吉林市房屋产权产籍管理条例（修正）

（1996年9月19日吉林省吉林市第十一届人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过　1996年11月22日吉林省第八届人民代表大会常务委员会第二十七次会议批准　2004年12月28日吉林市第十三届人民代表大会常务委员会第十七次会议修改　2005年1月20日吉林省第十届人民代表大会常务委员会第十八次会议批准）

第一章　总则第二章　产权登记　　第一节　登记通则　　第二节　初始登记　　第三节　转移登记　　第四节　他项权利登记　　第五节　变更登记　　第六节　注销登记第三章　权属管理第四章　产籍管理第五章　法律责任第六章　附则 第一章　总则　　第一条　为加强房屋产权产籍管理，保护房屋产权人的合法权益，根据《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　本条例所称房屋，是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。　　本条例所称房屋产权，是指房屋所有权及他项权利（即典权、抵押权）。　　本条例所称房屋产籍，是指房屋的图、表、卡、册、视听资料等反映房屋产权现状和历史情况的产权档案及有关资料。　　第三条　本条例适用于本市行政区域内国有土地上房屋产权产籍的管理。　　第四条　全民所有的房屋产权归国家所有，集体所有的房屋产权归集体所有，私有的房屋产权归个人所有，共有的房屋产权归共有人共同所有。　　第五条　市、县（市）人民政府房地产行政管理部门主管本辖区房屋产权产籍管理工作。其主要职责是：　　（一）宣传、贯彻和执行有关房屋产权产籍管理的法律、法规、规章和政策；　　（二）负责对各类房屋所有权和他项权利登记工作；　　（三）依法核发房屋所有权证书（含共有权保持证书）或他项权利证书；　　（四）负责房屋产籍测绘管理工作；　　（五）负责对产权属国家所有的城市商业网点用房、城市改造建设的动迁安置房屋、国有拨用房产及直管公房的直接管理；　　（六）负责对房屋产权产籍档案资料的收集、整理和管理以及对房屋变动情况的综合统计；　　（七）负责对单位自管房屋产权产籍管理工作的监督、指导；　　（八）查处违反房屋产权产籍法律、法规、规章的行为。　　市、县（市）房屋产权产籍管理机构负责本辖区房屋产权产籍管理的日常工作。　　市人民政府房地产行政管理部门负责对县（市）房屋产权产籍管理工作的检查、监督和指导。　　各级计划、城建（规划）、土地、国有资产、公安等相关部门应按各自职责配合做好房屋产权产籍管理工作。　　第六条　房屋产权产籍管理应遵循产权明晰、数据准确、变更及时、资料完整和房地权属一致的原则。　　第七条　房屋所有权人对房屋依法享有占有、使用、收益和处分的权利，并有遵守本条例，接受房屋产权产籍管理部门的指导、监督和管理的义务。　　第八条　对贯彻执行本条例做出突出成绩的单位或个人及检举违反本条例的有功人员，由市人民政府给予表彰和奖励。第二章　产权登记第一节　登记通则　　第九条　公民、法人或其他房屋产权的取得、转移、变更、设定他项权利及注销等，须到市、县（市）房屋产权产籍管理机构办理登记手续。　　房屋产权登记依照下列程序进行：　　（一）提出申请；　　（二）受理申请；　　（三）审查申请文件；　　（四）权属调查；　　（五）测绘房籍平面图、编排房屋地段栋号；　　（六）确认房屋所有权或他项权利；　　（七）核准登记事项，缮制权证；　　（八）计收规费；　　（九）发放房屋所有权证书或他项权利证书；　　（十）建立房屋产权产籍资料档案。　　