

# 新疆维吾尔自治区城市房屋权属登记条例

(2006年3月31日新疆维吾尔自治区第十届人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过 根据2011年7月29日新疆维吾尔自治区第十一届人民代表大会常务委员会第三十次会议关于修改《新疆维吾尔自治区城市房屋权属登记条例》的决定修正)

## 第一章 总 则

第一条 为规范城市房屋权属登记行为,保障房地产交易安全,维护房屋权利人的合法权益,依据《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》和有关法律、法规,结合自治区实际,制定本条例。

第二条 自治区城市规划区内国有土地上的房屋权属登记,适用本条例。

第三条 本条例所称房屋权属登记,是指房屋权属登记主管部门依当事人申请或者依职权,对房屋所有权和他项权的设立、转移、变更、预告、注销等进行记载、公示的行为。

第四条 房屋所有权和他项权自记载于不动产登记簿时发生物权效力，但法律另有规定的除外。

第五条 自治区人民政府住房和城乡建设行政主管部门，负责全区城市房屋权属登记工作的监督管理。

市、县（市）人民政府房产管理部门负责本行政区域内城市房屋权属登记管理工作，具体事务可以委托其所属的房屋权属登记机构（以下简称登记机构）办理。

## 第二章 一般规定

第六条 房屋权属登记，包括初始登记、转移登记、变更登记、他项权登记、注销登记、预告登记、异议登记、限制处分登记以及法律、法规规定的其他登记。

第七条 房屋权利人申请房屋权属登记，应当向登记机构提交书面申请、有效身份证明、有关法律文件和本条例规定的其他登记要件；委托代理人代为登记的，应当出具委托书；境外房屋权利人出具的委托书，应当依法办理公证或者认证。

前款所称有效身份证明，是指居民身份证或者户口簿、军（士）官（兵）证，企业、其他经济组织的营业执照，机关、团体或者其他组织的登记证件、证明文件。

第八条 房屋权属登记，应当由房屋权利人和相关权利人共同申请；共有房屋权属登记，由权利人共同申请。有下列情形之一的

一的，可以由房屋权利人单方申请：

（一）新建、认购、预租；

（二）继承、遗赠；

（三）持有已经发生法律效力的人民法院的判决、裁定、调解或者仲裁机构的裁决、调解，或者人民政府征收决定等；

（四）本条例第三十八条第一款第一项至第五项规定的变更登记；

（五）异议登记；

（六）注销登记；

（七）法律、法规规定的其他情形。

共有房屋权属变更登记，可以由相关的共有人申请；但是共有性质或共有份额发生变更的，应当由共有人共同申请。按份共有人转让其享有的份额的，可以单方申请。

第九条 有下列情形之一的，登记机构可以直接办理房屋权属登记：

（一）房产管理部门代管房屋登记；

（二）依法确认为无主房屋登记；

（三）限制处分登记；

（四）法律、法规规定的其他情形。

第十条 登记机构应当按照本条例规定的登记条件，制作示范文本，并予以公布；不得增设登记条件。

第十一条 登记机构受理登记申请后，应当出具书面接受凭

证，并履行下列职责：

（一）查验登记要件、核实登记事项，留存原件或者制留复印件；

（二）就有关登记事项进行询问或者发布公告；

（三）将确认的房屋权属状况记载于房屋权属登记簿，发放房屋权属证书或者出具登记证明。

登记机构认为有必要的，可以核查房屋实际状况，房屋权利人应当予以协助。

登记机构发布公告，应当选择当地主要媒体和登记机构设置的公告栏，公告时间为 15 日。

第十二条 从事房屋权属登记工作的人员，应当按照国家和自治区有关规定进行业务培训，并经考核合格后持证上岗。

第十三条 房屋权属登记以房屋的门牌号、幢、套（间）以及有具体权属界线的部分为基本单元进行登记。同一建筑物有两个以上所有权人区分占有的，按照区分所有权人专有的房屋套内面积与区分所有权人共有的套外共用部分分摊面积之和登记房屋权属面积。

第十四条 未用墙体分割、有两个以上权利人的房屋，应当登记为按份共有或者共同共用；有固定标志界定四至，标界坐标能够在登记簿附图中以数据表明，并能独立使用的，可以根据各权利人的申请，分别办理房屋权属登记。

