

吉林市房屋权属登记条例

(2006年7月26日吉林市第十三届人民代表大会常务委员会第二十七次会议通过 2006年9月29日吉林省第十届人民代表大会常务委员会第二十九次会议批准)

第一章 总则

第一条 为了加强房屋权属管理，规范房屋权属登记行为，保障房屋权利人的合法权益，根据有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本条例所称房屋权属登记，是指房屋权属登记机关（以下简称登记机关）依当事人申请或者依职权对房屋所有权、他项权利以及其他依法应当登记的房屋权利进行核准、记载、公示的行为。

第三条 本条例适用于本市行政区域内的房屋权属登记。

第四条 市房地产行政主管部门负责本市城区范围内的房屋权属登记；县（市）房地产行政主管部门负责本辖区范围内的

房屋权属登记。

市房地产行政主管部门对县（市）房屋权属登记进行监督指导。

第五条 房屋权属登记应当遵循房屋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。

第六条 登记机关必须建立相应的制度和房屋权属登记信息系统，公布相关信息。

第二章 一般规定

第七条 房屋权属登记按照权属范围以幢、套（间）以及有权属界线的部分为基本单位进行。

第八条 房屋权属登记分为：初始登记、转移登记、变更登记、他项权利登记、注销登记以及其他登记。

第九条 房屋权利的取得、转移、变更及灭失等，权利人应当依法申请登记。

农民在宅基地上自建房屋的初始登记实行自愿的原则。

第十条 房屋权属登记一般由权利人提出申请，经登记机关受理、核准后，颁发房屋权属证书。

登记机关认为需要公告的，应当办理公告。

第十一条 共有房屋的权属登记，应当由共有人共同申请。

第十二条 无民事行为能力、限制民事行为能力人申请房屋权属登记的，应当由其监护人代理。监护人应当提交监护关系的合法有效证明。

第十三条 申请房屋权属登记，权利人可以书面委托他人代理。登记机关认为必要的，委托书应当公证或者认证。

委托代理申请房屋权属登记的，受委托人应当提交委托人和受委托人的身份证明。

第十四条 申请房屋权属登记，自然人应当提交合法有效的身份证明，并且使用身份证件所载姓名；法人和其他组织应当提交证明文件，并且使用其依法登记的名称。

第十五条 申请房屋权属登记的，应当向登记机关提交房屋权属登记申请书和有关证件资料。申请登记的资料来自境外的，应当依法提交经过公证或者认证的原件和中文翻译件。

申请人应当对提交的证件、资料等的真实性、有效性、合法性负责。

第十六条 登记机关受理申请至登记的期限为：注销登记不得超过7个工作日，初始登记、转移登记、变更登记、他项权利登记以及其他登记不得超过15个工作日。但公告、材料补正期间除外。

第十七条 房屋有下列情形之一的，不予登记：

- （一）违法建筑、临时建筑；
- （二）在拆迁行政主管部门书面通知的拆迁范围、暂停期限内新建、改建、扩建、改变设计用途的；
- （三）对不得设定他项权利的房屋申请他项权利登记的；
- （四）对不具备分割条件的房屋申请分割登记的；
- （五）权属纠纷尚未解决的；
- （六）对依法限制权利的房屋申请该项权利登记的；
- （七）法律、法规规定的其他情形。

登记机关决定不予登记的，应当在 7 个工作日内书面告知申请人，并且说明理由。

第十八条 房屋有下列情形之一的，登记机关依法直接代为登记：

- （一）房地产行政主管部门直管和代管的房屋；
- （二）无人主张权利或者权利人放弃权利的房屋；
- （三）法律、法规规定的其他情形。

登记机关直接代为登记的，登记结果应当公告。但前款第（一）项规定的除外。

第十九条 有下列情形之一的，登记机关应当公告征询异议：

(一) 权利人声明房屋权属证书灭失, 申请补证的;

