石家庄市房屋登记条例

（2011年8月24日石家庄市第十二届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过　2011年11月26日河北省第十一届人民代表大会常务委员会第二十七次会议批准）

第一章　总则

第一条 为规范本市房屋登记行为，保障房屋交易安全，维护房屋权利人的合法权益，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的房屋登记。

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进行记载的行为。

第四条 房屋权利的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，自登记日起发生效力；未经登记，不发生效力，但法律另有规定的除外。

同一房屋依法登记有两个以上房屋权利的，依房屋登记簿记载的登记日的先后确定其顺位。法律、行政法规另有规定的，从其规定。

第五条 石家庄市人民政府住房保障和房产管理行政主管部门是本市市区（含矿区、高新技术产业开发区）的房屋登记机构，并负责本条例的组织实施。

县（市）人民政府住房保障和房产行政主管部门是所在县（市）房屋登记机构，负责本辖区内的房屋登记工作。

第六条 房屋登记机构应当建立本辖区统一的房屋登记簿、房屋登记信息系统和档案馆（室）。房屋登记簿、房屋登记信息系统应当符合国家、省、市信息系统数据标准。

房屋登记簿采用纸介质或者电子介质。采用电子介质的，应当有唯一、确定的纸介质转化形式，并应当定期异地备份。

房屋登记簿是房屋权利归属和内容的根据，由房屋登记机构管理。

第七条 房屋登记机构负责房产测绘管理工作。

申请登记的房屋应当进行预测绘、竣工测绘和房产图修补测绘。

第二章　一般规定

第八条 办理房屋登记，一般按照下列程序办理：

（一）申请；

（二）受理；

（三）审核；

（四）符合登记条件的记载于房屋登记簿；

（五）依据登记内容发证。

房屋登记机构认为必要时，可以就登记事项进行公告，公告期为三十日。公告期满无异议或者异议不成立的，登记机构应当予以登记。

第九条 房屋登记申请人和房屋登记机构应当分别按照房屋基本单元进行申请和登记。房屋的基本单元，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、摊位、车位（库）等有固定界限的部分为基本单元进行登记。

第十条 房屋登记应当由有关当事人共同申请。

房屋登记有下列情形之一的，可以由当事人单方申请：

（一）因合法建造房屋取得房屋权利；

（二）因继承、受遗赠取得房屋权利；

（三）房屋灭失；

（四）权利人放弃房屋权利；

（五）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书取得房屋权利；

（六）房地产开发企业办理初始登记后，未按照合同约定期限与购房人共同申请房屋所有权转移登记，购房人有证据证明其已支付全部房款的，可以单方申请转移登记；

（七）本条例第三十九条所列变更登记情形之一；

（八）法律、法规规定的其他情形。

第十一条 两人以上共有的房屋登记，应当由共有人共同申请。

按份共有的单个共有人可以就处分本人所拥有份额房屋的登记单独提出申请；出售房产转移登记时，应当提供其他按份共有人放弃优先购买权的证明。

第十二条 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，应当提交其身份证明、书面委托书以及委托人的身份证明。

境外申请人委托他人申请房屋登记的，其委托书应当按照国家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。监护人代理时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，监护人应当提供有利于被监护人的书面保证。监护人有两人以上的，应当共同代为申请。

第十三条 有下列情形之一的，申请人应当办理公证或律师见证手续：

（一）因房屋继承、受遗赠申请登记的，申请人应当提交继承、受遗赠房屋既成事实的公证书或律师见证书；

（二）自然人因处分房屋委托他人申请登记的；

（三）代理人代为申请撤回登记的；

（四）赠与房产的；

（五）处分被监护人房屋的；

（六）法律、法规规定应当公证或律师见证的其他情形。

第十四条 申请房屋登记的，申请材料应当使用中文。

第十五条 申请房屋登记，申请人应当依照本条例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证明材料。

申请人应当对申请材料的真实性、合法性、有效性负责。

第十六条 房屋登记机构应当查验申请人提交的材料，可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告知申请人补正。