第十五条 房屋配送的地下室，或者其他按照房产测量规范

不计算建筑面积的部分，由登记机构将其记载于权属登记簿中房屋权利人名下，并在《房屋所有权证书》附记栏中注明。

第十六条 建筑物的地下层、顶层属于区分所有权人共同享有或者使用的部分，或者为物业管理、其他公共服务使用的房屋，由登记机构在房屋权属登记簿中记载为区分所有权人共有，但不颁发房屋权属证书。

第十七条 登记机构自受理登记申请之日起，应当在下列时限内作出是否准予登记的决定，公告所需时间除外：

- （一）异议登记、限制处分登记 2 个工作日；
- （二）初始登记、变更登记、注销登记、预告登记、他项权登记 10 个工作日；
- （三）转移登记 30 个工作日。

因特殊原因需要延长登记时限的，经登记机构负责人批准可以延长，但最长不得超过原时限的一倍。

第十八条 登记申请有下列情形之一的，登记机构应当作出暂缓登记的决定：

- （一）登记方式或者要件不符合规定要求的；
- （二）公告期内有人提交书面异议申请的；
- （三）法律、法规规定的其他情形。

第十九条 登记申请有下列情形之一的，登记机构应当作出不予登记的决定：

- （一）提供的法律文件、其他登记要件不实或者与房屋实际

状况不符的；

(二) 申请登记的事项与房屋权属登记簿记载的事项有冲突的；

(三) 超出土地使用权期限或者房屋所有权权限处置房屋的；

(四) 在临时用地上建造房屋的；

(五) 在限制处分登记有效期内申请办理权属登记的；

(六) 区分所有权人将房屋共有部分与专有部分分别处置的；

(七) 法律、法规规定的其他情形。

第二十条 登记机构作出延长登记时限、暂缓登记或者不予登记决定的，应当将作出决定的事实、理由书面告知登记申请人及有关当事人。

第二十一条 登记申请人要求撤回登记申请的，应当在登记机构作出登记决定前提出；登记申请事项需要发布公告的，应当在公告发布前提出。

第二十二条 房屋权利人、利害关系人认为房屋权属登记错误的，可以依法申请更正；登记机构发现登记错误的，应当书面告知房屋权利人，并依法进行更正。

第二十三条 登记机构应当按照市、县（市）行政区域建立统一的房屋权属登记簿，记载于登记簿上的权利人是该房屋的权利人，记载于登记簿的日期先后是确定两个以上权利顺位的依据。

房屋权属登记簿应当永久保存。登记簿损毁的，应当按照原记载重新填写。

房屋权属登记簿由自治区住房和城乡建设行政主管部门统一式样。

第二十四条 房屋权属登记簿应当公开。登记机构应当为房屋权利人及利害关系人查阅、摘录、复制房屋权属登记簿的有关内容提供方便。

任何人不得将房屋权属登记簿携带出登记机构。

第二十五条 登记机构应当按照权属登记簿的记载,向权利人发放房屋权属证书。房屋权属证书应当附具标明房屋具体位置的建筑平面图和建设用地宗地号。初始登记的应当附具标明房屋具体位置的建筑平面图和建设用地宗地图。

房屋权属证书按照国家规定的权限和式样制作,套房屋所在地市、县(市)人民政府房产管理部门印,加盖登记机构印章;市、县(市)人民政府未设立房产管理部门的,套市、县(市)人民政府印,加盖登记机构印章。

第二十六条 房屋权属登记有下列情形之一的,由登记机构出具登记证明:

- (一) 预告登记;
- (二) 在建房屋抵押登记;
- (三) 异议登记;
- (四) 直接登记;
- (五) 法律、法规规定的其他情形。

登记证明由自治区住房和城乡建设行政主管部门统一式样。

第二十七条 房屋权属证书和登记证明记载的事项、时间，应当与房屋权属登记簿的记载一致；记载不一致的，除有证据证明房屋权属登记簿确有错误外，以房屋权属登记簿为准。

第二十八条 房屋权属证书、登记证明破损的，房屋权利人可以向原发证机构申请换发；原发证机构应当予以换发，并将原证书、登记证明收回。

房屋权属证书、登记证明灭失的，房屋权利人可以申请补发，书面说明灭失原因，并承诺说明情况属实；遗失的还应当在当地主要媒体发布遗失声明，并向登记机构提交遗失声明原件。

