京建法〔2014〕10号附件

北京市房屋登记工作规范

1.总则

**1.1依据**

为规范本市房屋登记行为，维护房屋交易安全，依法保护权利人的合法权益，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》、《中华人民共和国城乡规划法》、《北京市城乡规划条例》、《房屋登记办法》(建设部令第168号)、《北京市城市房地产转让管理办法》(市政府令第209号)等相关法律、法规及规章，结合本市实际，制定本规范。

**1.2适用范围**

本规范适用于本市行政区域内的房屋登记。

本规范所称房屋登记，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。

本规范所称房屋权利人(以下简称权利人)，是指依法享有房屋所有权、房屋他项权利等房屋权利的自然人、法人和其他组织。

**1.3登记机构职权**

北京市住房和城乡建设委员会(以下简称市住房城乡建设委)是本市房屋登记机构，负责本规范的组织实施。

市住房城乡建设委建立全市统一的房屋登记簿和房屋登记信息系统，制定统一的房屋登记技术规范，指导、监督房屋登记工作。

国家与本市对不动产统一登记有其他规定的，从其规定。

**1.4 业务分工**

各区(县)住房和城乡建设委员会(房屋管理局)、经济技术开发区房屋土地管理局以及北京市房屋权属登记事务中心(以下统称登记部门)受市住房城乡建设委委托，具体承担房屋登记工作。

北京市房屋权属登记事务中心负责办理全市范围内的军队房产、涉密房产、中央国家机关办公用房等房屋登记。其他房屋的登记工作，由房屋所在地登记部门负责办理。

**1.5房屋登记簿形式**

房屋登记簿是房屋权利归属和内容的根据，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。

房屋登记簿记载的内容应当符合《房屋登记簿管理试行办法》(建住房〔2008〕84号)的要求。

房屋登记簿应当采用电子介质形式，且有唯一、确定的纸介质转化形式。记载于登记簿的时点以登记官将登记事项在登记簿上记载完毕并点击确认之时为准。

电子登记簿应当定期异地备份，并配备必要的安全保护设施。

任何人不得擅自更改登记簿。登记簿记载事项有误的，应当按照更正登记程序进行更正。

**1.6证书及证明**

登记部门应当根据房屋登记簿的记载，颁发统一的房屋权属证书、登记证明。包括：

(一)房屋所有权证；

(二)房屋他项权证；

(三)预告登记证明、异议登记证明。

申请登记房屋为共有房屋的，登记部门应当在房屋权属证书、登记证明上注明“共有”字样。

房屋权属证书、登记证明上加盖房屋登记机构房屋登记专用章。

**1.7登记原则**

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。

房屋登记应当依申请启动，也可依法定职权启动。

**1.8审核委员会**

市住房城乡建设委和各登记部门应当设立房屋登记审核委员会，负责会审房屋登记重大疑难事项。房屋登记审核委员会应当由3人及以上单数组成，其中登记官不应少于总人数的1/2。

**1.9人员标准**

房屋登记人员应当具备与其岗位相适应的专业知识，取得市住房城乡建设委颁发的岗位资格证书。人员，应当取得住房和城乡建设部颁发的房屋登记上岗证书，持证上岗从事房屋登记审核、登簿、质量管理工作的人员，还应当取得住房和城乡建设部颁发的房屋登记官资格证书。

同一登记业务的受理、审核、质量管理岗位不得由同一人担任。

**1.10标识形象**

登记部门应当使用市住房城乡建设委统一制作的房屋登记标识。

**1.11人员管理**

市住房城乡建设委和各登记部门应当加强登记人员培训考核及日常管理工作，建立和完善管理体制，采取基本配置和外聘服务相结合的方式，设立专门队伍，其中受理、审核、登簿、质量管理等岗位由房屋登记官和正式工作人员承担，辅助性工作可由外聘人员承担，所需经费纳入同级财政预算。

2.一般规定

**2.1登记程序**

办理房屋登记，一般依照下列程序进行：  
 (一)申请；  
 (二)受理；  
 (三)审核；   
 (四)记载于登记簿；  
 (五)发证。

登记部门认为必要时，可以就登记事项进行公告。

**2.2基本单元**

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。

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。

非住房以房屋的幢、层、套、间等有固定界限并且可以独立使用的部分为基本单元进行登记。

平房院可依申请以门牌坐落为基本单元进行登记。

**2.3登记文字**

房屋登记簿、房屋权属证书、登记证明应当使用中华人民共和国法定规范汉字缮写。

申请登记材料应当使用汉字文本，外文文本的申请材料应当附经公证或者认证的汉字译本。

涉及数量、日期、编号的，应当使用阿拉伯数字。

**2.4身份证明**

**(一)申请人申请房屋登记，应当提交下列相应的身份证明材料：**

1.境内自然人：居民身份证，未成年人为居民身份证或户口簿；

2.中华人民共和国香港、澳门特别行政区自然人：香港、澳门特别行政区居民身份证或者香港、澳门特别行政区护照；

3.中华人民共和国台湾地区自然人：台湾居民来往大陆通行证；

4.华侨：中华人民共和国护照和国外长期居留身份证件；

5.外籍自然人：中国政府主管机关签发的居留证件或者其所在国护照；

6.境内机关法人、事业单位法人、社团法人：组织机构代码证；

7.境内企业法人：企业法人营业执照；

8.境内其他组织：营业执照或者组织机构代码证；

9.境外(含港澳台，下同)法人、其他组织：其成立的批准文件，或注册证明，或商业登记证；

10.外国驻华使(领)馆和外国驻华办事机构、国际组织驻华代表机构：该使(领)馆、办事机构、代表机构出具的身份证明。

**(二)权利人的名称、身份证明号码等信息内容发生变化，申请变更登记的，应当提交下列证明材料：**

1.境内自然人：其户籍所在地公安机关出具的证明材料；军人退役或转业，房屋以原军官证等身份证件登记的，提交现户籍所在地公安机关、民政部门、接收单位、人事档案管理部门或者原军人身份证件核发部门出具的证明材料；

2.境内自然人取得国外自然人身份：经中国驻外使(领)馆认证、外国驻华使(领)馆确认或者中国公安机关出具的证明材料；

3.境内自然人取得港澳台自然人身份:经公证或者有权机关出具的证明材料；

4.境外自然人取得境内自然人身份：中国公安机关出具的证明材料；

5.境内法人、其他组织：原批准或注册机构出具的证明材料；

6.境外法人、其他组织：其批准或注册机构出具的证明材料。

**2.5特殊审批**

境外机构和境外个人申请房屋登记(继承和法院判决除外)，应当提交市涉外建设项目国家安全审查办公室的批准文件，但该项目已经过批准的除外。

各国驻华使(领)馆、各国际组织驻华代表机构、享有外交特权与豁免的人员，应当提交外交部同意其购房的照会。

涉及国家安全、军事等保密的房屋登记，有关当事人应当按相关规定事先办理审查手续。

**2.6申请材料**

申请人申请房屋登记的，应当向登记部门提交登记申请材料。

登记申请材料应当提供原件。登记部门不留存原件的，申请人应当提交与原件一致的复印件并提供原件，由登记人员比对。不能提供原件比对的，申请人应当提供出具该原件的机关或法定存档机构确认与原件一致的复印件，或者公证机构公证的复印件与原件一致的证明。

申请人应当对登记申请材料的真实性、合法性、有效性负责，不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料申请房屋登记。

**2.7单方申请**

房屋登记应当由相关当事人共同申请。有下列情形之一的，可以由当事人单方申请：

(一)因合法建造房屋申请房屋所有权初始登记的；

(二)因人民法院、仲裁委员会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)属于本规范3.3.1规定的变更登记情形之一的；

