

长春市房屋登记条例

(2009年10月29日长春市第十三届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 2010年5月28日吉林省第十一届人民代表大会常务委员会第十九次会议批准)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 一般规定
- 第三章 国有土地范围内房屋登记
 - 第一节 所有权登记
 - 第二节 抵押权登记
 - 第三节 地役权登记
 - 第四节 预告登记
 - 第五节 其他登记
- 第四章 集体土地范围内房屋登记
- 第五章 法律责任
- 第六章 附则

第一章 总则

第一条 为了规范房屋登记行为，维护房地产交易安全，保障权利人的合法权益，根据法律、法规的有关规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内的房屋登记，适用本条例。

第三条 本条例所称房屋登记，是指房屋登记机构依法将房屋权利和其他应当记载的事项在房屋登记簿上予以记载的行为。房屋登记包括所有权登记、抵押权登记、地役权登记、预告登记、其他登记。

本条例所称权利人，是指依法享有房屋所有权、房地产抵押权、地役权等房地产权利的自然人、法人和其他组织。

第四条 市、县（市）房地产行政主管部门负责本行政区内房屋登记工作。

市、县（市）房屋登记机构（以下简称登记机构）受同级房地产行政主管部门委托，负责房屋登记的日常工作。

有关行政管理部门应当按照职责分工，做好房屋登记的相关工作。

第五条 登记机构应当建立本行政区统一的房屋登记簿。

房屋登记簿是房屋权利归属和内容的根据，由登记机构管理。

第二章 一般规定

第六条 房屋登记，应当在房屋所在地的登记机构办理。

办理房屋登记，一般依照下列程序进行：

- （一）申请；
- （二）受理；
- （三）审核；
- （四）记载于登记簿；
- （五）发放房屋权属证书或者登记证明。

登记机构依照法律法规规定或者经审核认为必要时，可以就登记事项进行公告，公告期限为三十日。公告期满无异议或者异议不成立的，登记机构予以登记。

第七条 房屋应当按照基本单元进行登记。房屋基本单元是指有固定界限、可以独立使用并且有明确、唯一的编号（幢号、室号等）的房屋或者特定空间。

国有土地范围内成套住房，以套为基本单元进行登记；非成套住房，以房屋的幢、层、间等有固定界限的部分为基本单元进行登记。集体土地范围内村民住房，以宅基地上独立建筑为基本单元进行登记；在共有宅基地上建造的村民住房，以套、间等有固定界限的部分为基本单元进行登记。

非住房以房屋的幢、层、套、间等有固定界限的部分为基本单元进行登记。

第八条 申请房屋登记，应当由有关当事人共同申请。

有下列情形之一的，可以单方申请：

- （一）依法建造房屋取得房屋权利的；
- （二）经公证的继承、遗赠、赠与、买卖取得房屋权利的；
- （三）因人民法院、仲裁委员会生效的法律文书取得房屋权利的；
- （四）有本条例所列变更登记情形之一的；
- （五）房屋灭失的；
- （六）放弃房屋权利的；
- （七）法律、法规规定的其他情形。

因协议离婚分割房屋权利的，权利人可以凭离婚证书、民政部门备案的财产分割协议书单方申请房屋登记。

第九条 共有房屋，应当由共有人共同申请房屋登记。

按份共有的单个共有人可以就处分本人所拥有份额单独申请房屋登记，但应当提供其他按份共有人放弃优先购买权的书面证明。

第十条 未成年人的房屋，应当由其监护人代为申请登记。监护人代为申请的，应当提交证明监护人身份的材料。监护人为父母的，应提交户籍证明；监护人为人民法院指定的，应当提交法律文书；监护人为以上两种情形之外的，应当提交经公证的监护证明材料。因处分未成年人房屋申请登记的，还应当提交为未成年人利益的书面保证。

