

中华人民共和国民法典 法律出版社法规出版中心编
原北京 法律出版社

搖陽月犀苑原翹遠原顙遠原原

摇Ⅰ 摇中…摇Ⅱ 摇掣摇Ⅲ 摇法典 原中国摇Ⅳ 摇张恩耀

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 080804 号

摇©法律出版社·中国

法律出版社 北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(五层)
 电子邮件 编辑部 编辑部 编辑部 编辑部 编辑部 编辑部 编辑部 编辑部 编辑部 编辑部
 网址 编辑部 编辑部 编辑部 编辑部 编辑部 编辑部 编辑部 编辑部 编辑部 编辑部

法规出版中心 转北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(550000)
电子邮件 转岳增辉 岳增辉 岳增辉 岳增辉 岳增辉 岳增辉 岳增辉 岳增辉
读者热线 转岳增辉 岳增辉 岳增辉 岳增辉 岳增辉 岳增辉 岳增辉 岳增辉
转岳增辉 岳增辉 岳增辉 岳增辉 岳增辉 岳增辉 岳增辉 岳增辉

书号：陈犀苑原籍远原籍远原籍远· 陈犀苑· 陈犀苑

徐州市城市房屋权属登记管理条例

(~~二〇〇五年~~年 怨月 圆日徐州市第十二届人民代表大会常务委员会第二十八次会议制定~~二〇〇五年~~年 五月 圆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》等法律、法规的规定,结合本市实际,制定本条例。

第二条 摇本市城市(包括建制镇)规划区国有土地上的房屋权属登记管理适用本条例。

第三条 摇市、县(市)人民政府房产管理部门是房屋权属管理工作的行政主管部门。

市房产管理部门可以委托其所属的产权监理机构和区房产管理机构负责房屋权属管理的相关工作。

第二章 一 般 规 定

第四条 摇房屋权属的取得、转移、变更、注销和抵押权的设定等,房屋权利人应当向房屋所在地的房产管理部门申请登记。

违法建筑和临时建筑不予房屋权属登记。

第五条 摇房屋权属证书是国家确认房屋权属的法律凭证,包括《房屋所有权证》、《房屋共有权证》和《房屋他项权证》。

第六条 摇房屋权属登记包括以下几种:

- (一) 初始登记;
- (二) 转移登记;
- (三) 变更登记;

(四) 抵押权登记；

(五) 注销登记。

第七条 房屋权属登记依照下列程序办理：

(一) 受理登记申请；

(二) 房屋权属审核；

摇摇 (三) 发布公告；

(四) 核发房屋权属证书。

前款第三项适用于有可能引起权属异议的登记申请。自公告发布之日起十五日内对房屋权属无异议的，房产管理部门可以核准登记。

第八条 房屋权属登记由房屋权利人提出申请，有下列情况的，按照以下规定办理：

(一) 共有房屋权属登记，由共有人共同提出申请；

(二) 房屋抵押权登记，由抵押人和抵押权人共同提出申请；

(三) 限制民事行为能力人、无民事行为能力人由其监护人代为申请房屋权属登记；

(四) 港、澳、台或者境外的组织、个人房屋权属登记，由该组织或者个人提出申请。

前款第四项提供的证件必须公证或者认证的，按照有关规定办理。

第九条 房屋受托人接受房屋权利人委托申请房屋权属登记的，应当提交授权委托书和委托双方的身份证件。

第十条 房屋权属登记期间，房屋权利人或者受托人确有正当理由，不能按期提交有关证明文件，或者下落不明且尚未确定代管人的，房产管理部门应当暂缓房屋权属登记。

第十一条 下列房屋由房产管理部门代为申请房屋权属登记：

(一) 依法由房产管理部门代管的房屋；

(二) 依法没收的房屋；

(三) 无主的房屋。

代为申请房屋权属登记的，不予核发房屋权属证书。

第十二条 房屋权属登记期间，房屋权属利害关系人向房产管理部门提出登记异议的，按照下列规定办理：

(一) 异议人应当提交房屋权属登记异议书和证明材料；

(二) 房产管理部门应当在收到异议书之日起五日内作出中止房屋权属登记决定,并通知异议人和原房屋权属登记申请人;

(三) 原房屋权属登记申请人应当在收到通知之日起十日内书面答复房产管理部门,逾期不答复的,房产管理部门应当作出不予登记决定,并将决定书送达异议人和原房屋权属登记申请人;

(四) 房产管理部门收到原房屋权属登记申请人的书面答复后应当调查核实,并在调查核实后的三十日内作出决定,将决定书送达异议人和原房屋权属登记申请人。

第十三条 因执行人民法院或者仲裁机构已经生效的法律文书使房屋权属发生转移进行房屋权属登记时,权利人可以凭已经生效的法律文书等有关证明文件申请房屋权属登记。

第十四条 房屋权属登记应当以房屋的门牌号、幢、套(间)以及有具体权属界限的部分为基本单元进行登记。

第十五条 房屋权属登记期间,取得房产测绘资格证书的测绘机构,可以按照国家规定的房产测量规范对申请权属登记房屋的坐落、四至、建筑面积等自然状况进行勘测,为审查确认产权提供依据。

第十六条 对符合本条例规定的房屋权属初始登记、转移登记、变更登记、抵押权登记,房产管理部门应当在受理申请之日起四十五日内核发房屋权属证书。

对符合本条例规定的注销登记,房产管理部门应当在受理申请之日起十五日内核准注销房屋权属证书。

对不符合本条例规定的房屋权属登记申请,房产管理部门不予登记的,应当自受理之日起三十日内通知申请人,并说明理由。

第十七条 房产管理部门应当按照档案管理规定,建立房屋权属档案,并永久保存。

第十八条 有下列情形之一的,房产管理部门应当撤销其房屋权属证书:

(一) 以虚假或者伪造的证明文件等方式获取房屋权属登记的;

(二) 私自涂改房屋权属证书的;

(三) 虚报房屋权属证书遗失、灭失而获取补发的;

(四) 房屋权属证书记载内容有误的;

(五) 未按照本条例规定办理注销登记的;

(六) 人民法院或者仲裁机构生效的法律文书确定房产管理部门应当撤销房屋权属证书的。

依照前款规定撤销房屋权属证书的,房产管理部门应当作出书面决定,并于十日内送达当事人。

有本条第一款第二项、第四项规定情形之一,房屋权属证书被撤销的,当事人应当重新申请登记。

第三章 房屋权属登记

第十九条 新建的房屋,权利人应当自房屋竣工之日起三个月内向房屋所在地的房产管理部门提交下列证明文件,申请初始登记:

- (一) 身份证明;
- (二) 建设项目批准文件;
- (三) 土地使用权证书;
- (四) 建设工程规划许可证;
- (五) 竣工验收证明;
- (六) 总平面图及分户平面图。

个人申请初始登记的,提交前款第一项、第三项、第四项规定的证明材料。

房地产开发经营企业新建成的商品房销售前,应当按照第一款的规定申请初始登记。

第二十条 房屋权属发生转移的,当事人应当自事实发生之日起三十日内向房产管理部门提交房屋权属证书、土地使用权证书和身份证明,按照以下规定申请转移登记:

(一) 房屋买卖:

购买旧房的,提交买卖合同和完税凭证;

购买商品房的,提交买卖合同、付款票据、完税凭证和房屋平面图;

合资合作建房的,提交合资合作建房协议书、投资票据、完税凭证和房屋平面图。

(二) 房屋赠与,提交赠与证明、赠与协议书和完税凭证。

(三) 房屋继承,提交继承遗嘱或者继承证明、被继承人死亡证明及家庭成员关系证明。

(四) 房屋交换,提交交换协议书和评估单,属于拆迁安置交换房屋权属的,提交拆迁权属交换协议书、原房屋权属证书复印件或者注销证明、房屋平面图、完税凭证。

(五) 房屋分割,提交分割协议书。

(六) 合并、分立和以房作价入股的,提交相应证明文件。

(七) 人民法院或者仲裁机构裁判房屋权属转移的,提交生效的法律文书。

(八) 处分典当、抵押的房屋或者拍卖所取得的房屋,提交取得房屋权属的证明文件。

第二十一条 摇房屋的面积、门牌、当事人名称或者姓名发生变化,当事人应当自变更事实发生之日起三十日内申请变更登记。当事人除提交房屋所有权证明外,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结果;

(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。

第二十二条 摇设定房屋抵押权的,双方当事人应当凭房屋权属证书、土地使用权证书、身份证明、抵押合同书和相关的证明文件申请抵押权登记。

第二十三条 摇权利人应自房屋灭失、土地使用权丧失、抵押权终止等事实发生之日起三十日内提交下列证明文件申请注销登记:

(一) 房屋因拆迁而灭失的,由拆迁人提交原房屋权属证书和批准拆迁文件申请注销登记;

(二) 土地使用权丧失的,提交土地使用权丧失的证明文件;

(三) 抵押权终止的,提交他项权证书、抵押权终止的证明文件及身份证明;

(四) 因其他原因灭失的,提交灭失证明和身份证明。

第二十四条 摇房屋权属证书遗失、灭失的,权利人应当登报声明作废,并向房产管理部门申请补发。

房产管理部门对申请补发房屋权属证书的,应当作出补发公告,自补发公告发布之日起六个月内无异议的,予以补发。

第二十五条 摇申请补发房屋权属证书的,应当提交下列证明

材料：

- (一) 身份证明；
- (二) 申请书；
- (三) 刊登遗失、灭失房屋权属证书的证明。

第二十六条摇房屋权属证书破损,经查验后可以换发,原房屋权属证书由房产管理部门收回。

第四章摇法 律 责 任

第二十七条摇有下列行为之一的,由房产管理部门处以一千元以上一万元以下罚款 有违法所得的,没收违法所得：

- (一) 以虚假或者伪造的证明文件等方式骗取房屋权属登记的；
- (二) 虚报房屋权属证书遗失、灭失而获取补发房屋权属证书的；
- (三) 私自涂改房屋权属证书的。

第二十八条摇非法印制、伪造房屋权属证书的,由房产管理部门没收其违法所得,并对当事人处以一万元以上三万元以下罚款；构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

第二十九条摇房产管理部门超越管辖范围进行房屋权属登记的,其发放的房屋权属证书无效,给当事人造成损失的,依法承担赔偿责任。

第三十条摇房产管理部门工作人员有下列行为之一的,视其情节轻重,给予行政处分 构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任：

- (一) 未按照本条例规定进行房屋权属登记,本人有过错,给当事人造成损失的；
- (二) 在房屋权属登记中,滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿的；
- (三) 玩忽职守,造成房屋权属档案丢失、破损,影响使用的。

第五章摇附摇摇则

第三十一条摇本条例下列用语的涵义：

- (一) 房屋权属是指房屋的所有权及抵押权。

(二)房屋权利人是指依法享有房屋所有权和房地产抵押权的自然人、法人和其他组织。

(三)房屋权属登记是指房产管理部门对房屋所有权及抵押权进行登记,并依法确认房屋权属的行为。

(四)房屋权属档案是指房产管理部门在对房屋权属管理过程中收集的各类证件、图纸、表卡、账册等反映房产现状及历史变化的资料,经过整理而形成的房产资料。

第三十二条 摇本条例自 圆园圆园年 员月 员日起施行。