摇图书在版编目(悦耀)数据

摇中华人民共和国法典 辕法律出版社法规出版中心编援
摇 原北京 :法律出版社

摇陨杂叶晕苑原缘怨园员原园园园园园原园

摇Ⅰ援中…摇Ⅱ援全摇Ⅲ援法典 原中国摇Ⅳ援

摇中国版本图书馆 悦耀数据核字(园园园园)第 园园园园号

摇©法律出版社·中国

法律出版社 辕北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(邮政编码
电子邮件 辕
网址 辕
法规出版中心 辕北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(邮政编码
电子邮件 辕
读者热线 辕

书号 :

需要全本请访问 www.ertongbook

南京市城镇房屋权属登记条例

（圆猿猿源年 愿月 圆缘日南京市第十二届人民代表大会常务委员会第二十六次会议制定 圆猿猿缘年 缘月 圆远日江苏省第九届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准）

第一章 总 则

第一条 为加强城镇房屋权属登记管理，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》等有关法律、法规，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国有土地上的房屋权属登记。

第三条 本条例所称房屋权属登记，是指房产行政主管部门代表政府对房屋所有权或者抵押权等他项权利以及涉及房屋的其他权利进行登记，并依法确认房屋产权归属关系和其他权利状况的行为。

第四条 市、县房产管理部门（以下简称登记机关）负责房屋权属登记管理工作。

第五条 房屋所有权或者抵押权等他项权获准登记的，登记机关应当发给房屋所有权证、房屋共有权证或者房屋他项权证等权属证书。

房屋权属证书是权利人依法拥有房屋所有权或者房屋他项权利的合法凭证。任何单位和个人不得非法收缴、扣押他人的房屋权属证书。

登记机关应当在其办公场所设置房屋权属登记册。房屋权属证书的记载与房屋权属登记册的记载应当一致。当事人对房屋权属证书或者房屋权属登记册的记载有异议的，登记机关应当核查原始凭证并将核查结果告知当事人。

员

第二章摇一 般 规 定

第六条摇房屋权属登记包括：

(一)初始登记；

(二)转移登记；

(三)变更登记；

(四)他项权利登记；

摇摇(五)备案登记；

(六)预告登记；

(七)注销登记。

第七条摇房屋权属登记按照以下程序办理：

(一)受理登记申请；

(二)权属审核；

(三)发布公告；

(四)核准登记；

(五)颁发房屋权属证书。

前款第(三)项适用于登记文件遗失无法补正等原因需要公告的登记。自公告发布之日起六十日内对房屋权属无异议的,登记机关可以核准登记。

第八条摇房屋权属登记由当事人向房屋权属登记机关提出申请。当事人为法人或者其他组织的,应当使用法定名称的全称,并提交相应的资格证件 ;当事人为自然人的,应当使用其身份证件上的姓名,并提交相应的身份证明。

第九条摇申请房屋所有权转移登记,应当由双方当事人共同登记。

有下列情形之一的,可以由承受权利的当事人单独登记：

(一)继承或者受遗赠房屋的；

(二)依法由法院或行政机关变卖、拍卖取得房屋的；

(三)依照法院或者仲裁机构生效的法律文书取得房屋的；

(四)依照经公证的赠与合同取得房屋的。

第十条摇申请以约定方式限制房屋权属的预告登记或者商品房预购登记以及他项权利登记的,应当由双方当事人共同登记。

第十一条摇共有的房屋,应当由全体共有人共同申请登记。

有下列情形之一的,可以由部分共有人代为全体共有人申请所有权登记:

(一)申请登记的房屋为共同共有的;

(二)申请登记的房屋为按份共有,当事人提交经过公证的文件,或者法院判决书、调解书、裁定书,或者仲裁机构裁决书、调解书的。

第十二条 委托代理人申请登记的,应当提交委托人的身份证明和授权委托书以及代理人身份证明,不能提交委托人身份证明的,委托书应当经过公证。代理境外委托人登记的,提交的委托书应当按有关规定经过公证或者认证。

法定代理人或者指定代理人在其代理权限内,申请办理涉及被代理人房屋的权属登记,应当提交代理人资格证明和被代理人的身份证明。

第十三条 共有的房屋,由全体共有人推举的持证人收执房屋所有权证。其余共有人各执房屋共有权证书一份。

房屋共有权证书与房屋所有权证书具有同等法律效力。

第十四条 申请房屋权属登记,当事人应当提交登记申请书和登记文件。

当事人提交的登记文件应当是文件原件,并由登记机关出具收据;无法提供原件的,经登记机关同意,可以提交原件的副本或者复印件。提交的登记文件来自境外的,应当同时提交有关的公证文件或者认证文件,以及中文翻译件。

第十五条 下列房屋由登记机关直接代为登记:

(一)依法由房产行政主管部门代管的房屋;

(二)法院判决归国有的房屋;