其他无民事行为能力人和限制民事行为能力人的房屋登记参照前款规定。

第十一条 申请房屋登记，申请人应当使用中文名称或者姓名，并提交身份证明。申请人提交的证明原件是外文的，应当提供经公证的中文译本。

当事人可以委托他人代为申请房屋登记。

自然人委托申请的，代理人应当提交身份证明、经公证的授权委托书。

法人或者其他组织委托申请的，代理人应当提交身份证明、委托人身份证明和授权委托书。

境外当事人委托代理人申请房屋登记的，其授权委托书应当按照国家有关规定办理公证、认证。

第十二条 申请房屋登记，申请人应当向登记机构提交申请登记的材料原件。不能提供原件的，应当提交经有关单位确认与原件一致的复印件。

申请人对申请登记材料的真实性、合法性、有效性负责，不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料。

第十三条 申请人提交的申请登记材料齐备的，登记机构应当受理并出具受理凭证，申请日为受理日。

申请人提交的申请登记材料不齐备的，登记机构不予受理，并一次性书面告知补正要求，材料补齐日为受理日。

第十四条 登记机构应当查验申请登记材料，并根据不同

登记申请就申请登记事项是否是申请人的真实意思表示、申请登记房屋是否为共有房屋、房屋登记簿记载的权利人是否同意更正，以及申请登记材料中需进一步明确的其他有关事项询问申请人。询问结果应当经申请人签字确认，并归档保留。经询问登记后，登记簿记载的房屋所有权人为实际所有权人，再办理该房屋相关登记时不再审查是否存在共有人。

登记机构认为申请登记房屋的有关情况需要进一步证明的，可以要求申请人补充材料。

第十五条 办理下列房屋登记，登记机构应当实地查看，并将查看结果予以记载：

- （一）房屋所有权初始登记；
- （二）在建房屋抵押权登记；
- （三）因房屋灭失导致的房屋所有权注销登记；
- （四）法律、法规规定的其他情形。

登记机构实地查看时，申请人应当予以配合。

第十六条 自受理登记申请之日起，登记机构应当于下列时限内，将申请登记事项记载于房屋登记簿或者作出不予登记的决定：

- （一）房屋所有权登记，国有土地范围内为三十个工作日，集体土地范围内为六十个工作日；
- （二）抵押权、地役权登记为十个工作日；
- （三）预告登记、更正登记为十个工作日；

(四) 查封登记、预查封登记为三个工作日;

(五) 异议登记为一个工作日。

公告时间不计入前款规定时限。因特殊原因需要延长登记时限的,经登记机构负责人批准可以延长,但最长不得超过原时限的一倍。

法律、法规对登记时限另有规定的,从其规定。

第十七条 经登记机构审核符合登记规定的,应当将规定的登记事项记载于房屋登记簿,记载日为登记日;不符合登记条件的,不予登记并书面告知理由。

第十八条 登记机构将申请登记事项记载于房屋登记簿之前,申请人可以撤回登记申请。

第十九条 登记机构应当根据房屋登记簿的记载,填写并向权利人发放房屋权属证书。

房屋权属证书是权利人享有房屋权利的证明,包括《房屋所有权证》、《房屋他项权证》。

预告登记、在建房屋抵押权登记以及法律、法规规定的其他事项在房屋登记簿上予以记载后,由登记机构发放登记证明。

申请共有房屋登记的,登记机构应当在登记簿、房屋所有权证书上注明“共有”字样。

集体土地范围内的房屋登记,登记机构应当在登记簿、房屋权属证书或者登记证明上注明“集体土地”字样。

第二十条 以依法取得房屋所有权证书的房屋设定抵押的,

登记机构应当在房屋登记簿和《房屋所有权证》上作他项权利记载后，《房屋所有权证》由抵押人收执，并向抵押权人颁发《房屋他项权证》。

在建房屋在抵押期间竣工的，抵押人在办理房屋所有权初始登记时，登记机构应当收回抵押登记证明，在房屋登记簿上载明在建房屋抵押已转为现房抵押，向抵押人颁发《房屋所有权证》，并为抵押权人换发《房屋他项权证》。