第十七条 房屋登记机构应当在本条例规定的时限内，完成对登记申请的审核。经审核符合规定的，房屋登记机构应当将有关事项记载于房屋登记簿，记载之日为登记日。

房屋登记机构在审核时，发现申请登记事项的有关情况需要进一步证明或公告的，可以要求申请人补充材料或者公告，必要时可以实地查看。实地查看的期限不超过二十个工作日。申请人补充材料、公告、房屋登记机构实地查看的时间，不计入登记审核时限。

第十八条 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）申请人与提交材料记载的主体一致；

（二）申请登记的内容与提交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）不属于本条例第二十七条所列的情形；

（五）本条例规定的其他条件。

第十九条 房屋登记机构应当根据房屋登记簿的记载，缮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》等。

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

两人以上共有的房屋，房屋登记机构应当在房屋所有权证上注明“共有”字样。

第二十条 房屋登记机构将申请登记事项记载于房屋登记簿前，申请人提出撤回登记申请的，登记即行终止。申请撤回登记，应当以书面形式提出；共同申请的应当由申请人共同以书面形式提出。

第二十一条 房屋登记簿应当记载房屋自然状况、权利状况以及其他依法应当登记的事项。

第二十二条 房屋权属证书、登记证明与房屋登记簿的记载应当保持一致，不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误的，以房屋登记簿为准。

第二十三条 房屋权属证书、登记证明由市、县（市）房屋登记机构颁发。

房屋权属证书、登记证明不得擅自涂改。

第二十四条 房屋登记机构应当将登记资料及时扫描、整理归档，妥善保管。房屋所有权登记档案应当永久保存，不得伪造、涂改、匿毁；其他登记档案，自办理注销登记之日起保存五年。预告登记自预告登记失效后保存两年。

房屋权属登记档案因不可抗力因素灭失或损毁，房屋登记机构应当依据异地备份的电子介质资料和本市其他方面有关资料补制，有关单位和个人应当予以协助。

房屋登记机构应当为房屋权利人及利害关系人查阅房屋登记簿、复制房屋档案资料提供便利，依照国家有关规定可以实行有偿利用。

第二十五条 房屋权属证书、登记证明破损，房屋权利人向房屋登记机构申请换发的，房屋登记机构应当予以换发。换发房屋权属证书、登记证明前，应当查验并收回原房屋权属证书、登记证明。

房屋权属证书、登记证明灭失、遗失，房屋权利人申请补发的，房屋登记机构应当查档核实，经申请人在《石家庄日报》声明原房屋权属证书、登记证明作废后，予以补发。补发的房屋权属证书、登记证明上应当注明“补发”字样。

第二十六条　已竣工房屋经初始登记后，与该房屋有关的其他权利方可登记；未竣工房屋经预告登记后，与该房屋有关的其他权利方可登记，但申请预购商品房预告登记的除外。

第二十七条　有下列情形之一的，房屋登记机构不予登记：

（一）未依法取得规划许可、施工许可或者未按照规划许可的用途、面积等内容建造的建筑申请登记的；

（二）申请人不能提供合法、有效的权利来源证明文件或者申请登记的房屋权利与权利来源证明文件不一致的；

（三）申请登记事项与房屋登记簿记载冲突的；

（四）申请登记房屋不能特定或者不具有独立利用价值的；

（五）房屋已被依法征收、没收，原权利人申请登记的；

（六）房屋被依法查封期间，权利人申请登记的；

（七）房屋灭失，权利人申请办理初始登记、转移登记、变更登记和他项权登记的；

（八）法律、法规和本条例规定的其他不予登记的情形。

第二十八条 对房屋所有权依法实施或解除财产保全等限制措施的机关，应当及时向房屋登记机构送达相关文书，房屋登记机构应当根据已经发生法律效力的文件，将有关事项记载于房屋登记簿。

第二十九条 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，并通知申请人：

（一）更正登记被受理的；

（二）利害关系人对登记簿的已有记载申请异议登记被受理的；

（三）利害关系人对正在申请登记事项提出异议的；

（四）房屋被依法查封的；

（五）法律、法规规定的其他情形。

中止登记事由消失后，房屋登记机构应当及时按照本条例规定恢复办理登记。

第三十条 房屋登记机构自受理登记申请之日起，除本条例第十七条第二款所列情形外，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）国有土地范围内房屋所有权初始登记，三十个工作日，集体土地范围内房屋所有权初始登记，六十个工作日；

