【[更新](http://www.6law.idv.tw/update.htm)】2017/10/20【[編輯著作權者](http://www.pkulaw.cn/fulltext_form.aspx?Db=chl&Gid=103453)】[黃婉玲](http://www.facebook.com/anita6law)

（建議使用工具列-->檢視-->文件引導模式/[功能窗格](../../6law/law-gb/%E6%88%BF%E5%B1%8B%E7%99%BB%E8%A8%98%E8%BE%A6%E6%B3%95.htm)）

‧[S-link總索引](../S-link%E9%9B%BB%E5%AD%90%E5%85%AD%E6%B3%95%E7%B8%BD%E7%B4%A2%E5%BC%95.docx)**>>**[S-link大陸法規索引](../S-link%E5%A4%A7%E9%99%B8%E6%B3%95%E8%A6%8F%E7%B4%A2%E5%BC%95.docx#房屋登記辦法)**>>**[線上網頁版](http://www.6law.idv.tw/6law/law-gb/%E6%88%BF%E5%B1%8B%E7%99%BB%E8%A8%98%E8%BE%A6%E6%B3%95.htm)**>>**

**【大陸法規】**房屋登記辦法

**【發布單位】**中華人民共和國建設部

**【發布日期】**2008年2月15日

**【實施日期】**2008年7月1日

# 【法規沿革】

‧2008年2月15日中華人民共和國建設部令第168號；2008年1月22日經建設部第147次常務會議討論通過發布，自2008年7月1日起施行

# 【章節索引】

第一章　[總則](#_第一章__總)　§1

第二章　[一般規定](#_第二章__一般規定)　§7

第三章　國有土地範圍內房屋登記

**》**第一節　[所有權登記](#_第三章__國有土地範圍內房屋登記)　§30

**》**第二節　[抵押權登記](#_第三章__國有土地範圍內房屋登記_1)　§42

**》**第三節　[地役權登記](#_第三章__國有土地範圍內房屋登記_2)　§63

**》**第四節　[預告登記](#_第三章__國有土地範圍內房屋登記_3)　§67

**》**第五節　[其他登記](#_第三章__國有土地範圍內房屋登記_4)　§74

第四章　[集體土地範圍內房屋登記](#_第四章__集體土地範圍內房屋登記)　§82

第五章　[法律責任](#_第五章__法律責任)　§91

第六章　[附則](#_第六章__附)　§94

# 【法規內容】

# 第一章　　總　則

## 第1條

　　為了規範房屋登記行為，維護房地產交易安全，保護權利人的合法權益，依據《[中華人民共和國物權法](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E7%89%A9%E6%AC%8A%E6%B3%95.docx)》、《[中華人民共和國城市房地產管理法](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9F%8E%E5%B8%82%E6%88%BF%E5%9C%B0%E7%94%A2%E7%AE%A1%E7%90%86%E6%B3%95.docx)》、《[村莊和集鎮規劃建設管理條例](../law-gb/%E6%9D%91%E8%8E%8A%E5%92%8C%E9%9B%86%E9%8E%AE%E8%A6%8F%E5%8A%83%E5%BB%BA%E8%A8%AD%E7%AE%A1%E7%90%86%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx)》等法律、行政法規，制定本辦法。

## 第2條

　　本辦法所稱房屋登記，是指房屋登記機構依法將房屋權利和其他應當記載的事項在房屋登記簿上予以記載的行為。

## 第3條

　　國務院建設主管部門負責指導、監督全國的房屋登記工作。

　　省、自治區、直轄市人民政府建設（房地產）主管部門負責指導、監督本行政區域內的房屋登記工作。

## 第4條

　　房屋登記，由房屋所在地的房屋登記機構辦理。

　　本辦法所稱房屋登記機構，是指直轄市、市、縣人民政府建設（房地產）主管部門或者其設置的負責房屋登記工作的機構。

## 第5條

　　房屋登記機構應當建立本行政區域內統一的房屋登記簿。

　　房屋登記簿是房屋權利歸屬和內容的根據，由房屋登記機構管理。

## 第6條

　　房屋登記人員應當具備與其崗位相適應的專業知識。

　　從事房屋登記審核工作的人員，應當取得國務院建設主管部門頒發的房屋登記上崗証書，持證上崗。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)>>