(五)因房屋灭失申请注销登记的；

(六)权利人放弃房屋权利申请注销登记的；

(七)权利人申请不涉及房屋权利归属和内容的更正登记的；

(八)申请异议登记的；

(九)预售人和预购人订立商品房买卖合同后，预售人未按约定与预购人申请预告登记，预购人申请预告登记的；

(十)法律、法规、规章以及本规范规定的其他情形。

**2.8共有**

共有的房屋，应当由共有人共同申请登记。共有人应当书面约定共有方式；按份共有的，还应当明确共有人各自占有的份额。

按份共有人对共有的房屋按照其份额享有所有权。共同共有人对共有的房屋共同享有所有权。

**2.9委托**

当事人委托代理人代为申请房屋登记的，应当出具授权委托书、委托人及受托人的身份证明。授权委托书应当载明委托事项、登记房屋坐落等内容，并经委托人和受托人签字确认。

**2.10公证和认证**

有下列情形之一的，当事人应当按照有关规定办理公证或者认证：

(一)自然人委托代理人处分房屋、申请涉及房屋权利归属和内容的更正登记、放弃房屋所有权申请注销登记、抵押权人为自然人时申请抵押权注销登记、撤回登记申请以及申请补证的，其授权委托书应当经公证或者认证。

因赠与申请房屋登记，赠与人委托代理人申请的，赠与合同还应当经公证。

自然人委托金融机构办理抵押权预告登记、抵押权登记的，委托书可不公证。

(二)因继承、受遗赠申请房屋登记的，其继承权的认定应当经公证或者认证，但人民法院生效法律文书确认房屋继承、受遗赠事实的除外。

(三)父母之外其他监护人处分未成年人房屋申请登记的，其对未成年人享有监护权的证明应当经公证或者认证，但人民法院、居委会(村委会) 或者未成年人父、母所在单位指定监护的除外。

(四)利害关系人申请更正登记，权利人不能会同办理的，权利人同意更正的证明材料应当经公证。

(五)香港、澳门、台湾以及国外申请人委托他人申请房屋登记的，其授权委托书应当经公证或者认证。其中，香港、澳门地区出具的公证书应当由中国法律服务(香港或者澳门)有限公司加盖转递专用章；台湾地区出具的公证书应当由北京市公证协会确认；国外出具的公证文书应当经中国驻该国使(领)馆认证，与中国没有外交关系的国家，应当经该国和中国都有外交关系的第三国的中国使(领)馆认证。

除委托、声明、遗嘱等单方法律行为外，其他涉及房屋的公证书应当由本市公证机构出具**。**

**2.11监护**

未成年人的房屋，应当由其监护人代为申请登记。监护人代为申请时，应当提交本人和未成年人的身份证明、监护关系证明。因处分未成年人房屋申请登记的，监护人还应当提供为未成年人利益处分房屋的书面保证。

其他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，应当由其监护人代为申请登记。监护人代为申请登记的，除提交本人和被监护人的身份证明、监护关系证明外，还应当提交人民法院认定无民事行为能力或者限制民事行为能力的生效法律文书。

**2.12公告**

登记部门公告房屋权属证书或者登记证明作废，或者公告其他与登记有关的事项，应当在市住房城乡建设委网站发布。

集体土地范围内房屋登记公告，还应当符合本规范相应规定。

**2.132.13境外司法文书认可**

用于申请房屋登记的境外司法文书应当经有管辖权的北京市中级人民法院裁定予以认可和执行。

**2.14受理**

申请人提交的登记申请材料齐全且符合法定形式的，登记部门应当予以受理，出具受理通知书。

申请人提交的登记申请材料不齐全或者不符合法定形式的，登记部门应当不予受理，并告知申请人需补正的内容或者不予受理的原因。

**2.15询问**

登记部门应当查验登记申请材料，并就有关事项询问申请人。询问结果应当经申请人或者其委托代理人签字确认，并归档保留。

登记部门认为申请登记房屋的有关情况需要进一步证明的，可以要求申请人补充材料。

**2.16实地查看情形**

登记部门办理下列房屋登记，应当由不少于2名登记人员进行实地查看：

(一)房屋所有权初始登记；

(二)因房屋灭失导致的房屋所有权注销登记；

(三)登记部门认为有必要实地查看的其他情形。

登记部门实地查看时，申请人应当予以配合。

**2.17准予登记**

登记申请符合本规范相应登记条件的，登记部门应当予以登记，将申请登记事项记载于房屋登记簿。

**2.18合并办理**

有下列情形之一的，登记部门应当合并办理相应登记：

(一)预购商品房抵押权预告登记与预购商品房预告登记；

(二)已办理预购商品房抵押权预告登记的房屋，房屋所有权转移登记与预购商品房抵押权预告登记转房屋抵押权设立登记；

(三)以抵押贷款方式购买房屋的，房屋所有权转移登记与房屋抵押权设立登记。

**2.19登记撤回**

登记部门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。申请时应当提交身份证明和申请书，登记部门收回受理凭证，并退还申请材料。

共同申请的申请人，应当共同向登记部门提出撤回请求；一方申请撤回的，登记部门应当中止登记，并告知其通知另一方当事人共同申请撤回。

**2.20不予登记情形**

有下列情形之一的，登记部门应当不予登记：

(一)未依法取得规划许可或者未依法通过规划验收的房屋申请登记的；

(二)未依法取得施工许可或者未依法通过竣工验收的房屋申请登记的；

(三)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；

(四)申请登记事项与房屋登记簿记载冲突的；

(五)申请登记房屋不能特定或者不具有独立使用价值的；

(六)房屋已被依法征收、没收，原权利人申请登记的；

(七)房屋被依法查封期间申请登记的；

(八)法律、法规、规章规定的其他不予登记的情形。

**2.21不予登记要求**

登记部门决定不予登记的，应当将登记申请材料复印留存，并向申请人出具不予登记决定书，将登记申请材料退还申请人，由申请人在退回材料的清单上签字确认。

**2.22登记时限**

自受理登记申请之日起，登记部门应当于下列法定时限内，将申请登记事项记载于房屋登记簿或者作出不予登记决定：

(一)国有土地范围内房屋所有权登记，30个工作日；集体土地范围内房屋所有权登记，60个工作日；

(二)抵押权登记、地役权登记，10个工作日；

(三)预告登记、更正登记，10个工作日；

(四)异议登记、补证、换证，1个工作日。

公告时间不计入前款规定时限。因特殊原因需要延长登记时限的，经登记部门负责人批准可以延长，但最长不得超过原时限的一倍。法律、法规、规章对登记时限另有规定的，从其规定。

需要申请人补充登记材料的，补充材料时间不计入登记时限。

登记部门可以在上述法定时限内，承诺缩短相应办理时限，提高工作效率。

**2.23暂缓办理**

有下列情形之一的，登记部门应当暂缓办理权利人处分房屋申请的登记：

(一)异议登记期间；

(二)更正登记期间。

**2.24领证要求**

权利人(代理人)应当持受理通知书和身份证明领取房屋权属证书或者登记证明；共有权人应当分别领取相应证书或者证明。

**2.25登记簿效力**

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。

**2.26撤销登记**

**2.26.1 登记部门撤销登记**

司法机关、行政机关、仲裁委员会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，登记部门可以撤销原房屋登记，但司法机关、仲裁委员会发生法律效力的文件证明房屋权利为他人善意取得的除外。

登记部门撤销房屋登记的，应当制作撤销房屋登记决定书，并送达有关当事人。

**2.26.2 撤销登记后续工作**

人民法院、行政复议机关作出撤销房屋登记的行政判决或者行政复议决定，或者登记部门作出撤销房屋登记决定的，登记部门应当将房屋登记簿记载的事项恢复为被撤销登记之前的状态，但生效法律文书认定的房屋权利发生变化的除外。