（二）转移登记、变更登记、注销登记，十个工作日；

（三）抵押权登记、地役权登记，十个工作日；

（四）预告登记、更正登记，十个工作日；

（五）异议登记，一个工作日。

第三十一条 申请房屋登记的，申请人应当按照有关规定缴纳登记费用。

第三章　房屋所有权登记

第一节　初始登记

第三十二条 合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）身份证明；

（三）建设用地使用权证明；

（四）建设工程符合规划的证明；

（五）房屋测绘报告；

（六）其他必要材料。

除在宅基地上建造的房屋外，还应当提交房屋已竣工的证明。

第三十三条 申请集体土地房屋初始登记的，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。

第三十四条 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、公用设施和物业服务用房一并申请登记，由房屋登记机构在房屋登记簿上予以明确和记载，可以不颁发房屋权属证书。

第二节　转移登记

第三十五条 发生下列情形之一的，当事人可以申请房屋所有权转移登记：

（一）买卖；

（二）互换；

（三）赠与；

（四）继承、受遗赠；

（五）房屋分割、合并、析产，导致所有权发生转移的；

（六）以房屋出资入股；

（七）法人或其他组织分立、合并，导致房屋所有权发生转移的；

（八）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书房屋所有权发生转移的；

（九）法律、法规规定的其他情形。

第三十六条 申请房屋所有权转移登记，应当提交下列材料：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）房屋权属证书；

（四）证明房屋权属发生转移的材料；

（五）其他必要材料。

除继承外，申请集体土地上的房屋转移登记，还应当提交转移双方同属本集体组织成员等符合国家规定的有关证明材料。

划拨土地上房屋转移登记，应当先到国土资源部门申请办理土地变更登记，凭变更后的土地权利证书申请办理房屋转移登记。

第三十七条 申请在建房屋转移登记，应当提交下列材料：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）在建房屋预告登记证明；

（四）证明在建房屋发生转移的材料；

（五）其他必要材料。

第三十八条 房屋抵押期间抵押人转让抵押房屋所有权申请转移登记的，除提供本条例第三十六条规定材料外，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文件、他项权利证书。

第三节　变更登记

第三十九条 经登记的房屋有下列情形之一的，房屋权利人可以在有关法律文件生效或者事实发生后申请变更登记：

（一）房屋权利人姓名或者名称发生变化的；

（二）房屋面积增加或者减少的；

（三）同一所有权人分割、合并房屋的；

（四）房屋坐落的街道、门牌号或者房屋名称变更的；

（五）房屋用途依法批准发生变化的；

（六）法律、法规规定的其他情形。

第四十条 申请房屋变更登记，应当提交下列材料：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）房屋权属证书；

（四）证明发生变更事实的材料；

（五）其他必要材料。

第四节 注销登记

第四十一条 房屋因倒塌、拆除等原因灭失的，房屋权利人在房屋灭失后应当申请注销房屋所有权登记，并提交下列材料：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）房屋权属证书；

（四）房屋灭失的证明。

被依法查封的房屋办理权属注销登记时，须提交经查封机关同意的书面证明。

第四十二条 经人民法院审理、仲裁委员会仲裁，房屋权利人的所有权消灭后，权利人未申请注销登记的，房屋登记机构可以依据人民法院、仲裁委员会的生效法律文书办理注销登记，将注销事项记载于房屋登记簿，并收回房屋所有权证；房屋所有权证不能收回的，可以在房产行政主管部门网站上公告作废。

人民政府征收的房屋办理注销登记的，由房屋征收部门持房屋征收决定、征收补偿协议、房屋所有权证到房屋登记机构办理注销手续。

第四章　房屋抵押权登记

第四十三条 申请房屋抵押权登记，应当提交下列材料：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）房屋权属证书；

（四）主债权合同；

（五）抵押合同；

（六）其他必要材料。

第四十四条 申请房屋最高额抵押权登记，应当提交下列材料：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）房屋权属证书；