# 第二章　　一般規定

## 第7條

　　辦理房屋登記，一般依照下列程序進行：

　　（一）申請；

　　（二）受理；

　　（三）審核；

　　（四）記載於登記簿；

　　（五）發證。

　　房屋登記機構認為必要時，可以就登記事項進行公告。

## 第8條

　　辦理房屋登記，應當遵循房屋所有權和房屋佔用範圍內的土地使用權權利主體一致的原則。

## 第9條

　　房屋登記機構應當依照法律、法規和本辦法規定，確定申請房屋登記需要提交的材料，並將申請登記材料目錄公示。

## 第10條

　　房屋應當按照基本單元進行登記。房屋基本單元是指有固定界限、可以獨立使用並且有明確、唯一的編號（幢號、室號等）的房屋或者特定空間。

　　國有土地範圍內成套住房，以套為基本單元進行登記；非成套住房，以房屋的幢、層、間等有固定界限的部分為基本單元進行登記。集體土地範圍內村民住房，以宅基地上獨立建築為基本單元進行登記；在共有宅基地上建造的村民住房，以套、間等有固定界限的部分為基本單元進行登記。

　　非住房以房屋的幢、層、套、間等有固定界限的部分為基本單元進行登記。

## 第11條

　　申請房屋登記，申請人應當向房屋所在地的房屋登記機構提出申請，並提交申請登記材料。

　　申請登記材料應當提供原件。不能提供原件的，應當提交經有關機關確認與原件一致的複印件。

　　申請人應當對申請登記材料的真實性、合法性、有效性負責，不得隱瞞真實情況或者提供虛假材料申請房屋登記。

## 第12條

　　申請房屋登記，應當由有關當事人雙方共同申請，但本辦法另有規定的除外。

　　有下列情形之一，申請房屋登記的，可以由當事人單方申請：

　　（一）因合法建造房屋取得房屋權利；

　　（二）因人民法院、仲裁委員會的生效法律文書取得房屋權利；

　　（三）因繼承、受遺贈取得房屋權利；

　　（四）有本辦法所列變更登記情形之一；

　　（五）房屋滅失；

　　（六）權利人放棄房屋權利；

　　（七）法律、法規規定的其他情形。

## 第13條

　　共有房屋，應當由共有人共同申請登記。

　　共有房屋所有權變更登記，可以由相關的共有人申請，但因共有性質或者共有人份額變更申請房屋登記的，應當由共有人共同申請。

## 第14條

　　未成年人的房屋，應當由其監護人代為申請登記。監護人代為申請未成年人房屋登記的，應當提交證明監護人身份的材料；因處分未成年人房屋申請登記的，還應當提供為未成年人利益的書面保證。

## 第15條

　　申請房屋登記的，申請人應當使用中文名稱或者姓名。申請人提交的證明文件原件是外文的，應當提供中文譯本。

　　委託代理人申請房屋登記的，代理人應當提交授權委託書和身份證明。境外申請人委託代理人申請房屋登記的，其授權委託書應當按照國家有關規定辦理公證或者認證。

## 第16條

　　申請房屋登記的，申請人應當按照國家有關規定繳納登記費。

## 第17條

　　申請人提交的申請登記材料齊全且符合法定形式的，應當予以受理，並出具書面憑證。

　　申請人提交的申請登記材料不齊全或者不符合法定形式的，應當不予受理，並告知申請人需要補正的內容。

## 第18條

　　房屋登記機構應當查驗申請登記材料，並根據不同登記申請就申請登記事項是否是申請人的真實意思表示、申請登記房屋是否為共有房屋、房屋登記簿記載的權利人是否同意更正，以及申請登記材料中需進一步明確的其他有關事項詢問申請人。詢問結果應當經申請人簽字確認，並歸檔保留。

