# 房地产产权产籍论文范文大全

来源：网络 作者：风月无边 更新时间：2025-03-02

*第一篇：房地产产权产籍论文论西安市小产权房 之 社 会 地 位房地产经营与估价（1）班 学号：10637130姓名：苏海岗论西安市小产权房之社会地位内容摘要：中国市场的天价房商品房让许多人无力购买，但是房子是刚性需求，老百姓终归要住房，于...*

**第一篇：房地产产权产籍论文**

论

西

安

市

小

产

权

房 之 社 会 地 位

房地产经营与估价（1）班 学号：10637130

姓名：苏海岗

论西安市小产权房之社会地位

内容摘要：中国市场的天价房商品房让许多人无力购买，但是房子是刚性需求，老百姓终归要住房，于是就盯上了价格低廉的小产权房，不惜风险去交易小产权房。但是住房价值量非同小可，也许是一辈子的心血。可是拿着一辈子的心血去买一套没有法律认没有产权证书的小产权房却在社会上比比皆是。在小产权房的社会归属问题上每个人都产生不同的看法，扶正与打击之间熟重熟轻，我们就西安市为例共同讨论关于西安市小产权房的归属。

关键词：小产权房 概念 农村集体 宅基地 扶正 打击 产权

通过一学期的房地产产权产籍的学习，我们学到了许多以前不知道的知识，寒假将至，在这结课之际，我简要对着学期学到的某个方面进行总结和阐述我个人的浅见，我选择的题目是论西安市小产权房之社会地位，当今中国房地产市场无疑是一个共同热点，在某种意义上衡量你生活水平就是看你有没有一套完全属于自己住房，由于房产过热天价房产自然导致许多人无缘于商品房，于是小产权房成为很多人的的购买对象。小产权房逐渐陷入楼市交易。

首先我们来回顾一下小产权房的概念，其实经过我查证“小产权房”并不是一个法律上的概念，它只是人们在社会实践中形成的一种约定俗成的称谓。目前通常所谓的“小产权房”，是指由乡镇政府而不是国家颁发产权证的房产。所以，“小产权”其实就是“乡产权”“集体产权”，它并不真正构成严格法律意义上的产权。说的再直白一些，“小产权房”是一些村集体组织或者开发商在集体土地上的房屋或是由农民自行组织建造的房子。在这里还要提到一个时事新闻，在2025年11月，《关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》政策发布，明确指出小产权房不得登记发证。这个文件的发布更加使小产权房在归属问题上清晰，但是文件虽如此事实上小产权房的买卖依然存在，在西安市由于城中改造发展较快，每一个郊区都有很多的小产权房，归属问题仍然在搁置。处理起来远远比想象的复杂。

如今西安市由于农村改造各个郊区都有大批小产权房存在，例如位于小寨商业圈的东西八里村，显然八里村的现状并不能满足西安市城市改造的步伐，而且还影响着西安市整体市容，由此看来拆迁势在必行，已无争议。但是却迟迟不能实行，八里村拆迁的声音一直在人们耳边熟知，但是那只是声音。我认为并不是政府拆迁力度不够，而是这个地区远比想象中复杂，开发商也不敢轻举妄动，拆

迁的费用不是一个开发商能承担的起的。再说八里村人口众多大多数还是以年轻人打工上班者居多，拆迁使得着一大批人要另寻他处，就像南三环三森一样。最重要的是八里村本地居民众多，他们甚至是凭借着房屋出租当做主要收入来源，拆补偿迁费用如果少的话很难顺利拆迁。脏、乱、差的八里村可以是西安市一个非常显著并且非常尖锐的一个问题，当你路过电视台时所看到的高楼大厦国展中心等大型都市化风格建筑再走到八里村你会发现这个地方的确是与现在西安市格格不入，严重影响整体市容形象。

当然，政府也并不是一直在闲着，想法设法在改造，我认为面对这样一个农村集体土地不能以全部纳入改造范围，应该先拆一部分先建一部分然后逐步进行城市化改造，明年东八里村就要拆迁了，但是复杂的东八里村同样是块难啃的骨头，我认为改造过程中也许并不会顺利。当然这需要政府的大量资金去买单，而且大部分村民是希望被改造的。八里村的违建、出售小产权房过于严重，拆迁过程中可能会出现房子主人不能获得赔偿的情况，这部分难题也是对西安市政府的一次重大的考验。

再以东郊为例，东郊国家事业单位众多，比如东方厂，各军事单位也在此坐落于此，这个问题也导致了国家单位家属院众多，家属院以商品房出售的事情屡见不鲜。试问这些房子归属问题将是怎样的情况，这些房子大多都已经老旧拆迁也是迟早的事，这些经过商品化转变的产权问题又是一个难题，政府要拆你无处索赔，一辈子积攒下来的买的房子就这样没了，这些业主自然不会善罢甘休。

这一个个悲剧，既是房产过热的结果，也是购房者缺乏法律知识，盲目购买的结果，购买者没有意识到严重性，首先小产权房不可能扶正，再者小产权房拆迁不当可能会激化社会矛盾，已经不是单单的产权矛盾或许是社会矛盾，没有法律保护而一意孤行的这些人值得同情但是不值得怜悯。

据了解，西安市商品房成交量小产权房就占到三分之一，更加突出了西安市小产权房的矛盾，在西安市的房地产交易市场的地位也随之上升，不可避免政府在打击，我认为西安市小产权房也不能一味的取消，全部取缔显然这也是无法实现的，小产权房收不到法理的保护，严格意义上来讲小产权房商品化就是违法的，望各位购买者谨慎购买！关于西安市小产权房的讨论就到此结束，本文只代表个人观念，如有异议完全可以理解，欢迎改正！