（四）最高额抵押合同；

（五）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；

（六）法律、法规规定应当提交的其他材料。

第四十五条 房屋抵押权发生转移、变更、终止的，当事人应当申请抵押权的转移、变更、注销登记，并提交下列材料：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）房屋抵押权登记证明；

（四）证明房屋抵押权发生转移、变更或者终止的文件；

（五）其他必要材料。

第四十六条 申请在建房屋抵押权登记，应当提交下列材料：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）在建房屋预告登记证明；

（四）建设用地使用权证明；

（五）主债权合同；

（六）抵押合同；

（七）其他必要材料。

在建房屋竣工并经房屋所有权初始登记后，当事人应当申请将在建房屋抵押权登记转为房屋抵押权登记。

第五章　地役权登记

第四十七条 申请房屋地役权设立登记，应当提交下列材料：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）房屋权属证书；

（四）地役权合同；

（五）其他必要材料。

第四十八条 经登记的房屋地役权发生转移、变更或者终止的，当事人应当申请地役权的转移、变更、注销登记，并提交下列材料：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）房屋地役权登记证明；

（四）证明房屋地役权发生转移、变更或者终止的文件；

（五）其他必要材料。

第六章 预告登记

第四十九条 有下列情形之一的，当事人可以申请房屋预告登记：

（一）预购商品房；

（二）以预购商品房设立抵押；

（三）房屋所有权转让、抵押；

（四）在建房屋；

（五）法律、法规规定的其他情形。

第五十条 预告登记后，房屋所有权人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，当事人申请房屋登记的，房屋登记机构应当按照预告登记事项办理相应的登记。

第五十一条　申请预购商品房预告登记，应当提交下列材料：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）已登记备案的商品房预售合同；

（四）交付全部房款的证明或者当事人关于预告登记的约定；

（五）其他必要材料。

第五十二条 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）身份证明；

（三）预购商品房预告登记证明；

（四）抵押担保的主债权合同；

（五）设立抵押权的合同；

（六）当事人关于预告登记的约定；

（七）其他必要材料。

第五十三条 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）身份证明；

（三）买卖合同；

（四）双方当事人有关预告登记的约定；

（五）房屋所有权证；

（六）其他必要材料。

第五十四条 申请房屋抵押权预告登记，应当提交下列材料：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）抵押合同；

（四）主债权合同；

（五）房屋所有权证书或者房屋所有权转移预告登记的证明；

（六）当事人关于预告登记的约定；

（七）其他必要材料。

第五十五条 申请在建房屋预告登记，应当提交下列材料：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）建设用地使用权证明；

（四）建设工程符合规划的证明；

（五）施工许可证；

（六）其他必要材料。

第五十六条 经预告登记的相关房屋权利依法终止或者预告登记失效的，当事人申请注销预告登记应当提交下列材料：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）经预告登记的相关房屋权利依法终止或者预告登记失效的证明文件；

（四）预告登记证明；

（五）其他必要材料。

前款第三项规定的预告登记失效的证明文件，是指预告登记有关当事人的书面约定或者人民法院、仲裁委员会的生效法律文书。

第五十七条 预购商品房设立抵押的，房屋权利人办理房屋转移登记后，房屋登记机构可以将其预购商品房抵押权预告登记转为房屋抵押权登记。

第七章 其他登记

第五十八条 房屋权利人、利害关系人认为房屋登记簿记载的事项有错误的，可以提交下列材料，申请更正登记：

（一）更正登记申请书；

（二）申请人身份证明；

（三）证明房屋登记簿记载错误的材料。

房屋利害关系人申请更正登记的，应当与房屋权利人共同申请，或者提供房屋权利人同意更正的证明材料。

房屋权利人、利害关系人申请更正登记的事项涉及第三人房屋权利的，还应当与第三人共同申请。

房屋登记簿记载事项与登记依据的原始资料不一致，或者人民法院、仲裁委员会已经发生法律效力的文书证明房屋登记簿记载的权利归属确有错误的，房屋登记机构应当予以更正，并告知房屋相关权利人。