　　房屋登記機構認為申請登記房屋的有關情況需要進一步證明的，可以要求申請人補充材料。

## 第19條

　　辦理下列房屋登記，房屋登記機構應當實地查看：

　　（一）房屋所有權初始登記；

　　（二）在建工程抵押權登記；

　　（三）因房屋滅失導致的房屋所有權註銷登記；

　　（四）法律、法規規定的應當實地查看的其他房屋登記。

　　房屋登記機構實地查看時，申請人應當予以配合。

## 第20條

　　登記申請符合下列條件的，房屋登記機構應當予以登記，將申請登記事項記載於房屋登記簿：

　　（一）申請人與依法提交的材料記載的主體一致；

　　（二）申請初始登記的房屋與申請人提交的規劃證明材料記載一致，申請其他登記的房屋與房屋登記簿記載一致；

　　（三）申請登記的內容與有關材料證明的事實一致；

　　（四）申請登記的事項與房屋登記簿記載的房屋權利不衝突；

　　（五）不存在本辦法規定的不予登記的情形。

　　登記申請不符合前款所列條件的，房屋登記機構應當不予登記，並書面告知申請人不予登記的原因。

## 第21條

　　房屋登記機構將申請登記事項記載於房屋登記簿之前，申請人可以撤回登記申請。

## 第22條

　　有下列情形之一的，房屋登記機構應當不予登記：

　　（一）未依法取得規劃許可、施工許可或者未按照規劃許可的面積等內容建造的建築申請登記的；

　　（二）申請人不能提供合法、有效的權利來源證明文件或者申請登記的房屋權利與權利來源證明文件不一致的；

　　（三）申請登記事項與房屋登記簿記載衝突的；

　　（四）申請登記房屋不能特定或者不具有獨立利用價值的；

　　（五）房屋已被依法徵收、沒收，原權利人申請登記的；

　　（六）房屋被依法查封期間，權利人申請登記的；

　　（七）法律、法規和本辦法規定的其他不予登記的情形。

## 第23條

　　自受理登記申請之日起，房屋登記機構應當於下列時限內，將申請登記事項記載於房屋登記簿或者作出不予登記的決定：

　　（一）國有土地範圍內房屋所有權登記，30個工作日，集體土地範圍內房屋所有權登記，60個工作日；

　　（二）抵押權、地役權登記，10個工作日；

　　（三）預告登記、更正登記，10個工作日；

　　（四）異議登記，1個工作日。

　　公告時間不計入前款規定時限。因特殊原因需要延長登記時限的，經房屋登記機構負責人批准可以延長，但最長不得超過原時限的一倍。

　　法律、法規對登記時限另有規定的，從其規定。

## 第24條

　　房屋登記簿應當記載房屋自然狀況、權利狀況以及其他依法應當登記的事項。

　　房屋登記簿可以採用紙介質，也可以採用電子介質。採用電子介質的，應當有唯一、確定的紙介質轉化形式，並應當定期異地備份。

## 第25條

　　房屋登記機構應當根據房屋登記簿的記載，繕寫並向權利人發放房屋權屬證書。

　　房屋權屬證書是權利人享有房屋權利的證明，包括《房屋所有權證》、《房屋他項權證》等。申請登記房屋為共有房屋的，房屋登記機構應當在房屋所有權證上註明“共有”字樣。

　　預告登記、在建工程抵押權登記以及法律、法規規定的其他事項在房屋登記簿上予以記載後，由房屋登記機構發放登記證明。

## 第26條

　　房屋權屬證書、登記證明與房屋登記簿記載不一致的，除有證據證明房屋登記簿確有錯誤外，以房屋登記簿為準。

## 第27條

　　房屋權屬證書、登記證明破損的，權利人可以向房屋登記機構申請換發。房屋登記機構換發前，應當收回原房屋權屬證書、登記證明，並將有關事項記載於房屋登記簿。

　　房屋權屬證書、登記證明遺失、滅失的，權利人在當地公開發行的報刊上刊登遺失聲明後，可以申請補發。房屋登記機構予以補發的，應當將有關事項在房屋登記簿上予以記載。補發的房屋權屬證書、登記證明上應當註明“補發”字樣。

　　在補發集體土地範圍內村民住房的房屋權屬證書、登記證明前，房屋登記機構應當就補發事項在房屋所在地農村集體經濟組織內公告。

## 第28條

　　房屋登記機構應當將房屋登記資料及時歸檔並妥善管理。

　　申請查詢、複製房屋登記資料的，應當按照規定的權限和程序辦理。

## 第29條

　　縣級以上人民政府建設（房地產）主管部門應當加強房屋登記信息系統建設，逐步實現全國房屋登記簿信息共享和異地查詢。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)>>

