

# 徐州市房屋登记条例

(2010 年 12 月 17 日徐州市第十四届人民代表大会常务委员会第二十二次会议制定 2011 年 1 月 21 日江苏省第十一届人民代表大会常务委员会第二十次会议批准)

## 目 录

### 第一章 总则

### 第二章 一般规定

### 第三章 国有土地上的房屋所有权登记

#### 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 国有土地上的房屋抵押权登记

#### 第一节 一般抵押权登记

#### 第二节 最高额抵押权登记

### 第五章 国有土地上的房屋地役权登记

### 第六章 国有土地上的房屋预告登记

## 第七章 国有土地上的房屋其他登记

### 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 集体土地上的房屋登记

## 第九章 法律责任

## 第十章 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》、《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 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，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（市）房产管理部门负责本行政区域房屋登记的监督管理工作。

市房产管理部门所属的房产登记交易机构是本市市区范围

内的房屋登记机构。铜山区、贾汪区辖区范围内的房屋可以由铜山区、贾汪区房产管理部门负责办理登记。

县（市）房产管理部门或者其所属的房产登记交易机构是本辖区范围内的房屋登记机构。

第四条 房屋登记应当遵循公开、便民、规范、高效的原则。

市、县（市）人民政府应当推进房屋登记信息系统与土地登记信息系统数据共享。市房产管理部门应当建立全市统一的房屋登记簿和房屋登记信息系统，制定本市房屋登记技术规范并向社会公布。

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并永久保存。

## 第二章 一般规定

第五条 房屋物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力；未经登记，不发生效力，但法律另有规定的除外。

第六条 办理房屋登记，应当遵循房屋所有权和房屋占用范围内的土地使用权权利主体一致的原则。

第七条 房屋登记依照下列程序进行：

- （一）申请；
- （二）受理；
- （三）审核；

(四) 记载于房屋登记簿;

(五) 发证。

房屋登记机构认为必要时, 就可以申请登记事项在记载于房屋登记簿之前进行公告。

第八条 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(幢号、室号等)的房屋或者特定空间。

国有土地上的成套住房以套为基本单元进行登记; 非成套住房以房屋幢、层、间等有固定界限的部分为基本单元进行登记。

集体土地上的村民住房, 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。

第九条 房屋登记申请, 涉及双方或者多方当事人的, 应当由有关各方当事人共同提出。

有下列情形之一的, 可以由单方当事人提出:

(一) 继承、接受遗赠取得房屋权利的;

(二) 人民法院、仲裁委员会生效的法律文书确定房屋权利的;

(三) 房屋灭失注销房屋权利的;

(四) 预售人和预购人订立商品房买卖合同后, 预售人未按

照约定与预购人申请预告登记的；

(五) 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，预购人能够证明其支付全部房款的；

(六) 法律、法规规定的其他情形。

第十条 共有房屋应当由共有人共同申请登记。但下列情形可以由相关共有人申请：

(一) 本条例规定的变更登记事项；

(二) 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，其他按份共有人放弃优先购买权的；

(三) 依据人民法院、仲裁委员会生效的法律文书申请登记的。

前款第三项情形，房屋登记机构应当按照人民法院、仲裁委员会生效的法律文书的内容登记。

第十一条 当事人可以委托他人代为申请房屋登记。委托代理人申请房屋登记的，应当提交委托人和代理人的身份证明以及授权委托书。

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的房屋，应当由其监护人代为申请登记，监护人为两名以上的，应当共同代为申请。监护人代为申请登记时，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；因处分被监护人的房屋而申请登记的，应当提交为被监护人利益的书面保证。

第十三条 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出申请，并按照本条例的规定提交有关材料。申请登记的材料应当提供原件；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。

申请房屋登记，申请人应当使用中文姓名或者名称。申请材料是外文的，应当同时提交中文译本。外文材料与中文译本不一致的，以中文译本为准。

申请人应当对申请登记材料的真实性、合法性、有效性负责。

第十四条 房屋登记机构应当查验申请人提交的申请材料，并根据不同的登记申请，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，并归档保存。

申请人提交的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期。申请人提交的申请材料不齐全或者不符合法定形式的，房屋登记机构不予受理，并一次性书面告知申请人需要补正的内