(二) 可能存在房屋权属争议的。

公告应当在本市主要报纸发布, 期限为 30 日。

公告期满无人提出异议的, 视为无异议。

第二十条 对房屋权属登记有异议的, 利害关系人可以在征询异议公告规定的期限内, 向登记机关提出书面异议书和有关证据。

登记机关应当将异议情况告知申请人。申请人不能证明异议不成立的, 登记机关不予登记。

第二十一条 登记机关应当建立房屋权属档案。对房屋权属档案资料应当实行科学管理, 并且依法提供查询服务。

第三章 初始登记

第二十二条 建设单位应当自房屋竣工验收之日起 90 日内, 持有关批准文件、资料, 申请房屋所有权初始登记。

第二十三条 申请房屋所有权初始登记, 应当提交下列批准文件及资料原件:

(一) 建设工程规划许可证。城市规划区外集体土地上的房屋, 可以按照规定权限提交所在地规划行政主管部门颁发的建设

工程规划许可证或者乡（镇）人民政府批准建房文件；

（二）土地使用权证。集体土地上的房屋可以提交土地使用批准文件；

（三）竣工验收资料；

（四）房屋测绘资料；

（五）法律、法规规定的其他资料。

第二十四条 历史遗留的尚未办理初始登记的房屋，登记机关应当按照本级人民政府的决定予以登记。

第二十五条 尚未办理初始登记的房屋，一般不予办理转移登记、变更登记、他项权利登记、注销登记以及其他登记。

第四章 转移登记

第二十六条 因买卖、交换、赠与、继承、划拨、分割、抵债、合并、兼并、入股、破产、裁决等原因发生房屋权属转移的，申请人应当申请房屋权属转移登记。

第二十七条 申请转移登记，应当按照下列规定提交证件、资料：

（一）买卖、交换的，提交合同书和房屋权属证书或者购房发票；

(二) 赠与、继承、划拨、分割、抵债、合并、兼并、入股、破产、裁决等的，按照有关规定执行。

集体土地上的房屋，还应当提交所在村民委员会以及乡(镇)政府同意转移的证明。

法律、法规另有规定的，从其规定。

第二十八条 依照生效的法律文书或者行政决定申请转移登记，原权利人拒不提交原房屋权属证书的，权利承受人应当先申请登记机关公告其作废。

第二十九条 房屋权属转移登记后，房屋权利人应当持房屋权属证书和原土地使用权证书，向土地登记机关申请土地使用权变更登记。

第五章 变更登记

第三十条 有下列情形之一的，权利人应当申请变更登记：

- (一) 权利人称谓变化的；
- (二) 房屋用途发生变化的；
- (三) 房屋翻建、改建、扩建的；
- (四) 法律、法规规定的其他情形。

第三十一条 申请变更登记，应当提交下列证件、资料：

- (一) 房屋权属证书;
- (二) 证明与变更相关的合同、政府或者政府有关部门的批准文件、行政决定等资料;
- (三) 法律、法规规定的其他资料。

第六章 他项权利登记

第三十二条 房屋抵押、典当的，权利人应当申请房屋他项权利登记。

房屋他项权利登记，应当自事实发生之日起 30 日内申请。

第三十三条 申请房屋他项权利登记，应当提交下列证件、资料：

- (一) 房屋权属证书;
- (二) 土地使用权证书;
- (三) 抵押合同或者典当合同;
- (四) 法律、法规规定的其他资料。

集体土地上的房屋，还应当提交房屋所在的村民委员会以及乡（镇）人民政府的证明。

共有的房屋，还应当提交共有人同意的书面证明。

第三十四条 核准他项权利登记的，登记机关应当作他项权

利设定记载，并且向他项权利人发放《房屋他项权证》。

房屋他项权利终止的，房屋权利人应当持《房屋所有权证》或者《房屋共有权证》、《房屋他项权证》办理他项权利注销登记。

第七章 注销登记

第三十五条 房屋因不可抗力倒塌、焚毁的，权利人应当持房屋权属证书或者相关证明资料，申请房屋权属注销登记。

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关批准文件，申请房屋权属注销登记。

第三十六条 因城市建设需要拆迁的房屋，拆迁人应当在拆迁补偿安置协议书签订后、拆除实施前持房屋权属证书、拆迁许可证、建设位置规划红线图等文件，申请房屋权属转移以及注销登记。