预购商品房在抵押期间竣工的，抵押人在办理房屋所有权转移登记时，登记机构应当在房屋登记簿上载明预购商品房抵押已转为现房抵押，向抵押人颁发《房屋所有权证》，并为抵押权人换发《房屋他项权证》。

第二十一条 房屋权属证书和登记证明记载的内容与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

第二十二条 房屋权属证书、登记证明遗失或者灭失的，权利人应当在房地产行政主管部门指定的报刊上刊登遗失声明，十五日期满无异议或者异议不成立的，经权利人申请，登记机构予以补发，并将有关事项在房屋登记簿上予以记载，补发的证书或者登记证明上应当注明“补发”字样。自补发之日起，原房屋权属证书、登记证明同时作废。

在补发集体土地范围内村民住房的房屋权属证书、登记证明前，登记机构应当就补发事项在房屋所在地农村集体经济组

织内公告。

房屋权属证书或者登记证明破损的，权利人可以向登记机构申请换发。换发前，登记机构应当查验并收回原房屋权属证书或者登记证明。

第二十三条 有下列情形之一的房屋，由登记机构直接登记：

- （一）房地产行政主管部门直管的；
- （二）依法没收归国家所有的；
- （三）人民法院裁判归国家所有的；
- （四）房屋权利人申请放弃房屋所有权的；
- （五）法律、法规规定的其他情形。

具有前款第（二）、（三）项规定情形的，依法作出没收决定或者裁判的机关应当书面通知登记机构。

登记机构直接登记的房屋，不颁发房屋权属证书，登记结果应当予以公告。

第二十四条 有下列情形之一的，登记机构不予登记：

- （一）未依法取得土地使用权证明、规划许可的；
- （二）申请人不能提供合法有效的房屋权属证明材料的；
- （三）申请登记事项与房屋登记簿记载冲突的；
- （四）被依法查封或者限制房屋权利的；
- （五）申请人申请登记的权属内容与权利来源证明材料不一致的；
- （六）房屋已被依法征收、没收，原权利人申请登记的；

(七) 申请登记房屋不能特定或者不具有独立利用价值的;

(八) 法律、法规和本条例规定的其他情形。

在房屋拆迁冻结期限内的继承、初始登记、法院裁判、仲裁裁决、房改售房、企业改制等情形准予登记。

第二十五条 申请房屋登记的, 申请人应当按照国家有关规定缴纳登记费。

第三章 国有土地范围内房屋登记

第一节 所有权登记

第二十六条 依法建造房屋申请房屋所有权初始登记, 应当提交下列材料:

- (一) 申请书;
- (二) 申请人身份证明;
- (三) 土地使用权证明;
- (四) 建设工程符合规划的证明;
- (五) 房屋已竣工的证明;
- (六) 房屋测绘报告;
- (七) 其他必要材料。

第二十七条 房地产开发企业申请房屋所有权初始登记时, 应当对建筑区划内依法属于全体业主共有的公共场所、公共服

务设施和物业服务用房等房屋一并申请登记，由登记机构在房屋登记簿上予以记载，不颁发房屋权属证书。

第二十八条 发生下列情形之一的，当事人应当在有关法律文件生效或者事实发生后申请房屋所有权转移登记：

- （一）买卖、互换；
- （二）赠与、继承、接受遗赠；
- （三）房屋分割、合并；
- （四）以房屋出资入股；
- （五）法人或者其他组织分立、合并或者破产；
- （六）划拨；
- （七）依照生效的法律文书发生房屋所有权转移；
- （八）法律、法规规定的其他情形。