**第二篇：产权产籍工作总结参考**

产权产籍工作总结参考模板

你知道产权产籍工作总结是怎么写的吗?不知道没关系，下面就让我们一起来看一下产权产籍工作总结参考模板范文吧。

篇一

XX年上半年，产权产籍股在局党委的正确领导下，在其它部室的大力支持下，产权产籍股始终坚持以年初制定的工作目标责任为工作重心，以《房屋登记办法》为工作准绳，微笑服务、热情服务，始终坚持以人为本，服务群众的工作理念，受到了群众的好评，现就有关具体工作汇报如下：

一、经济目标完成情况

XX年产权产籍股全年经济责任目标为52万元，截止目前已完成11万元，完成额为21%，距离全年经济责任目标还有很大的距离。其原因主要来源于XX年上半年房产市场的回落，购房置业办理产权产籍的群众相比往年有较大幅度下降，此外，受上半年贷款利率和准备金利率的频繁调整及房产新政的实施，对于欲购房屋置业的潜在群体而言，也有所影响，处于观望状态较多，因此，相比往年而言办理产权产籍等相关业务的群众同比下降不少。

二、主要工作完成情况

1、加强股室建设，提高股室的团结力和凝聚力

上半，我们进一步加强了部门建设力度，通过利用股室周例会、股室室员座谈会等形式，切实拉近股室成员之间的距离，在工作和生活中互相帮助、在融洽相处过程中做到团结友爱，切实提高了股室的团结力、凝聚力和战斗力。

2、强化管理规范、提高股室工作的执行力

上半，在工作中，我们规范管理、严格按照《房屋登记办法》做好各项工作，及时解决纳税人反映的各种涉税问题。认真落实接待群众信访制度，畅通群众诉求表达渠道;积极预防和化解矛盾;对纳税人反映的各种涉税问题，纳税人上门咨询或反映的，热情接待，耐心解答;纳税人通过电话，信函，传真，电子邮件等方式咨询或反映的，认真记录和登记，能立即解答的立即解答，不能立即解答的，在3个工作日内答复,受到了群众对于我们的充分肯定。

3、加强学习、提高队伍素质

XX年是我们伟大的中国共产党成立九十周年之际，也是我国“十二.五”规划的开局之年，上半年，我们股室进一步强化了学习力度，利用周例会、个别谈话等多种途径及印发学习资料等多种手段，组织全室同志认真学习了党的各项方针政策，学习党的光荣伟大历程和房产产权登记等相关规章制度，号召全股同志立足岗位，以实际行动业绩向党的九十周年华诞献礼。

三、下步工作计划

1.认真履职、优化服务。

下半年，我们将继续认真履行房屋产权登记发证工作职责，树立良好的行业形象，坚持“服务人民、奉献社会”的行业宗旨，做到行为规范，热忱服务企业、服务群众。

2.公开透明、阳光作业。

坚持公开办事制，公开房地产法律法规、公开工作职责、公开房屋登记办事程序，不违规操作;公开办事内容和办理时限，不拖拉推诿;公开收费项目、收费依据和收费标准，不违规收费。坚持依法行政，秉公办事，做到廉洁从业，不索、拿、卡、要，主动接受广大群众和社会各界的监督。

3.强化责任、履行承诺。

认真履行“首问”负责制、积极提高责任意识。在工作中，我们将严格履行限时办结、一次性告知，同时对群众反映属实的问题，实行责任追究制，积极寻找原因，及时完善。

我们坚信在局党委的正确带领下，在全室同志的共同努力中，我们将会努力完善自我、奋勇进取，为全面完成XX年经济目标责任而继续努力!篇二

今年，市房地产管理局在市委、市政府正确领导下，不断加强住房保障工作，加大保障性安居工程建设力度;优化发展环境，依法规范房地产业务管理;以抑制房价过快增长为重点，促进房地产业持续健康发展;以房屋征收与补偿安置为切入点，切实维护社会稳定;以加强党的基层组织建设为立足点，强化党风廉政建设，各项工作取得了阶段性成效，为圆满完成目标任务夯实了基础，现将今年以来工作情况报告如下：

一、基本情况

市房地产管理局机关现有职工9 人，局属二级单位5 个(即：市房地产交易中心，房地产管理所)，系统共有干职工58 人。局机关内设四个科室，主要负责全市住房保障、房屋产权产籍管理、房地产开发管理、物业管理、城市房屋拆迁、房屋安全鉴定等工作。设局党支部一个，现有党员26 人。

二、主要工作和工作进展及存在问题

(一)不断加强住房保障工作，加快保障性安居工程建设进度。

一是加大保障性住房建设力度。一是发放廉租住房租赁补贴3016 户，发放资金203 万元。

二是完成荟茗苑白鹤巷廉租住房建设项目。该项目占地2641平方米，建设房屋96 套，4658平方米，预计今年年底完成实物配租分房到户。

三是完成了姚港廉租住房建设项目，共建设房屋156 套，7800平方米。

四是完成了五一路廉租住房建设的前期准备工作，十月底正式开工建设。该项目拟建设房屋 384 套，19400平方米。

五是在我市企业和单位中落实 800 套公共租赁住房，以确保公共租赁住房建设任务完成。

六是在枝江奥美公司厂区内新建120 套经济适用房。

七是实行旧城棚户区改造，在即将开工的房地产开发项目和城区新区建设项目中拆除一批老旧房屋完成棚户区改造800 户。

2、强化廉租住房建设项目工程监管。我局为把廉租住房真正建设成政府的德政工程、民心工程，在廉租住房建设中，严格实行“五制”要求，即：项目法人制、招标投标制、合同管理制、工程监理制、项目廉政责任制。并特邀市纪委对廉租住房建设各个环节进行全程监督。为确保廉租住房建设工程质量，严格遵守基本建设程序，严格执行工程项目招投标、施工图审查、施工许可、质量监督、竣工验收备案等程序，强化监督管理，确保了房屋住用安全。