第十条　房屋所有权登记，按下列规定确定申请登记人：　　（一）公民私有房屋，由公民个人申请登记，并以户籍登记姓名或合法有效身份证件所载姓名为准；　　（二）法人的房屋，由该法人申请登记，并使用其法人注册全称；　　（三）其他组织的房屋，由该组织申请登记，并使用其依法登记的名称或批准的名称；　　（四）共有的房屋，由共有人共同申请登记；　　（五）外埠、境外组织或个人的房屋，由该组织或个人申请登记，并交验合法有效的证件。　　第十一条　公民、法人或其他组织应自行申请办理房屋所有权登记。　　特殊情况须委托他人办理的，被委托人须交验委托书和本人身份证件。　　外埠、境外申请人的委托书必须经过认证、公证。　　第十二条　无民事行为能力人、限制民事行为能力人申请房屋所有权登记，应由其法定代理人代理登记。　　第十三条　房屋所有权一般以单体建筑房屋为单位进行登记。　　单体建筑房屋有两个以上权利人的，各权利人分别以占有该房屋的份额进行登记。　　第十四条　申请房屋所有权登记，当事人应在本条例规定的时限内提交申请及有关文件、证件正本。因不可抗力不能在规定时限内申请登记的，可顺延至障碍消除后３０日内。　　第十五条　申请人的申请符合规定的，房屋产权产籍管理机构应在本条例规定的时间内予以核准登记，确认房屋所有权，发放房屋所有权证书；对不符合规定的，不予登记，并自受理申请之日起３０日内书面通知申请人。　　第十六条　房屋所有权管理实行日常登记和验证制度。　　市、县（市）房屋产权产籍管理机构可根据需要，经当地人民政府批准对本行政区域内房屋所有权登记情况进行普查。　　第十七条　日常登记和验证，均须对权利人、权利性质、权利来源、取得时间、变化情况和房屋面积、结构、用途、座落等逐一核对登记，并按规定收取各项规费及逾期登记费。　　产权产籍管理机构应按国家房地产测量规范要求，测绘房籍平面图。　　房屋所有权登记使用由市房地产行政管理部门统一制作的表格。　　第十八条　有下列情况之一的，经申请可准予延期登记。　　（一）所有权纠纷尚未解决的；　　（二）不能证明其产权来源的；　　（三）人民法院正在审理案件中涉及房屋产权归属及依法限制房屋产权转移的；　　（四）因不可抗力不能及时登记的；　　（五）其他可延期登记的。延期登记的期限自延期之日起不得超过一年。第二节　初始登记　　第十九条　新建成的房屋，建设单位及个人应在竣工之日起９０日内，申请房屋所有权初始登记。　　第二十条　申请房屋所有权初始登记，应提交下列文件或证件：　　（一）房屋所有权登记申请书；　　（二）土地使用批准书；　　（三）建筑工程规划许可证；　　（四）规划平面位置图；　　（五）防火批准书；　　（六）竣工验收资料；　　（七）个人身份证件或法人资格证明。　　第二十一条　房屋产权产籍管理机构对申请人的初始登记进行审查。符合规定的，自受理之日起３０日内予以初始登记，发放房屋所有权证书。第三节　转移登记　　第二十二条　已经取得所有权的房屋，有下列情形之一的，当事人应自合同成立或其他法律文件生效之日起３０日内申请办理转移登记。　　（一）买卖；　　（二）赠与；　　（三）交换；　　（四）继承；　　（五）分割；　　（六）价拨、企业兼并及作价入股；　　（七）依照法律、法规规定作出的其他强制性转移。　　第二十三条　申请转移登记，应提交下列文件或证件：　　（一）房屋转移登记申请书；　　（二）房屋所有权证书；　　（三）税费收据；　　（四）个人身份证件或法人资格证明；　　（五）合同书、协议书、公证书或有关文书；　　股份制企业所有的房屋、部分产权房屋，除提交前款规定的文件或证件外，还应分别提交董事会决定的文件或相应机构同意转移的证明。　　第二十四条　房屋产权产籍管理机构对申请人的转移登记申请进行审查。