贵阳市房屋登记条例

　　（2013年3月6日贵阳市第十三届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过　2013年5月31日贵州省第十二届人民代表大会常务委员会第二次会议批准）

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　房屋所有权登记

第二节　房屋抵押权登记

第三节　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，保护权利人的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》等有关法律、法规的规定，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。

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。

**第三条**　房屋登记应当遵循自愿、便民、规范、高效的原则。

办理房屋登记，房屋所有权和房屋占用范围内的土地使用权的权利主体应当一致。

**第四条**　市人民政府房产行政主管部门负责本市行政区域内的房屋登记管理工作，所属房屋登记机构具体负责办理市辖各区的房屋登记。

县（市）人民政府房产行政主管部门负责本行政区域内的房屋登记工作，所属房屋登记机构具体负责办理本辖区内的房屋登记。

**第五条**　房屋登记簿是房屋权利归属和内容的依据。市人民政府房产行政主管部门应当建立全市统一的房屋登记簿。

**第二章** **一般规定**

**第六条**　办理房屋登记，应当按照申请、受理、审核、记载于登记簿和发证的程序进行。

房屋登记机构应当公布房屋登记的时限、程序、登记收费项目以及标准、所需材料等，设置导示服务标识。

房屋登记机构根据情况，可以采取即时办理、集中受理、现场办公和统一颁证等措施。

**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、唯一编号的房屋或者特定空间。

**第八条**　申请房屋登记，申请人应当向房屋所在地的房屋登记机构提交登记申请书、申请人身份证明、房屋权利来源证明等材料。

申请登记，应当提供材料原件。不能提供原件的，应当提交能够证明与原件效力一致的相应证据材料。申请人不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料申请房屋登记。

**第九条**　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，可以由当事人单方申请：

（一）因合法建造房屋取得房屋权利的；

（二）因人民法院、仲裁机构的生效法律文书取得房屋权利的；

（三）因继承、受遗赠取得房屋权利的；

（四）有本条例所列变更登记情形之一的；

（五）房屋灭失导致房屋所有权消灭的；

（六）权利人放弃房屋权利的；

（七）经婚姻登记机关登记协议离婚，协议约定房屋归单方所有的；

（八）预售人未按照商品房买卖合同约定与预购人共同申请预告登记，预购人申请预告登记的；

（九）法律、法规规定的其他情形。

**第十条**　申请人可以就不同登记事项向房屋登记机构一并申请登记。符合登记条件的，登记机构可以一并受理登记。

**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。申请人提交的证明文件原件是外文的，应当提供经公证或者认证的中文译本。

委托代理人申请房屋登记的，代理人应当提交授权委托书。境外申请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或者认证。