房屋登记机构更正房屋权属证书内容的，应当书面通知房屋权利人换领房屋权属证书。

第五十九条 房屋登记机构发现房屋登记簿记载与申请登记文件不一致，不涉及房屋权利归属和内容的，应当书面通知有关的房屋权利人办理更正登记。当事人无正当理由不办理更正手续的，房屋登记机构可以依据申请登记文件对房屋登记簿的记载予以更正，并书面通知当事人；涉及房屋权利归属和内容并确认房屋登记簿记载错误的，房屋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。办理更正登记前，权利人因处分其房屋权利申请登记的，房屋登记机构可以暂缓办理。

第六十条 房屋登记机构受理更正登记申请的，应当中止办理正在审核中的该房屋转让、抵押等登记申请，并暂缓受理新的相关登记申请。

第六十一条 行政机关作出撤销房屋登记的行政复议决定或者人民法院作出撤销房屋登记的判决，房屋登记机构应当自行政复议决定或者判决发生法律效力之日起十个工作日内恢复原登记。

第六十二条 房屋权利的利害关系人认为房屋登记簿记载的房屋所有权人等事项有错误，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行政机关、人民法院、仲裁机构已经发生法律效力的文件证明房屋登记簿记载的权利归属等事项确有错误的，可以持权利归属等事项可能存在错误的有关证据申请异议登记。

第六十三条 房屋登记机构应当在受理异议登记申请的当日，将异议事项记载于房屋登记簿并告知申请人可以在十五日内提起诉讼及不提起诉讼的结果。

申请人在异议登记之日起十五日内不提起诉讼的，异议登记失效，房屋登记机构可以对异议登记予以注销。

异议登记注销后，申请人就同一事项再次申请异议登记的，房屋登记机构可以不予受理。

第六十四条 房屋登记机构受理异议登记申请后，应当中止办理正在审核中的该房屋转让、抵押等登记申请，并暂缓受理新的相关登记申请。异议登记被注销后，房屋登记机构应当恢复办理相关房屋登记。

第六十五条 异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向异议登记申请人请求损害赔偿。

第六十六条 司法机关、行政机关、仲裁委员会发生法律效力的文件认定当事人提交的房屋登记文件无效或被撤销的，房屋登记机构可以撤销该房屋登记，收回房屋权属证书、登记证明或者公告作废。但房屋权利人属于为他人善意取得的除外。

第六十七条 房屋建成年限超过二十年，房屋权属证明材料不全，当事人可以凭房屋权属来源证明和未登记原因证明材料或者未登记原因说明，申请登记。房屋登记机构受理申请后，应当进行核查并将有关情况在《石家庄日报》上公告；公告三个月期满无异议的，予以登记。

第八章 法律责任

第六十八条 当事人依照本条例规定未及时申请登记，导致房屋登记机构仍依房屋登记簿记载的内容办理登记，造成损害的，由当事人承担相应责任。

第六十九条 当事人提交错误、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，应当承担相应责任。

第七十条 当事人伪造、变造房屋权属证书或登记证明的，由市房产行政主管部门依法收缴伪造、变造的房屋权属证书或登记证明；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第七十一条 因登记错误，给他人造成损害的，房屋登记机构应当承担赔偿责任。房屋登记机构赔偿后，可以向造成登记错误的责任人追偿。

第七十二条 房屋登记机构的直接负责的主管人员和其他直接责任人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，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，依法追究其刑事责任。

第七十三条 公证机构或律师事务所为房屋登记进行公证或见证的，应向房屋行政主管部门提供执业资格证明。

第七十四条 房屋登记机构发现公证机构或律师事务所存在严重不负责任、弄虚作假行为的，可暂停受理该公证机构或律师事务所的相关业务，并建议相关部门对其行为进行处理。公证机构或律师事务所因过错给当事人和登记机构造成损失的，应当承担赔偿责任。

第七十五条 当事人对登记机构的具体行政行为不服的，可以依照《中华人民共和国行政复议法》或者《中华人民共和国行政诉讼法》的规定，申请行政复议或者提起行政诉讼。

第九章 附则

第七十六条 本条例自2012年1月1日起施行。1997年3月1日起施行的《石家庄市城市房屋权属登记管理条例》同时废止。