



# 哈尔滨市房屋权属登记条例

( 员 愿 年 远 月 员 愿 日 哈 尔 滨 市 第 十 一 届 人 民 代 表 大 会 常 务 委 员 会 第 四 次 会 议 通 过 员 愿 年 员 月 员 远 日 黑 龙 江 省 第 九 届 人 民 代 表 大 会 常 务 委 员 会 第 五 次 会 议 批 准 员 愿 年 员 月 员 日 哈 尔 滨 市 第 十 一 届 人 民 代 表 大 会 常 务 委 员 会 公 告 第 源 号 公 布 )

## 第一章 总 则

第一条 为加强房屋权属管理,维护房地产市场秩序,保障房屋权利人的合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和有关法律、法规的规定,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内城镇房屋权属登记。

本条例所称城镇,是指按行政建制设立的市、镇。

第三条 本条例所称房屋权属登记,是指房屋所有权、房屋共有权以及由上述权利产生的抵押、典当等房屋他项权利的登记。

本条例所称房屋权利人,是指依法享有房屋所有权、房屋共有权、房屋他项权的自然人、法人和其他组织。

第四条 房屋权属管理实行登记发证制度,依法登记的房屋权利受法律保护。

房屋权利人对依法取得所有权、共有权的房屋在法律规定的范围内享有占有、使用、收益、处分权利。

第五条 房屋权属登记应当遵循房屋所有权与该房屋占用范围内的土地使用权权利主体一致的原则。

第六条 市人民政府房产行政管理部门负责本条例的组织实施,并进行监督、检查。

市人民政府房产行政管理部门负责本市市区范围内的房屋权属登记工作;县(市)人民政府房产行政管理部门负责本县(市)城镇房屋权属登记工作。

市、县(市)人民政府房产行政管理部门以下称登记机关。

第七条 摇登记机关应当依法做好房屋权属登记、发证、房屋测绘和权属档案的管理工作。

## 第二章 摇登记一般规定

第八条 摇房屋所有权的取得、转移、变更、设定他项权利及灭失，均应当依照本条例的规定进行登记。

房屋权属登记的种类包括：总登记、初始登记、转移登记、变更登记、他项权利登记、注销登记。

第九条 摇房屋权利人申请房屋权属登记，法人和其他组织应当使用其依法登记或者批准机关批准的名称；成年人应当使用身份证件所载姓名；未成年人应当使用户籍所载姓名。

房屋权利人可以委托代理人申请房屋权属登记。代理人应当向登记机关提交经公证的房屋权利人的委托书。

第十条 摇房屋权利人申请房屋权属登记，应当依照本条例规定向登记机关提交有关文件、证件；所提交的文件、证件应当为正本。

登记机关受理登记的，应当出具受理文件收据。

第十一条 摇因下列情形之一进行房屋权属登记的，当事人应当共同申请：

- (一) 买卖；
- (二) 交换；
- (三) 赠与( 遗赠的除外)；
- (四) 抵押；
- (五) 典当；
- (六) 二人以上( 含二人) 共有房屋；
- (七) 法律、法规规定的其他情形。

第十二条 摇因下列情形之一进行房屋权属登记的，当事人可以一方申请：

- (一) 总登记和初始登记；
- (二) 变更登记；
- (三) 继承、遗赠；
- (四) 仲裁机构或者人民法院已经发生法律效力的调解、裁决、裁定、判决；

(五)法律、法规规定的其他情形。

第十三条 摇有下列情形之一的,登记机关可以直接代为登记:

(一)依法由登记机关直管的公房和代管的房屋;

(二)无人主张权利的房屋;

(三)法律、法规规定的其他情形。

代为登记的房屋,不颁发房屋权属证书。

第十四条 摇因下列情形之一查封房屋或者限制房屋权利的,依法作出的决定、裁定应当送达登记机关,并且应当在决定书、裁定书中详细载明查封或者限制的内容、起止时间:

(一)人民法院依法作出的没收、查封房屋或者以其他形式限制房屋权利的裁定、判决已经生效的;

(二)公安、检察机关依法对已立案的案件,根据案情需要查封房屋或者以其他形式限制房屋权利并作出正式决定的;

(三)法律、法规规定的其他情形。

查封房屋或者限制房屋权利期限届满需要继续查封或者限制的,有关机关应当在期满前,作出继续查封或者限制的决定、裁定,并送达登记机关;期满时未送达的,房屋权利人的权利自然恢复。

第十五条 摇有下列情形之一的,登记机关应当暂缓登记:

(一)因正当理由不能按期提交证明材料的;

(二)按照规定需要补办手续的;

(三)房屋权属纠纷尚未解决的;

(四)法律、法规规定的其他情形。

第十六条 摇有下列情形之一的,登记机关不予登记:

(一)违法建筑;

(二)临时建筑;

