无锡市房屋登记条例

（2009年8月27日无锡市第十四届人民代表大会常务委员会第十三次会议制定 2009年9月23日江苏省第十一届人民代表大会常务委员会第十一次会议批准）

目 录

第一章 总则

第二章 一般规定

第三章 所有权登记

第一节 初始登记

第二节 转移登记

第三节 变更登记

第四节 注销登记

第四章 抵押权登记

第五章 地役权登记

第六章 预告登记

第七章 其他登记

第一节 限制措施登记

第二节 更正登记

第三节 异议登记

第四节 撤销登记

第八章 法律责任

第九章 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，保护房屋权利人合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 自然人、法人和其他组织在本市行政区域内国有、集体土地上依法取得的房屋的登记，适用本条例。

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登记的事项在房屋登记簿上予以记载的行为，包括房屋所有权登记、抵押权登记、地役权登记、预告登记和其他登记。

第三条 市、县级市房产行政管理部门负责本行政区域内房屋登记的监督管理工作。

市房产行政管理部门所属的房屋登记工作机构具体负责市区范围内的房屋登记事务；县级市房产行政管理部门所属的房屋登记工作机构具体负责本辖区范围内的房屋登记事务。

第四条 市房产行政管理部门应当遵循公开、便民、规范、高效的原则，建立全市统一的房屋登记簿和房屋登记信息系统。

市房产行政管理部门应当依照本条例制定房屋登记技术规范（以下简称技术规范），并向社会公开。

第五条 房屋权属证书包括《房屋所有权证》、《房屋所有权初始登记证》、《房屋他项权证》等；房屋登记证明包括《房屋预告登记证明》、《在建房屋抵押登记证明》等。

第六条 房屋登记人员应当具备与其岗位相适应的专业知识，其中从事房屋登记审核工作的人员还应当持有房屋登记上岗证书。

第二章 一般规定

第七条 房屋应当按照基本单元进行登记。基本单元是有固定界限、可以独立使用、有明确唯一编号的房屋或者特定空间。

基本单元的确定条件为：

（一）区分所有权建筑：具有独立的门牌号、户室号或者占位号，专有部分有固定界址，共有部分可分摊并共同管理的房屋为基本单元；

（二）非区分所有权建筑：住房有独立的门牌号、独立的出入通道、有包檐和山墙等独立的围护结构及必要的生活设施的房屋为基本单元；非住房以幢、层、套、间等有固定界限的空间为基本单元。

第八条 房屋登记申请，应当由有关当事人共同提出；因下列情形之一申请房屋登记的，可以单方申请：

（一）合法建造房屋取得房屋权利的；

（二）继承、接受遗赠取得房屋权利的；

（三）人民法院、仲裁机构生效的法律文书确定房屋权利的；

（四）有本条例所列变更登记情形之一的；

（五）房屋灭失注销房屋权利的；

（六）放弃房屋权利的；

（七）预售人与预购人有预告登记约定的；

（八）以房屋设定抵押的合同有预告登记约定的；

（九）法律、法规规定的其他情形。

第九条 共有房屋应当由共有人共同申请登记，但按份共有的共有人向共有人以外的其他人转让其拥有份额，并能够提交其他按份共有人放弃优先购买权证明的除外。

第十条 当事人可以委托他人代为申请房屋登记。代理人代为申请房屋登记的，应当提交委托人和代理人的身份证明以及书面委托书。

境外申请人委托他人申请房屋登记的，其委托书应当按照规定办理认证或者公证。

无民事行为能力人和限制民事行为能力人申请房屋登记的，应当由其监护人代理，监护人应当提交合法有效的监护关系证明以及被监护人无民事行为能力或者限制民事行为能力的证明；因处分被监护人房屋而申请登记的，还应当提供为被监护人利益的书面保证。