容。

第十五条 房屋登记机构受理房屋登记申请后,应当对申请材料进行审核。需要补正申请材料的,应当书面告知申请人补正,申请材料补正时间不计入工作时限。

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) 因房屋面积增加或者减少而申请的变更登记;
- (三) 因房屋灭失导致的所有权注销登记;
- (四) 在建房屋抵押权登记;
- (五) 法律、法规规定的其他情形。

第十六条 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提出撤回登记申请。撤回登记申请应当以书面形式提出。

第十七条 房屋登记申请已经受理,在记载于房屋登记簿之前,有下列情形之一的,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的登记提出异议,并在异议提出之日起十五日内提供有效证明材料的;
- (三) 法律、法规规定的其他情形。

中止登记事由消失后,房屋登记机构应当恢复办理登记。

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,并将有关登记事项记载于房屋登记簿:

- (一) 申请人与依法提交的材料记载的主体一致;
- (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记载的房屋权利不冲突;

- (四) 申请初始登记的房屋与申请人提交的土地、规划证明材料记载一致,申请其他登记的房屋与房屋登记簿记载一致;

- (五) 法律、法规规定的其他条件。

第十九条 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或者未按照建设工程规划许可的内容建造的房屋;

- (二) 临时建筑物、构筑物;

- (三) 提交房屋产权争议在诉讼、仲裁或者行政处理中相关证据的;

- (四) 申请登记事项与房屋登记簿记载的内容冲突;

- (五) 以查封等方式依法被限制处分的房屋;

- (六) 房屋已被依法征收、没收,原权利人申请登记;

- (七) 不符合房屋登记基本单元规定;

- (八) 违反土地使用权出让合同的约定或者土地审批文件的规定分割转让农贸市场等专用市场用房;

- (九) 申请人不能提供合法、有效的房屋登记证明材料;



(十) 法律、法规规定的其他情形。

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理由,已经收取的登记申请材料退还申请人。

第二十条 房屋登记机构应当自受理之日起,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登记,二十个工作日;

(二) 集体土地上的房屋所有权登记,六十个工作日;

(三) 抵押权登记、地役权登记、预告登记、更正登记、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。

房屋登记机构就申请登记事项进行公告的,公告期间不计入前款规定的时限;登记中止的,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。

第二十一条 房屋登记簿应当记载房屋基本状况、权利状况、土地使用权性质、规划用途以及其他依法应当登记的事项。

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

第二十二条 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或者房屋登记证明。

房屋权属证书是权利人享有房屋物权的证明,包括房屋所有权证、房屋他项权证等。登记房屋为共有的,房屋所有权证上应当注明“共有”字样;登记房屋是集体土地上的,房屋所有权证上应当注明“集体土地”字样。

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,由房屋登记机构发放房屋登记证明。

第二十三条 房屋权属证书、房屋登记证明由权利人或者其代理人凭身份证明和受理凭证领取。

第二十四条 房屋权属证书、房屋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。

第二十五条 房屋登记机构应当按照国家规定的标准收取房屋登记费。

第二十六条 房屋权属证书、房屋登记证明破损的,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、房屋登记证明,并将有关事项记载于房屋登记簿。

房屋权属证书、房屋登记证明遗失或者灭失的,权利人在当地主要媒体或者房屋登记机构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。房屋登记机构补发时,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。

补发集体土地上的房屋权属证书、房屋登记证明前，房屋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，公告期限为三十日。

第二十七条 房屋登记机构应当将房屋登记资料及时归档，并按照有关规定保管和提供利用。

房屋权利人、利害关系人、有关单位或者机构可以凭有效身份证明和相关证明材料，按照有关规定申请查询。

查询申请人要求房屋登记机构提供查询结果证明或者房屋登记资料复印件的，房屋登记机构应当提供加盖业务公章的查询结果证明或者房屋登记资料复印件。

### 第三章 国有土地上的房屋所有权登记

#### 第一节 初始登记

第二十八条 合法建造的房屋竣工后，当事人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) 建设工程规划许可证和规划核实证明；

(五) 房屋竣工验收证明;

(六) 房屋测绘报告;