原权利人死亡或者终止的，登记部门应当注记该事实，不颁发房屋权属证书，待明确继承人或者权利义务承受主体后，再办理房屋登记。

房屋已被依法查封的，登记部门应当待该房屋依法解除查封后，再恢复为被撤销登记之前的状态。

撤销登记后，原房屋权属证书、登记证明予以收回或者在市住房城乡建设委网站公告作废。

**2.27登记资料归集**

登记部门应当按照房屋登记档案管理标准将房屋登记资料及时归档并妥善管理。

**2.28档案销毁范围**

下列纸质档案可列入销毁范围，登记部门应当按规定进行鉴定销毁：

(一)抵押权登记已注销满5年；

(二)查封登记已解除满5年；

(三)地役权登记已注销满2年；

(四)预告登记已注销满2年；

(五)异议登记已注销满2年。

**2.29登记资料利用**

登记部门应当依法提供房屋登记资料查询、复制服务。申请查询、复制房屋登记资料的，应当按照规定的权限和程序办理。

申请人自行摘录的登记资料不得加盖登记资料查询专用章。

涉及国家安全、军事等保密的房屋登记资料，需经国家安全、军事等有权机关书面同意后，方可查询、复制。

**3. 国有土地范围内房屋所有权登记**

**3.1初始登记**

**3.1.1提交材料**

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)登记申请书；

(二)申请人身份证明；

(三)国有土地使用权证明；划拨土地未登记的，可提交市或者区(县)人民政府批准使用划拨用地的文件；

(四)建设工程规划许可证；2002年1月1日后竣工的房屋还应当提交建设工程规划核验合格证明；

(五)单体建筑面积300平方米以上或者投资额30万元以上的房屋，应当提交建筑工程施工许可证、工程竣工验收合格证明；

(六)房产测绘成果备案表；

(七)房产平面图和房屋登记表；

(八)区(县)公安分局出具的门楼牌编号证明；

(九)其他必要材料。

**3.1.2实地查看内容**

初始登记实地查看包括以下内容：

(一)房屋是否已建造完毕；

(二)幢数、每幢房屋的层数是否在建设工程规划许可范围内；

(三)房屋坐落是否与门楼牌编号证明一致。

**3.1.3准予登记条件**

符合下列条件的房屋所有权初始登记申请，应当准予登记：

(一)申请人是土地使用权人，且与身份证明主体一致；

(二)申请登记房屋占用的土地在国有土地使用权证明文件记载的范围内；

(三)申请登记房屋在建设工程规划许可范围内，且符合规划许可批准的用途、幢数、层数；

(四)申请登记房屋在施工许可范围内，且已竣工验收；

(五)申请登记房屋地址与门楼牌编号证明一致；

(六)申请登记房屋面积与经审核的房产测绘成果一致；

(七)不属于不予登记或者暂缓登记的情形。

**3.1.4共有部分登记的特殊规定**

房地产开发企业申请房屋所有权初始登记时，应当依据规划许可文件对建筑区划内属于全体业主共有的公共场所、公用设施及物业服务用房等房屋一并申请登记，由登记部门在房屋登记簿上予以记载，权利主体为全体业主，不颁发房屋权属证书。

**3.1.5预售项目转移登记备案**

房地产开发企业申请预售项目初始登记时，应当同时向登记部门提交转移登记申请书、授权委托书等材料，办理房屋转移登记备案手续。

房地产开发企业备案后，房屋买受人可持其身份证明、房屋买卖合同(已办理预告登记的，持预告登记证明，不再提交房屋买卖合同)、房产平面图、房屋登记表、契税完税凭证等材料自行申请房屋转移登记，但房屋坐落、面积和价款发生变化的，还应当提交与开发企业签订的补充协议。

**3.1.6** **结果公示**

房屋预售项目初始登记后，登记部门应当将房地产开发企业名称、房屋坐落、房屋规划用途、房屋面积、登记时间及房屋所有权证号在市住房城乡建设委网站公示。

**3.2转移登记**

**3.2.1情形**

经登记的房屋有下列情形之一的，当事人应当在有关法律文件生效或者事实发生后申请房屋所有权转移登记：

(一)买卖；

(二)赠与；

(三)交换；

(四)继承、接受遗赠；

(五)调拨、移交；

(六)拍卖；

(七)法人或者其他组织改制、合并(兼并)、分立、撤销、注销，导致房屋所有权发生转移的；

(八)房屋分割、合并，导致房屋所有权发生转移的；

(九)以房屋作价出资、入股、抵债；

(十)因征收导致房屋所有权发生转移的；

(十一)法律、法规、规章规定的其他情形。

**3.2.2提交材料**

申请房屋所有权转移登记，应当提交下列材料：

(一)登记申请书；

(二)申请人身份证明；

(三)房屋所有权证；

(四)房屋所有权发生转移的证明文件；

(五)契税完税或者减(免)税凭证；

(六)房产平面图和房屋登记表；

(七)其他必要材料。

申请整幢楼房或者整宗土地上的房屋转移登记，还应当提交国有土地使用权证或者市、区(县)人民政府批准使用划拨用地的文件；其中土地使用权为划拨的，还应当提交土地管理部门出具的同意划拨用地转让的批准文件。

申请绿化隔离地区按划拨方式供地的农民自住房的转移登记，还应当提交乡(镇)人民政府出具的购房人属于集体经济组织成员的证明材料。

申请各类定向安置住房的转移登记，还应当提交区(县)人民政府确认的被安置人员名单。

按份共有人转让其拥有的房屋份额,还应当提交其他按份共有人放弃优先购买权的证明。

**3.2.3转移文件种类**

本规范3.2.2第(四)项“房屋所有权发生转移的证明文件”是指：买卖合同(已办理预告登记的，应当是预告登记证明)，交换合同，赠与合同，继承权公证书，调拨、移交文件，拍卖成交确认书，因改制、合并(兼并)、分立、撤销、注销导致房屋所有权转移的证明文件，房屋分割或者合并协议，以房屋作价出资、入股、抵债的证明文件，房屋征收决定和征收补偿协议，人民法院或者仲裁委员会的生效法律文书，或者证明房屋所有权发生转移的其他材料。

2005年3月15日以后签订商品房预售合同的，提交网上签订的预售合同；2006年1月1日后签订商品房现房买卖合同的，提交网上签订的现房买卖合同；2008年10月15日以后签订存量房买卖合同的，提交网上签订的买卖合同。

**3.2.4准予登记条件**

符合下列条件的房屋所有权转移登记申请，应当准予登记：

(一)申请人与身份证明主体一致；

(二)转让人与房屋所有权发生转移的证明材料记载的转让人、房屋所有权证和房屋登记簿记载的所有权人一致；受让人与房屋所有权发生转移的证明材料记载的受让人一致；

(三)申请登记的房屋，在房屋登记簿和房屋所有权证记载的房屋范围内；与房屋所有权发生转移文件约定的房屋一致；

(四)申请登记的房屋与契税完税或者减(免)税凭证记载的房屋一致；

(五)已办理房屋所有权转移预告登记的房屋，受让人应当与预告登记权利人一致；

(六)不属于不予登记或者暂缓登记的情形。

**3.2.5设定抵押房屋的转移**

房屋已设定抵押的，抵押人转让房屋所有权申请房屋所有权转移登记的，除提交本规范3.2.2规定材料外，抵押权人应当到场，并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、他项权利证书或者抵押权预告登记证明。

**3.3变更登记**

**3.3.1情形**

经登记的房屋有下列情形之一的，权利人应当在事实发生后申请房屋所有权变更登记：

(一)权利人姓名、名称或者身份证明信息发生变化的；

(二)房屋坐落发生变化的；

(三)房屋面积增加或者减少的；

(四)房屋规划用途发生变化的；

(五)同一所有权人分割或者合并房屋的；

(六)房屋性质发生变化的；

(七)共有的房屋，共同共有与等额按份共有相互转换的；

(八)法律、法规、规章规定的其他情形。

**3.3.2提交材料**

申请房屋所有权变更登记，应当提交下列材料：

(一)登记申请书；

(二)申请人身份证明；

(三)房屋所有权证；

(四)房屋所有权发生变更的证明文件；

(五)房产平面图和房屋登记表；

(六)其他必要材料。

同一所有权人分割或者合并房屋需要重新计算房屋建筑面积的，还应当提交房产测绘成果备案表(平房除外)、房屋面积测算技术报告书。

房屋翻改扩建的，还应当提交房产测绘成果备案表(平房除外)、房屋面积测算技术报告书。

房屋已设定抵押的，抵押权人应当一并申请抵押变更登记。

**3.3.3变更文件种类**

本规范3.3.2第(四)项“房屋所有权发生变更的证明文件”包括以下证明文件：

(一)公安、工商或者其他有权部门出具的证明权利人姓名、名称或者身份信息发生变化的文件；

(二)公安机关出具的证明房屋坐落发生变化的文件；

(三)规划管理部门出具的证明房屋规划用途发生变化的文件；

(四)房屋翻改扩建的，提交建设工程规划许可证明、2002年1月1日后竣工项目还应当提交工程规划核验合格证明；单体建筑面积300平方米以上或者投资额30万元以上的房屋，还应当提交建筑工程施工许可证和工程竣工验收合格证明；