第十一条 当事人申请房屋登记的，应当使用中文姓名或者名称。

第十二条 申请房屋登记，申请人应当按照本条例规定向房屋所在地的房屋登记机构提交有关材料。申请登记材料应当提供原件，不能提供原件的，应当提交经有关机关确认与原件一致的复印件。

申请材料是外文的，应当提交中文译本。外文材料与中文译本内容不一致的，以中文译本为准。

申请人应当对申请材料的真实性、合法性负责。

第十三条 房屋登记机构应当查验申请人提交的材料，并就下列事项进行询问：

（一）申请登记事项是否为申请人真实意思表示；

（二）申请登记房屋是否为共有房屋；

（三）房屋登记簿记载的权利人是否同意更正；

（四）需要进一步明确的其他有关事项。

询问结果应当经申请人签字确认。

申请材料齐全且符合法定形式的，房屋登记机构应当予以受理，并出具受理凭证。出具受理凭证的日期为受理日。申请材料不全或者不符合法定形式的，房屋登记机构应当一次性书面告知申请人补正。

第十四条 登记申请受理后，房屋登记机构应当对申请登记材料进行审核。需要补正申请材料的，应当书面告知申请人补正，申请材料补齐时间不计入工作时限。需要公告的，应当进行公告。有下列情形之一的，应当实地查看：

（一）房屋所有权初始登记；

（二）翻建、改建、扩建房屋变更登记；

（三）因房屋灭失导致的所有权注销登记；

（四）在建房屋抵押权设立登记；

（五）法律、法规规定的其他情形。

第十五条 登记申请符合下列条件的，房屋登记机构应当予以登记，并将有关事项记载于房屋登记簿：

（一）申请人与登记原因证明文件记载的当事人一致；

（二）申请登记的内容与有关材料证明的事实一致；

（三）申请登记的事项与房屋登记簿已有记载不冲突；

（四）申请初始登记、在建房屋抵押登记的房屋在建设工程规划许可的范围内，申请预购新建商品房预告登记的房屋在商品房预销售许可的范围内，申请其他类型登记的房屋在房屋登记簿记载的范围内；

（五）本条例规定的其他条件。

登记事项记载于房屋登记簿后，依据本条例需要发放房屋权属证书或者房屋登记证明的，房屋登记机构应当根据房屋登记簿的记载缮写房屋权属证书或者房屋登记证明。

第十六条 房屋登记机构将申请登记的事项记载于房屋登记簿之前，申请人可以撤回登记申请。

第十七条 登记申请已受理但申请登记的事项尚未记载于房屋登记簿之前，发生下列情形之一的，房屋登记机构应当中止办理登记，并书面通知申请人：

（一）更正登记或者异议登记被受理的；

（二）利害关系人对正在申请登记事项提出异议的；

（三）法律、法规规定的其他情形。

中止登记事由消失后，房屋登记机构应当按照本条例规定恢复办理登记。

第十八条 有下列情形之一的，房屋登记机构不予登记：

（一）未依法取得建设工程规划许可证明或者超出建设工程规划许可的面积等内容建造的房屋申请登记的；

（二）房屋已被依法征收、没收，原权利人申请登记的；

（三）房屋被查封或者以其他方式依法被限制处分的；

（四）不符合有关基本单元规定的；

（五）房屋权属争议在诉讼、仲裁或者行政处理中的；

（六）法律、法规规定的其他不予登记的情形。

房屋登记机构不予登记的，应当书面告知申请人不予登记的原因，并退还登记申请材料。

第十九条 房屋登记机构应当自受理日起，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）国有土地上的房屋所有权初始登记：三十个工作日；

（二）集体土地上的房屋所有权初始登记：六十个工作日；

（三）转移登记、变更登记、注销登记、更正登记、抵押权登记、地役权登记、预告登记、换证补证：十个工作日；

（四）异议登记、限制措施登记：一个工作日。

房屋登记机构就登记事项进行公告的，公告期间不计入前款规定的时限；申请登记中止办理的，工作时限从恢复办理之日起继续计算；因特殊原因需要延长登记时限的，应当经房屋登记机构负责人批准，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。