(三)法律、法规规定的其他情形。

第十七条 摇登记机关应当在受理房屋权属登记之日起 10 日内作出准予登记、暂缓登记、不予登记的书面决定,并送达房屋权利人(申请人)。

第十八条 摇登记机关应当对房屋权利人的登记申请进行审查。凡权属清楚、应当提交的证件完备的,初始登记、转移登记、变更登记、他项权利登记应当在作出准予登记之日起 10 日内核准登记,并颁发房屋权属证书;注销登记应当在作出准予登记之日起 10 日内核准注销,并注销房屋权属证书。

第十九条摇房屋权属证书是房屋权利人依法拥有房屋权利的惟一合法凭证。

登记机关应当颁发国家建设行政主管部门统一印制的房屋权属证书。

共有的房屋,由房屋权利人推举的持证人收执《房屋所有权证》,其余共有人执《房屋共有权证》。

《房屋共有权证》与《房屋所有权证》具有同等法律效力。

第二十条摇房屋权属证书破损影响使用的,由房屋权利人提出申请,经登记机关审核、确认需要换发的,予以换发新的房屋权属证书。

房屋权属证书遗失的,房屋权利人应当及时登报声明作废,并向登记机关申请补发,登记机关发布补发公告,远个月内没有人提出异议的,补发新的房屋权属证书。

第二十一条摇房屋权利人应当按照国家和省的有关规定交纳登记费用。

登记机关应当公示房屋权属登记的收费标准。

第二十二条摇从事房屋权属登记的工作人员必须经过县级以上登记机关的业务培训,持市级登记机关统一颁发的证件上岗。

### 第三章摇房屋权属登记

#### 第一节摇总登记和初始登记

第二十三条摇登记机关为了清理产权、整理产籍,经同级人民政府批准,可以在一定期限内对本行政区域内房屋权属进行总登记或者验(换)证。

第二十四条摇总登记或者验(换)证应当由市、县(市)人民政府在规定期限开始之日 獾日前发布公告。

公告应当包括下列内容:

- (一)总登记或者验(换)证的区域;
- (二)登记期限;
- (三)当事人应当提交的有关证件和材料;
- (四)受理登记地点;

(五)其他有关事项。

凡列入总登记或者验(换)证范围内的,无论房屋权利人以往是否领取房屋权属证书,权属状况有无变化,均应当在规定的期限内办理登记。

第二十五条摇新建成的房屋,房屋权利人应当在房屋竣工验收之日起猿个月内申请房屋权属初始登记,并提交如下证件和材料:

- (一)土地使用证;
- (二)建设用地规划许可证;
- (三)建设工程规划许可证;
- (四)建设工程施工许可证;
- (五)竣工总平面图、分层平面图和验收报告;
- (六)房屋权利人(代理人)的有效证件。

第二十六条摇房地产开发项目投入开发建设的资金达到项目总投资缘豫以上,并已经确定施工进度和竣工交付日期的,房地产开发企业应当持项目建设图纸和有关批准文件到登记机关办理预售登记。

对建造成本已计入商品房屋成本的拆迁安置用房和公共服务配套建筑,其产权确定为国有房产。房地产开发企业应当在组织进户前,持经有关部门批准的拆迁安置用房和公共服务配套建筑明细等材料,按照本条例第十三条规定办理权属登记手续。

## 第二节摇转移登记和变更登记

第二十七条摇房屋买卖、赠与、继承、交换、析产、房屋产权调换,国有直管房屋的有偿转让,单位房屋的调拨、兼并以及其他合法方式使房屋权属发生转移的,应当办理房屋权属转移登记。

第二十八条摇购买现有公有住房而使房屋权属发生转移的,当事人应当在房屋权属转移之日起猿日内,持公有住房出售手续办理房屋权属转移登记。

第二十九条摇购买商品房屋,承购人应当在商品房买卖成交之日起猿日内,持下列证件和材料办理权属转移登记:

- (一)商品房销售票据;
- (二)商品房购销合同;

- (三) 契税证明；
- (四) 交易过户单；
- (五) 房屋权利人( 代理人 )的有效证件。

提交的证件和材料内容与房屋实际不符的 ,还应当提交有关的证明材料。

第三十条 摇已经确认权属的房屋 ,因单位系统内调拨、兼并使权属发生转移的 ,房屋权利人应当在行为发生之日起 獭园日内 ,持房屋权属证书、上级主管部门批准文件、法定代表人( 代理人 )的有效证件办理房屋权属转移登记。

第三十一条 摇已经确认权属的房屋 ,因仲裁机构或者人民法院的调解、决定、裁决、裁定、判决而使权属发生转移的 ,房屋权利人应当在法律文件生效之日起 獭园日内 ,持下列证件和材料办理权属转移登记：

- (一) 房屋权属证书；
- (二) 仲裁机构或者人民法院已经发生法律效力的调解书、裁决书、决定书、裁定书或者判决书；
- (三) 契税证明；
- (四) 交易过户单；
- (五) 房屋权利人( 代理人 )的有效证件。

第三十二条 摇已经确认权属的房屋 ,因买卖、赠与或者以其他合法方式转让而使房屋权属发生转移的 ,当事人应当在相关的合同生效之日起 獭园日内 ,持下列证件和材料办理权属转移登记：

