

江西省城市房屋权属登记条例

(2004 年 9 月 28 日江西省第九届人民代表大会常务委员会
第 22 次会议通过)

第一章 总 则

第一条 为规范城市房屋权属登记行为 , 保护房屋权利人的合法权益 , 促进房地产业发展 , 根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和其他有关法律、行政法规的规定 , 结合本省实际 , 制定本条例。

第二条 本省行政区域城市规划区内国有土地上房屋权属的登记适用本条例。

第三条 房屋权属实行登记发证制度。

第四条 房屋权属登记应当遵循房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权权利主体一致的原则。

第五条 省人民政府建设行政主管部门主管本省行政区域内城市房屋权属登记管理工作。

市、县人民政府房产行政主管部门(以下简称房管部门) 负责本行政区域内城市房屋权属登记申请的受理、审核和房屋权属证书的颁发等工作。设区的市人民政府房管部门可以委托区人民政府房管部门受理区属单位、私有房屋权属登记申请 , 并承办具体工作。

第二章 一 般 规 定

第六条 本条例所称房屋权属登记 , 包括初始登记、转移登记、变更登记、注销登记和他项权利登记。

第七条摇申请房屋权属登记,应当按本条例规定提交有关文件,委托代理人代为申请登记的,应当出具委托书和代理人身份证明,香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区和国外的自然人、法人和其他组织申请或者委托代理人申请登记的,还应当按照国家有关规定提交有关证件。

第八条摇房屋办理权属登记有下列情形之一的,由当事人共同向房屋所在地房管部门提出申请:

- (一)买卖;
- (二)交换;
- (三)赠与(不含遗赠,下同);
- (四)抵押、典当;
- (五)分割、合并;
- (六)法律、法规规定的其他情形。

第九条摇房屋办理权属登记有下列情形之一的,可以由一方当事人向房屋所在地房管部门提出申请:

- (一)新建;
- (二)继承、遗赠;
- (三)因人民法院或者仲裁机构确定权利归属;
- (四)本条例第二十八条所列的变更情形;
- (五)法律、法规规定的其他情形。

第十条摇属国家所有的房屋,由国家授权经营管理的单位提出房屋权属登记申请。

第十一条摇共有的房屋,由共有人共同提出房屋权属登记申请。

第十二条摇房屋有下列情形之一的,由房管部门依法直接代为登记:

- (一)由房管部门依法代管的;
- (二)经人民法院判决为无主的;
- (三)依法没收的;
- (四)法律、法规规定的其他情形。

依照前款规定登记的房屋,不颁发房屋权属证书。

第十三条摇符合登记申请条件的,房管部门应当予以受理,对收取的证件、契证、法律文书及相关图纸等应当开具收件收据,交给申请人。

房管部门收到房屋权属登记申请的时间即为受理起始时间。

第十四条摇房管部门受理申请后,应当对提交的文件进行审查,必要时可以对申请登记的房屋进行实地勘察。房管部门认为房屋权属确认需要公告的,应当将申请内容予以公告,公告期为逐日。

第十五条摇对房管部门发布的房屋权属申请内容公告有异议的,异议人应当在公告有效限期内向房管部门书面提交异议和证据;房管部门应当在异议人提出异议之日起缘日内将异议内容书面通知申请人。申请人应当在收到房管部门书面通知之日起缘日内,书面答复房管部门。申请人在规定期限内不予答复的,视为撤回申请。

房管部门经调查核实,认为异议成立的,应当作出不予登记或者暂缓登记的决定;认为异议不成立的,应当驳回异议,并在申请人书面答复房管部门之日起缘日内书面通知异议人。

第十六条摇申请人提供的房屋产权来源资料齐全、真实合法,初始登记、转移登记、变更登记、他项权利登记申请内容不需要公告的,应当自受理之日起缘日内核准登记,并颁发房屋权属证书;需要公告的,应当自公告期满之日起缘日内核准登记,并颁发房屋权属证书。

注销登记应当自受理之日起缘日内核准注销,并收回或者以公告方式注销房屋权属证书。

房屋权属证书包括《房屋所有权证》、《房屋共有权证》、《房屋他项权证》。

第十七条摇房屋有下列情形之一的,房管部门应当在受理登记申请或者公告期满之日起缘日内,作出不予登记的决定,书面通知申请人并说明理由:

- (一)房屋权属或者房屋占用的土地使用权不明或者有争议尚未解决的;
- (二)属于违章建筑或者临时建筑的;
- (三)不能提供有效的房屋权属证明的;
- (四)法律、法规规定的其他情形。

有本条例第二十五条第二款规定情形的,不适用前款第(三)项规定。

第十八条摇房屋有下列情形之一的,房管部门应当在受理登

记申请或者公告期满之日起 员缘日内 ,作出暂缓登记的决定 ,书面通知申请人并说明理由 :

- (一) 申请人提交的文件不齐全需补办手续的 ;
- (二) 第三人对房屋权属登记申请有异议的 ;
- (三) 房屋拆迁公告发布后进行房屋所有权转移、变更 ,设定抵押、典当的 ;
- (四) 法律、法规规定的其他情形。

第十九条摇房屋权属证书应当载明下列事项 :

- (一) 房屋来源和房屋权利人情况 ;
- (二) 房屋所有权性质、坐落及房屋状况 ;
- (三) 房屋设定抵押、典当情况 ;
- (四) 房屋共有情况 ;
- (五) 土地使用权性质 ;
- (六) 需要载明的其他事项。

第二十条摇房屋权属证书破损 ,经查验后可以换发。换发后 ,应当将原房屋权属证书注销归档。

第二十一条摇房屋权属证书遗失、灭失 ,房屋权利人应当向房管部门书面报失 ,并在房屋所在地主要报纸刊登声明 ,声明发布后满 远园日无异议的 ,可以申请补发房屋权属证书。

补发的房屋权属证书应当注明“补发”字样。

第二十二条摇房管部门应当在办公场所公布房屋权属登记的程序、期限和收费项目、标准 ,并严格执行国务院和省政府规定的收费项目、标准 ;不得擅自增设收费项目、提高收费标准或者变相收取其他费用。

第二十三条摇因房管部门过失造成房屋权属证书登记错误的 ,房管部门应当自发现之日起 员园日内予以更正 ,给房屋权利人颁发新的房屋权属证书 ,并不得收取任何费用 ,同时注销原房屋权属证书。

第三章摇房屋所有权登记

第二十四条摇单位新建的非商品房屋交付使用后 ,当事人应当持下列文件申请房屋所有权初始登记 :

- (一) 申请书 ;

- (二)有关身份证明；
- (三)土地使用证或者有法律效力的土地权属证明；
- (四)建设工程规划许可证；
- (五)竣工验收备案证明；
- (六)有资质的房产测绘中介机构出具的房屋建筑面积的测绘报告；

(七)法律、法规规定的其他有关证明文件。

按国家和省住房制度改革规定,集资、合作建设的房屋,申请房屋所有权登记时,还应提交县级以上人民政府住房制度改革领导小组办公室出具的所有权核定意见。

新建的商品房,房地产开发企业应当在房屋竣工验收后交付给购房人之前,持本条第一款规定的文件代购房人申请房屋所有权初始登记。

个人新建的房屋竣工投入使用后,当事人应当持申请书、身份证明、土地使用证和规划、建设行政主管部门的有关批准文件,申请房屋所有权初始登记。

第二十五条 摇非新建房屋的初始登记,申请人应当根据所有权来源情况,提交相应的证明文件。

确因特殊情况无法提交房屋所有权证明文件或者提交的证明文件不全,经房管部门调查核实并经公告 30 日后无异议的,可以确认该房屋所有权属于申请人,并予以核准登记。

第二十六条 摇经初始登记的房屋有下列情形之一的,当事人应当自合同或者有关法律文件生效之日起 30 日内,申请房屋所有权转移登记:

- (一)买卖；
- (二)交换；
- (三)赠与；
- (四)继承；
- (五)分割、合并；
- (六)因人民法院或者仲裁机构确定权利转移；
- (七)法律、法规规定的其他情形。

第二十七条 摇申请房屋所有权转移登记时,应当提交下列文件:

- (一)申请书；

- (二)有关身份证明;
- (三)房屋权属证书;
- (四)与房屋所有权转移相关的合同、法律文件。

已购公有住房和经济适用住房首次上市出售而申请房屋所有权转移登记的,还应当按照国家 and 省有关规定提交相应的批准文件。

第二十八条摇经登记的房屋有下列情形之一的,当事人应当自事实发生之日起 猿园日内,申请变更登记:

- (一)所在街道名称或者门牌号码发生变化;
- (二)房屋名称或者用途发生变化;
- (三)房屋权利人姓名或者名称发生改变;
- (四)面积增加或者减少;
- (五)翻建;
- (六)其他变更事项。

房屋因前款第(一)项情形办理房屋所有权变更登记的,不得收取费用。

第二十九条摇申请房屋所有权变更登记时,应当提交下列文件:

- (一)申请书;
- (二)有关身份证明;
- (三)房屋权属证书;
- (四)与变更事实相关的证明文件。

第三十条摇房屋所有权转移或者变更登记后,凭变更后的房屋权属证书,向县级以上人民政府土地管理部门申请土地使用权变更登记,经土地管理部门核实,由本级人民政府更换或者更改土地使用权属证书。

第三十一条摇房屋因拆除、倒塌、焚毁等原因而导致房屋所有权灭失的,房屋权利人应当自事实发生之日起 猿园日内,持房屋权属证书和有关证明文件办理注销登记,缴回房屋权属证书。

第三十二条摇有下列情形之一的,房管部门有权直接予以注销登记:

- (一)骗取房屋权属证书的;
- (二)涂改房屋权属证书的;
- (三)房屋权利人未按本条例第三十一条规定办理注销登记

的；

(四)房屋依法发生强制性转移,原房屋权利人未在规定期限内办理注销登记的；

(五)法律、法规规定的其他情形。

按照前款规定直接予以注销登记的,房管部门应当自注销登记之日起 15 日内书面通知当事人,限期缴回房屋权属证书;当事人在限期内缴回房屋权属证书的,经核实后,发给注销凭证。当事人未在限期内缴回房屋权属证书的,或者书面通知无法送达当事人的,房管部门可以登报公告,并有权于公告发布 1 个月后注销该房屋权属证书。

按照本条第一款第(一)、(二)项规定被注销房屋权属证书的,当事人可以在 15 日内重新申请登记。

第四章 房屋他项权利登记

第三十三条 房屋设定抵押、典当等他项权利的,双方当事人应当自合同签订之日起 15 日内,持下列文件向房管部门申请办理抵押、典当登记：

(一)土地使用证或者有法律效力的土地权属证明；

(二)有关身份证明；

(三)房屋权属证书；

(四)抵押、典当合同；

(五)法律、法规规定的其他有关文件。

第三十四条 房管部门办理抵押、典当登记,应当向债权人颁发《房屋他项权证》。

抵押、典当合同变更、终止或者解除的,双方当事人应当提出书面申请,向原房管部门办理变更或者注销抵押、典当登记,并由房管部门换发或者收回《房屋他项权证》。

第五章 法律责任

第三十五条 摇用虚报、瞒报房屋权属情况等不正当手段获取房屋权属证书的,由房管部门注销其房屋权属证书,没收违法所得,并可对当事人处以 1000 元以上 1 万元以下的罚款。

第三十六条摇伪造、变造房屋权属证书的,由房管部门收缴房屋权属证书,没收违法所得,并处以一万元以上五万元以下的罚款,构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

第三十七条摇房管部门超越管辖区域范围颁发房屋权属证书、无故拒绝登记申请或者未按本条例规定期限办理登记手续,给房屋权利人造成损失的,应当依法承担赔偿责任。

申请人对房管部门驳回登记申请或者逾期拒不颁发房屋权属证书的,或者异议人认为房管部门驳回异议决定损害其合法权益的,可依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第三十八条摇房管部门工作人员玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿、滥用职权,伪造、变造、销毁房屋权属档案尚不构成犯罪的,由其所在单位或者上级机关按照有关规定给予行政处分;构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任;造成权利人经济损失的,房管部门还应当依法给予赔偿。

第三十九条摇房管部门擅自增设收费项目、提高收费标准或者变相收取其他费用的,由其所在单位或者上级机关责令改正,并可以通报批评;对直接负责的主管人员和其他直接责任人员,依法给予行政处分。

第六章摇附摇摇则

第四十条摇本条例所称有关身份证明是指:

- (一)个人的身份证件;
- (二)营业执照;
- (三)机关、团体或者其他组织的登记证件、证明文件。

第四十一条摇城市规划区外国有土地上的房屋权属登记以及集体所有土地上的房屋权属自愿要求登记的,参照本条例执行。

第四十二条摇本条例施行前,房屋权属已经房管部门登记的,不再重新办理登记。

第四十三条摇本条例自公布之日起施行。