(五)人民法院或者仲裁委员会的生效法律文书；

(六)证明房屋所有权发生变更的其他材料**。**

**3.3.4变更登记准予登记条件**

符合下列条件的房屋所有权变更登记申请，应当准予登记：

(一)申请人与身份证明、房屋所有权证和房屋登记簿记载的主体一致；

(二)申请登记房屋在房屋所有权证、房屋登记簿记载的房屋范围内；

(三)申请变更事项与相关部门出具的证明文件内容一致；

(四)不属于不予登记或者暂缓登记的情形。

**3.4 注销登记**

**3.4.1情形**

经登记的房屋有下列情形之一的，权利人应当在事实发生后申请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、规章规定的其他情形。

**3.4.2提交材料**

申请房屋所有权注销登记，应当提交下列材料：

(一)登记申请书；

(二)申请人身份证明；

(三)房屋所有权证；

(四)房屋灭失或者放弃房屋所有权的证明文件；

(五)其他必要材料。

前款第(四)项证明文件可以是房屋灭失的情况说明，征收决定及房屋已被拆除的证明，房屋所有权人放弃所有权的承诺书，或者其他相关证明材料。

房屋征收部门可以依据人民政府的房屋征收决定、被征收人名单、房屋已拆除证明、原房屋所有权证等材料办理注销登记。

被放弃所有权的房屋存在他项权利或者预告登记的，还应当提交他项权利人或者预告登记权利人同意的书面证明。

**3.4.3实地查看内容**

因房屋灭失导致的房屋所有权注销登记实地查看，应当包括下列内容：

(一)申请登记的房屋坐落与房屋所有权证、房屋登记簿记载是否一致；

(二)房屋是否已灭失。

**3.4.4准予登记条件**

符合下列条件的房屋所有权注销登记申请，应当准予登记：

(一)申请人与身份证明主体一致；

(二)因房屋倒塌或者放弃所有权申请注销登记的，申请人与房屋所有权证、房屋登记簿记载的所有权人一致；

(三)申请登记的房屋在房屋所有权证、房屋登记簿记载的房屋范围内；

(四)不属于不予登记或者暂缓登记的情形。

**3.4.5依职权注销登记**

经登记的房屋所有权消灭后，原权利人未按照本规范3.4.2的规定申请注销登记的，登记部门可以依据人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者人民政府的征收决定办理注销登记，将注销事项记载于房屋登记簿，原房屋权属证书收回或者公告作废。

**4. 国有土地范围内房屋他项权利登记**

**4.1抵押权登记**

**4.1.1一般抵押权**

**4.1.1.1设立登记**

**4.1.1.1.1提交材料**

经登记的房屋，抵押人、抵押权人申请一般抵押权设立登记的，应当提交下列材料：

(一)登记申请书；

(二)申请人身份证明；

(三)房屋所有权证；

(四)主债权合同；

(五)抵押合同；

(六)其他必要材料。

按份共有人以其所有份额设定抵押的，可不提供其他共有人同意抵押的书面证明。

**4.1.1.1.2准予登记条件**

符合下列条件的一般抵押权设立登记申请，应当准予登记：

(一)申请人与身份证明主体一致；

(二)申请登记的抵押人与房屋所有权证、房屋登记簿记载的所有权人、抵押合同记载的抵押人一致；

(三)申请登记的抵押权人与抵押合同记载的抵押权人一致；

(四)申请登记的房屋在房屋所有权证、房屋登记簿记载的房屋范围内；

(五)不属于不予登记或者暂缓登记的情形。

**4.1.1.2在建工程抵押转房屋抵押登记**

**4.1.1.2.1提交材料**

在建工程抵押转为房屋所有权抵押登记的，抵押人、抵押权人应当提交下列材料：

(一)登记申请书；

(二)申请人身份证明；

(三)房屋所有权证；

(四)国有土地使用权证；

(五)在建工程抵押登记证明；

(六)以在建工程设立抵押的主债权合同、抵押合同；

(七)抵押人与抵押权人关于在建工程抵押转为房屋所有权抵押的书面协议；

(八)其他必要材料。

**4.1.1.2.2在建工程抵押转房屋抵押的抵押物范围**

在建工程抵押转房屋所有权抵押的，抵押物不包括以下房屋：

(一)已经登记为全体业主共有的房屋；

(二)已经办理预购商品房抵押权预告登记的房屋；

(三)办理在建工程抵押登记后土地上新增的房屋；

(四)法律、法规、规章规定的其他情形。

**4.1.1.2.3准予登记条件**

符合下列条件的在建工程抵押转房屋所有权抵押登记申请，应当准予登记：

(一)申请人与身份证明主体一致；

(二)申请人与在建工程抵押登记证明记载的抵押人、抵押权人一致；

(三)抵押人与土地使用权证记载的权利人一致；

(四)不属于不予登记或者暂缓登记的情形。

**4.1.1.3转移登记**

**4.1.1.3.1提交材料**

经登记的房屋一般抵押权因主债权转让而发生转移的，抵押权的转让人和受让人应当申请抵押权转移登记，并提交下列材料：

(一)登记申请书；

(二)申请人身份证明；

(三)房屋他项权证；

(四)主债权、抵押权发生转移的证明文件；

(五)其他必要材料。

同一房屋设定数个抵押权，其中一个抵押权办理转移登记的，该抵押权的顺位不变。

**4.1.1.3.2准予登记条件**

符合下列条件的一般抵押权转移登记申请，应当准予登记：

(一)申请人与身份证明主体一致；

(二)抵押权转让申请人与主债权转让合同、抵押权转让合同记载的转让人一致，与房屋他项权证、房屋登记簿记载的抵押权人一致；

(三)抵押权受让申请人与主债权转让合同、抵押权转让合同记载的受让人一致；

(四)申请登记的房屋在房屋他项权证、房屋登记簿记载的房屋范围内；

(五)不属于不予登记或者暂缓登记的情形。

**4.1.1.4变更登记**

**4.1.1.4.1情形**

有下列情形之一的，抵押人、抵押权人应当申请一般抵押权变更登记：

(一)抵押当事人姓名或者名称、身份证明信息发生变化的；

(二)抵押房屋坐落、面积、规划用途等基本状况发生变化的；

(三)抵押标的物范围、担保主债权数额、债务履行期限、担保债权范围、抵押权顺位发生变化的。

**4.1.1.4.2提交材料**

当事人申请一般抵押权变更登记，应当提交下列材料：

(一)登记申请书；

(二)申请人身份证明；

(三)房屋他项权证；

(四)属于本规范4.1.1.4.1第(一)、(二)项所列情形之一的，还应当提交变更后的房屋所有权证；

属于本规范4.1.1.4.1第(三)项所列情形之一的，还应当提交房屋抵押权发生变更的证明文件；该房屋存在其他抵押权人(预告登记权利人)的，还需提交顺位受到影响的其他抵押权人(预告登记权利人)同意的书面证明。

(五)其他必要材料。

**4.1.1.4.3准予登记条件**

符合下列条件的一般抵押权变更登记申请，应当准予登记：

(一)申请人与身份证明主体一致，与房屋他项权证、房屋登记簿记载的房屋抵押当事人一致；

(二)申请登记的房屋在房屋他项权证、房屋登记簿记载的房屋范围内；属于本规范4.1.1.4.1第(一)、(二)项所列情形之一的，应当在变更后的房屋所有权证、房屋登记簿记载的房屋范围内；