# 第三章　　國有土地範圍內房屋登記　　第一節　　所有權登記

## 第30條

　　因合法建造房屋申請房屋所有權初始登記的，應當提交下列材料：

　　（一）登記申請書；

　　（二）申請人身份證明；

　　（三）建設用地使用權證明；

　　（四）建設工程符合規劃的證明；

　　（五）房屋已竣工的證明；

　　（六）房屋測繪報告；

　　（七）其他必要材料。

## 第31條

　　房地產開發企業申請房屋所有權初始登記時，應當對建築區劃內依法屬於全體業主共有的公共場所、公用設施和物業服務用房等房屋一併申請登記，由房屋登記機構在房屋登記簿上予以記載，不頒發房屋權屬證書。

## 第32條

　　發生下列情形之一的，當事人應當在有關法律文件生效或者事實發生後申請房屋所有權轉移登記：

　　（一）買賣；

　　（二）互換；

　　（三）贈與；

　　（四）繼承、受遺贈；

　　（五）房屋分割、合併，導致所有權發生轉移的；

　　（六）以房屋出資入股；

　　（七）法人或者其他組織分立、合併，導致房屋所有權發生轉移的；

　　（八）法律、法規規定的其他情形。

## 第33條

　　申請房屋所有權轉移登記，應當提交下列材料：

　　（一）登記申請書；

　　（二）申請人身份證明；

　　（三）房屋所有權證書或者房地產權證書；

　　（四）證明房屋所有權發生轉移的材料；

　　（五）其他必要材料。

　　前款第（四）項材料，可以是買賣合同、互換合同、贈與合同、受遺贈證明、繼承證明、分割協議、合併協議、人民法院或者仲裁委員會生效的法律文書，或者其他證明房屋所有權發生轉移的材料。

## 第34條

　　抵押期間，抵押人轉讓抵押房屋的所有權，申請房屋所有權轉移登記的，除提供本辦法第[三十三](#a33)條規定材料外，還應當提交抵押權人的身份證明、抵押權人同意抵押房屋轉讓的書面文件、他項權利證書。

## 第35條

　　因人民法院或者仲裁委員會生效的法律文書、合法建造房屋、繼承或者受遺贈取得房屋所有權，權利人轉讓該房屋所有權或者以該房屋設定抵押權時，應當將房屋登記到權利人名下後，再辦理房屋所有權轉移登記或者房屋抵押權設立登記。

　　因人民法院或者仲裁委員會生效的法律文書取得房屋所有權，人民法院協助執行通知書要求房屋登記機構予以登記的，房屋登記機構應當予以辦理。房屋登記機構予以登記的，應當在房屋登記簿上記載基於人民法院或者仲裁委員會生效的法律文書予以登記的事實。

## 第36條

　　發生下列情形之一的，權利人應當在有關法律文件生效或者事實發生後申請房屋所有權變更登記：

　　（一）房屋所有權人的姓名或者名稱變更的；

　　（二）房屋坐落的街道、門牌號或者房屋名稱變更的；

　　（三）房屋面積增加或者減少的；

　　（四）同一所有權人分割、合併房屋的；

　　（五）法律、法規規定的其他情形。

## 第37條

　　申請房屋所有權變更登記，應當提交下列材料：

　　（一）登記申請書；

　　（二）申請人身份證明；

　　（三）房屋所有權證書或者房地產權證書；

　　（四）證明發生變更事實的材料；

　　（五）其他必要材料。

## 第38條

　　經依法登記的房屋發生下列情形之一的，房屋登記簿記載的所有權人應當自事實發生後申請房屋所有權註銷登記：

　　（一）房屋滅失的；

　　（二）放棄所有權的；

　　（三）法律、法規規定的其他情形。

## 第39條

　　申請房屋所有權註銷登記的，應當提交下列材料：

　　（一）登記申請書；

　　（二）申請人身份證明；

　　（三）房屋所有權證書或者房地產權證書；

　　（四）證明房屋所有權消滅的材料；

　　（五）其他必要材料。

## 第40條

　　經依法登記的房屋上存在他項權利時，所有權人放棄房屋所有權申請註銷登記的，應當提供他項權利人的書面同意文件。

## 第41條

　　經登記的房屋所有權消滅後，原權利人未申請註銷登記的，房屋登記機構可以依據人民法院、仲裁委員會的生效法律文書或者人民政府的生效徵收決定辦理註銷登記，將註銷事項記載於房屋登記簿，原房屋所有權證收回或者公告作廢。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)>>