第二十条 房屋登记簿应当记载房屋基本状况、权利状况、其他状况等依法应当登记的事项。

房屋登记簿采用电子介质形式。电子介质应当异地备份，并有唯一、确定的纸介质转化形式。

第二十一条 房屋登记机构应当将登记资料及时扫描、整理归档，并按国家和省有关规定提供利用。

房屋登记簿由房屋登记机构管理并永久保存。房屋登记机构应当为房屋权利人及利害关系人查阅、复制房屋登记簿的有关内容提供方便。

第二十二条 房屋权属证书、房屋登记证明有破损等情形的，权利人可以向房屋登记机构申请换发。

房屋权属证书、房屋登记证明遗失、灭失的，权利人在当地主要媒体或者指定的房产网站刊登遗失、灭失声明后，可以向房屋登记机构申请补发。房屋登记机构予以补发的，应当将有关事项在房屋登记簿上予以记载。补发的房屋权属证书、房屋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、房屋登记证明作废。

集体土地上的房屋权属证书、房屋登记证明补发前，房屋登记机构应当就补发事项在房屋所在地公告。

第二十三条 申请房屋登记的，申请人应当按照有关规定缴纳登记费用。

价格主管部门、财政部门按照收费管理的职责分工对登记费用进行管理和监督。

第三章 所有权登记

第一节 初始登记

第二十四条 合法建造房屋竣工后，当事人申请初始登记的，应当提交以下材料：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）建设用地使用权证明或者宅基地使用权证明；

（四）建设工程规划许可证明；

（五）房屋测绘报告；

（六）法律、法规、技术规范规定应当提交的其他材料。

除在宅基地上建造的房屋外，还应当提交竣工验收证明。

第二十五条 《中华人民共和国城市规划法》、国务院《村庄和集镇规划建设管理条例》实施前，在合法取得的土地上建造的房屋，无建设工程规划许可证明的，当事人可以凭房屋权属来源证明，向房屋登记机构申请登记。

房屋登记机构受理登记申请后，应当向有关单位核查，符合登记条件的，应当予以登记。

第二十六条 申请集体土地房屋初始登记，以及根据本条例第二十五条申请登记的，房屋登记机构受理后，应当将申请登记事项在房屋所在地公告，经公告无异议或者异议不成立并符合登记条件的，应当予以登记。

第二十七条申请房屋所有权初始登记的，应当对建筑区划内依法属于建设单位所有的房屋和全体业主共有的公共场所、公用设施用房、物业服务用房和汽车库（位）等一并登记。

建筑区划内根据规划和居住区公建配套标准建设，未计入公用建筑面积进行分摊的汽车库（位），符合房屋登记条件的，登记为建设单位所有；其他依法属于全体业主共有的汽车库（位），符合房屋登记条件的，登记为全体业主共有。

第二节 转移登记

第二十八条 有下列情形之一，房屋登记机构应当根据当事人的申请办理转移登记：

（一）买卖；

（二）赠与；

（三）继承；

（四）交换；

（五）房屋分割、合并；

（六）以房屋所有权作价出资；

（七）法人或者其他组织分立、合并；

（八）法律、法规规定的其他情形。

第二十九条 申请转移登记的，当事人应当提交以下材料：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）证明房屋所有权发生转移的材料；

（四）建设用地使用权证明或者宅基地使用权证明；

（五）房屋权属证书；

（六）法律、法规、技术规范规定应当提交的其他材料。

法人或者其他组织处分国家所有的房屋申请转移登记的，还应当按照规定提交相关部门同意转移的材料。

除继承外，申请集体土地上的房屋转移登记，还应当提交符合国家规定的有关证明材料。

第三十条 当事人申请建筑区划内汽车库（位）转移登记的，房屋登记机构应当分别在汽车库（位）和相对应房屋的登记簿上予以记载，并在相对应房屋的权属证书上注记。

房屋所有权人转让附有汽车库（位）所有权的房屋，不再拥有本建筑区划内业主身份的，该汽车库（位）应当连同房屋一并转让；单独转让汽车库（位）的，应当首先满足本建筑区划内业主的需要。