**第十二条**　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。

因处分未成年人房屋而申请登记的，监护人应当提供为了未成年人利益的书面保证。

**第十三条**　房屋登记机构应当查验登记材料，根据不同登记申请事项询问申请人。询问记录应当经申请人签字确认，并且归档保存。

**第十四条**　申请人提交的登记材料齐全且符合法定形式的，登记机构应当予以受理，并且出具收件收据。收件收据应当列出申请人提交的登记材料明细，并且由申请人签字确认。

申请人提交的申请登记材料不齐全或者不符合法定形式的，登记机构不予受理，并且书面一次性告知申请人需要补正的内容。

房屋登记机构依据本条例规定要求申请人提交其他必要材料的，应当以书面形式明确其必要性、具体内容以及形式要件。

**第十五条**　用于申请登记的房屋测绘报告和分层分户平面图，由房地产开发企业或者房屋权利人委托具有房产测绘资质的机构，依照国家测量规范进行实地测量后形成，并且经房屋登记机构确认。

房屋分层分户平面图应当准确反映房屋的建筑面积、套内建筑面积和公摊系数等房屋状况。

房产行政主管部门以及房屋登记机构不得指定测绘机构。

**第十六条**　房屋登记机构应当自受理登记申请之日起，在下列时限内办理相关房屋登记或者作出不予登记的决定：

（一）国有土地范围内的房屋所有权登记，30日；

（二）集体土地范围内房屋所有权登记，60日；

（三）抵押权登记、预告登记、更正登记、注销登记，换发、补发新证，10日；

（四）异议登记，1日。

房屋登记机构认为必要时，可以就登记事项进行公告，公告期限为30日。公告期满无异议或者异议不成立的，房屋登记机构予以登记。

公告时间、申请人补充材料时间不计算在本条第一款规定时限内。

**第十七条**　办理下列房屋登记，房屋登记机构应当实地查看：

（一）房屋所有权初始登记；

（二）在建工程抵押权登记；

（三）因房屋灭失导致的房屋所有权注销登记；

（四）法律、法规规定应当实地查看的其他房屋登记。

进行实地查看时，申请人以及其他相关组织或者个人应当予以配合。

**第十八条**　有下列情形之一的，房屋登记机构暂缓办理房屋登记，并且书面通知申请人：

（一）房屋因权属纠纷尚在诉讼或者仲裁过程中的；

（二）公告期间有异议的；

（三）更正登记期间，权利人处分房屋的；

（四）异议登记期间,房屋登记簿记载的权利人处分房屋的。

暂缓登记事由消失后，房屋登记机构应当及时按照本条例规定恢复办理登记。

**第十九条**　有下列情形之一的，房屋登记机构不予登记，并且书面告知申请人理由：

（一）未依法取得土地使用权证明、规划许可或者未按照规划许可用途、面积等内容建造的；

（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）申请登记房屋已被依法征收、没收的；

（六）申请登记房屋被依法查封、限制权利的；

（七）房屋灭失，原权利人申请除注销登记外的其他登记的；

（八）未经预告登记权利人书面同意，处分预告登记房屋申请登记的；

（九）法律、法规规定不予登记的其他情形。

**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之前，申请人可以书面撤回登记申请。共同申请的，应当由申请人共同向房屋登记机构申请撤回；代为申请的，代理人应当出具申请人撤回登记申请的委托书。

**第二十一条**　房屋登记簿应当记载房屋的基本状况、权利状况和其他状况。房屋权属证书、登记证明与房屋登记簿记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

房屋登记簿采用纸介质和电子介质。电子介质应当有唯一、确定的纸介质转化形式，并且定期异地备份。

房屋登记簿信息应当客观真实、标准统一、数据准确完整，实现信息共享和异地查询。

**第二十二条**　房屋登记机构应当根据房屋登记簿的记载向权利人发放房屋权属证书。房屋权属证书包括《房屋所有权证》、《房屋他项权证》等。

申请登记房屋为共有房屋的，房屋登记机构应当在房屋权属证书上注明共有字样。

预告登记、在建工程抵押权登记由房屋登记机构发放登记证明。

**第二十三条**　房屋权属证书、登记证明破损的，权利人可以向房屋登记机构申请换发。房屋登记机构换发前，应当收回原房屋权属证书、登记证明，并且将有关事项记载于房屋登记簿。

房屋权属证书、登记证明遗失、灭失的，权利人可以向房屋登记机构申请补发。房屋登记机构经公告无异议后予以补发，并且将原房屋权属证书、登记证明编号、事由等有关事项在房屋登记簿上予以记载。补发的房屋权属证书、登记证明上应当注明补发字样。

**第二十四条**　申请房屋登记，申请人应当按照国家规定的标准缴纳登记费用。

因房屋权属证书、登记证明破损、遗失、灭失以及街道名称、门牌号数、房屋名称改变等原因换发、补发、换领新证的，除工本费外，房屋登记机构不得收取其他费用。

**第二十五条**　房屋登记机构应当建立、完善房屋登记档案管理制度，对房屋权属登记的资料，全面收集、整理归档、统一管理、妥善维护和永久保存。

房屋权利人、利害关系人申请查询、复制房屋登记资料，房屋登记机构应当按照规定的权限和程序提供。

**第三章** **国有土地范围内房屋登记**

**第一节** **房屋所有权登记**

**第二十六条**　因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）土地使用权证明；

（二）建设工程符合规划的证明；

（三）房屋竣工验收备案证明；

（四）房屋测绘报告和分层分户平面图。

无需进行竣工验收备案的房屋，申请所有权初始登记时，不提交本条前款第三项规定材料。

房地产开发企业申请商品房初始登记时，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等房屋一并申请登记，由房屋登记机构在房屋登记簿上予以记载，注明由全体业主共有，不颁发房屋权属证书。