(二)以抑制房价过快增长为重点，促进房地产业持续健康发展。为认真落实《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(国办发10 号)文件精神，进一步加强房地产市场监管，我局采取有效措施抑制房价过快增长，促进房地产业健康发展。

一是合理控制房价，严格落实房价控制目标。枝江房价控制在全市国民生产总值增长幅度(16%)内，对开盘均价超过增长幅度的，会同市物价部门进行查处。二是严格执行商品房销售“一价清”制度。销售商品房除收取房款外，只能收取办证费、契税、公共维修基金及前期物管费用。

三是严格落实商品房销售明码标价制度。在项目开盘时，实行一房一价，对开发商因市场原因需涨价实行报批制度。四是严格加强商品房预售管理，所有项目必须办理《商品房预售许可证》后才能出售，未办证前不能收取任何形式的订(定)金。

五是强化预售资金监管，对开发企业 35%预售资金进行重点监管，实行专户储存，专款专用。

六是严格执行商品房开发信息披露制度。从今年8 月1 日起在电视台开辟专栏一周一发布，同时公布投诉举报电话，强化群众监管。

七是加强房地产市场秩序专项整治，对开发企业捂盘惜售、虚假广告、违规预售等行为坚决予以打击。

八是严格商品房公共维修资金归集使用管理。对公共维修资金缴交标准进行了调整，同时强化了征管措施。今年来，全市共有房地产开发项目5 个，已完成投资6 亿元，新建商品房51 万平方米。截止目前，全市共有房地产开发企业 15 家，其中：三级资质 4 家，四级资质 4 家，暂定资质 7 家。房地产中介组织14 家。

(三)依法规范房屋产权产籍、房屋征收与补偿、物业等业务管理工作。

1、为认真落实市委、市政府《关于进一步转变工作作风优化发展环境的意见》(枝发3 号)文件精神，大力精简行政审批事项，提高行政审批效率，优化服务环境，实行了重大投资项目房产办证全程服务制、首问负责一次告知制、延时服务办结制。截止目前已清理行政审批项目8 个，减少工作流程和环节6 个，取消前置条件4 个，压缩审批时限65%以上。

2、依法规范房屋产权产籍管理，提高工作效能。一是严格了房屋所有权登记各个环节审查，完善了内部管理工作程序，有效防范了登记机关法律风险。二是启动了房产档案信息化建设，加强了档案室各项硬件设施配置，为强化房产办证信息化管理奠定了基础。三是切实服务全市经济发展，对全市企业和招商引资项目办证开辟绿色通道，做到了“特事特办、急事急办”，在认真落实市委、市政府有关会议和文件精神，简化办事程序前提下，从速办理房屋所有权证。今年来共办理房屋产权证书1935 本，办理房屋转让1351 起，交易面积 万平方米，成交额 亿元，办理房地产抵押登记669 起，抵押房屋面积74 万平方米，抵押登记额13 亿元。

3、以房屋征收与补偿安置为切入点，切实维护社会稳定。我局认真落实《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590 号)，针对我市北奥茗苑等房地产开发项目房屋拆迁上访问题，按照市委、市政府要求，抽调人员组成专班，多次深入拆迁现场召集拆迁当事人进行拆迁纠纷调解和协调，采取有效措施，纠正了拆迁公司违规拆迁行为，化解了拆迁矛盾，避免了群体上访事件的升级，切实维护了社会稳定。今年来共接待和处理拆迁来信来访 30 余件(次)。

4、以加强房屋住用安全为突破口，确保国家和人民生命财产安全。今年共受理房屋安全鉴定 135 宗，出具房屋安全鉴定报告 135 份，鉴定房屋面积 万平方米。在白蚁防治工作中，做到了无蚁预防，有蚁必治。今年共签订白蚁预防、灭治合同59 宗，预防、灭治面积11 万平方米。

5、积极探索社会化物业服务新模式，努力建设宜居环境。我局进一步加大全市物业服务的监督、检查、指导和管理力度，不断探索物业服务新

模式。抓好了新建住宅小区市场化、专业化、社会化物业管理，以社区物业管理为重点，进一步拓宽社会化物业服务范围，努力拓展社会化物业服务覆盖面。截止目前，全市物业服务企业 6 个，推行社会化物业服务小区 20 个，物业服务面积达到140 万平方米，归集公共维修基金1500 万元。

(四)加强党的基层组织和机关效能建设。

1、我局按照市委组织部文件精神，扎实有效地开展了“五个基本、七个体系”

和创先争优活动，在基层党组织和党员中开展了主题承诺和主题服务及“城乡互联，结对共建”、“共驻共建，在职党员进社区”、“千百万”活动，强化了党的组织建设。

2、强化效能考核，实行责任追究。

一是按照《市委市政府进一步转变工作作风优化发展环境的意见》精神和市优化办目标量化考核标准规定，结合实际制定了《市房管局优化发展环境量化考核评价办法》，并对机关工作人员实行月度、季度、绩效量化考评，奖惩兑现。

二是建立了市房管局各项管理制度，督促工作人员遵照执行。

三是修订完善了《市房管局过错责任追究办法》，严格执行工作人员过错责任追究，切实转变工作作风，进一步优化发展环境。

四是为加强政风行风建设，我局配备了专职政风行风管理员，及时在政风行风热线中下载广大群众所涉房地产管理咨询、投诉、举报内容，由主要负责人签批，相关科室具体办理，办理结果经审批后上传回复，及时反馈。

今年共接受“政风行风热线”群众来信75 件，按时办结率100%，真正做到了“件件有答复，事事有着落”。

今年，我市房地产管理工作虽然取得了一定成绩，但仍存在一些不容忽视的问题，主要表现在：

一是保障性安居工程建设和管理力度有待加大;

二是合理控制房价，强化房地产市场监 管力度有待进一步加强，这些问题都有待我们在后期工作中克难奋进，开拓创新，切实解决。

三、需要提请解决的问题 由于住房保障工作属我局新增职责内容，该项工作时间紧、任务重、压力大，需解决房管局机关住房保障人员编制2 名，以便更好更快地完成上级交办的工作任务。篇三