第二十九条 申请房屋所有权转移登记的，除提交申请书、申请人身份证明、房屋所有权证书外，还应当按照下列规定提交证明房屋所有权发生转移的材料：

（一）因买卖、互换、分割、合并、抵债、以房屋出资入股等原因致使房屋所有权发生转移的，提交相关的合同。因拍卖致使房屋所有权发生转移的，还应当提交拍卖成交确认书；

（二）因赠与、继承和遗赠等原因致使房屋所有权发生转移的，提交公证机构出具的公证书；

（三）因法人或者其他组织分立、合并、破产等原因致使房屋所有权发生转移的，提交法人或者其他组织分立、合并、

破产的生效的法律文书或者批准文件；

（四）因划拨致使房屋所有权转移的，提交批准划拨的文件；

（五）其他依照生效的法律文书发生房屋所有权转移的，提交相关的法律文书；

（六）抵押人转让抵押房屋的所有权，还应当提交抵押权人的身份证明、抵押权人同意抵押房屋转让的书面证明、房屋他项权证书。

第三十条 依据人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书、依法建造的房屋、继承或者受遗赠取得房屋所有权，权利人转让该房屋所有权或者以该房屋设定抵押权时，应当将房屋登记到权利人名下后，再办理房屋所有权转移登记或者房屋抵押权设立登记。

依据人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书取得房屋所有权，人民法院协助执行通知书要求房屋登记机构予以登记，房屋权利已记载于房屋登记簿的，房屋登记机构应当予以办理，并在房屋登记簿上记载依据生效的法律文书予以登记的事实。

第三十一条 经依法登记的房屋有下列情形之一的，但不发生房屋所有权转移的，权利人应当申请房屋所有权变更登记：

（一）房屋权利人姓名或者名称改变的；

（二）房屋坐落的街路名称、门牌号发生改变的；

（三）依法改变房屋面积、层数的；

（四）同一所有权人分割、合并房屋的；

- (五) 房屋用途依法改变的;
- (六) 法律、法规规定的其他情形。

第三十二条 申请房屋所有权变更登记,除提交申请书、申请人身份证明、房屋所有权证书或者登记证明外,还应当按照下列规定提交证明发生变更事实的材料:

(一) 房屋权利人姓名或者名称改变的,提交公安机关出具的姓名改变证明或者相关行政主管部门出具的名称改变证明文件;

(二) 房屋面积、层数改变的,提交房屋测绘资料和有关部门出具的批准文件;

(三) 同一所有权人分割、合并房屋的,提交房屋测绘资料;

(四) 房屋用途改变的,提交有关部门出具的批准文件。

房屋坐落的街路名称、门牌号发生改变的,依据有关部门出具的证明办理变更登记。

第三十三条 经依法登记的房屋发生下列情形之一的,权利人应当自事实发生后申请房屋所有权注销登记:

- (一) 房屋灭失的;
- (二) 放弃所有权的;
- (三) 法律、法规规定的其他情形。

第三十四条 申请房屋所有权注销登记,应当提交下列材料:

- (一) 申请书;
- (二) 申请人身份证明;

- (三) 房屋所有权证书;
- (四) 证明房屋所有权消灭的材料;
- (五) 其他必要材料。

经依法登记的房屋存在他项权利时，所有权人申请注销登记的，应当提供他项权利人的书面同意材料。

因房屋拆迁申请注销登记的，拆迁人应当自与被拆迁人签订房屋拆迁补偿协议之日起三十日内，持拆迁许可证和房屋所有权证书申请办理。未办理注销登记的，不得办理商品房预售手续。

第三十五条 经登记的房屋所有权消灭后，原权利人未申请注销登记的，登记机构可以依据人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者人民政府的生效征收决定办理注销登记，将注销依据、事项记载于房屋登记簿，原房屋所有权证书收回或者公告作废。

第二节 抵押权登记

第三十六条 以房屋设定抵押，申请抵押权登记的，应当提交下列材料：

- (一) 申请书;
- (二) 申请人身份证明;
- (三) 主债权合同;

- (四) 抵押合同;
- (五) 房屋所有权证书;
- (六) 土地使用权证明;
- (七) 其他必要材料。

以居民住宅房屋和独立成幢且有多个所有权人的非住宅房屋申请抵押权登记的, 可以不提交土地使用权证明。

第三十七条 以在建房屋设立抵押权登记的, 应当提交下列材料:

- (一) 申请书;
- (二) 申请人身份证明;
- (三) 主债权合同;
- (四) 抵押合同;
- (五) 土地使用权证明;
- (六) 建设工程规划许可证;
- (七) 建筑工程施工许可证;
- (八) 其他必要材料。