(三)行政机关依法没收的房屋。

前款第(二)、(三)项规定的房屋,由法院或者行政机关通知登记机关直接代为登记。

第十六条 符合下列条件的,登记机关自受理登记申请之日起三十日内核准登记:

(一)当事人的资格有效;

(二)申请书填写规范;

(三)登记文件齐全;

(四)登记文件的内容真实合法,表述明确;

（五）登记文件与申请的权利一致；
（六）申请登记的权利范围与房屋一致；
（七）登记事项与档案记载不冲突。
不符合前款规定条件的，登记机关应当自受理申请之日起十五日内，通知申请人限期补正。本条第一款规定的核准登记的期间，不包括公告、刊登启事和补正的时间。
第十七条摇有下列情形之一的，登记机关不予登记，并书面告知申请人：
（一）房屋属于临时建筑或者违法建筑的；
（二）权属纠纷尚未解决的；
（三）多层、高层建筑的成套房屋分割登记的；
（四）未能按规定提交契税完税凭证的；
（五）未能按规定提交全部补正文件的；
（六）房屋在拆迁期限内翻建、改建、扩建的；
（七）除继承、遗赠，或者依照法院、仲裁机构生效的法律文书转移、变更的情形外，拆迁期限内申请办理权属转移登记、变更登记的；
（八）登记权利已被依法查封限制的；
（九）预告登记的有关请求权未注销的；
（十）法律、法规规定的其他情形。
第十八条摇办理房屋权属转移、变更登记的，当事人领取房屋所有权证书后，应当按规定向土地管理部门办理土地使用权变更登记。
第十九条摇在核准登记前，利害关系人对房屋权属登记内容有异议的，应当向登记机关提交书面报告和有关证据，登记机关应当将异议情况告知申请人，并暂停登记。

第三章摇房屋权属登记

第二十条摇新建的房屋，应当自竣工验收结束之日起九十日内，由当事人申请房屋所有权初始登记，并提交下列登记文件：
（一）立项批准文件；
（二）国有土地使用证；
（三）建设工程规划许可证；

源需要全本请访问 www.ertongbook

（四）竣工验收证明材料；

（五）公安部门出具的房屋门牌证明；

（六）有资质的房产测绘机构出具的房屋测绘成果；

（七）其他有关证件、证明。

个人建造房屋申请房屋所有权初始登记的，免交前款第（一）、（四）项文件。

第二十一条摇房屋核准登记后，因买卖、交换、赠与、继承、投资、企业合并等原因致使其权属发生转移的，应当自房屋交付使用之日起三十日内，由当事人申请房屋所有权转移登记，并提交下列登记文件：

（一）买卖、交换、赠与、投资、合并等以合同方式转移房屋所有权的，提交原房屋所有权证和已生效的合同；

（二）继承房屋的，提交原房屋所有权证、有效遗嘱或者继承书。继承人放弃继承的，提交原房屋所有权证和弃权文书；

（三）依照法院、仲裁机构生效的法律文书或者登记机关协助执行转移的，提交法院判决书、调解书、裁定书或者仲裁机构裁决书、调解书。

第二十二条摇房屋核准登记后，因房屋的面积、门牌、当事人名称或者姓名发生变化的，应当自变更事实发生之日起三十日内，由当事人申请变更登记。当事人除提交房屋所有权证外，还应当分别提交下列登记文件：

（一）翻建、改建、扩建房屋的，提交建设工程规划许可证和具有资质的房产测绘机构出具的测绘成果；

（二）房屋门牌变化的，提交公安机关的证明文件；

（三）权利人姓名改变的，提交公安机关的证明；权利人名称改变的，提交核准该单位设立的机关出具的证明文件。

第二十三条摇权利人分割共有房屋或企业因分立而分割房屋的，应当自签订析产合同之日起三十日内，申请房屋权属转移登记，并提交原房屋所有权证、析产合同以及具有资质的房产测绘机构出具的测绘成果。

第二十四条摇房屋因倒塌、焚毁、拆除等原因灭失的，权利人在灭失后一年内未恢复房屋建设的，应当自期限届满之日起三十日内申请办理注销登记，并提交原房屋权属证书和房屋被批准拆除的证明。

实施城市建设拆迁的,拆迁项目的实施单位应当在签订拆迁补偿协议时,收回被拆迁人的房屋权属证书,并于项目拆迁完毕后三十日内,持被拆除房屋权属证书申请注销登记。

第二十五条摇有下列情形之一的,登记机关可以直接注销登记或者予以更正:

(一)未按照本条例第二十四条规定申请注销登记的;

(二)提供虚假证件、证明或者申报不实,造成登记有误的;

(三)本条例第二十一条第三项规定的情形;

(四)因登记机关过错,造成登记内容与申请内容不一致的;

(五)依法可以直接注销登记的其他情形。

登记机关直接注销登记或者予以更正登记的,应当书面通知当事人 ;已发权属证书的,应当限期交回,逾期未交回的,登记机关应当公告注销或者更正。

第二十六条摇抵押房地产的,当事人应当在抵押合同约定的登记期限内,申请房屋他项权利登记,并提交下列登记文件:

(一)房屋所有权证;

(二)国有土地使用证;

(三)主合同和抵押合同;

(四)其他有关的证件、证明。

抵押权转移、变更或者消灭的,当事人应当申请转移、变更或者注销登记。

第二十七条摇房屋权属证书毁损、遗失的,权利人可以申请补发房屋权属证书。证书遗失或者毁损无法辨认的,权利人应当在本市报纸上刊登启事,自登报之日起三十日内对房屋权属无异议的,登记机关应当注销原房屋权属证书并补发新证。

第二十八条摇开发企业预售商品房的,应当办理预售商品房备案登记,并提交下列登记文件:

(一)立项批准文件;

(二)国有土地使用证;

(三)建设工程规划许可证以及规划核准图件;

(四)企业法人营业执照、法人授权委托书;

(五)商品房预售情况说明材料;

(六)其他有关证件、证明。

备案登记后,备案的商品房发生变更登记事由的,开发企业应

当办理变更备案登记。

第二十九条摇有下列情形之一的,当事人可以申请预告登记:

(一)预购商品房的;

(二)约定优先购买权的;

(三)约定回购房屋的;

(四)约定通行权的;

(五)为保全约定的其他涉及房屋的请求权的。

当事人申请预告登记,应当提交合同书或者房屋所有权人的承诺书。

第三十条摇由银行代付购房款的预购房屋贷款抵押或者在建房屋抵押的,抵押当事人应当于抵押合同约定的登记期限内办理抵押预告登记,并提交主合同、抵押合同以及其他有关证件、证明。

抵押人办理抵押房屋初始登记的,登记机关应当将预告登记的抵押权记录在该房屋登记簿中他项权一栏内,并保留原预告登记顺位。

第三十一条摇依法查封房屋的,应当在送达登记机关的司法文书中详细列明查封房屋的坐落、范围以及相关图件。

第四章摇登记资料管理

第三十二条摇登记机关应当对本市城镇房屋产籍资料实行统一管理,建立健全房产档案和房产测绘的管理制度。

第三十三条摇房屋权属登记形成的产籍资料包括:

(一)权利人提交的文件;

(二)房产测绘成果;

(三)房屋权属登记的图、表、册、档;

(四)其他登记材料。

登记机关应当永久保存登记的产籍资料,保证登记资料的完整、准确和安全。

第三十四条摇房屋权属登记册应当载明下列事项:

(一)权利人的姓名或名称;

(二)房屋坐落;

(三)房屋性质、建成时间、建筑面积、建筑结构;

(四)设定的他项权;

（五）限制的权属；

（六）约定保全的请求权；

（七）房屋权属登记日期。

第三十五条摇房屋权属登记册可以公开查阅。当事人查阅、摘录和复制房屋权属档案应当向登记机关申请，并按照档案管理的有关规定查阅、摘录和复制。

第三十六条摇用于房屋权属登记的房产测绘成果，应当由取得房产测绘资格证书的房产测绘机构提供。登记机关应当对测绘成果的适用性、界址点准确性、面积测算依据与方法等内容进行审核。

权利人对房产测绘成果有异议的，可以申请房产测绘成果鉴定机构进行鉴定。

第五章摇法 律 责 任

第三十七条摇违反本条例规定，未办理初始登记、转移登记、变更登记、注销登记的，由市、县房产管理部门或者其委托的机构责令其限期补办登记手续。

第三十八条摇以非法手段骗取登记的，其权属证书无效，由市、县房产管理部门或者其委托的机构予以没收，可以并处一千元以上一万元以下罚款 有违法所得的，没收其违法所得。

第三十九条摇涂改房屋权属证书的，其权属证书无效，由市、县房产管理部门或者其委托的机构予以没收，责令其重新办理房屋权属证书，可以并处一千元以上一万元以下罚款。

第四十条摇涂改、毁坏产籍资料的，可以由市、县房产管理部门或者其委托的机构处一千元以上二万元以下罚款。

第四十一条摇当事人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。

第四十二条摇因当事人的过错导致登记不实而造成他人损失的，由过错人依法承担赔偿责任。

登记机关违反本条例规定，导致登记的权属或核发的证书不当而造成当事人损失的，当事人可以依据国家赔偿法的规定申请国家赔偿。

第四十三条摇从事登记工作的人员，以权谋私、玩忽职守的，

由其所在单位或上级主管部门给予行政处分 构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第六章摇附摇摇则

第四十四条摇集体土地依法转为国有土地后，该国有土地上的房屋权属应当予以登记，登记的具体办法由市人民政府依据本条例另行制定。

第四十五条摇本条例自 圆□□□年 员月 员日起施行。南京市人民政府 贰○○○年 员月 圆□日发布施行的《南京市城镇房屋权属登记管理办法》同时废止。