符合规定的，自受理之日起３０日内予以转移登记，并换发房屋所有权证书。第四节　他项权利登记　　第二十五条　房屋抵押或典当的，当事人应从他项权利设定之日起１５日内申请他项权利登记。　　未办理房屋所有权登记的，不予登记他项权利。　　未经他项权利登记的房屋抵押、典当行为，不受法律保护。　　属于共有产权的，抵押房地产时，应征得其他共有人的同意；处分抵押房地产时，其他共有人有优先购买权。　　第二十六条　申请房屋他项权利登记，应提交下列文件和证件：　　（一）登记申请书；　　（二）房屋所有权证书（共有权保持证书）；　　（三）抵押、典当合同书；　　（四）房地产市场管理机构审批手续；　　（五）个人身份证或法人资格证明。　　第二十七条　房屋产权产籍管理机构对申请人的他项权利登记申请应进行审查，符合规定的，自受理之日起５日内予以登记。　　第二十八条　对核准他项权利登记的，房屋产权产籍管理机构应发放房屋他项权利证书，在设定他项权利的房屋所有权证书上加盖他项权利设定专用章，在房屋产籍档案中作他项权利设定记录。　　第二十九条　同一房屋分割设立若干抵押权时，应按本条例第二十七条规定分别办理抵押登记申请。在同一抵押期内，不得重复抵押。　　第三十条　设定他项权利的房屋，在他项权利存续期限内，不得申请转移登记或进行翻建、改建、扩建和拆除，法律、法规另有规定的除外。　　第三十一条　当事人应自他项权利终止之日起５日内到房屋产权产籍管理机构办理他项权利注销登记。　　第三十二条　因处分抵押房屋而取得房屋所有权的，应依照本条例规定办理转移登记。第五节　变更登记　　第三十三条　有下列情形之一的，权利人应自变更事项发生之日起１５日内申请变更登记，提交有关文件：　　（一）房屋改建、扩建的，提交本条例第二十条所规定的文件、证件；　　（二）房屋改变用途的，应提交有关批准文件；　　（三）房屋所有权人改变名称的，应提交批准文件或证明；　　（四）其他变更事项。　　第三十四条　房屋产权产籍管理机构对房屋变更登记申请应进行审查，符合规定的，自受理之日起３０日内予以变更登记，并换发房屋所有权证书。　　第三十五条　房屋所有权证书遗失，房屋所有权人应向房屋产权产籍管理机构报失声明作废，登报声明３０日内无异议的，予以补发。补发的房屋所有权证书应注明“补发”字样。　　房屋所有权证书破损影响使用的，经查验可以申请换证登记。　　第六节　注销登记　　第三十六条　房屋因拆除、倒塌或焚毁等原因灭失的，其所有权即行终止。原权利人应自事实发生之日起３０日内向房屋产权产籍管理机构申请灭失注销登记。　　第三十七条　拆除的房屋，拆除人应当事先持房屋所有权证书、拆迁许可通知书及有关批准文件到房屋产权产籍管理机构申请注销登记。　　第三十八条　注销登记后，房屋产权产籍管理机构须书面通知原权利人或拆迁人，并收回房屋所有权证书或他项权利证书。　　第三十九条　凡有下列情形之一的，房屋产权产籍管理机构予以注销登记。　　（一）持证人申请登记时隐瞒真实情况，伪造有关文件、证件，用欺骗手段获准登记的；　　（二）虚报遗失而获补发的；　　（三）人民法院判决、裁定或行政机关决定撤销登记的；　　（四）因其他原因应予以撤销登记的。第三章　权属管理　　第四十条　房屋所有权证书是国家依法保护房屋所有权人合法权益的凭证，任何单位和个人不得伪造或涂改。　　房屋所有权人凭证行使对房屋的占有、使用、收益和处分的权利。　　第四十一条　房屋所有权证书由市、县（市）房地产行政管理部门统一印制和发放。　　第四十二条　产权人下落不明又无合法代理人或者经人民法院认定为无主的房屋，由当地房地产行政管理部门代管。　　第四十三条　司法机关、行政机关依法限制房屋权利的，应将有关文书或文件送达房屋产权产籍管理机构。