# 第三章　　國有土地範圍內房屋登記　　第二節　　抵押權登記

## 第42條

　　以房屋設定抵押的，當事人應當申請抵押權登記。

## 第43條

　　申請抵押權登記，應當提交下列文件：

　　（一）登記申請書；

　　（二）申請人的身份證明；

　　（三）房屋所有權證書或者房地產權證書；

　　（四）抵押合同；

　　（五）主債權合同；

　　（六）其他必要材料。

## 第44條

　　對符合規定條件的抵押權設立登記，房屋登記機構應當將下列事項記載於房屋登記簿：

　　（一）抵押當事人、債務人的姓名或者名稱；

　　（二）被擔保債權的數額；

　　（三）登記時間。

## 第45條

　　本辦法第[四十四](#a44)條所列事項發生變化或者發生法律、法規規定變更抵押權的其他情形的，當事人應當申請抵押權變更登記。

## 第46條

　　申請抵押權變更登記，應當提交下列材料：

　　（一）登記申請書；

　　（二）申請人的身份證明；

　　（三）房屋他項權證書；

　　（四）抵押人與抵押權人變更抵押權的書面協議；

　　（五）其他必要材料。

　　因抵押當事人姓名或者名稱發生變更，或者抵押房屋坐落的街道、門牌號發生變更申請變更登記的，無需提交前款第（四）項材料。

　　因被擔保債權的數額發生變更申請抵押權變更登記的，還應當提交其他抵押權人的書面同意文件。

## 第47條

　　經依法登記的房屋抵押權因主債權轉讓而轉讓，申請抵押權轉移登記的，主債權的轉讓人和受讓人應當提交下列材料：

　　（一）登記申請書；

　　（二）申請人的身份證明；

　　（三）房屋他項權證書；

　　（四）房屋抵押權發生轉移的證明材料；

　　（五）其他必要材料。

## 第48條

　　經依法登記的房屋抵押權發生下列情形之一的，權利人應當申請抵押權註銷登記：

　　（一）主債權消滅；

　　（二）抵押權已經實現；

　　（三）抵押權人放棄抵押權；

　　（四）法律、法規規定抵押權消滅的其他情形。

## 第49條

　　申請抵押權註銷登記的，應當提交下列材料：

　　（一）登記申請書；

　　（二）申請人的身份證明；

　　（三）房屋他項權證書；

　　（四）證明房屋抵押權消滅的材料；

　　（五）其他必要材料。

## 第50條

　　以房屋設定最高額抵押的，當事人應當申請最高額抵押權設立登記。

## 第51條

　　申請最高額抵押權設立登記，應當提交下列材料：

　　（一）登記申請書；

　　（二）申請人的身份證明；

　　（三）房屋所有權證書或房地產權證書；

　　（四）最高額抵押合同；

　　（五）一定期間內將要連續發生的債權的合同或者其他登記原因證明材料；

　　（六）其他必要材料。

## 第52條

　　當事人將最高額抵押權設立前已存在債權轉入最高額抵押擔保的債權範圍，申請登記的，應當提交下列材料：

　　（一）已存在債權的合同或者其他登記原因證明材料；

　　（二）抵押人與抵押權人同意將該債權納入最高額抵押權擔保範圍的書面材料。

## 第53條

　　對符合規定條件的最高額抵押權設立登記，除本辦法第[四十四](#a44)條所列事項外，登記機構還應當將最高債權額、債權確定的期間記載於房屋登記簿，並明確記載其為最高額抵押權。