林房字第14号

签发人：王庆周 林州市房产管理局

二〇一〇年上半年工作总结

上半年，在市委、市政府的领导下，按照市局年初工作会议的要求，牢固树立和全面落实科学发展观，以服务经济、服务社会为出发点，以改革发展为动力，以建设“学习型机关、服务型部门、满意型单位”为目标，紧紧围绕“以人为本，规范管理，强化服务”这一主题，突出体制创新和机制创新，强化管理职能，创新服务机制，依法行政，积极推进我市房地产市场的健康发展，为圆满完成计划夯实了基础。年初以来，全局干部职工上下一致，齐心协力，实现了经常性工作时间过半，完成任务过半，重点工作取得突破性进展，行政管理水平进一步提高。

1至6月份，我市商品房开发建设投资共亿元，在建工程万平方米，竣工面积万平方米;商品房销售面积增长与去年同期相比增长%，从业人员同比增长18%，从业人员报酬同比增长34%;共颁发商品房预售许可证31个，总建筑面积万平方米，办理商品房预售合同备案600份;办理房产登记发证1300件，登记房屋建筑面积40余万平方米;完成产权档案整理归档1700件，档案利用430件次，出具证明205份,实现助征契税100万元;办理抵押登记240户，登记面积万平方米，办理按揭240户，面积万平方米，共计权利价值亿元;完成评估504宗，评估面积34万平方米，评估金额 亿元;房地产测绘1875起，面积万平方米。

现将半年工作情况总结如下：

一、以“住有所居”为已任，进一步加强住房保

障工作

(一)昌运花苑廉租住房项目一期、二期主体竣工

我市廉租住房一、二期昌运花苑项目开工建设以来，我局严格质量管理、细化进度计划、强抓安全施工，各项工作稳步推进，截止当前，主体验收工作正在进行，小区配套、附属工程图纸设计工作也已经完成。

(二)顺利完成三期廉租住房项目立项工作

为了进一步改善我市低收入家庭住房状况，提升我市低

收入群众居住水平，我局积极向上申报了XX年廉租住房建设项目——春华苑廉租住房项目，并得以顺利立项。我市XX年廉租住房项目选址于林州市红旗渠大道西段路南，项目占地40亩，建设33400平方米，总投资3841万元，建设668套。项目环评、选址意见书、土地批准书，建筑工程规划许可证、建设工程用地规划许可证等相关手续均以办结。项目建筑详规、文物勘探、地质勘探等工作已经完成。

(三)完成了廉租住房租赁补贴保障户核查工作

根据《廉租住房保障办法》和我市《廉租住房申请、核准及退出管理办法》等有关规定，我办于今年4月份开展了为期1个月的租赁补贴家庭核查工作，核查主要采取定户调查和随机走访方式。在核查中，我局与街道、居委会形成联合工作组，共调查走访300余户，占到保障户的25%，第一时间掌握了我市廉租住房租赁补贴家庭基本情况，为下半年租赁补贴发放打下了坚实的基础。

(四)规范、完善了廉租住房档案

按照廉租住房管理相关法规，我局对我市XX—XX年住房保障家庭档案进行了规范化建设，实行分户建档、专柜保管，档案的规范化管理，为下一步住房保障工作的开展奠定了充实的数据保障。

二、房产产籍管理实现新突破

(一)加强业务学习严格登记程序

我局承担着全市房地产办证职能，所从事的工作直接关系到千家万户的切身利益，执法是否规范，服务是否到位，都倍受社会各界的关注。年初以来进一步理清了工作思路，从提高工作人员素质入手,加强法律法规和业务学习,参加了省建设厅组织的相关业务培训.特别是《物权法》实施后，就房屋权属登记工作，进行了多次学习、研讨。

使我局的工作有法可依、有法必依，做到依法进行产权登记。并遵循公开、公正、便民高效的原则，坚持政策公开，程序公开、办事透明、登记规范、确保发证准确无误。针对权属登记工作面向社会，服务群众的特点，我局为了更方便群众办理减少了群众办事过程中的不便环节，增强了登记业务的透明度。在办证时限上只要证件齐全，权属无争议，尽量满足客户要求5-7日办结，部分业务甚至即时办理完毕，办理过程简捷高效，阳光透明。

(二)提高服务质量，实施现场办公

针对我市办证率低等诸多问题进行了认真分析和查摆问题，利用工作之余对辖区内十几个开发企业进行了调研和政策宣传。通过我局全体同仁的不懈努力，锦秀花园、精密弹簧厂、乙炔厂等小区办理了权属登记。在工作上积极主动，能够开拓性开展工作，对“家和港湾”、“山水甲秀苑”等企业进行登记过程中，由于天气比较炎热，人员在我局交易大厅又展不开，经过我局与开发商进行协调、把工作地点搬到

了现场进行办公，这种做法得到了开发商和各业主的一致好评。又节约了各业主的时间，真正的把科学发展观落实到了现实工作中，离“服务型机关”的总要求又上了一个台阶。

(二)强化产籍档案管理

房产产籍管理是我们房产权属登记管理工作的真实记录和重要依据，是城市建设档案的重要组成部分。我局在对产籍管理上，投入很大，除购买了档案密集架，还对档案室进行了装修、布臵，在除湿、除尘、防光、防腐等方面上投资，在硬件上达到了国家有关规定，我局已在去年达到了省级档案管理二级单位。

三、物业管理工作进一步发展

(一)完成了我市物业服务企业资质动态考核

根据安阳市局转发的《河南省建设厅关于开展XX物业服务企业资质动态考核的通知》的通知要求，按照国务院《物业管理条例》、《河南省物业管理条例》和建设部《物业管理企业资质管理办法》以及《河南省物业管理企业资质管理实施细则》的有关规定。