(七) 法律、法规和技术规范规定的其他材料。

按照规定不需要竣工验收的自建房屋申请初始登记的, 不需要提交前款第五项材料。

房地产开发企业为其开发的商品房屋申请初始登记的, 还应当提交地名管理机构的命名证明材料。

第二十九条 建设单位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、物业服务用房和车库(位)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, 不颁发房屋权属证书。

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

第三十条 有下列情形之一的, 致使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申请房屋所有权转移登记:

(一) 买卖;

- (二) 赠与;
- (三) 继承、受遗赠;
- (四) 交换;
- (五) 房屋分割、合并;
- (六) 以房屋出资入股;
- (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。

第三十一条 申请房屋所有权转移登记, 申请人除提交申请书、身份证明、建设用地使用权证明、房屋所有权证外, 还应当按照下列规定提交材料:

(一) 买卖的, 提交买卖合同。按照规定需要缴纳物业维修资金或者已办理房屋所有权转移预告登记的, 还应当提交物业维修资金缴纳凭证或者预告登记证明;

(二) 赠与的, 提交有效的赠与合同;

(三) 继承、受遗赠的, 提交有效的继承文书、遗赠协议和被继承人死亡的证明文件;

(四) 交换的, 提交交换合同;

(五) 房屋分割、合并的, 提交房屋分割或者合并合同;

(六) 以房屋出资入股的, 提交出资入股的法律文件;

(七) 法人或者其他组织分立、合并的, 提交分立、合并的法律文件或者批准文件;

(八) 法律、法规和技术规范规定的其他材料。

需要进行房屋测绘的，同时提交房屋测绘报告。

第三十二条 转让房屋所有权，依法应当经相关机关、机构批准或者同意的，申请转移登记时，应当同时提交相关的批准或者同意的证明材料。

申请转让的房屋处于抵押期间的，还应当提交房屋他项权利证书、抵押权人的书面同意证明。

申请转让农贸市场等专业市场用房的，还应当提交土地使用权出让合同或者土地使用权转让合同。

附条件生效的房屋所有权转移，申请转移登记的，应当同时提交满足生效条件的证明材料。

第三十三条 因人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书、合法建造房屋、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。

因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的，不受前款限制，房屋登记机构应当予以办理并在房屋登记簿上记载基于人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书予以登记的事实。

### 第三节 变更登记

第三十四条 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）房屋所有权人的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）房屋面积发生变化的；
- （四）房屋规划用途变更的；
- （五）同一所有权人分割、合并房屋的；
- （六）法律、法规规定的其他情形。

第三十五条 申请变更登记，申请人除提交申请书、身份证明、房屋所有权证外，还应当按照下列规定提交材料：

（一）房屋所有权人姓名变更的，提交公安机关出具的证明材料；房屋所有权人名称变更的，提交核准该所有权人设立的机关出具的证明材料；

（二）房屋坐落的地名、门牌号或者房屋名称变更的，提交变更的证明材料；

（三）房屋面积增加或者减少的，提交房屋测绘报告；

（四）房屋规划用途变更的，提交建设工程规划许可证明，涉及土地用途变更的同时提交土地审批文件。

第三十六条 房屋已经设立他项权利的，所有权人申请变更登记时，还应当提交他项权利人的书面同意证明。同时根据本条例第四章的规定办理相关抵押权变更登记。

## 第四节 注销登记

第三十七条 有下列情形之一的,房屋登记机构应当根据房屋所有权人的申请办理房屋所有权注销登记:

- (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。

第三十八条 申请房屋所有权注销登记,应当提交下列材料:

- (一) 申请书;
- (二) 身份证明;
- (三) 房屋所有权证。

房屋已经设立他项权利的,所有权人放弃房屋所有权申请注销登记时,还应当提交他项权利人的书面同意证明。

第三十九条 因人民法院、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致使原权利人丧失房屋所有权,原权利人未申请注销登记的,房屋登记机构可以依据生效的法律文书或者征收决定办理注销登记,将注销事项记载于房屋登记簿,原房屋所有权证收回或者公告作废。

## 第四章 国有土地上的房屋抵押权登记

### 第一节 一般抵押权登记



第四十条 以房屋设定抵押的,房屋登记机构应当根据当事人的申请办理房屋抵押权设立登记。

申请房屋抵押权设立登记,应当提交下列材料:

- (一) 申请书;
- (二) 身份证明;
- (三) 主债权合同;
- (四) 抵押合同;
- (五) 房屋所有权证;
- (六) 建设用地使用权证明;
- (七) 法律、法规和技术规范规定的其他材料。

房屋已办理抵押权预告登记的,应当提交预告登记证明。

以房屋设定抵押的,该房屋占用范围内的土地使用权一并抵押。

第四十一条 以在建房屋申请抵押权设立登记的,当事人应当提交下列材料:

- (一) 申请书;
- (二) 身份证明;
- (三) 主债权合同;
- (四) 抵押合同;
- (五) 建设用地使用权证明;

(六) 建设工程规划许可证;

(七) 法律、法规和技术规范规定的其他材料。

第四十二条 有下列情形之一的,当事人应当申请抵押权变更登记:

(一) 抵押当事人、债务人的姓名或者名称变更的;

(二) 被担保债权数额变更的;

(三) 抵押房屋坐落的地名、门牌号、房屋名称变更的;

(四) 抵押房屋增加或者减少的;

(五) 债务履行期限变更的;

(六) 抵押权顺位变更的;

(七) 法律、法规规定的其他情形。

第四十三条 申请抵押权变更登记的,应当提交下列材料:

(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;

(五) 房屋抵押权变更的证明材料;

(六) 法律、法规和技术规范规定的其他材料。

被担保债权的数额或者抵押权顺位发生变更,被抵押房屋上有两个以上抵押权人的,应当提交其他抵押权人的书面同意文件。

第四十四条 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，主债权的转让人和受让人应当提交下列材料：

- （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）主债权转让合同；
- （五）房屋抵押权发生转移的证明材料；
- （六）法律、法规和技术规范规定的其他材料。

第四十五条 有下列情形之一的，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、法规规定的其他情形。

第四十六条 申请抵押权注销登记的，应当提交下列材料：

- （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）证明房屋抵押权消灭的材料；
- （五）法律、法规和技术规范规定的其他材料。

第四十七条 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。

已经办理了预购商品房抵押权预告登记的,当事人办理房屋所有权转移登记时,应当同时申请将预购商品房抵押权预告登记转为房屋抵押权登记。

## 第二节 最高额抵押权登记

第四十八条 当事人申请最高额抵押权设立登记的,应当提交下列材料:

- (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;
- (五) 最高额抵押合同;
- (六) 主债权合同;
- (七) 法律、法规和技术规范规定的其他材料。

第四十九条 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) 已存在债权的合同或者其他登记原因证明材料;
- (二) 抵押人与抵押权人同意将该债权纳入最高额抵押担保的债权范围的书面材料。

第五十条 申请最高额抵押权变更登记的,应当提交下列材料:

- (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) 最高额抵押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) 法律、法规和技术规范规定的其他材料。

因最高债权额、债权的范围、债权确定的期间发生变更而申请变更登记的,应当提交其他抵押权人的书面同意文件。

第五十一条 最高额抵押担保的债权确定前,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) 身份证明;
- (三) 房屋权属证书或者房屋登记证明;
- (四) 最高额抵押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) 法律、法规和技术规范规定的其他材料。

最高额抵押担保的债权确定前,债权人转让部分债权的,除当事人另有约定外,房屋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,按照本条例第四十四条的规定提交材料,申请抵押权转移登记。

第五十二条 经依法登记的最高额抵押担保的债权确定, 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) 身份证明;
- (三) 房屋权属证书或者房屋登记证明;
- (四) 最高额抵押担保的债权已确定的证明材料;
- (五) 法律、法规和技术规范规定的其他材料。

第五十三条 符合最高额抵押权确定登记条件的, 房屋登记机构应当将最高额抵押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, 房屋登记机构可以依照当事人一方的申请将债权数额确定的事实记载于房屋登记簿。

## 第五章 国有土地上的房屋地役权登记

第五十四条 在房屋上设定地役权的, 当事人可以申请地役权设立登记。未经登记, 不得对抗善意第三人。

申请地役权设立登记的, 应当提交下列材料:

- (一) 申请书;
- (二) 身份证明;
- (三) 地役权合同;