## 第54條

　　變更最高額抵押權登記事項或者發生法律、法規規定變更最高額抵押權的其他情形，當事人應當申請最高額抵押權變更登記。

## 第55條

　　申請最高額抵押權變更登記，應當提交下列材料：

　　（一）登記申請書；

　　（二）申請人的身份證明；

　　（三）房屋他項權證書；

　　（四）最高額抵押權擔保的債權尚未確定的證明材料；

　　（五）最高額抵押權發生變更的證明材料；

　　（六）其他必要材料。

　　因最高債權額、債權確定的期間發生變更而申請變更登記的，還應當提交其他抵押權人的書面同意文件。

## 第56條

　　最高額抵押權擔保的債權確定前，最高額抵押權發生轉移，申請最高額抵押權轉移登記的，轉讓人和受讓人應當提交下列材料：

　　（一）登記申請書；

　　（二）申請人的身份證明；

　　（三）房屋他項權證書；

　　（四）最高額抵押權擔保的債權尚未確定的證明材料；

　　（五）最高額抵押權發生轉移的證明材料；

　　（六）其他必要材料。

　　最高額抵押權擔保的債權確定前，債權人轉讓部分債權的，除當事人另有約定外，房屋登記機構不得辦理最高額抵押權轉移登記。當事人約定最高額抵押權隨同部分債權的轉讓而轉移的，應當在辦理最高額抵押權確定登記之後，依據本辦法第[四十七](#a47)條的規定辦理抵押權轉移登記。

## 第57條

　　經依法登記的最高額抵押權擔保的債權確定，申請最高額抵押權確定登記的，應當提交下列材料：

　　（一）登記申請書；

　　（二）申請人的身份證明；

　　（三）房屋他項權證書；

　　（四）最高額抵押權擔保的債權已確定的證明材料；

　　（五）其他必要材料。

## 第58條

　　對符合規定條件的最高額抵押權確定登記，登記機構應當將最高額抵押權擔保的債權已經確定的事實記載於房屋登記簿。

　　當事人協議確定或者人民法院、仲裁委員會生效的法律文書確定了債權數額的，房屋登記機構可以依照當事人一方的申請將債權數額確定的事實記載於房屋登記簿。

## 第59條

　　以在建工程設定抵押的，當事人應當申請在建工程抵押權設立登記。

## 第60條

　　申請在建工程抵押權設立登記的，應當提交下列材料：

　　（一）登記申請書；

　　（二）申請人的身份證明；

　　（三）抵押合同；

　　（四）主債權合同；

　　（五）建設用地使用權證書或者記載土地使用權狀況的房地產權證書；

　　（六）建設工程規劃許可證；

　　（七）其他必要材料。

## 第61條

　　已經登記在建工程抵押權變更、轉讓或者消滅的，當事人應當提交下列材料，申請變更登記、轉移登記、註銷登記：

　　（一）登記申請書；

　　（二）申請人的身份證明；

　　（三）登記證明；

　　（四）證明在建工程抵押權發生變更、轉移或者消滅的材料；

　　（五）其他必要材料。

## 第62條

　　在建工程竣工並經房屋所有權初始登記後，當事人應當申請將在建工程抵押權登記轉為房屋抵押權登記。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)>>