3月份至4月中旬，我局对全市的物业服务企业进行了资质考核工作。考核中严格按照文件的要求对相关资质材料进行了认真审查、登记，同时今年上半年还对每个物业服务企业建立了物业服务企业档案。最终我市申报的15个物业服务企业XX资质考核全部合格通过。

**第三篇：《房地产产权产籍管理模式探究》**

房地产产权产籍管理模式探究

1【摘要】房地产产权产籍管理是一项综合性的管理工程,涉及的面比较广,涵盖了现场测绘、房产数据采集,产权来源情况审查和认定,缮证发证,以及立卷归档等多方面的内容.房地产权属登记是房地产产权产籍管理的主要手段,房地产权属登记既是政府加强房地产行政管理、促进房地产市场健康发展的基础工作也是房屋权利人保护自身合法权益的重要途径.【关键词】房地产 产权 管理模式 权属登记

一、现行管理模式

我国房地产权属登记机关为房地产所在地人民政府相关的行政主管部门.其有两种登记模式.(一)房屋与土地权属分别登记

当前我国大部分地区,由两个政府职能部门分管房屋与土地,并分别向房的权利人颁发土地使用权与房屋所有权两个权利证书.(二)房屋与土地权属统一登记

在我国一些地区,由政府的某一职能部门对房屋与土地实施统一管理.我国房屋与土地权属登记的发展趋势将是统一登记发证.二、主要任务

房地产产权产籍管理的最基本的任务是依法确认房地产的产权归属,并保护房地产权利人的合法权益.这种管理涉及所有的房地产权利人,即深入到国民经济和社会生活的各个领域,关系到拥有或使用房地产的所有法人、自然人和其他组织.这种管理是否科学、先进和有效,将对房地产权利人的生产、生活的有关活动产生重大影响.因此,产权产籍管理必须根据国家制定的方针、政策、法律、法规进行管理,完全属于国家行政管理的范畴,直接体现为人民政府的行政管理职能,成为国家行政管理的重要组成部分.房地产产权产籍管理的任务主要有以下三个方面:

(一)进行房地产权属登记、确权、发证工作

权属登记、确权、发证工作是产权产籍管理主要的经常性的工作.在全市房地产总登记工作的基础上,主要的任务就是做好初始取得的土地使用权、新建房屋所有权、房地产产权的转让、变更、他项权利等的登记、核实、确权和发证工作,以及房地产灭失、土地使用权年限届满、他项权利终止等的注销工作.(二)进行房地产测绘管理工作

房地产测绘是根据房地产产权产籍管理的需要,应用测绘技术绘制出以权属为核心、权属的单元界址为基础,以房屋及房屋所占用的平面位置、房屋状况、面积为重点的房地产图.用于房地产权属登记等房地产管理的房地产图,经房地产行政管理部门审核后,方具有法律效力.审核后的房地产图纳入房地产档案统一管理.房地产测绘严格执行有关的测量技术规范,房地产的权属关系、自然状况发生变化,及时进行变更测量,使房地产图和实际情况保持一致.1 建筑类、工程类职称论文发表

★详情咨询QQ：869702190（上班时间周一至周六上午8：30~下午17：30）

★咨询电话：\*\*\*

★固定电话：027-87100981（江老师）

★投稿邮箱：869702190@qq.com

本站声明：所合作期刊均为国家新闻出版总署备案，有双刊号、期刊网收录的正规期刊（坚决杜绝增刊假刊）

(三)进行房地产产籍管理工作

对现有房屋产籍资料的管理,针对资料的收集、整理、鉴定、立卷、归档、制订目录索引和保管等各个环节建立一整套制度,便于档案的科学管理和方便查阅利用;在初始产籍的基础上,根据产权管理提供的权属转移、变更、房地产的变化情况,对产籍资料进行不断修正、补充和增籍、灭籍工作,以保护产籍资料的完整、准确,使图、档、卡、册与实际情况保持一致.(四)除了以上三种任务外,还要为征地、拆迁房屋、落实私房政策的房产审查和处理权属纠纷提供依据.三、房地产权属登记主要类型

按照《房屋登记办法》规定,房地产权属登记主要有以下几种类型:

(一)总登记,指县级以上人民政府根据需要,在一定期限内对本行政区域内的房地产进行统一的权属登记,是产权登记中最基本的一种登记.(二)初始登记,指对新取得的土地使用权或新建的房屋所进行的权属登记.新建房屋申请人应当在房屋竣工后三个月内向登记机关申请房屋所有权初始登记.(三)转移登记,指因房地产买卖、交换、赠与、继承、划拨、转让、分割、合并等原因而致使其权属发生转移,须办理产权过户手续情况时所进行的登记.(四)变更登记,指权利人名称变更或房屋发生翻建,房屋面积增加减少,部分拆除等情况时所进行的登记.(五)他项权利登记,指对设定房地产抵押权、典权等他项权利的情况所进行的权属登记.(六)注销登记,指发生房屋灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等情况.四、房地产权属登记特点分析

以《物权法》颁布实施为节点,房地产权属登记的内涵和功能也显现出两个特点:

(一)确权登记

房屋确权登记是指依照法律、政策的规定,经过房地产申请、权属调查、地籍堪丈、审核批准、登记注册、发放证书等程序,确定某一房地产的所有权、他项权利、使用权的权利隶属关系.房屋确权登记的主要特征有:

1、登记的功能偏重行政管理

历史上不动产登记制度的建立即源于政府税收和管理的需要.建国初期的房屋登记为清理产权、稳定社会经济秩序做出了贡献.随着房地产市场的发展,通过房地产登记建立了较为完整的资料信息,为地方政府了解、掌握房地产的利用情况、市场情况提供了重要的依据,也为城市化建设提供了基础信息.同时,房屋登记也为政府收取相关税费发挥了重要作用.至《物权法》出台前,相对于物权公示等功能,登记的行政管理功能显得尤为突出.2、带有强制性登记色彩

