

房地产相关知识产权登记类知识 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/285/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E7_c67_285733.htm 产权登记类知识172

172、什么叫房地产登记？答：房地产登记，是指由法律规定的机构将申请人的房地产权利登记于政府特定的簿册上，并颁发房地产权利证书的一种法律制度。它是加强房地产管理、保障房地产当事人合法权益的一项基本制度。

173、房地产登记主要记载哪些内容？答：房地产登记的内容包括土地使用权及地上建筑物的所有权与他项权利的登记，包括对房地产权利人、房地产权利性质、房地产权利来源、取得时间、变化情况和房地产的面积、结构、用途、价值、登记、坐标、形状等进行专门的记载。

174、房地产登记发证工作由哪个部门负责，如何受理？答：根据《深圳经济特区房地产登记条例》的规定，深圳市房地产主管部门即深圳市规划与国土资源局是特区房地产登记机关。登记发证工作具体由该局房地产业管理处及属下各分局房地产登记科负责，登记申请文件由各分局的产权办文窗口按规定进行受理。

175、有哪些情形的房地产不予或暂缓登记？答：有下列情形之一的，登记机关可作出暂缓登记的决定：(一)产权纠纷尚未解决的；(二)涉及违法用地、违章建筑事项，未经处理或正在处理之中的；(三)受理申请后发现申请文件需要修正或补正的；(四)发生《深圳经济特区房地产登记条例》第二十条第一款(二)、(三)、(四)、(五)项情形而需暂缓登记的(即房地产权利受到司法机关或市政府没收、查封等限制的)；(五)法律、法规、市政府规章规定应暂缓登记的其它事由。

176、房地产转让时，同

时转让的有哪些权益？答：根据《深圳经济特区房地产转让条例》的规定，房地产转让时，转让人对同宗土地上的道路、绿地、休憩地、空余地、电梯、楼梯、连廊、走廊、天台或其他公用设施所拥有的权益同时转移；房地产首次转让合同对停车场、广告权益没有特别约定的，停车场、广告权益随房地产同时转移；有特别约定的，经房地产登记机关初始登记，由登记的权利人拥有。

177、怎样申请房地产登记？答：申请房地产登记，应当按照《深圳经济特区房地产登记条例》规定的时间向房地产所在地规划国土分局提交申请书及有关文件，经审查，申请人的申请符合规定的，登记机关应在规定时间内核准登记，并发给房地产权利证书。

178、房地产的登记种类有哪些，办文时间需多少天？答：房地产登记种类分为初始登记、转移登记、抵押登记、变更登记和其它登记。其中初始登记办文时间为90天，转移登记办文时间为30天，抵押登记15天，变更登记办文时间30天。

179、房地产登记的权利人名称是如何确定的？答：房地产登记的权利人名称根据如下办法确定：(1)企业法人，为该企业法人工商登记时的法定名称；(2)国家机关、事业单位，为该机关、单位的法定名称或政府确认的名称；(3)非法人组织，为该组织依法登记的名称或政府批准的名称；(4)个人，为合法身份证明上的姓名；(5)共有人，为各权利人的名称或姓名。

180、申请房地产登记，可否委托他人办理？答：申请房地产登记，申请人可以委托他人代理。由代理人办理申请的，应向登记机关提交经公证的委托书。

181、哪些房地产登记需由有关当事人共同申请？答：根据《深圳经济特区房地产登记条例》规定，房地产的买卖、抵押、分割、交换、赠与等房地产登

记由有关当事人共同申请。182、哪些房地产登记可由当事人单独申请？答：下列情形的房地产登记，当事人可以单独申请：(1)土地使用权或建筑物、附着物所有权的初始登记；(2)因继承或遗赠取得房地产的转移登记；(3)因人民法院已经发生法律效力判决、裁定和调解而取得房地产权利的有关登记；(4)变更登记；(5)因土地使用年期届满的注销登记；(6)因房地产权利证书灭失、破损而重新申领、换领房地产证书等其他登记。

183、法律规定共同申请，一方当事人不配合，另一当事人该怎么办？答：根据《深圳经济特区房地产登记条例》的规定，应由当事人共同申请登记的，一方申请，另一方不申请或虽申请但不提供登记文件的，登记机关可责成不申请登记或不提供登记文件的一方限期办理登记手续。限期内仍不办理的，可处以一千元以上五千元以下罚款。登记机关经审查认为符合登记条件，可迳为登记。

184、采取欺骗手段骗取房地产登记的，应承担什么责任？答：根据《深圳经济特区房地产登记条例》的规定，利用欺骗手段获得核准登记的，由登记机关撤销核准登记，没收其非法所得，并处以非法所得一倍以下的罚款。情节严重构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任，造成他人损失的，应负赔偿责任。

185、什么情况下登记机关可以决定撤销全部或部分核准登记事项？答：有下列情形之一的，登记机关可以决定撤销全部或部分核准登记事项：(一)当事人对房地产不拥有合法权利的；(二)当事人在申请登记时隐瞒真实情况或伪造有关证件、文件，采取欺骗手段获准登记的；(三)登记机关审查有疏忽，核准登记不当的。

186、房地产登记中，土地的使用年期是怎样确定的？答：1988年1月3日之前政府无偿划拨用地仍按

原规定执行，即：(1)住宅50年；(2)教育、科技、医疗卫生、市政、公共建筑、交通、特殊用地50年；(3)工业、仓储30年；(4)商业、金融业用地20年；(5)种植、畜牧、养殖业用地20年。1988年1月3日之后、凡通过有偿方式与国土局签订了《土地使用权出让合同书》的土地，其土地使用最高年期按国家规定执行。即：(1)居住用地70年；(2)工业用地50年；(3)教育、科技、文化、卫生、体育用地50年；(4)商业、旅游、娱乐用地40年；(5)综合或者其他用地50年。

187、什么叫“确权”？答：确权就是房地产登记机关对房地产权利的确认。即是依照法律、政策的规定，经过房地产申报、权属调查、地籍勘丈、审核批准、登记注册、发放权利证书等登记规定程序，确认某一房地产权利归属的过程。

188、《房地产证》主要记载哪些内容？答：现在所发的《房地产证》，主要记载业主所购房地产的房产与土地的有关内容。如权利人名称、身份证号；土地的权属来源、宗地号、土地等级、用途、使用年限；房地产的名称、栋号、房号、建筑面积、建购价款等。

189、未成年人是否可以作为权利人办理《房地产证》？答：未成年人可以作为权利人办理《房地产证》，但办理时须提交其监护关系证明和监护人身份证明，并在《房地产证》上备注其法定监护人姓名。由于未成年人为没有民事行为能力或限制民事行为能力的人，因此在处分该房地产时必须符合有关法律规定。

190、什么叫房地产初始登记？答：房地产初始登记是指对未经登记机关确认其房地产权利，领取房地产权利证书的土地使用权及其建筑物、附着物的所有权进行的第一次登记。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com