第三节 变更登记

第三十一条 有下列情形之一的，房屋登记机构应当根据当事人的申请办理变更登记：

（一）房屋权利人姓名或者名称变更的；

（二）房屋坐落的地名、门牌号或者房屋名称变更的；

（三）房屋用途变更的；

（四）房屋面积发生变化的；

（五）法律、法规规定的其他情形。

第三十二条 申请变更登记的，当事人应当提交以下材料：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）证明发生变更事实的材料；

（四）房屋权属证书；

（五）法律、法规、技术规范规定应当提交的其他材料。

第四节 注销登记

第三十三条 有下列情形之一的，房屋登记机构应当根据当事人的申请办理相应的注销登记：

（一）房屋灭失的；

（二）放弃房屋所有权的；

（三）法律、法规规定的其他情形。

第三十四条 申请注销登记的，当事人应当提交以下材料：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）证明房屋灭失或者放弃房屋所有权的材料；

（四）房屋权属证书；

（五）法律、法规、技术规范规定应当提交的其他材料。

第三十五条 经依法登记的房屋上存在他项权利时，所有权人放弃房屋所有权申请注销登记的，应当提供他项权利人的书面同意文件。

第三十六条 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书或者人民政府的生效征收决定致使原权利人丧失房屋所有权的，房屋登记机构应当依据生效的法律文书或者征收决定，将注销事项记载于房屋登记簿，原房屋权属证书收回或者公告作废。

第四章 抵押权登记

第三十七条 以已办理所有权登记的房屋或者在建房屋设定一般抵押的，房屋登记机构应当根据当事人的申请办理一般抵押权设立登记。

以已办理所有权登记的房屋或者在建房屋设定最高额抵押的，房屋登记机构应当根据当事人的申请办理最高额抵押权设立登记。

第三十八条 申请房屋抵押权设立登记的，当事人应当提交以下材料:

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）抵押合同；

（四）建设用地使用权证明；

（五）房屋权属证书；

（六）法律、法规、技术规范规定应当提交的其他材料。

第三十九条 申请在建房屋抵押权设立登记的，当事人应当提交以下材料:

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）抵押合同；

（四）建设用地使用权证明；

（五）建设工程规划许可证明；

（六）法律、法规、技术规范规定应当提交的其他材料。

第四十条 申请最高额抵押权确定登记的，当事人应当提交以下材料：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）房屋权属证书或者房屋登记证明；

（四）证明最高额抵押权担保的债权已经确定的材料；

（五）法律、法规、技术规范规定应当提交的其他材料。

第四十一条 申请抵押权转移登记的，当事人应当提交以下材料:

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）证明抵押权发生转移的材料；

（四）房屋权属证书或者房屋登记证明；

（五）法律、法规、技术规范规定应当提交的其他材料。

第四十二条 最高额抵押权担保的债权确定前，债权人转让部分债权的，房屋登记机构不得办理最高额抵押权转移登记。但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，办理抵押权转移登记。

第四十三条 申请抵押权变更、注销登记的，当事人应当提交以下材料:

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）证明抵押权变更、终止的材料；

（四）房屋权属证书或者房屋登记证明；

（五）法律、法规、技术规范规定应当提交的其他材料。

第四十四条 在建房屋抵押权登记申请转为房屋抵押权登记的，当事人应当提交以下材料:

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）房屋权属证书、房屋登记证明；

（四）法律、法规、技术规范规定应当提交的其他材料。

第五章 地役权登记

第四十五条 在房屋上设定地役权的，当事人可以申请地役权设立登记。当事人申请地役权设立登记的，应当提交以下材料：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）房屋权属证书或者房屋登记证明；