- (四) 房屋权属证书;
- (五) 建设用地使用权证明;
- (六) 法律、法规和技术规范规定的其他材料。

第五十五条 符合地役权设立登记条件的, 房屋登记机构应当将有关事项记载于需役地和供役地房屋登记簿。

第五十六条 申请需役地、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。但当事人解除地役权合同的除外。

第五十七条 已经登记的地役权变更、转让或者消灭的, 当事人应当申请地役权变更登记、注销登记, 并提交下列材料:

- (一) 申请书;
- (二) 身份证明;
- (三) 房屋权属证书;
- (四) 地役权变更、转让或者消灭的证明材料;
- (五) 法律、法规和技术规范规定的其他材料。

## 第六章 国有土地上的房屋预告登记

第五十八条 有下列情形之一的, 当事人按照约定可以申请预告登记:

- (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。

第五十九条 预告登记后, 未经预告登记权利人书面同意处分该房屋的, 房屋登记机构不予办理登记。

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; 未申请登记的, 预告登记失效。

第六十条 申请预购商品房预告登记的, 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(销)售合同;

(四) 法律、法规和技术规范规定的其他材料。

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(销)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。

第六十一条 申请预购商品房抵押权预告登记的, 应当提交下列材料:

(一) 申请书;

(二) 身份证明;

(三) 主债权合同;

(四) 抵押合同;



- (五) 预购商品房预告登记证明;
- (六) 当事人关于预告登记的约定;
- (七) 法律、法规和技术规范规定的其他材料。

第六十二条 申请房屋所有权转移预告登记的,应当提交下列材料:

- (一) 申请书;
- (二) 身份证明;
- (三) 房屋所有权转让合同;
- (四) 房屋所有权证;
- (五) 建设用地使用权证明;
- (六) 当事人关于预告登记的约定;
- (七) 法律、法规和技术规范规定的其他材料。

第六十三条 申请房屋抵押权预告登记的,应当提交下列材料:

- (一) 申请书;
- (二) 身份证明;
- (三) 主债权合同;
- (四) 抵押合同;
- (五) 房屋所有权证;
- (六) 建设用地使用权证明;
- (七) 当事人关于预告登记的约定;
- (八) 法律、法规和技术规范规定的其他材料。

已经办理了房屋所有权转移预告登记的,应当提交房屋预告登记证明。

## 第七章 国有土地上的房屋其他登记

### 第一节 限制措施登记

第六十四条 司法机关、行政机关依法对房屋实施财产保全等限制措施的,可以依据生效法律文书要求房屋登记机构协助办理限制措施登记。

房屋登记机构办理房屋限制措施登记时,发现被采取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,应当书面告知司法机关、行政机关复查,但不停止办理。

第六十五条 房屋登记机构应当根据生效法律文书的内容及有关规定,确定限制措施登记的内容和有效期限并记载于房屋登记簿。有效期限届满,限制措施登记失效。

第六十六条 司法机关、行政机关解除限制措施或者依据法律、法规规定需要解除限制措施的,房屋登记机构应当注销限制措施登记并记载于房屋登记簿。

### 第二节 更正登记

第六十七条 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。申请更正登记的，应当提交下列材料：

- (一) 申请书；
- (二) 身份证明；
- (三) 证明房屋登记簿记载的事项有错误的证明材料；
- (四) 法律、法规和技术规范规定的其他材料。

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材料。

第六十八条 房屋登记机构受理更正登记申请后，经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。

有证据证明登记确有错误且房屋登记簿记载的权利人书面同意更正的，房屋登记机构应当予以更正；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。

第六十九条 房屋登记机构发现房屋登记簿记载的事项错误，应当书面通知有关权利人在三十日内办理更正登记。

权利人无正当理由逾期不办理，不涉及房屋权利归属和实体内容的，房屋登记机构可以依据房屋档案资料或者有效的法律文件，对房屋登记簿记载的事项予以更正，并书面通知权利人；涉及房屋权利归属和实体内容的，房屋登记机构应当不予办理与该房屋有关的登记。

人民法院、仲裁委员会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，房屋登记机构应当按照当事人的申请和有关法律文书，办理相应的登记。

### 第三节 异议登记

第七十条 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，利害关系人可以持申请书、身份证明、房屋登记簿记载错误的证明文件等材料申请异议登记。