第三十八条 对符合规定条件的抵押权设立登记, 登记机构应当将下列事项记载于房屋登记簿:

- (一) 抵押当事人、债务人的姓名或者名称;
- (二) 被担保债权的数额;
- (三) 登记时间。

第三十九条 本条例第三十八条所列事项发生变化或者发

生法律、法规规定变更抵押权的，当事人应当申请抵押权变更登记。

第四十条 申请抵押权变更登记，应当提交下列材料：

- （一）申请书；
- （二）申请人身份证明；
- （三）房屋他项权证书；
- （四）抵押人与抵押权人变更抵押权的书面协议；
- （五）其他必要材料。

因抵押当事人姓名或者名称发生变更，或者抵押房屋坐落的街路名称、门牌号发生变更申请变更登记的，无须提交前款第（四）项材料。

因被担保债权的数额发生变更申请抵押权变更登记的，还应当提交其他抵押权人的书面同意文件。

第四十一条 经依法登记的房屋抵押权因主债权转让而转让的，主债权的转让人和受让人应当申请抵押权转移登记，并提交下列材料：

- （一）申请书；
- （二）申请人身份证明；
- （三）房屋他项权证书；
- （四）抵押权发生转移的证明材料；
- （五）其他必要材料。

第四十二条 经依法登记的房屋抵押权发生下列情形之一

的，权利人应当申请抵押权注销登记：

- （一）主债权消灭；
- （二）抵押权已经实现；
- （三）抵押权人放弃抵押权；
- （四）法律、法规规定抵押权消灭的其他情形。

第四十三条 申请抵押权注销登记，应当提交下列材料：

- （一）申请书；
- （二）申请人身份证明；
- （三）房屋他项权证书；
- （四）证明房屋抵押权消灭的材料；
- （五）其他必要材料。

第四十四条 已经登记的在建房屋抵押权变更、转让或者消灭的，申请变更登记、转移登记、注销登记，当事人应当提交下列材料：

- （一）申请书；
- （二）申请人身份证明；
- （三）登记证明；
- （四）证明在建房屋抵押权发生变更、转移或者消灭的材料；
- （五）其他必要材料。

第四十五条 以房屋设定最高额抵押，申请最高额抵押权登记的，应当提交下列材料：

- （一）申请书；

- (二) 申请人身份证明;
- (三) 房屋所有权证书;
- (四) 土地使用权证明;
- (五) 最高额抵押合同;
- (六) 一定期间内将要连续发生的债权的合同或者其他登记原因证明材料;
- (七) 其他必要材料。

第四十六条 当事人将最高额抵押权设立前已存在债权转入最高额抵押担保的债权范围, 申请登记的, 应当提交下列材料:

- (一) 已存在债权的合同;
- (二) 抵押人与抵押权人同意将该债权纳入最高额抵押权担保范围的书面材料。

第四十七条 对符合设立条件的最高额抵押权登记, 除应当按本条例第三十八条规定在房屋登记簿上予以记载外, 登记机构还应当将最高债权额、债权确定的期间记载于房屋登记簿, 并明确记载其为最高额抵押权。

第四十八条 变更最高额抵押权登记事项以及法律、法规规定变更最高额抵押权的其他情形, 抵押人和抵押权人应当申请最高额抵押权变更登记。

第四十九条 申请最高额抵押权变更登记, 抵押人和抵押权人应当提交下列材料:

- (一) 申请书;

- (二) 申请人身份证明;
- (三) 房屋他项权证书;
- (四) 最高额抵押权担保的债权尚未确定的证明材料;
- (五) 最高额抵押权发生变更的证明材料;
- (六) 其他必要材料。

因最高债权额、债权确定的期间发生变更申请变更登记的，还应当提交其他抵押权人书面同意文件。

第五十条 最高额抵押权担保的债权确定前，最高额抵押权发生转移，申请最高额抵押权转移登记的，转让人和受让人应当提交下列材料：

- (一) 申请书;
- (二) 申请人身份证明;
- (三) 房屋他项权证书;
- (四) 最高额抵押权担保的债权尚未确定的证明材料;
- (五) 最高额抵押权发生转移的证明材料;
- (六) 其他必要材料。