登记作为行政确权被视为行政机关的管理手段,在《房地产交易市场管理条例》中,都明确要求当事人在不动产物权变动合同(房屋买卖合同、房屋抵押合同)生效后或者物权实际变动后的特定期限内申请不动产登记,否则可能受到相应的处罚.在一些规定中,甚至将登记作为合同生效的要件.另外,地方性法规、规章制度规定了登记机关可依职权主动进行登记的行为,对无主房屋登记机关可主动将之登记为国有房屋,登记机关发现登记错误可依职权主动进行变更登记等等.这些规定都体现出了登记的强制性.3、确权以实质审查为前提

确权登记就意味着登记机构必须保证登记内容的真实性、合法性,一旦登记错误就要承担相应的责任.同时登记机构作为政府机构,赋予当事人以极强的依赖利益,如果登记机构不进行实质审查,将会产生很多错误,而这对于登记的公信力将会产生极大影响.因此对于申请人的登记申请,登记机构不仅审查申请所必须具备的形式要件,还要审核不动产物权变动的原

因与事实是否相符、不动产产权界限、与他人的产权关系等.经审查无误后,方可予以登记发证.(二)行政确认

《物权法》的出台对于不动产登记具有里程碑式的意义,并为不动产实行统一登记制度打下了基础.与《物权法》相配套的《房屋登记办法》对房屋登记的效力、登记的机构及职责、登记的程序、登记的类型等做出了新的规定,明确将房屋登记定义为“房屋登记机构依法将房屋权利和其他应当记载的事项在房屋登记簿上予以记载的行为”.由此,房地产权属登记的性质明确为“行政确认”.行政确认是行政主体对相对人的法律地位、法律关系或者有关法律事实进行甄别、认定、证明并予以宣告的具体行政行为.其主要特征表现为:

1、登记的功能偏重物权公示

物权公示是指物权在变动时,必须将物权变动的事实通过一定方法向社会公开,从而使第三人知道物权变动的情况,以避免第三人遭受损害并保护交易安全.随着房地产市场的快速发展,以房地产业为主的不动产大量增加,如何保障财产表态归属和动态交易的安全成为制度设计的重要目标.房屋登记的公示作用得到法律的确认,将随着权利人法律意识的提高和信息技术的进步不断得到强化.2、采用依申请登记原则

所谓依申请登记原则,也称为自愿登记原则,一方面是指是否申请房屋登记,完全听凭当事人的意思.另一方面,登记行为原则上是一个依申请的行政行为,在法律没有特别规定的情况下,登记机构不得依职权进行办理登记.依申请原则是登记作为行政确认行为的自然推论,也是《物权法》确认的登记行为基本原则.3、形式审查为主,实质审查为辅

实质审查与形式审查的主要界限在于审查机关所审查事项的范围和是否要承担相关法律责任:如果审查只局限于申请所需材料,对材料内容造成的后果不承担相关法律责任,为形式审查;审查扩及申请原因,如房屋买卖关系的有效与否,对材料内容造成的法律后果要承担相关法律责任,则为实质审查.与此前的行政确权不同,登记机构确认的并不是权利的合法性、真实性,而是申请人是否按照《房屋登记办法》的要求提交了申请材料,且这些材料是否符合《房屋登记办法》规定的予以登记的标准.这在一定程度上减轻了登记机构的审查责任,实际上确立了登记机构以形式审查为主、辅以必要的实质审查职责.洲的转运站.为了打击日益猖獗的毒品犯罪,保护公民的身心健康,保护国家经济的发展,维护政局的,世界上许多国家如美国、加拿大、法国、德国、瑞士、泰国、新西兰等国家都拿起了秘密侦查这一侦缉毒品犯罪的锐利武器.

**第四篇：房地产产权产籍管理内容体系**

第一节 房地产产权产籍管理内容体系

一、产权的内涵

条件下，产权的属性主要表现在三个方面：产权具有经济实体性、产权具有可分离性、产权流动具有独立性。产权的功能包括：

二、房地产产权 房地产产权是将房地产这一不动产作为一种重要的特殊的财产而形成的物权，是依照国家法律对其所有的房地产享有直接

三、房地产产籍

通常所指的地籍、产籍、房地产籍是同一概念。它是指土地的自然状况、社会经济状况和法律状况的调查与记录，包括了土地产权的登记和土地分类面积等内容。具体来讲，是对在房地产调查登记过程中产生的各种图表、证件等登记资料，经过整理加工、分类而形成的图、档、卡、册等资料的总称。

四、房地产产权产籍管理内容体系

（产权确认和保护）（信息调查、归档与查询）

五、房地产产籍管理手段和方法

(一)行政与法律手段

(二)测绘手段

(三)图簿册手段

(四)信息手段处理

第二节我国房地产管理制度史

一、古近代土地制度史

（一）夏代以前的共有制时期

（二）夏代至春秋的公有制时期

（三）战国至西晋的私有制萌芽期

（四）南北朝至隋唐的公有制恢复期

（五）唐朝至明清的私有制时期

二、民国房地产制度史

（一）辛亥革命时期的房地产管理

（二）国民党统治区的房地产管理

（三）中国共产党领导的解放区的地籍管理

三、新中国房地产管理制度的形成和发展

（一）1949-1957年土地改革和合作化时期

（二）1958-1978年人民公社化时期

(三)改革开放时期的地籍管理

四、台湾地区土地制度

（一）第一次“土地改革”

（二）“农业发展条例”颁行

（三）第二次“土地改革”