**第二十七条**　有下列情形之一导致房屋所有权发生转移的，当事人应当在有关法律文件生效或者事实发生后，提交房屋所有权证书、证明房屋所有权发生转移的材料，申请房屋所有权转移登记：

（一）买卖、互换；

（二）赠与、继承、受遗赠；

（三）房屋分割、合并；

（四）以房屋抵偿债务；

（五）法人或者其他组织改制、合并、分立；

（六）行政划转；

（七）以房屋出资入股；

（八）法律、法规规定的其他情形。

抵押人转让抵押房屋所有权的，还应当提交抵押权人同意抵押房屋转让的书面文件和他项权利证书。

**第二十八条**　人民法院协助执行通知书要求房屋登记机构予以登记的，房屋登记机构应当予以登记，并且在房屋登记簿上记载。

**第二十九条**　有下列情形之一的，权利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变更登记：

（一）房屋所有权人的姓名或者名称变更的；

（二）房屋坐落的街道、门牌号或者房屋名称变更的；

（三）房屋面积增加或者减少的；

（四）同一所有权人分割、合并房屋的；

（五）房屋规划设计用途、结构依法变更的；

（六）法律、法规规定的其他情形。

**第三十条**　申请房屋所有权变更登记，应当提交房屋所有权证书以及下列证明发生变更事实的材料：

（一）房屋所有权人的姓名或者名称变更的，提交公安机关出具的姓名变更证明或者相关行政管理部门出具的名称变更证明文件；

（二）房屋坐落的街道、门牌号或者房屋名称变更的，提交有关部门出具的证明；

（三）房屋面积增加、减少，或者同一所有权人分割、合并房屋的，提交发生变更的事实材料；

（四）房屋设计用途、结构发生变化的，提交城乡规划行政管理部门批准的文件。

**第三十一条**　经依法登记的房屋发生下列情形之一的，房屋登记簿记载的所有权人应当自事实发生后，提交房屋所有权证书、证明房屋所有权消灭的材料，申请房屋所有权注销登记：

（一）房屋灭失；

（二）放弃所有权；

（三）法律、法规规定的其他情形。

**第三十二条**　经登记的房屋所有权消灭后，原权利人未申请注销登记的，房屋登记机构可以依据人民法院、仲裁机构的生效法律文书或者人民政府的生效征收决定办理注销登记，将注销事项记载于房屋登记簿，原房屋所有权证书、登记证明收回或者公告作废。

**第二节** **房屋抵押权登记**

**第三十三条**　当事人申请房屋抵押权登记的，应当提交下列材料：

（一）房屋所有权证书；

（二）抵押合同；

（三）主债权合同。

**第三十四条**　房屋登记机构对符合规定条件的抵押权登记，应当将下列事项记载于房屋登记簿：

（一）抵押当事人、债务人的名称或者姓名；

（二）被担保债权的种类、数额、范围、主债务的履行期限；

（三）登记时间。

**第三十五条**　经依法登记的房屋抵押权发生下列情形之一的，当事人应当提交房屋他项权利证书、抵押权变更的书面材料，申请抵押权变更登记：

（一）当事人的姓名或者名称变更的；

（二）抵押房屋坐落的街道、门牌号或者房屋名称变更的；

（三）抵押物增加或者减少的；

（四）被担保债权数额变更的；

（五）债务履行期限变更的；

（六）法律、法规规定变更抵押权的其他情形。

有前款第一项、第二项情形申请变更登记的，无需提交抵押人与抵押权人同意变更抵押权的书面材料。

**第三十六条**　 经依法登记的房屋抵押权因主债权转让而转让，申请抵押权转移登记的，应当提交房屋他项权证书、房屋抵押权发生转移的证明材料。

**第三十七条**　经依法登记的房屋抵押权发生下列情形之一的，权利人应当提交房屋他项权证书、证明房屋抵押权消灭的材料，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。

**第三十八条**　当事人申请以房屋设定最高额抵押权登记的，应当提交下列材料：

（一）房屋所有权证书；

（二）最高额抵押合同；

（三）一定期间内将要连续发生的债权合同；

（四）其他必要材料。

**第三十九条**　变更最高额抵押权登记事项或者发生法律、法规规定变更最高额抵押权的其他情形，当事人应当提交下列材料，申请最高额抵押权变更登记：

（一）房屋他项权证书；

（二）最高额抵押权担保的债权尚未确定的证明材料；

（三）最高额抵押权发生变更的证明材料；

（四）其他必要材料。

**第四十条**　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登记的，转让人和受让人应当提交下列材料：

（一）房屋他项权证书；

（二）最高额抵押权担保的债权尚未确定的证明材料；

（三）最高额抵押权发生转移的证明材料；

（四）其他必要材料。

**第四十一条**　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，应当提交房屋他项权证书、最高额抵押权担保的债权已确定的证明材料。

对符合规定条件的最高额抵押权确定登记的，房屋登记机构应当将最高额抵押权的确定事由、被确定的债权数额等事实记载于房屋登记簿。

**第四十二条**　当事人申请在建工程抵押权登记的，应当提交下列材料：

（一）抵押合同；

（二）主债权合同；

（三）土地使用权证明；

（四）建设工程符合规划的证明；

（五）建筑工程施工许可证。

在建工程竣工并且经房屋所有权初始登记后，当事人应当申请将在建工程抵押权登记转为房屋抵押权登记。

**第四十三条**　已经登记的在建工程抵押权变更、转让或者消灭的，当事人应当提交登记证明和在建工程抵押权发生变更、转移或者消灭事实的材料，申请相应登记。

**第三节** **其他登记**

**第四十四条**　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；

（二）以预购商品房设定抵押；

（三）房屋所有权转让、抵押；

（四）法律、法规规定的其他情形。