登记机构应当根据房屋权属登记簿记载补发房屋权属证书、登记证明，注销原证书、登记证明。补发的房屋权属证书、登记证明中应当注明“补发”字样。

第二十九条 申请办理房屋权属登记，应当缴纳房屋权属登记费（包括证书工本费）。具体收费标准由自治区人民政府价格主管部门制定、调整。

房屋权属登记收费按规定纳入财政性资金统一监管。

第三十条 登记机构直接办理权属登记、以登记证明换发权属证书，或者因登记人员的过失需要进行更正的，免收房屋权属登记费。

登记申请人撤回登记申请的，登记机构应当退还登记费；登记机构作出不予登记决定的，应当退还证书工本费。



### 第三章 房屋权属登记

#### 第一节 初始登记

第三十一条 新建房屋,建造人应当在房屋竣工后向登记机构申请办理房屋所有权初始登记;新建房屋已经预售或者设定他项权的,初始登记申请应当在房屋竣工之日起 90 日内提出。

房屋预售人在办理初始登记时,应当协助预购人同时申请办理转移登记。

第三十二条 初始登记申请应当提交下列文件:

- (一) 建设用地规划和建设工程规划批准文件及附图;
- (二) 国有土地使用权证或者土地使用权来源证明;
- (三) 规划、公安消防、环保等部门出具的竣工认可文件或者准许使用文件;
- (四) 依法应当组织竣工验收的,需提交房屋竣工验收合格证明;
- (五) 房屋面积测绘报告、分层分户平面图;
- (六) 法律、法规规定的其他文件。

第三十三条 集体所有土地依法转为国有后,保留的房屋的所有权人,应当持土地使用权性质改变的批准文件、原建造房屋时的批准文件或者房屋权属来源的其他法律文件,以及房屋面积测绘报告,申请办理初始登记。

第三十四条 登记机构经审查予以办理初始登记的,应当按照房屋权属登记簿记载向房屋权利人发放《房屋所有权证》。

已经办理预告登记的房屋,办理初始登记时应当收回登记证明,注销原预告登记。

## 第二节 转移登记

第三十五条 房屋因买卖、交换、赠与、遗赠、继承、分割、合并、裁决等原因致使其权属发生转移的,房屋权利人与相关权利人应当在法律文件生效或者法律事实发生之日起 90 日内,向登记机构申请办理转移登记。

房屋权利人与相关权利人逾期申请办理转移登记的,登记机构应当发布公告,公告期满无人提出异议的,准予办理转移登记。

房屋的共有人或者共有份额发生变化的,应当办理转移登记。

第三十六条 申请办理转移登记应当提交房屋权属证书或者登记证明,并根据办理事项提交下列文件:

- (一) 房屋买卖合同;
- (二) 房屋交换、分割、合并协议书;
- (三) 赠与合同;
- (四) 遗赠、继承证明;
- (五) 法律、法规规定的其他文件。

第三十七条 申请办理共有房屋、出租房屋转移登记的,出

让人应当提交优先购买权人已放弃优先购买权的书面证明;无法提供书面证明的,出让人应当在申请书中明示优先购买权人已经放弃优先权,并承担相应的法律责任。

### 第三节 变更登记

第三十八条 有下列情形之一的,权利人应当在法律文件生效或者法律事实发生后向登记机构申请办理变更登记;变更事项涉及他人权利的,变更登记申请应当在法律文件生效或者法律事实发生之日起 30 日内提出:

- (一) 权利人姓名或者名称发生变化的;
- (二) 房屋坐落的街道名称、门牌号或者房屋名称发生变化的;
- (三) 房屋分割、合并,但权属未发生转移的;
- (四) 房屋因翻建、改建面积增加或者减少的;
- (五) 改变土地使用权取得方式、期限和土地用途的;
- (六) 法律、法规规定的其他情形。

登记为夫妻一方所有的房屋增加另一方为共有人的、变更为另一方所有的,或者登记为夫妻双方共有变更为其中一方所有的,按照变更登记办理。

第三十九条 申请办理变更登记应当提交房屋权属证书或者登记证明,并根据办理事项提交下列文件:

- (一) 当事人共同签署的分家析产清单或者分割清单;
- (二) 城市规划部门批准翻建、改建房屋的文件;
- (三) 土地部门批准改变土地使用权取得方式、期限或者用途的文件或者补交土地出让金的证明;
- (四) 房屋面积测绘报告;
- (五) 夫妻双方签署同意变更房屋权属登记的书面证明;
- (六) 法律、法规规定的其他文件。

#### 第四节 他项权登记

第四十条 依法以房屋设定抵押权或者地役权的,应当申请办理房屋他项权登记;房屋租赁的,可以申请办理他项权登记。依法转让他项权或者设定他项权的房屋发生变更登记情形的,应当申请办理他项权转让登记或者变更登记。

第四十一条 申请办理房屋他项权登记,应当提交房屋权属证书或者登记证明,并根据办理事项提交下列文件:

- (一) 债权债务主合同和抵押合同、地役权合同;
- (二) 租赁合同;
- (三) 法律、法规规定的其他文件。

以尚未建成的房屋设定抵押的,应当提交房屋预售许可文件。以共有的房屋设定他项权的,应当提交相关权利人同意的书面意见。

申请办理解除或者延长设定他项权登记的, 必须提交他项权人同意的书面意见。

第四十二条 他项权登记申请有下列情形之一的, 登记机构应当作出不予登记的决定:

(一) 以用于教育、医疗、市政等公益性事业的房屋设定抵押的;

(二) 在抵押合同中约定抵押期满抵押权人未受清偿时, 房屋所有权转移为抵押权人所有的;

(三) 租赁期限超出 20 年的;

(四) 法律、法规规定的其他情形。

第四十三条 登记机构办理他项权登记, 应当按照房屋登记簿记载, 在《房屋所有权证》中注明他项权, 将《房屋所有权证》退还房屋权利人, 并向房屋他项权人发放《房屋他项权证》。

以在建房屋设定抵押的, 登记机构应当向抵押人和抵押权人出具登记证明; 房屋竣工办理初始登记时, 收回登记证明, 换发房屋所有权证和他项权证。

## 第五节 注销登记

第四十四条 有下列情形之一的, 房屋权利人应当自事实发生或者法律文件生效之日起 30 日内, 向登记机构申请办理注销登记, 并提交原房屋权属证书或者登记证明, 以及相关合同、协

议和证明文件：

- （一）房屋灭失的；
- （二）土地使用年限届满未取得延长使用期限的；
- （三）他项权终止或者预告登记权利终止的；
- （四）法律、法规规定的其他情形的。

房屋权利人逾期不申请注销登记的，登记机构应当督促其办理注销登记；无正当理由拒不办理注销登记的，登记机构可以直接办理注销登记，并告知原房屋权利人。

第四十五条 有下列情形之一的，除通过更正可以补救的外，登记机构应当依职权进行注销登记，并书面告知有关当事人：

- （一）房屋权属登记申报材料不实的；
- （二）登记机构工作失误造成房屋权属登记不实的；
- （三）有关国家机关持已经生效的法律文件，要求办理注销登记的；
- （四）法律、法规规定的其他情形。

应当更正或者注销房屋权属登记的房屋，已经以合理价格转让，受让人善意取得该房屋，且已办理房屋权属登记，不适用前款规定。原所有权人可以向转让人请求赔偿损失。

第四十六条 有下列情形之一的，登记机构应当作出不予办理注销登记的决定：

- （一）申请注销的房屋设定有他项权登记、预告登记、限制处分登记的；

(二) 异议登记未解除的;

(三) 法律、法规规定的其他情形。

第四十七条 登记机构办理注销登记,应当收回原房屋权属证书、登记证明或者公告原房屋权属证书、证明文件作废。

## 第六节 预告登记

第四十八条 预购或者预租房屋,房屋预购人或者预租人可以凭签订的预购房屋买卖合同或者预租合同,向登记机构申请办理预告登记。

第四十九条 登记机构受理尚未建成的房屋的预购、预租登记申请,应当核实房屋预售许可文件;预购或者预租的房屋已经设定抵押的,应当核实抵押权人出具的同意出售或者出租的证明。