房屋登记机构受理异议登记申请的，应当将异议事项记载于房屋登记簿。

第七十一条 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。

第七十二条 有下列情形之一的，房屋登记机构应当注销异议登记：

- （一）因办理更正登记等手续导致异议登记的原因消灭的；
- （二）异议登记期间，申请人提出的诉讼请求未被人民法院受理或者被驳回，申请人或者房屋登记簿记载的权利人申请注销的；
- （三）法律、法规规定的其他情形。

第七十三条 异议登记失效或者注销后，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。

#### 第四节 撤销登记

第七十四条 有下列情形之一的,房屋登记机构应当撤销原房屋登记,但影响房屋上已设定的其他权利或者房屋所有权已经善意第三人取得的除外:

(一) 司法机关、行政机关、仲裁委员会发生法律效力的文书确认或者房屋登记机构有充分的证据证明当事人以隐瞒真实情况、提供虚假材料等非法手段获取房屋登记的;

(二) 房屋登记所依据的证明文件被依法认定无效或者被撤销的;

(三) 房屋登记程序错误影响当事人实体权利的;

(四) 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;

(五) 法律、法规规定的其他情形。

第七十五条 撤销房屋登记的,房屋登记机构应当作出书面决定并在十日内送达当事人,收回房屋权属证书、房屋登记证明或者公告房屋权属证书、房屋登记证明作废,并在房屋登记簿上予以记载。

#### 第八章 集体土地上的房屋登记

第七十六条 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、法规对集体土地上的房屋登记另有规定的,从其规定。

第七十七条 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) 申请书;
- (二) 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) 申请登记的房屋符合规划的证明;
- (五) 房屋测绘报告或者住房平面图;
- (六) 法律、法规和技术规范规定的其他材料。

申请村民住房所有权初始登记的,还应当提交申请人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由村民会议授权经村民代表会议同意的证明材料。

第七十八条 办理村民住房所有权初始登记、农村集体经济组织房屋所有权初始登记,房屋登记机构受理登记申请后,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。

第七十九条 有下列情形之一的，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）法律、法规规定的其他情形。

第八十条 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）申请书；
- （二）身份证明；
- （三）房屋所有权证；
- （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）法律、法规和技术规范规定的其他材料。

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材料。

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。

第八十一条 申请村民住房所有权转移登记，受让人不属于房屋所在地农村集体经济组织成员的，除法律、法规另有规定外，房屋登记机构应当不予办理。

第八十二条 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）身份证明；
- （三）房屋所有权证；
- （四）集体所有建设用地使用权证明；
- （五）主债权合同和抵押合同；
- （六）法律、法规和技术规范规定的其他材料。

第八十三条 办理集体土地上的房屋地役权登记、预告登记、限制措施登记、更正登记、异议登记、撤销登记等房屋登记，可以参照适用国有土地上的房屋登记的有关规定。

## 第九章 法律责任

第八十四条 非法印制、伪造、变造房屋权属证书或者房屋登记证明，或者使用非法印制、伪造、变造的房屋权属证书或者房屋登记证明的，房屋登记机构应当予以收缴，违法行为人应当承担相应的法律责任。

第八十五条 因当事人未依法及时申请登记，导致房屋登记



机构仍依据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。

房屋登记申请人隐瞒真实情况、提交错误、虚假的申请登记材料,或者唆使他人冒充权利人申请登记以及申请异议登记不当、给他人造成损失的,应当承担赔偿责任。

第八十六条 因房屋登记机构及其工作人员的过错,致使房屋登记错误,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。

第八十七条 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:

(一) 未依法告知申请人房屋登记需要提交的材料,情节严重的;

(二) 擅自涂改、毁损、伪造房屋登记簿的;

(三) 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的;

(四) 其他滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的行为。

## 第十章 附则

第八十八条 具有独立利用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。

第八十九条 本条例施行前,农村村民在合法拥有的宅基地上已建造房屋的初始登记,可以按照市人民政府的有关规定办理。

第九十条 本条例自 2011 年 6 月 1 日起施行。2001 年 9 月 27 日徐州市第十二届人民代表大会常务委员会第二十八次会议制定,2001 年 10 月 26 日江苏省第九届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准的《徐州市城市房屋权属登记管理条例》同时废止。