(三)申请变更的内容与提交的有关证明文件内容一致；

(四)不属于不予登记或者暂缓登记的情形。

**4.1.2最高额抵押权**

**4.1.2.1设立登记**

**4.1.2.1.1提交材料**

申请房屋最高额抵押权设立登记，抵押人、抵押权人应当提交下列材料：

(一)登记申请书；

(二)申请人身份证明；

(三)房屋所有权证；

(四)一定期间内将要连续发生债权的债权合同或者其他登记原因证明；

(五)最高额抵押合同；

(六)其他必要材料。

为最高额抵押权设立登记前已经存在的债权提供担保的，应当提交已存在债权的证明和抵押当事人同意将该债权纳入最高额抵押权担保范围的证明。

**4.1.2.1.2准予登记条件**

符合下列条件的最高额抵押权设立登记申请，应当准予登记：

(一)申请人与身份证明主体一致；

(二)抵押人与房屋所有权证、房屋登记簿记载的所有权人、抵押合同记载的抵押人一致；

(三)抵押权人与抵押合同记载的抵押权人一致,与主债权合同记载的债权人一致；

(四)申请登记的房屋在房屋所有权证、房屋登记簿记载的房屋范围内；

(五)不属于不予登记或者暂缓登记的情形。

**4.1.2.2转移登记**

**4.1.2.2.1提交材料**

最高额抵押权担保的债权确定前，最高额抵押权发生转移，转让人和受让人申请最高额抵押权转移登记的，应当提交下列材料：

(一)登记申请书；

(二)申请人身份证明；

(三)房屋他项权证；

(四)主债权、抵押权发生转移的证明文件；

(五)最高额抵押权担保的债权尚未确定的证明材料；

(六)其他必要材料。

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后，办理一般抵押权转移登记。

**4.1.2.2.2准予登记条件**

符合下列条件的最高额抵押权转移登记申请，应当准予登记：

(一)申请人与身份证明主体一致；

(二)抵押人、债务人与房屋他项权证、房屋登记簿记载的抵押人一致；

(三)抵押权转让申请人与债权转让合同、抵押权转让合同记载的转让人一致，与房屋他项权证、房屋登记簿记载的抵押权人一致；

(四)抵押权受让申请人与债权转让合同、抵押权转让合同记载的受让人一致；

(五)申请登记的房屋在房屋他项权证、房屋登记簿记载的房屋范围内；

(六)不属于不予登记者或者暂缓登记的情形。

**4.1.2.3变更登记**

**4.1.2.3.1情形**

有下列情形之一的，抵押人、抵押权人应当申请最高额抵押权变更登记：

(一)抵押当事人姓名或者名称、身份信息发生变化的；

(二)抵押房屋的坐落、面积、规划用途等基本状况发生变化的；

(三)抵押标的物范围、债权确定时间、担保债权范围、最高债权额、抵押权顺位等事项发生变化的。

**4.1.2.3.2提交材料**

抵押当事人申请最高额抵押权变更登记，应当提交下列材料：

(一)登记申请书；

(二)申请人身份证明；

(三)房屋他项权证；

(四)属于本规范4.1.2.3.1第(一)、(二)项所列情形之一的，还应当提交变更后的房屋所有权证；属于本规范4.1.2.3.1第(三)项所列情形之一的，且该房屋存在其他抵押权人(预告登记权利人)的，还需提交顺位受到影响的其他抵押权人(预告登记权利人)同意的书面证明。

(五)最高额抵押权发生变更的证明文件；

(六)最高额抵押权担保的债权尚未确定的证明材料；

(七)其他必要材料。

**4.1.2.3.3准予登记条件**

符合下列条件的最高额抵押权变更登记申请，应当准予登记：

(一)申请人与身份证明主体一致，与房屋他项权证、房屋登记簿记载的抵押当事人一致；

(二)申请登记的房屋在房屋他项权证、房屋登记簿记载的房屋范围内，属于本规范4.1.2.3.1第(一)、(二)项所列情形之一的，应当在变更后的房屋所有权证、房屋登记簿记载的房屋范围内；