- (一) 房屋权属证书；
- (二) 房产转让合同；
- (三) 契税证明( 依法可不纳契税的除外 )；
- (四) 交易过户单；
- (五) 当事人( 代理人 )的有效证件。

继承、赠与、涉外以及其他依法需要公证的 ,当事人还应当提交相应的公证材料。

第三十三条 摇已经确认权属的房屋因分割、扩建、改建和部分拆除、倒塌、焚毁使房屋现状发生变更及其他个别登记事项的变更 ,应当办理房屋权属变更登记。

第三十四条 摇有下列情形之一的 ,房屋权利人应当在事实发生之日起 獭园日内 ,持房屋权属证书以及相关的证明材料 ,申请变

更登记：

- (一)房屋权利人名称变更的；
- (二)房屋面积增加或者减少的；
- (三)房屋翻建或者部分改建的；
- (四)法律、法规规定的其他情形；

房屋坐落的街道名称、门牌号或者房屋名称发生变更的，有关部门或者单位应当及时通知登记机关，登记机关应当免费为房屋权利人进行变更登记。

### 第三节 摇他项权利登记

第三十五条摇房屋权利人以其依法取得的房屋设定抵押、典当等他项权利，当事人应当在合同签订之日起 猿园日内，持房屋权属证书、设定他项权利合同书、当事人及代理人的有效身份证件办理房屋他项权利登记。

第三十六条摇登记机关依法对申请登记的事项进行审查、确认后，核发《房屋他项权证》。

第三十七条摇抵押或者典当期满，因抵押权人行使抵押权处分房屋或者典权人依法取得房屋所有权而使房屋权属转移的，当事人应当按照本条例第三十二条规定办理权属转移登记。

### 第四节 摇注 销 登 记

第三十八条摇房屋权属依法终止的，房屋权利人应当进行房屋权属注销登记。

第三十九条摇已确认权属的房屋，因不可抗力倒塌、焚毁的，房屋权利人应当自房屋灭失之日起 远园日内，持房屋权属证书和相应的证明材料，申请房屋权属注销登记。

第四十条摇房屋权利人自行拆除房屋的，应当在拆除前，持房屋权属证书及有效证件，申请房屋权属注销登记。

第四十一条摇因城市建设需要拆迁的房屋，拆迁单位应当在拆迁许可证发放前，持用地批准书、用地批复、土地使用证、建设用地规划许可证、规划拆迁范围图、关于基本建设项目计划的批复、房屋安全鉴定书、房屋价值评估报告书等材料，申请房屋权属注销

登记。

第四十二条摇房屋他项权利终止,房屋所有权人、共有权人和他项权利人应当在事实发生之日起~~三十~~日内,持房屋权属证书及债务清偿证明等材料,共同申请他项权利注销登记。

第四十三条摇有下列情形之一的,登记机关有权注销房屋权属证书:

(一)房屋权属灭失,房屋权利人未按照本条例规定申请注销登记的;

(二)持证人申请登记时隐瞒真实情况或者伪造有关证件、材料,用欺骗手段获准登记的;

(三)因登记机关工作人员的过错,造成房屋权属登记不实的;

(四)因其他原因依法应当注销房屋权属证书的。

登记机关应当在作出注销房屋权属证书决定之日起~~五日~~内书面通知当事人,限期上缴房屋权属证书;逾期未上缴的,由登记机关公告房屋权属证书作废。

因本条第一款第(三)项原因,注销登记后需重新登记的,登记机关不得另行收取登记费。

## 第四章摇法 律 责 任

第四十四条摇涂改房屋权属证书和以欺骗手段获准房屋权属登记的,由登记机关注销其房屋权属证书、没收其非法所得,并可对当事人处以~~五百~~元以上~~五百~~元以下的罚款。

第四十五条摇伪造房屋权属证书的,由登记机关没收其伪造的房屋权属证书及违法所得,并可以对当事人处以~~五百~~元以上~~五百~~元以下的罚款;构成犯罪的,依法追究其刑事责任。

第四十六条摇登记机关以外的其他组织,擅自受理房屋权属登记或者擅自制作、颁发房屋权属证书的,其证书无效,由登记机关没收其房屋权属证书和违法所得,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十七条摇登记机关的工作人员玩忽职守、徇私舞弊的,由所在单位或者上级机关给予行政处分;对当事人造成经济损失的,依照《中华人民共和国国家赔偿法》的有关规定执行;构成犯罪的,

的,依法追究其刑事责任。

第四十八条摇登记机关作出相应行政处罚决定之前,应当按照《中华人民共和国行政处罚法》和有关听证程序的规定,告知当事人有要求听证的权利;当事人要求听证的,登记机关应当按照规定程序组织听证。

第四十九条摇对行政处罚决定不服的,可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第五十条摇罚没票据的使用和罚没款项的处理,按照国家和省的有关规定执行。

## 第五章摇附摇摇则

第五十一条摇本条例具体应用中的问题,由市人民政府负责解释。

第五十二条摇本条例自 2009 年 1 月 1 日起施行。