



上海市房地产登记条例实施若干规定

(2003年4月23日上海市人民政府令第3号发布 自2003年5月1日起施行)

第一条 (制定目的)

为了贯彻实施《上海市房地产登记条例》(以下简称《条例》)，制定本规定。

第二条 (登记人员的考核上岗)

房地产登记工作人员的考核，由上海市房屋土地资源管理局(以下简称市房地资源局)统一组织。考核合格者，由市房地资源局颁发上岗证书。未取得上岗证书的人员，不得从事房地产登记工作。

第三条 (房屋土地勘测报告)

房地产登记申请人提交的房屋、土地勘测报告，应当由从事房屋土地调查的专业机构出具。其中，土地勘测报告应当由从事房屋土地调查的专业机构事先报经市房地资源局或者区(县)房地产管理部门确认。



第四条（财产保全等限制措施决定的登记程序）

司法机关、行政机关在作出实施财产保全等限制措施决定后向房地产登记机构（以下简称登记机构）办理登记的，登记机构应当在收到有关财产保全等限制措施决定后5个工作日内，与房地产登记册进行核对。

经核对，被实施财产保全等限制措施的当事人、房地产与房地产登记册记载一致的，应当予以登记；与房地产登记册记载不一致的，应当告知有关司法机关、行政机关。

第五条（行政机关有关文件的登记程序）

行政机关在作出征用集体所有土地、批准建设用地、房屋拆迁许可、商品房预售许可等与房地产权利有关的决定后，向登记机构办理登记的，登记机构应当在收到有关文件的当日予以登记。

第六条（有关房地产他项权利的登记）

当事人以协议方式设定居住权、通行权等房地产权利，可以凭有关协议，向登记机构申请房地产他项权利登记。

第七条（当事人可以办理登记备案的事项）

《条例》第十六条中规定的“与房地产权利有关的文件”，除房屋租赁合同外，还包括：

（一）人民法院、仲裁机构、行政机关已受理有关房地产权



属争议的证明文件；

（二）土地使用权抵押权人、房屋建设工程抵押权人作出的在房屋单元预售时放弃相应部位抵押权的承诺文件；

（三）当事人需要办理登记备案的其他与房地产权利有关的文件。

第八条（因权利人提出申请的更正登记程序）

房地产权利人根据《条例》第十八条第一款规定申请更正房地产登记书记载错误的，登记机构应当在受理更正申请之日起7个工作日内，对房地产权利人提交的有关证明文件和原房地产登记书记载所依据的申请登记文件进行核查。

经核查，房地产登记书记载确有错误的，登记机构应当予以更正，并书面通知申请人；房地产登记书记载没有错误而不予更正的，登记机构应当书面通知申请人，并说明理由。

第九条（异议登记的限制情形）

登记异议因记载于房地产登记册的三个月期满失效后，原申请人就同一事项再次提出登记异议的，登记机构应当不予登记。

第十条（应当办理土地使用权初始登记的两种情形）

当事人因受让划拨土地使用权地块上的房地产并办理土地使用权出让手续的，应当申请土地使用权初始登记。



同一土地使用权人的用地方式由划拨转为出让或者租赁后，应当申请土地使用权初始登记。

第十一条（应当办理房地产转移、变更登记的情形）

有下列情形之一的，当事人应当申请房地产转移登记：

- (一) 共有房地产的共有人发生增减的；
- (二) 按份共有房地产的共有人之间发生份额转让的。

有下列情形之一的，当事人应当申请房地产变更登记：

- (一) 登记为配偶一方所有的房地产增加配偶另一方为共有的；
- (二) 登记为配偶一方所有的房地产变更为配偶另一方所有的；
- (三) 登记为配偶双方共有的房地产变更为其中一方所有的；
- (四) 房地产共有关系由等额按份共有转为共同共有，或者由共同共有转为等额按份共有的；
- (五) 出让土地使用权的受让人与出让人签订补充协议，将出让合同的受让人名称变更为其设立的项目公司的，但受让人以该地块土地使用权作价投资的除外。

第十二条（房屋建设工程抵押权预告登记的范围）

申请房屋建设工程抵押权预告登记的，预告登记的抵押物范



围包括该房屋建设工程所占有的土地使用权。

第十三条（房屋单元转让时相关抵押权的注销程序）

土地使用权抵押权人、房屋建设工程抵押权人作出的在房屋单元预售时放弃相应部位抵押权的承诺文件经登记备案后，登记机构在核准预购商品房预告登记时，应当注销相应部位的土地使用权抵押登记和房屋建设工程抵押权预告登记。