（四）实施“地尽其得利”的新政策

五、现代房地产产权产籍管理制度的建立和发展

第二章 房地产产权

一、房地产产权特征

（一）产权的排他性

（二）产权的可分离性

（三）产权的法定性

（四）产权的经济性

（五）产权主体的一致性

二、房地产产权类型及权能

(一)房地产产权类型

（二）房地产所有权类型及其权能

房地产所有权是一定历史阶段的所有制形式在法律上的表现。所有权和所有制之间存在着密留的关系。所有制是一定社会的生产资料归谁占有、归谁支配的基本经济制度，它构成该社会生产关系的基础和核心。所有权是由所有制形式决定的。房地产所有制决定着房地产所有权的性质和内容，一般认为，所有制是客观经济关系的自然占有关系的表明和记载，所有权则是一定历史阶段国家意志的体现。人们可以通过法律形式改变所有权的内容，但不能改变客观经济的自然占有关系。

1.所有权类型

(l)国家所有土地。

(2)集体所有土地。

(3)房屋所有权。

2.房地产所有权的权能

(1)占有。指产权主体对房地产的实际的掌握和控制。

(2)使用。指产权主体按照土地和房屋的性能和用途进行事实上的利朋和运用。

(3)收益。指产权主体在土地和房屋之上获取经济利益的权利。

(4))处分。指产权主体在法律允许的范围内对土地和房屋的处理权利：即依照所有人的意志和法律的规定，对土地、房屋进行处置的权利，如出卖、赠与和其他转让行为。

（三）房地产使用权类型及其权能房地产使用权是指房地产所有人以外的使用者在法律允许范围内，对房地产享有的占有、使用和部分收益的权利。我国实行土地公有制，土地所有权的主体是国家和集体经济组织，而使用土地的产权主体比较分散，为此，我国法律将土地使用权作为独立的物权确定下来，在所有权和使用权相分离的条件下，房地产的使用权可以由非所有权人行使。

1.房地产使用权类型

（1）国有土地使用权

(2)集体土地使用权

2.房地产使用权权能

(1)占有。指土地使用权人对其享有使用权的他人所有的土地的实际控制权或支配的权利，它是产生使用权的前提和基础。

(2)使用。指土地使用权人对其享有使用权的他人所有的土地，依照该土地的性质和用途加以利用的权利。使用必须依照法律和合同的规定进行。如企业使用土地是利用土地进行生产经营，因此，企业不得擅自把土地改作他用，也不得征而不用。

(3)收益。指土地使用权人对利用其享有使用权的他人所有的土地所产生的利益，有收获的权利。使用人使用土地取得使用权，其主要目的就是经营房地产，以获得一定的利益。

(4)处分。指土地使朋权人有根据自己的意愿保有、转让或灭失其所享有的土地使用权的权利。这里的处分不同于所有权人的处分，使用人无权决定房地产的最终命运。

（四）房地产他物权

1.抵押权

2.地役权与相邻权

地役权是指“为自己土地的便利在他人土地上所设定的权利”，担负和提供便利的土地称供役地，利用和享受便利的土地称需役地，地役权关系的当事人分别为供役地人和需役地人。在我国，土地属于国家或集体所有，其使用权分属于不同的使用者。一般认为，地役权是按

设定的目的、利用他人土地以便利自己土地使用的权利，其中，为便利自己土地使用而利用的他人土地称之为供役地，属于自己使用的土地称之为需役地，需役地的使用者为需役地人，供役地的使用者为供役地人。

地役权具有以下特征：

（1）地役权是存在于他人土地上的物权。

（2）地役权以利用他人土地供自己土地便利为内容。

（3）地役权的设定须有明确的目的，并按此目的行使。

（4）地役权具有从属性和不可分性。

3．地上权

地上权是指支付地租、利用他人的土地建筑房屋和其它附着物或培植竹木的权利。地上权人对其建筑物享有使用、出租、转让、继承、抵押、设定役权等权利，但地上权人也应支付土地的一切赋税，向土地所有人支付租金，并对土地尽合理使用之义务。

在我国，地上权一词被土地使用权取代，具体包括国有土地使用权、集体建设用地使用权、土地承包权和土地开发经营权。

4．典权

典权是指支付典价、占有他人不动产而为使用收益的权利。其中，占有他人不动产而享有使用收益权利的一方为典权人，收取典价而将自己的不动产交典权人占有、使用、收益的一方为出典人；作为典权客体的不动产称为典物；典权人为占有、使用、收益他人不动产而付出的代价称为典价。

5.租赁权 租赁权是指房屋所有权人有将其房屋租赁给他人的权利。房屋租赁，是指房屋的所有人作为出租人将其房屋出租给承租人使用，由承租人支付租金的行为。租赁权属于债权。

第二节 房地产产权取得方式

一、取得方式

（一）原始取得

（二）继受取得

二、国有土地所有权的取得与灭失

三、集体土地所有权的取得与灭失

四、房屋所有权的取得与灭失

第三节建筑物区分所有权

一、建筑物区分所有的一般理论

（一）建筑物区分所有制度概述

（二）建筑物区分所有类型

二、建筑物与土地的关系

三、停车空间产权

四、会所产权关系

五、共用部位和共用设施设备的产权问题

总结：产权是一组权利，是一种通过社会强制而实现的对某种经济物品的多种用途进行选择的权利，它直接涉及当事人人权利，需要很强的操作性，所以划分很细。

**第五篇：中国房地产及住宅研究会城镇房地产产权产籍委员会**

中国房地产及住宅研究会城镇房地产产权产籍委员会

2025年工作计划

2025年是全面贯彻实施《物权法》的第一年，也是中国房地产及住宅研究会城镇房地产产权产籍委员会（简称中国房地产产权研究会）第五届理事会组成后，开好头，起好步的关键一年。2025年，本会要坚持以深入贯彻学习《物权法》为中心，以学习宣传、贯彻执行《房屋登记办法》（建设部令第168号）为重点，加大对《物权法》和《房屋登记办法》的宣传和培训力度，发挥自身优势，调动各方面的积极因素，团结和带领本会员，组织开展以房地产登记为重点的各项研究工作，积极推动房地产登记规范化建设，不断丰富服务方式，扩大本会影响。在积极配合建设部住宅与房地产业司做好房屋登记审核人员持证上岗等交办的各项工作的前提下，集中精力做好重点工作，扎实开展日常工作，稳步推进开拓性工作，力争在理论研究、制度建设和服务水平上有新突破。