# 第三章　　國有土地範圍內房屋登記　　第三節　　地役權登記

## 第63條

　　在房屋上設立地役權的，當事人可以申請地役權設立登記。

## 第64條

　　申請地役權設立登記，應當提交下列材料：

　　（一）登記申請書；

　　（二）申請人的身份證明；

　　（三）地役權合同；

　　（四）房屋所有權證書或者房地產權證書；

　　（五）其他必要材料。

## 第65條

　　對符合規定條件的地役權設立登記，房屋登記機構應當將有關事項記載於需役地和供役地房屋登記簿，並可將地役權合同附於供役地和需役地房屋登記簿。

## 第66條

　　已經登記的地役權變更、轉讓或者消滅的，當事人應當提交下列材料，申請變更登記、轉移登記、註銷登記：

　　（一）登記申請書；

　　（二）申請人的身份證明；

　　（三）登記證明；

　　（四）證明地役權發生變更、轉移或者消滅的材料；

　　（五）其他必要材料。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)>>

# 第三章　　國有土地範圍內房屋登記　　第四節　　預告登記

## 第67條

　　有下列情形之一的，當事人可以申請預告登記：

　　（一）預購商品房；

　　（二）以預購商品房設定抵押；

　　（三）房屋所有權轉讓、抵押；

　　（四）法律、法規規定的其他情形。

## 第68條

　　預告登記後，未經預告登記的權利人書面同意，處分該房屋申請登記的，房屋登記機構應當不予辦理。

　　預告登記後，債權消滅或者自能夠進行相應的房屋登記之日起三個月內，當事人申請房屋登記的，房屋登記機構應當按照預告登記事項辦理相應的登記。

## 第69條

　　預售人和預購人訂立商品房買賣合同後，預售人未按照約定與預購人申請預告登記，預購人可以單方申請預告登記。

## 第70條

　　申請預購商品房預告登記，應當提交下列材料：

　　（一）登記申請書；

　　（二）申請人的身份證明；

　　（三）已登記備案的商品房預售合同；

　　（四）當事人關於預告登記的約定；

　　（五）其他必要材料。

　　預購人單方申請預購商品房預告登記，預售人與預購人在商品房預售合同中對預告登記附有條件和期限的，預購人應當提交相應的證明材料。

## 第71條

　　申請預購商品房抵押權預告登記，應當提交下列材料：

　　（一）登記申請書；

　　（二）申請人的身份證明；

　　（三）抵押合同；

　　（四）主債權合同；

　　（五）預購商品房預告登記證明；

　　（六）當事人關於預告登記的約定；

　　（七）其他必要材料。

## 第72條

　　申請房屋所有權轉移預告登記，應當提交下列材料：

　　（一）登記申請書；

　　（二）申請人的身份證明；

　　（三）房屋所有權轉讓合同；

　　（四）轉讓方的房屋所有權證書或者房地產權證書；

　　（五）當事人關於預告登記的約定；

　　（六）其他必要材料。

## 第73條

　　申請房屋抵押權預告登記的，應當提交下列材料：

　　（一）登記申請書；

　　（二）申請人的身份證明；

　　（三）抵押合同；

　　（四）主債權合同；

　　（五）房屋所有權證書或房地產權證書，或者房屋所有權轉移登記的預告證明；

　　（六）當事人關於預告登記的約定；

　　（七）其他必要材料。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)>>

# 第三章　　國有土地範圍內房屋登記　　第五節　　其他登記

## 第74條

　　權利人、利害關係人認為房屋登記簿記載的事項有錯誤的，可以提交下列材料，申請更正登記：

　　（一）登記申請書；

　　（二）申請人的身份證明；

　　（三）證明房屋登記簿記載錯誤的材料。

　　利害關係人申請更正登記的，還應當提供權利人同意更正的證明材料。

　　房屋登記簿記載確有錯誤的，應當予以更正；需要更正房屋權屬證書內容的，應當書面通知權利人換領房屋權屬證書；房屋登記簿記載無誤的，應當不予更正，並書面通知申請人。

## 第75條

　　房屋登記機構發現房屋登記簿的記載錯誤，不涉及房屋權利歸屬和內容的，應當書面通知有關權利人在規定期限內辦理更正登記；當事人無正當理由逾期不辦理更正登記的，房屋登記機構可以依據申請登記材料或者有效的法律文件對房屋登記簿的記載予以更正，並書面通知當事人。

　　對於涉及房屋權利歸屬和內容的房屋登記簿的記載錯誤，房屋登記機構應當書面通知有關權利人在規定期限內辦理更正登記；辦理更正登記期間，權利人因處分其房屋權利申請登記的，房屋登記機構應當暫緩辦理。

## 第76條

　　利害關係人認為房屋登記簿記載的事項錯誤，而權利人不同意更正的，利害關係人可以持登記申請書、申請人的身份證明、房屋登記簿記載錯誤的證明文件等材料申請異議登記。

## 第77條

　　房屋登記機構受理異議登記的，應當將異議事項記載於房屋登記簿。

## 第78條

　　異議登記期間，房屋登記簿記載的權利人處分房屋申請登記的，房屋登記機構應當暫緩辦理。

　　權利人處分房屋申請登記，房屋登記機構受理登記申請但尚未將申請登記事項記載於房屋登記簿之前，第三人申請異議登記的，房屋登記機構應當中止辦理原登記申請，並書面通知申請人。