（四）建设用地使用权证明或者宅基地使用权证明；

（五）设定地役权的合同；

（六）法律、法规、技术规范规定应当提交的其他材料。

供役地为土地、需役地为房屋的，提交的供役地的建设用地使用权证明或者宅基地使用权证明应当已记载该地役权事项。

第四十六条 申请需役地房屋所有权转移登记的，当事人应当一并申请地役权转移登记。申请供役地房屋所有权转移登记的，当事人应当一并申请地役权变更登记。当事人解除地役权合同的除外。

第四十七条 申请地役权转移、变更或者注销登记的，当事人应当提交以下材料：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）房屋权属证书或者房屋登记证明；

（四）建设用地使用权证明或者宅基地使用权证明；

（五）证明地役权发生转移、变更或者注销的材料；

（六）法律、法规、技术规范规定应当提交的其他材料。

第六章 预告登记

第四十八条 有下列情形之一的，当事人可以申请预告登记：

（一）购买房屋的；

（二）以房屋设定抵押的；

（三）法律、法规规定的其他情形。

第四十九条 预告登记后，未经预告登记的权利人书面同意处分该房屋的，房屋登记机构不予登记。

预告登记失效后，原申请人就相同的事实和理由再次申请预告登记的，房屋登记机构不予受理。

第五十条 申请预告登记的，当事人应当提交以下材料：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）房屋转让合同或者设立抵押权的合同；

（四）当事人关于预告登记的约定；

（五）法律、法规、技术规范规定应当提交的其他材料。

购买新建商品房单方申请预告登记的，还应当提交付款凭证。

第五十一条 预购房屋未办理预告登记的，不予办理以该房屋设定抵押的预告登记。

第五十二条 经预告登记的抵押权发生转移或者变更，当事人申请预告登记的，应当提交以下材料：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）证明抵押权发生转移或者变更的材料；

（四）房屋登记证明；

（五）法律、法规、技术规范规定应当提交的其他材料。

第五十三条 申请注销购买新建商品房预告登记的，当事人应当提交申请书和身份证明。申请注销其他预告登记的，当事人应当提交申请书、身份证明和房屋登记证明。

第五十四条 预告登记后，当事人应当自能够进行房屋所有权转移登记之日起三个月内依照本条例的规定申请转移登记。

预售人未在约定的期限内与预购人共同申请房屋所有权转移登记或者未按照预购人的委托代为申请房屋所有权转移登记的，预购人能证明其支付全部房款的，可以单方申请转移登记。

第五十五条 抵押权预告登记的当事人应当自房屋能够办理抵押登记之日起三个月内按照本条例的规定申请抵押登记。

第五十六条 各类预告登记未在规定的期限内办理房屋所有权转移、抵押登记或者债权消灭的，预告登记失效。

第七章 其他登记

第一节 限制措施登记

第五十七条 司法机关、行政机关对房屋依法实施财产保全等限制措施的，可以依据生效法律文书要求协助办理限制措施登记。

房屋登记机构发现被实施财产保全等限制措施的房屋或者其权利人与房屋登记簿记载不一致的，应当告知有关司法机关、行政机关。

第五十八条 房屋登记机构应当根据法律文书的内容及有关规定，确定限制措施登记的有效期限并记载于房屋登记簿，期限届满限制措施登记失效。

第五十九条 有下列情形之一的，房屋登记机构应当解除限制措施登记：

（一）司法机关、行政机关解除限制的；

（二）法律、法规规定的其他情形。

第二节 更正登记

第六十条 房屋权利人、利害关系人认为房屋登记簿记载有误的，可以申请更正登记；申请更正的事项涉及第三人房屋权利的，应当征得第三人同意。

房屋登记机构应当在规定期限内，对申请人提交的有关证明材料和房屋登记簿的记载所依据的原申请材料进行核查。

房屋登记机构审核认定房屋登记簿记载无误的，不予更正，并书面通知申请人；经房屋登记机构审核认定房屋登记簿的记载确有错误的，予以更正。

第六十一条 申请更正登记的，当事人应当提交以下材料：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）证明房屋登记簿记载有误的材料；