文书、文件应详细列明限制房屋权利的内容、期限。期限届满后，权利人可以申请房屋所有权转移、变更或设定他项权利。　　第四十四条　房地产开发经营企业出售的房屋，产权归购买者所有。　　第四十五条　公房出售和政策减免、地方财政补贴所建房屋及动迁房个人承担费用部分的，按交款比例和所有权份额的证明，依法确认房屋所有权。房屋产权产籍管理机构应在其房屋所有权证书内注明产权来源、限制内容和所占产权比例。　　第四十六条　未按法律、法规规定和法定程序，任何单位和个人不得扣缴房屋所有权证书和撤销核准登记，或者以其他形式没收、查封房屋、限制房屋权利。第四章　产籍管理　　第四十七条　房屋产籍档案资料由市、县（市）房屋产权产籍管理机构集中保存、统一管理。　　第四十八条　房屋产籍应当依照房地地段号建立。房地地段号的确定按照国家房地产测量规范执行。　　第四十九条　在房屋所有权登记以及在房屋经营、管理活动中形成的房屋产籍资料，应按准确、完整、系统、安全和有效的归档原则收集整理，并根据房屋产权的取得、转移、变更、注销和他项权利设定等及时调整补充，建立规范的产权档案，使房屋产籍记载的内容与房产现状保持一致。　　第五十条　房屋产权档案须妥善管理，永久保存，不得丢失或损坏。　　第五十一条　房屋产权档案实行有偿使用。查阅房屋产权档案，须经房屋产权产籍管理机构同意并按规定履行手续。　　查阅房屋产权档案，不得勾划、圈点、涂改、裁剪和损坏。未经批准，不得拍照、复印和摘抄。第五章　法律责任　　第五十二条　违反本条例规定的，由房地产行政管理部门或会同有关部门，按下列规定予以处罚。构成犯罪的，依法追究刑事责任。　　（一）违反第十九条、第二十三条、第二十六条、第三十二条、第三十四条、第三十七条规定，房屋产权人不按规定的时间申请房屋产权登记的，责令补办登记手续。逾期３０天以上的，累进加收逾期登记费。　　（二）违反第三十一条规定，在他项权利存续期限内，进行转移、翻建、改建、扩建和拆除的，责令恢复原状；进行转移的，其转移行为无效，并追究当事人的责任。　　（三）有第四十条第（一）、第（二）项行为和违反第四十一条第一款规定，采取欺骗手段获准登记，领取房屋所有权证书和虚报遗失获补发房屋所有权证书以及涂改、伪造房屋所有权证书的，收缴房屋所有权证书，责令其重新办理登记手续；给他人造成损失的，须负赔偿责任，并追究当事人的责任。　　（四）违反第四十五条规定，不出售房屋产权的，没收房屋价款，并追究当事人的责任。　　第五十三条　当事人对行政处罚决定不服的，可以在接到处罚通知之日起１５日内，向作出处罚决定的上一级行政机关申请复议；对复议决定不服的，可以在接到复议决定起１５日内向人民法院起诉。当事人也可以在接到处罚决定起１５日内直接向人民法院起诉。当事人逾期不申请复议，也不向人民法院起诉的，由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。　　第五十四条　房屋产权产籍管理机构在规定期限内，对符合条件的申请不予登记的，当事人可以向上一级行政机关申诉，也可以直接向人民法院起诉。　　房屋产权产籍管理机构工作人员必须模范遵守本条例，对玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的，由上级行政机关管理部门给予行政处分。构成犯罪的，依法追究刑事责任。　　第五十五条　拒绝、阻碍房屋产权产籍管理机构工作人员依法执行公务的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。第六章　附则　　第五十六条　本条例由吉林市人民代表大会常务委员会负责解释。　　第五十七条　本条例自公布之日起施行。