第五十条 取得预告登记的权利人,就预告登记的事项享有对抗第三人的权利,并就房屋交付享有优先请求的权利。

第五十一条 取得预告登记的预购、预租房屋发生转让、变更或者设定他项权的,可以申请办理转移、变更或者他项权登记。

预购、预租房屋交付后,应当换发房屋权属证书,并在房屋权属登记簿中予以记载。

## 第七节 异议登记

第五十二条 房屋利害关系人，对房屋权属登记簿记载事项有异议的，可以依照法律规定持相关证据向登记机构提出书面申请，办理异议登记。

第五十三条 登记机构受理异议登记申请后，应当将异议的事项记载于房屋权属登记簿，对第三人履行警示义务，并书面告知房屋权利人。

第五十四条 登记机构予以异议登记，申请人在异议登记之日起 15 日内不起诉的，异议登记失效。申请人就异议登记事项提起诉讼的，登记机构可以延长异议登记的有效期。

在异议登记有效期内，有证据证明原权属登记不当，登记机构应当进行更正，或者办理注销登记、限制处分登记。

第五十五条 在异议登记有效期内，有证据证明异议登记不当，登记机构应当注销异议登记。因异议登记对房屋权利人产生的不利后果，由异议登记申请人承担。

## 第八节 限制处分登记

第五十六条 有关国家机关依法对房屋采取查封、轮候查封、预查封等财产保全限制措施、强制执行措施或者作出没收决定的，应当告知登记机构进行限制处分登记。

第五十七条 有关国家机关告知登记机构办理限制处分登记的，应当提交作为执行依据的法律文件和书面协助执行通知书。



协助执行通知书中应当明确限制处分的房屋或者房屋的具体部位、限制处分的期限。

第五十八条 登记机构在限制处分期限内, 限制房屋权利人处分登记簿载明的权利。

第五十九条 登记机构收到有关国家机关告知解除限制处分登记的有关文件的, 应当即时解除限制处分登记。

限制期限届满, 或者作出限制处分登记的房屋已经被依法执行的, 房屋限制处分登记自动解除。

需要延长限制处分登记期限的, 有关国家机关应当重新告知登记机构办理限制处分登记。

#### 第四章 法律责任

第六十条 违反本条例规定, 因登记机构过错造成登记错误, 或者无故拖延登记、拒绝房屋权利人及利害关系人正当查询登记请求的, 由其所在单位或者有关主管部门对负有责任的主管领导和直接责任人员, 给予行政处分; 对房屋权利人或者其他人造成损害的, 依法承担赔偿责任。

第六十一条 违反本条例规定, 以隐瞒、欺骗等不正当手段获取房屋权属证书、登记证明的, 由市、县(市)房产管理部门注销原登记, 收回房屋权属证书、登记证明或者公告作废, 没收违法所得; 可以并处一千元以上一万元以下罚款; 给他人造成损

害的，依法承担赔偿责任。

第六十二条 违反本条例规定，伪造、变造房屋权属证书或者登记证明的，由市、县（市）房产管理部门予以收缴，移送有关部门依法处理；给他人造成损害的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十三条 违反本条例规定，非法印制房屋权属证书或者登记证明的，由县（市）以上房产管理部门予以收缴，没收违法所得；可以并处一万元以上三万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十四条 违反本条例规定，新建房屋已经预售或者设定他项权，建造人未在规定的期限内申请办理初始登记或者不协助预购人同时办理转移登记的，由县（市）以上房产管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处以房屋合同价 5% 的罚款，并通知有关行政主管部门不予办理新建项目的审批手续，不予批准房屋预售许可；给他人造成损害的，依法承担赔偿责任。

建造人未在规定的期限内申请办理初始登记或者不协助预购人同时办理转移登记，有关行政主管部门又为其办理新建项目的审批手续或者批准房屋预售许可的，由本级人民政府或者上级监察机关对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。给公民、法人或者其他组织造成损害的，依照国家有关法律予以赔偿。

第六十五条 违反本条例规定，登记机构的工作人员滥用职

权、玩忽职守、徇私舞弊，由其所在单位或者有关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。

## 第五章 附 则

第六十六条 本条例实施前，已经取得房屋权属证书的，登记机构应当按照房屋权属档案资料填写房屋权属登记簿，不得要求房屋权利人重复登记、重新领取房屋权属证书。

第六十七条 城市规划区外国有土地上房屋权属登记，由房屋所在地市、县（市）人民政府房产管理部门参照本条例执行。

第六十八条 本条例自 2006 年 7 月 1 日起施行。