最高额抵押权担保的债权确定前，债权人转让部分债权的，除当事人另有约定外，登记机构不得办理最高额抵押权转移登记。当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的，应当在办理最高额抵押权确定登记之后，依据本条例第四十一条的规定办理抵押权转移登记。

第五十一条 经依法登记的最高额抵押权担保的债权确定，

申请最高额抵押权确定登记的，应当提交下列材料：

- （一）申请书；
- （二）申请人身份证明；
- （三）房屋他项权证书；
- （四）最高额抵押权担保的债权已经确定的证明材料；
- （五）其他必要材料。

第五十二条 对符合规定条件的最高额抵押权确定登记，登记机构应当将最高额抵押权担保的债权已经确定的事实记载于房屋登记簿。

当事人协议确定或者人民法院、仲裁委员会生效的法律文书确定了债权数额的，登记机构可以依照当事人一方的申请将债权数额确定的依据、事实记载于房屋登记簿。

第三节 地役权登记

第五十三条 在房屋上设立地役权的，当事人可以申请地役权登记。

申请地役权登记的，申请人应当提交下列材料：

- （一）申请书；
- （二）申请人身份证明；
- （三）房屋所有权证书；
- （四）设定地役权的合同；

(五) 其他必要材料。

第五十四条 对符合规定条件的地役权设立登记，登记机构应当将有关事项分别记载于需役地和供役地房屋登记簿，并将地役权合同附于需役地和供役地房屋登记簿。

第五十五条 已经登记的地役权变更、转让或者消灭的，当事人应当提交下列材料，申请变更登记、转移登记、注销登记：

- (一) 申请书；
- (二) 申请人身份证明；
- (三) 登记证明；
- (四) 证明地役权发生变更、转移或者消灭的材料；
- (五) 其他必要材料。

第四节 预告登记

第五十六条 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) 以预购商品房设定抵押的；
- (三) 房屋所有权转让、抵押的；
- (四) 法律、法规规定的其他情形。

预告登记后，未经预告登记的权利人书面同意，处分该房屋申请登记的，登记机构不予办理。

预告登记后，债权消灭或者自能够进行相应的房屋登记之

日起三个月内，当事人未申请登记的，预告登记失效；当事人在办理相应房屋登记时，应当同时申请注销预告登记。

第五十七条 申请预购商品房预告登记，应当提交下列材料：

- （一）申请书；
- （二）申请人身份证明；
- （三）已登记备案的商品房预售合同；
- （四）当事人关于预告登记的约定；
- （五）其他必要材料。

预售人未按约定与预购人申请预告登记的，预购人可以单方申请预告登记。

预购人单方申请预购商品房预告登记，预售人与预购人在商品房预售合同中对预告登记附有条件和期限的，预购人应当提交相应的证明材料。

第五十八条 申请预购商品房抵押权预告登记，应当提交下列材料：

- （一）申请书；
- （二）申请人身份证明；
- （三）预购商品房预告登记证明；
- （四）主债权合同；
- （五）抵押合同；
- （六）当事人关于预告登记的约定；

(七) 其他必要材料。

第五十九条 申请房屋所有权转移预告登记，应当提交下列材料：

- (一) 申请书；
- (二) 申请人身份证明；
- (三) 房屋所有权证书；
- (四) 房屋所有权转让合同；
- (五) 当事人关于预告登记的约定；
- (六) 其他必要材料。

第六十条 申请房屋抵押权预告登记，应当提交下列材料：

- (一) 申请书；
- (二) 申请人身份证明；
- (三) 房屋所有权证书或者房屋所有权转移登记的预告证明；
- (四) 主债权合同；
- (五) 抵押合同；
- (六) 当事人关于预告登记的约定；
- (七) 其他必要材料。