申请预告登记的房屋未取得商品房预售许可证、已被依法查封、预查封或者限制的，房屋登记机构不予办理预告登记。

**第四十五条**　申请预告登记，应当根据登记种类提交下列材料：

（一）预购商品房预告登记，提交已经登记备案的商品房预售合同；

（二）预购商品房抵押权预告登记，提交预购商品房预告登记证明、抵押合同、主债权合同；

（三）房屋所有权转移预告登记，提交房屋所有权证书、房屋所有权转让合同；

（四）房屋抵押权预告登记，提交房屋所有权证书或者房屋所有权转移登记的预告证明、抵押合同、主债权合同。

**第四十六条**　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，应当提交证明房屋登记簿记载错误的材料。利害关系人申请更正登记的，还应当提交权利人同意更正的证明材料。

房屋登记簿记载确有错误的，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。

**第四十七条**　房屋登记机构发现房屋权属证书或者房屋登记簿的记载有误的，应当书面通知权利人在规定期限内办理更正登记。

权利人逾期不办理更正登记的，房屋登记机构可以依据人民法院、行政机关、仲裁机构发生法律效力的文件对房屋登记簿的记载予以更正，并且通知权利人领取新的房屋权属证书，记载错误的房屋权属证书、登记证明公告作废。

**第四十八条**　利害关系人认为房屋登记簿记载的事项错误，而权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。

申请异议登记，应当提交证明房屋登记簿记载错误等材料。

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，并且书面告知申请人。

**第四十九条**　异议登记期间，异议登记申请人起诉，人民法院不予受理或者驳回其诉讼请求的，异议登记申请人或者房屋登记簿记载的权利人可以持相应的证明材料申请注销异议登记。

异议登记被注销后，原申请人就同一事由再次提出异议登记的，房屋登记机构不予受理。

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。

**第五十条**　有下列情形之一的，房屋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：

（一）人民法院、行政机关、仲裁机构发生法律效力的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登记的；

（二）当事人提交的权利来源证明文件被撤销的；

（三）法律、法规规定的其他情形。

**第四章 集体土地范围内房屋登记**

**第五十一条**　依法在集体土地范围内建造的房屋，可以依照本条例的规定申请房屋登记。房屋登记机构予以登记的，应当在房屋登记簿和房屋权属证书上注明集体土地字样。

法律、法规对集体所有土地范围内房屋登记另有规定的，从其规定。

**第五十二条**　申请房屋所有权初始登记的，应当提交下列材料：

（一）宅基地使用权证书或者集体建设用地使用权证明；

（二）申请登记房屋符合城乡规划的证明；

（三）房屋测绘报告和分层分户平面图。

**第五十三条**　办理房屋所有权初始登记及权属证书遗失、灭失申请补发的，房屋登记机构受理后，应当将申请事项在房屋所在地农村集体经济组织内进行公告。公告期满无异议或者异议不成立的，登记机构予以登记、补发。

**第五十四条**　集体土地范围内房屋所有权依法发生转移，申请房屋所有权转移登记的，应当提交下列材料：

（一）房屋所有权证书；

（二）宅基地使用权证书或者集体建设用地使用权证明；

（三）证明房屋所有权发生转移的材料。

**第五十五条**　申请村民住房所有权初始登记、转移登记，应当提交申请人、受让人属于房屋所在地农村集体经济组织成员的证明；转移登记的，还应当提交该农村集体经济组织同意转移的证明材料。

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

第五十六条　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）房屋所有权证书；

（二）集体建设用地使用权证明；

（三）主债权合同和抵押合同；

（四）其他必要材料。

**第五十七条**　办理集体土地范围内房屋的变更登记、预告登记、更正登记、异议登记等房屋登记，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**

**第五十八条**　申请人提交错误、虚假的材料或者隐瞒真实情况申请房屋登记的，应当依法承担相应的法律责任。

**第五十九条**　房屋登记机构及其工作人员违反有关法律法规和本条例规定办理房屋登记，给他人造成损害的，由房屋登记机构承担相应的法律责任。房屋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。

**第六十条**　房屋登记机构工作人员有下列行为之一的，依法给予行政处分：

（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）违反规定收取登记费用；

（四）玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊。

**第六章** **附** **则**

**第六十一条**　具有独立利用价值的特定空间及其他建筑物、构筑物的登记，参照本条例的相关规定执行。

**第六十二条**　本条例自2013年7月1日起施行。2005年11月1日贵阳市第十一届人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过，2005年11月25日贵州省第十届人民代表大会常务委员会第十八次会议批准的《贵阳市房屋权属登记管理办法》同时废止。