(三)申请变更的内容与提交的有关证明文件内容一致；

(四)不属于不予登记或者暂缓登记的情形。

**4.1.2.4 确定登记**

**4.1.2.4.1 提交材料**

因最高债权额确定，当事人申请最高额抵押权确定登记的，应当提交下列材料：

(一)登记申请书；

(二)申请人身份证明；

(三)房屋他项权证；

(四)最高债权额已确定的证明材料；

(五)其他必要材料。

人民法院、仲裁委员会生效法律文书确定债权数额的，登记部门可以依照当事人一方申请办理确定登记。

**4.1.2.4.2准予登记条件**

符合下列条件的最高额抵押权确定登记申请，登记部门应当准予登记，并将债权确定的事实记载于房屋登记簿：

(一)申请人与身份证明主体一致，与房屋他项权证、最高债权额已确定的证明文件记载的主体一致；

(二)申请登记的房屋应当在房屋他项权证、房屋登记簿、最高债权额已确定的证明文件记载的房屋范围内；

(三)法律规定的债权确定的其他情形，从其规定；

(四)不属于不予登记或者暂缓登记的情形。

**4.1.3抵押权注销登记**

**4.1.3.1情形**

有下列情形之一的，抵押权人可申请一般抵押权或者最高额抵押权注销登记：

(一)主债权消灭；

(二)抵押权已实现；

(三)抵押权人放弃抵押权；

(四)法律、法规、规章规定的抵押权消灭的其他情形。

**4.1.3.2提交材料**

当事人申请一般抵押权或者最高额抵押权注销登记的，应当提交下列材料：

(一)登记申请书；

(二)申请人身份证明；

(三)房屋他项权证；

(四)担保的主债权已消灭的证明、抵押权已实现的证明、抵押权人放弃权利的声明或者生效法律文书；

(五)其他必要材料。

**4.1.3.3准予登记条件**

符合下列条件的一般抵押权或者最高额抵押权注销登记申请，应当准予登记：

(一)申请人与身份证明主体一致，与房屋他项权证、房屋登记簿记载的抵押当事人和本规范4.1.3.2第(四)项相关证明材料记载的当事人一致；

(二)申请登记的房屋在房屋他项权证、房屋登记簿和本规范4.1.3.2第(四)项相关证明材料记载的房屋范围内。

**4.2地役权登记**

**4.2.1 设立登记**

**4.2.1.1提交材料**

当事人申请地役权设立登记，应当提交下列材料：

(一)登记申请书；

(二)申请人身份证明；

(三)地役权合同；

(四)供役地房屋所有权证；

(五)需役地房屋所有权证；

(六)其他必要材料。

**4.2.1.2准予登记要求**

对符合下列条件的地役权设立登记，登记部门应当将有关事项记载于需役地和供役地房屋登记簿，向需役地权利人颁发房屋他项权证：

(一)申请人与身份证明主体一致，与地役权合同的当事人一致，与供役地和需役地的房屋所有权证、房屋登记簿记载的权利人一致；

(二)申请登记的房屋在房屋所有权证、房屋登记簿记载的房屋范围内；

(三)地役权登记内容与地役权合同约定内容一致；

(四)不属于不予登记或者暂缓登记的情形。

**4.2.2 转移、变更、注销登记**

**4.2.2.1 提交材料**

地役权发生转移、变更或者消灭，申请地役权转移登记、变更登记或者注销登记的，当事人应当提交下列材料：

(一)登记申请书；

(二)申请人身份证明；

(三)房屋他项权证；

(四)地役权发生变更的，应当提交供役地房屋所有权证；

(五)地役权发生转移的，应当提交需役地房屋所有权证；

(六)地役权发生转移、变更或者消灭的证明文件；

(七)其他必要材料。

**4.2.2.2转移登记准予登记条件**

符合下列条件的地役权转移登记申请，应当准予登记：

(一)申请人与身份证明主体一致；

(二)地役权随同需役地房屋所有权同时转让，不存在单独转让的情形；

(三)地役权转让人与地役权发生转移的证明文件记载的转让人一致，与房屋他项权证、房屋登记簿记载的权利人一致；

(四)地役权受让人与地役权发生转移的证明文件记载的受让人一致，与受让人房屋所有权证、房屋登记簿记载的所有权人一致；

(五)申请登记的房屋在房屋所有权证、房屋登记簿记载的房屋范围内；

(六)不属于不予登记或者暂缓登记的情形。

**4.2.2.3变更登记准予登记条件**

符合下列条件的地役权变更登记申请，应当准予登记：

(一)申请人与身份证明主体一致，与房屋他项权证、房屋所有权证、房屋登记簿记载的权利人一致；

(二)申请登记的房屋在房屋他项权证、房屋所有权证、房屋登记簿记载的房屋范围内；

(三)变更的内容与地役权发生变更的证明文件相符；

(四)不属于不予登记或者暂缓登记的情形。

**4.2.2.4注销登记准予登记条件**

符合下列条件的地役权注销登记申请，应当准予登记：

(一)申请人与身份证明主体一致，与房屋他项权证、房屋登记簿记载的当事人一致；

(二)申请登记的房屋在房屋他项权证、房屋登记簿记载的房屋范围内；

(三)地役权注销登记的情况与地役权消灭的证明文件内容相符；

(四)不属于不予登记或者暂缓登记的情形。

**5. 国有土地范围内预告登记**

**5.1情形**

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)以预购商品房设立抵押；

(三)房屋所有权转让、抵押。

**5.2预购商品房预告登记**

**5.2.1设立登记**

**5.2.1.1提交材料**

申请预购商品房预告登记的，预售人、预购人应当提交下列材料：

(一)登记申请书；

(二)申请人身份证明；

(三)已备案的商品房预售合同；

(四)当事人关于预告登记的约定(商品房预售合同中有预告登记约定的除外)；

(五)其他必要材料。

预售人与预购人在预售合同中对预告登记附有条件和期限的，预购人单方申请预购商品房预告登记，应当提交相应的证明材料。

**5.2.1.2准予登记条件**

符合下列条件的预购商品房预告登记申请，应当准予登记：

(一)申请人与身份证明主体一致；

(二)申请人有预告登记约定；

(三)房屋未办理初始登记；

(四)预告登记权利申请人与预售合同记载的买受人一致；

(五)预告登记义务申请人与预售合同记载的出卖人一致；

(六)申请预告登记的房屋与商品房预售合同记载的房屋一致；

(七)商品房预售合同已经备案；

(八)房屋登记簿无预告登记记载；

(九)不属于不予登记或者暂缓登记的情形。

**5.2.2 注销登记**

**5.2.2.1 提交材料**

因买卖双方协商解除商品房预售合同，或者人民法院、仲裁委员会生效法律文书确认商品房预售合同无效、撤销或者解除商品房预售合同，当事人申请注销预告登记的，应当提交下列材料：

(一)登记申请书；

(二)申请人身份证明；

(三)预告登记证明；

(四)买卖双方解除商品房预售合同的协议或者生效法律文书；

(五)其他必要材料。

买卖双方协商解除商品房预售合同的，应当由买卖双方共同申请；人民法院、仲裁委员会生效法律文书确认商品房预售合同无效、撤销或者解除商品房预售合同的，可由当事人一方单方申请。

**5.2.2.2 准予登记条件**

符合下列条件的预购商品房预告登记注销登记申请，应当准予登记：

(一)申请人与身份证明主体一致；

(二)注销登记申请人与预告登记证明、房屋登记簿记载的预告登记当事人一致，与解除商品房预售合同的协议或者生效法律文书记载的当事人一致；

(三)申请登记的预购商品房在预告登记证明、房屋登记簿记载的房屋范围内，在解除商品房预售合同的协议或者生效法律文书记载的房屋范围内；

(四)不属于不予登记或者暂缓登记的情形。

**5.3预购商品房抵押权预告登记**

**5.3.1 设立登记**

**5.3.1.1提交材料**

办理预购商品房预告登记后，抵押人、抵押权人申请预购商品房抵押权预告登记的，应当提交下列材料：

(一)登记申请书；

(二)申请人身份证明；

(三)借款合同；

(四)抵押合同；

(五)预购商品房预告登记证明；

(六)当事人关于抵押权预告登记的约定(抵押合同中有预告登记约定的除外)；

(七)预购商品房已由房地产开发企业设定在建工程抵押的，应当提交抵押权人放弃抵押权的书面证明；

(八)其他必要材料。

**5.3.1.2准予登记条件**

符合下列条件的预购商品房抵押权预告登记申请，应当准予登记：

(一)申请人与身份证明主体一致；

(二)申请人有预告登记约定；

(三)抵押权预告登记权利申请人应当与抵押合同记载的抵押权人、借款合同记载的贷款人一致；

(四)抵押权预告登记义务申请人应当与预购商品房预告登记证明、房屋登记簿记载的预告登记权利人一致，与抵押合同记载的抵押人、借款合同记载的借款人一致；

(五)申请登记的房屋应当在预购商品房预告登记证明、房屋登记簿记载的房屋范围内，并与抵押合同约定的抵押房屋一致；

(六)无在建工程抵押，或者抵押权人已放弃在建工程抵押权；

(七)不属于不予登记或者暂缓登记的情形。

**5.3.2 转移登记**

**5.3.2.1提交材料**

因预购商品房抵押权预告登记的权利发生转移，转让人和受让人申请抵押权预告登记转移登记的，应当提交下列材料：

(一)登记申请书；

(二)申请人身份证明；

(三)预告登记证明；

(四)预告登记权利发生转移的证明文件；

(五)其他必要材料。

**5.3.2.2准予登记条件**

符合下列条件的预购商品房抵押权预告登记转移登记申请，应当准予登记：

(一)申请人与身份证明主体一致；

(二)转让人和受让人与预告登记权利发生转移的证明文件记载的当事人一致；转让人与预告登记证明、房屋登记簿记载的权利人一致；

(三)申请登记的房屋在预告登记证明、房屋登记簿和预告登记权利发生转移的证明文件记载的房屋范围内；

(四)不属于不予登记或者暂缓登记的情形。

**5.3.3注销登记**

**5.3.3.1提交材料**

因主债权消灭，或者预告登记权利人放弃权利，或者预告登记权利已实现的，抵押权预告登记权利人申请注销抵押权预告登记的，应当提交下列材料：

(一)登记申请书；

(二)申请人身份证明；

(三)预购商品房抵押权预告登记证明；

(四)主债权消灭，或者预告登记权利人放弃权利，或者预告登记权利已实现的证明文件，或者生效法律文书；

(五)其他必要材料。

**5.3.3.2准予登记条件**

符合下列条件的预购商品房抵押权预告登记注销登记申请，应当准予登记：

(一)申请人与身份证明主体一致，与抵押权预告登记证明和房屋登记簿记载的预告登记权利人一致，与本规范5.3.3.1第(四)项相关证明材料记载的当事人一致；

(二)申请登记的房屋在抵押权预告登记证明和房屋登记簿记载的房屋范围内，在本规范5.3.3.1第(四)项相关证明材料记载的房屋范围内。

**5.4房屋所有权转移预告登记**

**5.4.1设立登记**

**5.4.1.1提交材料**

申请房屋所有权转移预告登记设立登记的，转让人、受让人应当提交下列材料：

(一)登记申请书；

(二)申请人身份证明；

(三)房屋所有权证；

(四)房屋买卖合同；

(五)当事人关于预告登记的约定(买卖合同中有预告登记约定的除外)；

(六)其他必要材料。

房屋已设定抵押的，抵押人转让房屋所有权申请房屋所有权转移预告登记的，除提交前款规定材料外，还应当提交抵押权人同意房屋所有权转移预告登记的书面证明文件。

**5.4.1.2准予登记条件**

符合下列条件的房屋所有权转移预告登记设立登记申请，应当准予登记：

(一)申请人有预告登记约定；

(二)房屋登记簿无房屋所有权转移预告登记记载；

(三)其他要求与本规范3.2.4第(一)、(二)、(三)、(六)项规定相同。

**5.4.4注销登记**

**5.4.4.1提交材料**

因买卖双方协商解除房屋买卖合同，或者人民法院、仲裁委员会生效法律文书确认房屋买卖合同无效、撤销或者解除房屋买卖合同，当事人申请注销预告登记的，应当提交下列材料：

(一)登记申请书；

(二)申请人身份证明；

(三)预告登记证明；

(四)买卖双方解除房屋买卖合同的协议或者生效法律文书；

(五)其他必要材料。

买卖双方协商解除房屋买卖合同的，应当由买卖双方共同申请；人民法院、仲裁委员会生效法律文书确认房屋买卖合同无效、撤销或者解除房屋买卖合同的，可由当事人一方单方申请。