第五节 其他登记

第六十一条 权利人、利害关系人认为房屋登记簿记载的

事项有错误的，可以申请更正登记。申请更正登记应当提交下列材料：

- （一）申请书；
- （二）申请人身份证明；
- （三）证明房屋登记簿记载错误的材料。

申请更正登记的事项涉及第三人房屋权利的，有关权利人应当共同申请。

利害关系人申请更正登记的，还应当提供权利人书面同意的证明。

房屋登记簿记载确有错误的，应当予以更正；需要更正房屋权属证书内容的，应当书面通知权利人换领房屋权属证书；房屋登记簿记载无误的，不予更正，并书面通知申请人。

第六十二条 登记机构发现房屋登记簿的记载错误，不涉及房屋权利归属和内容的，应当书面通知有关权利人在规定期限内办理更正登记；当事人无正当理由逾期不办理更正登记的，登记机构可以依据相关材料或者有效的法律文书对房屋登记簿的记载予以更正，并书面通知当事人。

对于涉及房屋权利归属和内容的房屋登记簿的记载错误，登记机构应当书面通知有关权利人在规定期限内办理更正登记；办理更正登记期间，权利人因处分其房屋权利申请登记的，登记机构应当暂缓办理。

第六十三条 利害关系人认为房屋登记簿记载的事项错误，

房屋登记簿记载的房屋权利人不同意更正，且利害关系人不能提交人民法院、仲裁委员会已经发生法律效力的文书或者行政机关有效文件，证明房屋登记簿记载的有关内容侵害利害关系人的合法权益的，可以申请异议登记。申请异议登记应当提交下列材料：

- （一）申请书；
- （二）申请人身份证明；
- （三）证明房屋登记簿记载错误的材料；
- （四）其他必要材料。

第六十四条 异议登记期间，房屋登记簿记载的权利人处分房屋申请登记的，登记机构应当暂缓办理。

权利人处分房屋申请登记，登记机构受理登记申请但尚未将申请登记事项记载于房屋登记簿之前，第三人申请异议登记的，登记机构应当中止办理原登记申请，并书面通知申请人。

第六十五条 异议登记申请人在异议登记之日起十五日内，不能提交起诉、仲裁已受理的证明材料的，异议登记失效。登记机构应当注销异议登记。

异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。

第六十六条 异议登记期间，异议登记申请人提请诉讼、仲裁，人民法院、仲裁委员会不予受理或者驳回其诉讼、仲裁请求的，异议登记申请人或者房屋登记簿记载的权利人可以持

申请书、申请人身份证明、相应的证明文件等材料申请注销异议登记。

异议登记被注销后，原申请人就同一事项再次申请异议登记的，登记机构不予受理。

第六十七条 人民法院、仲裁委员会的生效法律文书确定的房屋权利归属或者权利内容与房屋登记簿记载的权利状况不一致的，登记机构应当按照当事人的申请或者有关法律文书，办理相应的登记。

第六十八条 司法机关、仲裁委员会发生法律效力的文书或者行政机关有效证明文件，证明当事人以隐瞒真实情况、提交虚假材料等非法手段获取房屋权属证书或者登记证明的，登记机构可以撤销原房屋登记，收回房屋权属证书、登记证明或者公告作废。但房屋权利为他人善意取得的除外。