第十四条（全体业主共有房地产的登记）

房地产开发企业在申请房屋所有权初始登记时，对属于全体业主共有的房地产应当一并申请登记。登记机构应当在房地产登记册上予以记载但不颁发房地产权证书。

第十五条（登记机构依职权注销房地产登记的证明文件）

登记机构根据《条例》第四十一条规定注销房地产登记的，应当依据下列证明文件：

（一）房屋所在地的区（县）房地产管理部门出具的房屋灭失证明；

（二）市房地资源局或者区（县）房地产管理部门与权利人签订的解除土地使用权出让合同、土地使用权租赁合同的协议；

（三）市房地资源局或者区（县）房地产管理部门提供的出让土地使用权、租赁土地使用权因土地使用期限届满而终止的证



明。

第十六条（审核初始登记申请时冲突情形的认定）

申请土地使用权初始登记的土地范围内有他人土地使用权记载事项的，应当认定为申请登记事项与房地产登记册的记载存在冲突。

申请房屋所有权初始登记的土地范围内有下列记载事项的，应当认定为申请登记事项与房地产登记册的记载存在冲突：

- (一) 有房屋建设工程转让的单方预告登记的；
- (二) 有成片开发土地使用权转让的单方预告登记的。

第十七条（审核转移登记申请时冲突情形的认定）

申请转移登记的房地产有下列记载事项的，应当认定为申请登记事项与房地产登记册的记载存在冲突：

- (一) 有他人预购商品房的预告登记或者他人房地产转让的单方预告登记的，但因房屋建设工程转让而申请土地使用权转移登记的不适用本项规定；
- (二) 有司法机关、行政机关依法实施财产保全等限制措施的法律文件登记的；
- (三) 有人民法院、仲裁机构、行政机关受理房地产权属争议的证明文件登记备案的。



第十八条（审核变更登记申请时冲突情形的认定）

因发生房地产分割或者本规定第十一条第二款的情形申请变更登记的，有本规定第十七条记载事项的，应当认定为申请登记事项与房地产登记册的记载存在冲突。

第十九条（审核注销登记申请时冲突情形的认定）

因抛弃土地使用权、房屋所有权而申请注销登记的，有下列记载事项的，应当认定为申请登记事项与房地产登记册的记载存在冲突：

- （一）有房地产他项权利登记的；
- （二）有异议登记的；
- （三）有预告登记的；
- （四）有司法机关、行政机关依法实施财产保全等限制措施的法律文件登记的；
- （五）有人民法院、仲裁机构、行政机关受理房地产权属争议的证明文件登记备案的。

第二十条（审核房地产他项权利登记申请时冲突情形的认定）

除申请注销房地产他项权利外，申请他项权利登记的房地产有司法机关、行政机关依法实施财产保全等限制措施的法律文件登记的，应当认定为申请登记事项与房地产登记册的记载存在冲



突。

申请他项权利登记的房地产，有人民法院、仲裁机构、行政机关受理房地产权属争议的证明文件登记备案的，应当认定为申请登记事项与房地产登记册的记载存在冲突。

第二十一条（审核预告登记申请时冲突情形的认定）

申请预告登记的房地产有下列记载事项的，应当认定为申请登记事项与房地产登记册的记载存在冲突：

（一）有司法机关、行政机关依法实施财产保全等限制措施的法律文件登记的；

（二）有人民法院、仲裁机构、行政机关受理房地产权属争议的证明文件登记备案的。

申请预购商品房预告登记的房地产，有本条第一款规定的记载事项或者有他人的预购商品房预告登记的，应当认定为申请登记事项与房地产登记册的记载存在冲突。

申请注销预购商品房预告登记的，有本条第一款规定的记载事项或者有预购商品房抵押权预告登记的，应当认定为申请登记事项与房地产登记册的记载存在冲突。

申请房屋建设工程抵押权预告登记的，有本条第一款规定的记载事项或者有预售许可证登记记载的，应当认定为申请登记事



项与房地产登记册的记载存在冲突。

第二十二条（房地产登记费）

房地产登记申请人应当按规定交纳房地产登记费。查阅房地产登记册和有关资料，应当按规定交纳房地产登记信息查阅费。房地产登记费、房地产登记信息查阅费应当按规定上缴财政。

房地产登记费、房地产登记信息查阅费的收费项目由市房地资源局提出方案，经市财政部门会同市价格管理部门批准后执行；收费标准由市房地资源局提出方案，经市价格管理部门会同市财政部门批准后执行。

第二十三条（新老条例的衔接）

2003年4月30日前已受理但尚未完成审核的房地产登记申请，根据上海市第十届人民代表大会常务委员会第二十三次会议于1995年11月30日通过的《上海市房地产登记条例》（以下简称原《条例》）办理；2003年5月1日起受理的房地产登记申请，根据《条例》办理。

根据原《条例》办理的商品房预售合同登记备案、预购商品房抵押登记、房屋建设工程抵押登记，自2003年5月1日起视同预告登记适用《条例》规定。其中，已办理房屋所有权初始登记的，适用《条例》第四十九条第四款规定的两年期间自2003



年 5 月 1 日起计算。

第二十四条

本规定自 2003 年 5 月 1 日起施行。