年，随着房地产市场繁荣发展，房地产拍卖也成了拍卖市场中的“重头戏”。

目前，房地产拍卖已经成为人民法院强制执行和金融部门盘活不良资产的首选，也成为老百姓购房的新途径，同时也对企业改制、破产清算发挥了积极作用。

但是，近阶段以来，经常有拍卖房地产因权属问题，导致买受人房产证或土地证难办等问题见诸报端，引起很多人对房地产拍卖市场的种种质疑。

《拍卖法》虽然已经颁布施行了多年，但却没有一个具体的实施细则，拍卖市场秩序还不完善。

特别是不动产以及车辆、船舶等产权转移依法需要办理登记手续的，由于所涉及的国家相关法律、法规较多，加之拍卖人与产权登记机构缺少沟通，在具体的拍卖工作中会遗留下各种各样的问题，竞买人和买受人的合法权益也就得不到保障。

房地产过户配套服务跟不上就是问题之一，大部分拍卖人的房地产拍卖仅仅停留在拍卖程序上，房地产一经拍卖出，拍卖人与买受人签订确认书、收账、提供相关材料，拍卖人的工作就结束了。

要知道，买受人竞得房地产后，除了与拍卖人办理有关手续外，还要找委托人办理有关手续，如果委托人是法院，法院要提供相关法律文书，最后。

还要到登记机构办理登记手续。

<< 《房屋登记办法》 实务问答 >>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>