一、重点完成十项工作任务

（一）深入开展不动产登记理论与实践的研究工作

1、积极开展研究工作。重点组织开展房地产登记赔偿制度、不动产空间权登记制度、建筑物区分所有权登记制度等课题的研究工作，并力争将上述课题纳入建设部课题范围。

2、组织开展征文活动。紧紧围绕《物权法》和《房屋登记办法》开展不动产登记理论与实践专题研究工作，组织开展全国首次不动产登记理论与实践论坛论文征集和评选活动，为举办全国首次不动产登记论坛做好准备。

（二）拟订房地产登记相关标准

3、完善规范化管理规定。针对《物权法》及《房屋登记办法》实施后，房屋登记要求和程序的变化，积极主动配合建设部住宅与房地产业司修改、完善房地产交易与权属登记规范化管理规定，配合做好检查。

4、起草登记规则。围绕《物权法》和《房屋登记办法》，组织起草全国房地产登记规则，作为本会的内部标准推广实施；条件成熟时，力争列为建设部管理的行业标准发布实施。

（三）充分发挥宣传媒介作用

5、继续认真做好《房地产权产籍》杂志编辑和发行工作。充分发挥专业刊物的舆论导向作用，加大产权产籍管理工作政策和有关法律知识的宣传力度，及时反映国内外产权产籍管理动态，将不同层次，不同岗位的实践经验，工作成果反馈上来，介绍出去，充分发挥典型引路的作用，提高刊物质量，提升刊物的可读性；根据工作需要对《房地产权产籍》杂志编委会成员单位、编委人员进行调整、充实，创新办刊思路。

6、开通中国房地产产权网（）。充分发挥网络信息的优势，打造成全国房地产产权研究、登记、档案管理工作交流、咨询、互动的平台。

（四）努力提升本会服务能力

7、以中国房地产产权网为依托，建立房地产登记博客专栏；开展房地产登记法规知识问答、疑难问题解答活动，邀请业内外专家进行讲座和在线答疑。

8、配合迎奥运活动，在全国房地产登记培训中心举办全国首届房地产产权杯乒乓球邀请赛。

（五）组织开展房地产登记业务培训、交流活动

9、在完成建设部住宅与房地产业司交办的培训任务的前提下，围绕《房屋登记办法》和《房屋登记簿管理办法》，有针对性地为会员开展专题辅导、交流。配合通联队伍建设，举办房地产全国房地产登记、交易、产籍管理机构通联员培训、交流活动。

10、针对会员单位的计算机管理人员，举办信息技术管理人员技术和业务培训、交流活动。

二、扎实做好五项日常性工作

11、积极发展会员，主动吸纳专家及相关部门等进入本会，壮大会员队伍。积极倾听会员意见，反映会员的呼声，为政府拟定房屋登记收费标准等政策建言献策。

12、继续做好《房地产产权产籍》简报的编辑和发行工作，力争实行最迟每半月出版一期，成为信息交流的快捷平台。

13、组建、培养本会会员通联员队伍，重新为会员印发会员证书，编印会员通讯录、印制专用笔记本宣传、推广本会，为会员在中国房地产产权网提供服务专区等方式，更好地为会员服务。

14、完成本会研发的房地产产权管理系统软件的版本升级换版工作，对原有测绘管理系统、网上房屋预售及合同备案系统、产权管理业务办公系统及档案管理系统继续做好修改工作；加快房地产管理系统的软件推广工作；协助会员和行业单位作好信息化基础数据库建设工作，特别是权属档案的原件数字化工作；协助会员和用户单位作好已有数据信息的对社会开放和服务工作，发挥数据信息的社会影响作用。

15、积极引进具有较高素质的优秀青年人才，充实秘书处专职工作人员队伍。

三、在保障完成重点工作、做好日常工作的前提下，力争在以下方面有所突破。

16、积极推动、鼓励高等院校专家、教授及学生参与不动产产权研究工作，筹备开展全国首届高等院校优秀不动产研究论文评选活动（或设立奖励基金，对高等院校从事不动产研究的教师、学生予以鼓励）。

17、努力培养高素质的登记队伍，力争年内与高等院校共同培养国内首批不动产登记硕士培训班。

18、积极推动房地产登记标准化、信息化、规范化建设，编制全国房地产电子登记簿技术标准，推动全国房地产电子登记簿联网工作。

19、认真总结、积极推广全国各地登记机构经验，重点推广以市带县经验，全面提升房地产登记水平。修订房地产交易与权属登记规范化管理先进单位考核标准，组织专家对“全国先进单位”回头看。

20、开展典型案例剖析研究工作。密切跟踪《物权法》和《房屋登记办法》实施情况，关注、宣传和剖析典型案例，整理全国不动产登记典型案例剖析选编。

21、借鉴国际经验，研究推行登记执业责任保险制度、登记官制度，结合我国的登记现状和人员素质，积极研究探索登记人员岗位设置和考核机制。

22、按照城乡统筹原则，研究农村房屋登记中存在的问题与解决思路；探索构筑物登记的种类及方式，搞好构筑物登记工作；认真研究土地、林业、矿产等不动产登记制度，为起草《不动产登记条例》打好基础。

23、积极支持、协助各地做好物权法及房屋登记知识大赛等各项业务知识比赛、竞赛活动。

24、积极开展国际交流。开展与登记制度较为成熟的国家和地区间的交流活动，推介国外登记机构网站和国内外登记学术网站及刊物；借鉴国外先进经验，开拓视野，不断完善我国的不动产登记制度。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！