**5.4.4.2 准予登记条件**

符合本规范5.2.2.2要求的房屋所有权转移预告登记注销登记申请，应当准予登记。

已设定房屋抵押权预告登记的，应当先办理房屋抵押权预告登记的注销登记，再办理房屋所有权转移预告登记的注销登记。

**5.5 房屋抵押权预告登记**

**5.5.1设立登记**

**5.5.1.1提交材料**

申请房屋抵押权预告登记的，抵押人、抵押权人应当提交下列材料：

(一)登记申请书；

(二)申请人身份证明；

(三)主债权合同；

(四)抵押合同；

(五)房屋所有权证；

(六)当事人关于预告登记的约定(抵押合同中有预告登记约定的除外)；

(七)其他必要材料。

**5.5.1.2准予登记条件**

符合下列条件的房屋抵押权预告登记申请，应当准予登记：

(一)申请人有预告登记约定；

(二)房屋登记簿中无其他抵押权登记或者抵押权预告登记记载；

(三)其他要求与本规范4.1.1.1.2第(一)、(二)、(三)、(四) 、(五)项规定相同。

**5.5.2注销登记**

**5.5.2.1提交材料**

因主债权消灭，预告登记权利人放弃权利，或者预告登记权利已实现，抵押权预告登记权利人申请抵押权预告登记注销登记的，应当提交下列材料：

(一)登记申请书；

(二)申请人身份证明；

(三)预告登记证明；

(四)主债权消灭，或者预告登记权利人放弃权利，或者预告登记权利已实现的证明文件，或者生效法律文书；

(五)其他必要材料。

**5.5.2.2准予登记条件**

符合下列条件的房屋抵押权预告登记注销登记申请，应当准予登记：

(一)申请人与身份证明主体一致；与抵押权预告登记证明和房屋登记簿记载的预告登记权利人一致，与本规范5.5.2.1第(四)项相关证明材料记载的当事人一致；

(二)申请登记的房屋在抵押权预告登记证明和房屋登记簿记载的房屋范围内，在本规范5.5.2.1第(四)项相关证明材料记载的房屋范围内。

**5.6 预告登记后的变更**

预告登记后，预告登记权利人灭失或者姓名、名称发生变化，或者预告登记的房屋坐落发生变化的，当事人应当在申请办理相应的本登记时提交相应的证明文件。

**5.7预告登记效力**

预告登记后，房屋所有权人未经预告登记权利人同意处分房屋申请登记的，登记部门不予受理。

预告登记后，债权消灭或者自能够进行房屋登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。

已经预告登记的房屋不得重复办理预告登记。

**6. 国有土地范围内其他登记**

**6.1更正登记**

**6.1.1提交材料**

利害关系人、房屋登记簿记载的权利人认为房屋登记簿记载的事项错误，申请更正登记的，应当提交下列材料：

(一)登记申请书；

(二)申请人身份证明；

(三)房屋登记簿记载错误的证明材料；

(四)其他必要材料。

利害关系人申请更正登记的，应当提交利害关系证明、经公证的权利人同意更正的证明材料(权利人到场的除外)。

申请更正登记事项涉及房屋权属证书或者登记证明记载内容的，还应当提交房屋权属证书或者登记证明。

申请更正登记事项涉及房屋登记簿记载的相关权利的，相关权利人应当共同申请。

**6.1.2准予登记条件**

符合下列条件的更正登记申请，应当准予登记：

(一)申请人与身份证明主体一致；

(二)申请更正登记的房屋在房屋登记簿记载的房屋范围内；

(三)申请更正内容与相关证明文件证明的事实一致；

(四)权利人同意更正；

(五)不属于不予登记或者暂缓登记的情形。

**6.1.3登记部门发现记载错误的更正**

登记部门发现房屋登记簿记载错误，不涉及房屋权利归属和内容的，应当书面通知有关权利人在15天内办理更正登记。当事人无正当理由逾期不办理更正登记的，登记部门可以依据相关证明文件对房屋登记簿的记载予以更正，并书面通知当事人。需要更正房屋权属证书内容的，还应当书面通知权利人换领房屋权属证书。权利人收到通知之日起15天内不交回房屋权属证书的，由登记部门公告该证书作废。

　涉及房屋权利归属和内容的房屋登记簿的记载错误，登记部门应当书面通知有关权利人在15天内办理更正登记。

**6.1.4更正登记效力**

更正登记前，登记部门已经受理登记申请尚未记载于房屋登记簿的，应当中止办理，并书面通知申请人。

更正登记未完成的，权利人因处分其房屋权利申请登记的，登记部门应当暂缓办理。

更正登记完成后，登记部门应当恢复原登记程序。

**6.2异议登记**

**6.2.1条件**

利害关系人认为房屋登记簿记载的房屋权利归属和内容有错误，房屋登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。

**6.2.2提交材料**

利害关系人申请异议登记，应当提交下列材料：

(一)登记申请书；

(二)申请人身份证明；

(三)利害关系证明；

(四)登记簿记载错误的证明材料；

(五)其他必要材料。

**6.2.3受理和登记条件**

符合下列条件的异议登记申请，登记部门应当予以受理，将异议事项记载于房屋登记簿：

(一)申请人与身份证明主体一致；

(二)申请人、申请异议登记内容与申请异议登记的房屋权利归属和内容之间有利害关系；

(三)申请异议登记的房屋在房屋登记簿记载的房屋范围内；

(四)申请人未就同一事由申请过异议登记；

(五)被申请异议的权利人是房屋登记簿记载的现权利人。

**6.2.4异议登记期限**

申请人自异议登记之日起15天内未向登记部门提交已提起诉讼或者申请仲裁的证明文件的，异议登记失效；房屋登记簿记载的权利人申请房屋登记的，登记部门应当予以受理。

申请人自异议登记之日起15天内向登记部门提交已提起诉讼、仲裁的证明材料的，待相关法律程序完结后，有关当事人可以凭生效法律文书申请更正登记或者注销异议登记。

申请人申请注销异议登记的，不受前款条件限制。

**6.2.5异议登记的效力**

异议登记期间，登记部门应当不予受理新的登记申请；已经受理登记申请尚未记载于房屋登记簿的，中止办理，并书面通知申请人。

异议登记失效或者注销后，登记部门应当恢复原登记程序。

**6.2.6异议登记不当赔偿**

异议登记不当，给权利人造成损害的，权利人可以向异议登记申请人请求损害赔偿。

**6.3依法律文书办理相应登记**

人民法院、仲裁委员会的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，登记部门应当按照当事人的申请和有关法律文书，办理相应的登记。

**6.4换证**

**6.4.1提交材料**

房屋权属证书、登记证明破损，权利人申请换发房屋权属证书、登记证明，应当提交下列材料：

(一)登记申请书；

(二)申请人身份证明；

(三)破损的房屋权属证书或者登记证明；

(四)其他必要材料。

申请换发房屋所有权证，该房屋已设定他项权利或者预告登记的，房屋所有权人应当会同相关权利人一并换发相应的房屋他项权证或者登记证明。

**6.4.2准予换证条件**

符合下列条件的换证申请，登记部门应当予以换发，并将有关事项记载于房屋登记簿：

(一)申请人与身份证明主体一致，与房屋登记簿记载的权利人一致；

(二)申请换证的房屋与破损的房屋权属证书或者登记证明、房屋登记簿记载的房屋一致。

**6.4.3权属证书、登记证明注记**

换发的房屋权属证书、登记证明上应当注记“换发”字样，并注明原登记时间和原房屋权属证书或者登记证明号等信息。自换发之日起，原房屋权属证书、登记证明作废。

**6.5补证**

**6.5.1提交材料**

房屋权属证书、登记证明遗失或者灭失的，权利人应当在本市每日公开发行的主要报纸上刊登遗失声明，遗失声明应当包括权利人名称、房屋坐落、权属证书或登记证明号等内容。自登报之日起满20天后，可以申请补发。