第三十七条 有下列情形之一的，登记机关可以直接注销房屋权属登记：

- （一）当事人申报不实的；
- （二）当事人隐瞒真实情况或者持伪造的文件、证件登记的；
- （三）司法机关判决、裁定予以注销的；
- （四）房屋灭失，权利人未办理房屋权属注销登记的；

(五) 其他依法应当注销登记的。

直接注销房屋权属登记的，登记机关应当作出书面决定，送达原权利人，收回房屋权属证书或者公告房屋权属证书作废。

第三十八条 因登记机关工作人员过错造成房屋权属登记错误的，由登记机关免费更正。

第八章 其他登记

第三十九条 房屋权属登记事项与房屋合法权利内容不符的，权利人应当持房屋权属证书和有关证明资料申请订正登记。

第四十条 司法机关、行政机关（预）查封房屋权属，应当依法办理房屋权属查封登记。执行公务人员应当出示合法有效的身份证明。

第四十一条 司法机关、行政机关（预）查封房屋的法律文书和协助执行通知书等，应当详细列明被查封房屋的权利人、房屋坐落位置、用途、面积、查封范围、查封期限等内容。

协助执行通知书送达时，被查封的房屋权属已经登记机关核准转移的，不予进行查封登记。

两个以上司法机关、行政机关对同一房屋进行查封的，登记机关按照法律文书送达的时间依次实行轮候查封登记。

第四十二条 司法机关、行政机关对房屋权属进行部分查封的，查封范围应当按套或者有明确具体的房屋权属界线，符合房屋权属登记要求，并且提供房屋面积测绘资料。

第四十三条 司法机关、行政机关对房屋权属的查封期限不得超过两年。查封期限届满，未办理继续查封手续的，查封效力自然灭失。

依法解除查封的，应当及时办理解除查封登记。

第四十四条 人民法院预查封法律规定范围内、尚未进行权属登记的房屋，登记机关应当办理预查封登记。

人民法院办理房屋预查封登记，除法律文书外，还应当依法向登记机关提供准确的预查封房屋的有关资料。

第四十五条 对权属登记存在纠纷或者登记不实的房屋，登记机关有权中止登记。

登记机关决定中止登记的，应当制作中止登记决定书。

第九章 房屋权属证书

第四十六条 房屋权属登记实行统一发证制度。登记机关以外的其他任何机构不得进行房屋权属登记。依法登记的房屋权利受法律保护。

《房屋所有权证》、《房屋共有权证》、《房屋他项权证》，是权利人拥有房屋所有权或他项权利的合法凭证。

第四十七条 登记机关必须颁发国家统一的房屋权属证书，并加盖登记机关登记专用章。

第四十八条 房屋权属证书灭失的，房屋权利人应当向登记机关申请补发证书。

第四十九条 房屋权属证书发生破损影响使用的，由权利人提出申请，经登记机关确认需要换发的，予以换发新的房屋权属证书。

第十章 法律责任

第五十条 涂改房屋权属证书、以非法手段取得房屋权属登记的，由登记机关注销其房屋权属证书，并可处以 1000 元至 3000 元的罚款；造成他人损失的，依法承担赔偿责任。

第五十一条 登记机关以外的其他机构，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，其登记和证书无效，由登记机关没收其房屋权属证书和违法所得，并可处以 5000 元至 10000 元的罚款；由有关部门对直接责任人和单位负责人给予行政处分；造成他人损失的，依法承担赔偿责任。

第五十二条 隐瞒有关情况或者提供虚假证件、资料导致登

记不实的，由当事人承担法律责任。

第五十三条 法人或者其他组织申请办理房屋权属登记需要上级或者主管部门批准的，应当按照相关规定自行办理各种批准手续，批准手续不真实、不合法、不完备或者未经批准出现后果的，由当事人承担法律责任。

第五十四条 登记机关工作人员玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权虚假登记，造成权利人财产损失的，由登记机关依法承担赔偿责任，并依法追究责任人的责任。

第十一章 附则

第五十五条 本条例由吉林市人民代表大会常务委员会负责解释。

第五十六条 本条例自 2006 年 12 月 1 日起施行。1996 年 12 月 10 颁布并施行的《吉林市城市房屋产权产籍管理条例》同时废止。