

关于修订并印发《拆除重建类城市更新项目房地产证注销操作规则(试行)》的通知

深规土规〔2016〕3号^注

各处、监察支队、城市更新局、土地整备局、各管理局，不动产登记中心、各有关单位：

根据试行情况，我委对《拆除重建类城市更新项目房地产证注销操作规则(试行)》(深规土〔2010〕554号)进行了修订，现予以印发施行。自本文印发之日起，深规土〔2010〕554号文不再执行。

特此通知。

拆除重建类城市更新项目房地产证注销操作规则

(试行)

一、工作依据

- (一)《房屋登记办法》(建设部令第168号)；
- (二)《广东省城镇房地产权登记条例》；
- (三)《深圳经济特区房地产登记条例》；
- (四)其他相关的法律、法规、规章及规范性文件。

二、适用范围

满足下列条件的城市更新项目可按照本规则，由房地产权利人或其授权的申请人申请办理房地产证注销登记：

- (一)已列入全市城市更新单元规划制定计划；
- (二)城市更新单元规划已经审批通过并取得规划批复；
- (三)对于非由权利人实施的项目，项目实施主体已与权利人签订搬(拆)迁补偿安置协议；

^注 深圳市规划和国土资源委员会秘书处 2016年9月14日印发

(四) 项目实施主体已经区(管委会)城市更新职能部门确认并核发实施主体确认文件。

三、申请材料

(一)《深圳市房地产变更登记及其他登记申请表》(房地产权利人签名或盖章)；

(二) 申请人身份证明(核原件收复印件, 权利人无法亲自到场的, 应提交经公证的授权委托书)；

(三) 房地产证或其他权利证书(原件)；

(四) 含项目拆除范围图的城市更新单元规划批复文件(核原件收复印件)；

(五) 项目实施主体确认文件(核原件收复印件)；

(六) 与申请注销房地产证的房地产对应的搬(拆)迁补偿安置协议(核原件收复印件)；

(七) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

四、审核时限

自受理之日起三十个工作日内(不含公告期)

五、其他事项

(一) 房屋已实际拆除的城市更新项目办理房地产证注销参照本规则执行。

(二) 项目实施主体已与权利人签订搬(拆)迁补偿安置协议且房屋已实际拆除完毕, 但确实无法联系权利人亲自到场或进行授权委托, 不能提供第三条第(一)、(二)项材料的, 在符合下列条件时, 可由项目实施主体参照本规则申请办理房地产证注销:

1. 区(管委会)城市更新职能部门对搬(拆)迁补偿安置协议的真实性和项目实施主体、项目拆除范围、房屋拆除情况进行确认, 并出具同意由项目实施主体申请注销房地产证的意见;

2. 项目实施主体对无法联系权利人的情况进行书面说明。

房地产登记机构在办理房地产证注销之前应在《深圳特区报》或《深圳商报》和房屋现场进行公告, 公告期为十个自然日。公告期间无异议或异议不成立的, 可办理注销。

(三) 对于遗失房地产证、房屋所有权证书等权利证书，不能提供第三条第(三)项材料的，在符合下列条件时，可参照本规则办理房地产证注销：

1. 区(管委会)城市更新职能部门对房屋拆除情况进行确认，并出具同意申请注销房地产证的意见；

2. 经房地产登记机构核查，搬(拆)迁补偿安置协议载明的房产证号、房屋位置、房屋权利人等房屋自然状况、权利状况与房地产登记簿所记载的内容一致。

房地产登记机构在办理房地产证注销之前应在《深圳特区报》或《深圳商报》和房屋现场进行公告，公告期为十个自然日。公告期间无异议或异议不成立的，可办理注销。

(四) 在已经确认实施主体并签订了监管协议的拆除重建类城市更新项目范围内，当前的房地产登记权利人为企业，且该企业已经注销，不能提供第三条第(一)、(二)项材料的，在符合下列条件时，可由该不动产(包括土地和房产)搬(拆)迁补偿安置协议签订各方参照本规则办理房地产证注销：

1. 房地产登记的建筑物及地上构筑(附着)物已实际拆除完毕；

2. 区(管委会)城市更新职能部门针对该不动产就实施主体与被搬迁人签订的搬(拆)迁补偿安置协议的真实性以及项目实施主体、项目拆除范围、房屋拆除情况进行确认，出具同意由搬(拆)迁补偿安置协议签订各方共同申请注销房地产证的意见；

3. 交回原房地产证。

房地产登记机构在办理房地产证注销之前应在《深圳特区报》或《深圳商报》和房屋现场进行公告，公告期为十个自然日。公告期间无异议或异议不成立的，可办理注销。