权利人申请补发房屋权属证书、登记证明的，应当提交下列材料：

(一)登记申请书；

(二)申请人身份证明；

(三)刊登遗失声明的整版报纸；

(四)其他必要材料。

申请补发房屋所有权证，该房屋已设定他项权利或者预告登记的，房屋所有权人应当会同相关权利人一并换发相应的房屋他项权证或者登记证明。

**6.5.2准予补证条件**

符合下列条件的补证申请，登记部门应当予以补发，并将有关事项记载于房屋登记簿：

(一)申请人与身份证明主体一致，与房屋登记簿记载的权利人一致；

(二)申请补证的房屋与遗失声明、房屋登记簿记载的房屋一致；

(三)当事人刊登遗失声明满20天；

(四)利害关系人未对房屋权属证书、登记证明的遗失、灭失提出异议。

**6.5.3权属证书、登记证明注记**

补发的房屋权属证书、登记证明上应当注记“补发”字样，并注明原登记时间和原房屋权属证书或者登记证明号等信息。自补发之日起，原房屋权属证书、登记证明作废。

**7. 国有土地范围内协助执行**

**7.1提交材料**

人民法院对房屋依法采取财产保全措施或者处置房屋，需要登记部门协助执行的，应当向登记部门提交下列材料：

(一)人民法院工作人员的工作证或者执行公务证；

(二)人民法院的生效法律文书和协助执行通知书。

**7.2接收程序**

符合下列条件的，登记部门应当填写一式两份执行法律文书登记表，待人民法院执行人员签字后，将有关事项记载于房屋登记簿，并将送达回证和执行法律文书登记表同时交执行人员：  
　　(一)执行人员与工作证或者执行公务证主体一致；

(二)生效法律文书、协助执行通知书记载的房屋及权利人与房屋登记簿记载一致。

**7.3记载登记簿**

人民法院的生效法律文书和协助执行通知书要求登记部门予以登记的，登记部门应当予以办理，并在房屋登记簿上记载基于人民法院生效法律文书予以登记的事实。

**7.4审查建议情形**

登记部门协助人民法院执行时，不对生效法律文书和协助执行通知书的内容进行实体审查。但有下列情形之一的，登记部门应当在收到协助执行通知书之日起10个工作日内向人民法院提出审查建议：

(一)未办理初始登记的房屋，人民法院要求办理转移登记的；

(二)生效法律文书认定的房屋权利状况或者基本状况与登记簿记载不一致且不能提供证明材料的；

(三)协助执行的房屋存在抵押权或者存在被执行人之外的其他权利人的；

(四)协助执行的房屋存在涉及权利归属和内容的更正登记的；

(五)协助执行的房屋存在异议登记的；

(六)存在其他影响执行的情形的。

人民法院没有明确回复之前，登记部门应当暂停办理涉案房屋的相关登记事项，不得将协助执行文书退回人民法院。

**7.5轮候查封**

人民法院要求协助查封的房屋已经存在查封登记的，登记部门应当办理轮候查封登记，并在执行法律文书登记表上书面告知属轮候查封登记；存在多个轮候查封登记的，轮候查封登记的顺序按照人民法院送达协助执行通知书的时间先后进行排列。

**7.6查封解除**

人民法院要求协助解除原查封登记的，登记部门应当协助办理。

人民法院查封文书记载的查封期间届满或者法定查封期间届满，原查封登记自动解除。

**7.7参照执行**

检察机关、公安机关、国家安全机关、税务机关等有权机关在法律、法规规定的权限内要求登记部门协助限制相关房屋权利的，登记部门应当参照协助人民法院的规定执行。

**8. 集体土地范围内房屋登记**

**8.1公告**

集体土地范围内房屋初始登记以及申请补发房屋权属证书、登记证明的，登记部门应当在房屋所在地农村集体经济组织或者村民委员会办公场所或者房屋所在地张贴公告；同时，还应当在市住房城乡建设委网站发布公告。

公告期30天，公告期满无异议或者异议不成立的，方可准予登记，或者补发权属证书、登记证明。

**8.2初始登记**

因合法建造房屋申请初始登记的，应当提交下列材料：

(一)登记申请书；

(二)申请人身份证明；

(三)集体土地使用权证明；

(四)建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证；2002年1月1日后竣工项目还应当提交工程规划核验合格证明；

(五)单体建筑面积300平方米以上或者投资额30万元以上的房屋，应当提交建筑工程施工许可证、工程竣工验收合格证明；

(六)房产测绘成果备案表；

(七)房屋面积测算技术报告书、房屋登记表和房产平面图；

(八)区(县)公安分局出具的门楼牌编号证明；

(九)其他必要材料。

村民申请住房所有权初始登记的，还应当提交房屋所在地农村集体经济组织(村委会)出具的申请人为本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，还应当提交经村委会确认的村民会议同意或者由村民会议授权经村民代表会议同意其登记的证明；或者乡(镇)农民集体经济组织同意的证明；没有组建乡(镇)农民集体经济组织的，由乡(镇)政府出具同意的证明。

**8.3转移登记**

经登记的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，先办理集体土地使用权变更登记，再办理房屋所有权转移登记。当事人办理房屋所有权转移登记，应当提交下列材料：

(一)登记申请书；

(二)申请人的身份证明；

(三)房屋所有权证；

(四)变更后的集体土地使用权证明；

(五)房屋所有权发生转移的证明文件；

(六)房产平面图和房屋登记表；

(七)契税完税或者减(免)税凭证；

(八)其他必要材料。

村民申请住房所有权转移登记的，还应当提交房屋所在地农村集体经济组织(村委会)出具的受让人为本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转移登记的，还应当提交经村委会确认的村民会议同意或者由村民会议授权经村民代表会议同意其登记的证明；或者乡(镇)农民集体经济组织同意的证明；没有组建乡(镇)农民集体经济组织的，由乡(镇)政府出具同意的证明。

**8.4抵押登记**

以乡(镇)、村企业的厂房等建筑物抵押的，当事人申请抵押登记，应当提交下列材料：

(一)登记申请书；

(二)身份证明；

(三)房屋所有权证；

(四)集体土地使用权证明；

(五)主债权合同；

(六)抵押合同；

(七)经村民会议或者由村民会议授权经村民代表会议同意抵押的证明，或者乡(镇)农民集体经济组织同意的证明；没有组建乡(镇)农民集体经济组织的，由乡(镇)政府出具同意的证明；

(八)其他必要材料。

**8.5权属证书、登记簿注记**

登记部门对集体土地范围内的房屋予以登记的，应当在房屋登记簿和房屋权属证书上注明“集体土地”字样。

**8.6其他登记**

集体土地范围内房屋的其他登记以及各类登记的准予登记条件，参照国有土地范围内房屋登记的相关规定办理。

**9. 法律责任**

**9.1当事人责任**

当事人提交错误、虚假的材料申请房屋登记，或者冒充权利人申请房屋登记，给他人造成损害的，应当承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

**9.2伪造、变造证书的处理**

登记部门办理房屋登记时，发现伪造、变造、涂改的房屋权属证书或者登记证明的，应当予以收缴，并移送公安机关处理。

**9.3登记部门责任**

登记部门及其工作人员违反本规范规定办理房屋登记，给他人造成损害的，登记部门应当承担相应的法律责任。登记部门承担赔偿责任后，有权向造成登记错误的责任人或者责任部门追偿。

**9.4主管人员和直接责任人责任**

各登记部门的主管人员和直接责任人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊或者擅自涂改、毁损、伪造登记簿的，由其所在单位或者上级主管部门依法给予处分；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

**9.5当事人权利**

当事人对房屋登记机构的具体行政行为不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

**10. 附 则**

**10.1** 房改房、保障性住房、军产房、中央国家机关办公用房的房屋登记，国家和本市有特殊规定的，从其规定。

**10.2** 本规范由北京市住房和城乡建设委员会负责解释。

**10.3** 本规范自2014年7月1日起实施。《房屋登记工作规范(试行)》(京建权〔2008〕827号)同时废止。

**10.4** 本规范实施之前已受理的房屋登记申请，仍按原规定核准登记。本规范实施之前房地产开发企业已申请初始登记，本规范实施后记载于房屋登记簿的，其转移登记备案要求按本规范规定执行。