第六十九条 人民法院依法对下列房屋进行查封或者预查封时，登记机构应当协助办理查封登记或者预查封登记：

（一）被执行人已办理权属登记的房屋；

（二）作为被执行人的房地产开发企业已办理了商品房预售许可证且尚未出售的房屋；

（三）被执行人购买的已由房地产开发企业办理了房屋权属初始登记的房屋；

（四）被执行人购买的办理了商品房预售合同登记备案手续或者商品房预告登记的房屋。

依法对房屋进行查封、预查封前，人民法院应当向登记机构查询该房屋的权属及相关信息。

第七十条 对登记机构已经受理被执行人转让房屋的登记申请，尚未记载于登记簿的，可以协助办理查封、预查封登记；已记载于登记簿的，不予协助办理查封、预查封登记。

查封、预查封的房屋不符合本条例第六十九条第一款规定或者查封、预查封的房屋权属相关内容与登记机构记载的房屋权属内容不一致的，不予协助办理查封、预查封登记。

解除查封、预查封或者查封、预查封期限届满、轮候查封效力消灭的，登记机构应当注销查封、预查封登记。

第四章 集体土地范围内房屋登记

第七十一条 依法利用宅基地建造的村民住房和依法利用其他集体所有建设用地建造的房屋，可以依照本条例的规定申请房屋登记。

法律、法规对集体土地范围内房屋登记另有规定的，从其规定。

第七十二条 依法建造房屋申请房屋所有权初始登记的，应当提交下列材料：

- (一) 申请书；
- (二) 申请人身份证明；

(三) 宅基地使用权证明或者集体所有建设用地使用权证明;

(四) 符合城乡规划要求的证明;

(五) 房屋测绘报告或者村民住房平面图;

(六) 其他必要材料。

申请村民住房所有权初始登记的, 申请人还应当提交其属于房屋所在地农村集体经济组织成员的证明。

农村集体经济组织申请房屋所有权初始登记的, 还应当提交经村民会议同意或者村民会议授权经村民代表会议同意的证明材料。

第七十三条 登记机构受理村民、农村集体经济组织房屋所有权初始登记申请的, 应当将申请登记事项在房屋所在地农村集体经济组织内进行公告, 公告期限为三十日。经公告无异议或者异议不成立的, 方可予以登记。

第七十四条 申请房屋所有权转移登记的, 应当提交下列材料:

(一) 申请书;

(二) 申请人身份证明;

(三) 房屋所有权证书;

(四) 宅基地使用权证明或者集体所有建设用地使用权证明;

(五) 证明房屋所有权发生转移的材料;

(六) 其他必要材料。

申请村民住房所有权转移登记的，还应当提交农村集体经济组织同意转移的证明。

农村集体经济组织申请房屋所有权转移登记的，还应当提交经村民会议或者由村民会议授权经村民代表会议同意的证明。

第七十五条 依法以乡镇、村企业的厂房等建筑物设立抵押，申请抵押权登记的，应当提交下列材料：

- (一) 申请书；
- (二) 申请人身份证明；
- (三) 主债权合同；
- (四) 抵押合同；
- (五) 集体所有建设用地使用权证明；
- (六) 房屋所有权证书；
- (七) 其他必要材料。

第七十六条 办理集体土地范围内房屋的变更登记、注销登记、地役权登记、预告登记、更正登记、异议登记、查封登记、预查封登记等房屋登记，可以参照适用国有土地范围内房屋登记的有关规定。

第五章 法律责任

第七十七条 当事人依照《中华人民共和国物权法》第

第二十八条至第三十条规定享有房地产权利但未及时申请登记，导致登记机构仍依房屋登记簿记载的内容办理登记，造成其损害的，由当事人承担。

第七十八条 非法印制、伪造、变造房屋权属证书或者登记证明，或者使用非法印制、伪造、变造的房屋权属证书或者登记证明的，由房屋登记机构予以收缴；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十九条 因当事人隐瞒有关情况，提交错误、虚假材料，或者唆使他人冒充权利人申请登记，给他人造成损害的，应当依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八十条 登记机构及其工作人员违反本条例规定办理房屋登记，给他人造成损害的，由登记机构承担相应的法律责任。登记机构承担赔偿责任后，对故意或者重大过失造成登记错误的工作人员，有权追偿。

第八十一条 房屋登记机构工作人员有下列行为之一的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）擅自涂改、毁损、伪造房屋登记簿；
- （二）对不符合登记条件的登记申请予以登记，或者对符合登记条件的登记申请不予登记；
- （三）玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊。

第六章 附则

第八十二条 具有独立价值的特定空间以及码头、油库等其他建筑物、构筑物的登记，可以参照本条例执行。

第八十三条 本条例自 2010 年 7 月 1 日起施行。2004 年 11 月 1 日起施行的《长春市城市房屋权属登记条例》同时废止。