（四）房屋权属证书或者房屋登记证明；

（五）法律、法规、技术规范规定应当提交的其他材料。

利害关系人申请更正登记的，应当提交权利人同意更正的证明。

第六十二条 人民法院、仲裁机构生效的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，房屋登记机构应当按照当事人的申请或者人民法院的执行要求办理相应的登记。

房屋登记机构发现房屋登记簿的记载存在错误的，应当书面通知有关权利人在规定的期限内办理更正手续；权利人无正当理由逾期不办理更正手续，并且错误记载不涉及房屋权利归属的，房屋登记机构可以依据现有档案或者有效的法律文书对房屋登记簿的记载予以更正，并书面告知权利人。

第三节 异议登记

第六十三条 利害关系人认为房屋登记簿记载有误，但房屋登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。

房屋登记机构受理异议登记的，应当将异议事项记载于房屋登记簿，并通知有关权利人。异议登记期间，房屋登记簿记载的权利人处分其房屋申请登记的，房屋登记机构应当暂缓办理。

第六十四条 自异议登记之日起十五日内，申请人未向人民法院提起诉讼的，异议登记失效；已经提起诉讼的，应当在三日内告知房屋登记机构。

异议登记失效后，原申请人就相同的事实和理由再次申请异议登记的，房屋登记机构不予受理。

第六十五条 发生下列情形之一的，房屋登记机构应当注销异议登记：

（一）异议登记期间，人民法院因与异议登记相同的原因对房屋实施财产保全，并已办理限制措施登记的；

（二）因办理更正登记等手续导致异议登记的原因消灭的；

（三）异议登记期间，申请人提出的请求未被人民法院、仲裁机构受理或者被驳回的，申请人或者房屋登记簿记载的权利人申请注销的；

（四）其他应当予以注销异议登记的情形。

第四节 撤销登记

第六十六条 有下列情形之一的，房屋登记机构可以撤销原房屋登记，但影响房屋上已设定的其他权利或者房屋所有权已由善意第三人取得的除外：

（一）司法机关、仲裁机构、行政机关发生法律效力的文书证明当事人以非法手段获取房屋登记的；

（二）因房屋登记机构的原因导致登记事项错误，通过更正登记不能纠正的；

（三）登记原因证明文件被依法认定无效或者被撤销的；

（四）法律、法规规定的其他情形。

第六十七条 撤销房屋登记的，房屋登记机构应当书面告知权利人，收回房屋权属证书或者房屋登记证明；无法收回的，房屋登记机构应当公告作废，并在房屋登记簿上记载其尚未收回的事实。

第六十八条 房屋登记撤销后，房屋登记簿信息调整为原登记状态。

第八章 法律责任

第六十九条 因当事人未依法及时申请登记，导致房屋登记机构仍依房屋登记簿记载的内容办理登记，造成的损害由当事人自行承担。

第七十条 因房屋登记机构或者其工作人员职务行为的过错，导致房屋登记错误，造成他人损失的，房屋登记机构应当承担赔偿责任。对因故意或者重大过失造成登记错误的工作人员，房屋登记机构有权追偿。

第七十一条 伪造、使用伪造的房屋权属证书或者房屋登记证明，故意涂改或者毁坏房屋信息资料，给他人造成损失的，当事人应当承担相应的法律责任。

伪造的房屋权属证书或者房屋登记证明，由房屋登记机构予以收缴。

第七十二条 房屋登记申请人提交错误、虚假的申请登记文件，或者唆使他人冒充权利人申请登记，或者申请异议登记不当，给他人造成损失的，应当承担赔偿责任。

第七十三条 房屋登记机构工作人员有下列行为之一的，由其所在单位或者上级主管部门依法给予行政处分；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）其他滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的行为。

第九章 附则

第七十四条 本条例自2010年1月1日起施行。