## 第79條

　　異議登記期間，異議登記申請人起訴，人民法院不予受理或者駁回其訴訟請求的，異議登記申請人或者房屋登記簿記載的權利人可以持登記申請書、申請人的身份證明、相應的證明文件等材料申請註銷異議登記。

## 第80條

　　人民法院、仲裁委員會的生效法律文書確定的房屋權利歸屬或者權利內容與房屋登記簿記載的權利狀況不一致的，房屋登記機構應當按照當事人的申請或者有關法律文書，辦理相應的登記。

## 第81條

　　司法機關、行政機關、仲裁委員會發生法律效力的文件證明當事人以隱瞞真實情況、提交虛假材料等非法手段獲取房屋登記的，房屋登記機構可以撤銷原房屋登記，收回房屋權屬證書、登記證明或者公告作廢，但房屋權利為他人善意取得的除外。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)>>

# 第四章　　集體土地範圍內房屋登記

## 第82條

　　依法利用宅基地建造的村民住房和依法利用其他集體所有建設用地建造的房屋，可以依照本辦法的規定申請房屋登記。

　　法律、法規對集體土地範圍內房屋登記另有規定的，從其規定。

## 第83條

　　因合法建造房屋申請房屋所有權初始登記的，應當提交下列材料：

　　（一）登記申請書；

　　（二）申請人的身份證明；

　　（三）宅基地使用權證明或者集體所有建設用地使用權證明；

　　（四）申請登記房屋符合城鄉規劃的證明；

　　（五）房屋測繪報告或者村民住房平面圖；

　　（六）其他必要材料。

　　申請村民住房所有權初始登記的，還應當提交申請人屬於房屋所在地農村集體經濟組織成員的證明。

　　農村集體經濟組織申請房屋所有權初始登記的，還應當提交經村民會議同意或者由村民會議授權經村民代表會議同意的證明材料。

## 第84條

　　辦理村民住房所有權初始登記、農村集體經濟組織所有房屋所有權初始登記，房屋登記機構受理登記申請後，應當將申請登記事項在房屋所在地農村集體經濟組織內進行公告。經公告無異議或者異議不成立的，方可予以登記。

## 第85條

　　發生下列情形之一的，權利人應當在有關法律文件生效或者事實發生後申請房屋所有權變更登記：

　　（一）房屋所有權人的姓名或者名稱變更的；

　　（二）房屋坐落變更的；

　　（三）房屋面積增加或者減少的；

　　（四）同一所有權人分割、合併房屋的；

　　（五）法律、法規規定的其他情形。

## 第86條

　　房屋所有權依法發生轉移，申請房屋所有權轉移登記的，應當提交下列材料：

　　（一）登記申請書；

　　（二）申請人的身份證明；

　　（三）房屋所有權證書；

　　（四）宅基地使用權證明或者集體所有建設用地使用權證明；

　　（五）證明房屋所有權發生轉移的材料；

　　（六）其他必要材料。

　　申請村民住房所有權轉移登記的，還應當提交農村集體經濟組織同意轉移的證明材料。

　　農村集體經濟組織申請房屋所有權轉移登記的，還應當提交經村民會議同意或者由村民會議授權經村民代表會議同意的證明材料。

## 第87條

　　申請農村村民住房所有權轉移登記，受讓人不屬於房屋所在地農村集體經濟組織成員的，除法律、法規另有規定外，房屋登記機構應當不予辦理。

## 第88條

　　依法以鄉鎮、村企業的廠房等建築物設立抵押，申請抵押權登記的，應當提交下列材料：

　　（一）登記申請書；

　　（二）申請人的身份證明；

　　（三）房屋所有權證書；

　　（四）集體所有建設用地使用權證明；

　　（五）主債權合同和抵押合同；

　　（六）其他必要材料。

## 第89條

　　房屋登記機構對集體土地範圍內的房屋予以登記的，應當在房屋登記簿和房屋權屬證書上註明“集體土地”字樣。

## 第90條

　　辦理集體土地範圍內房屋的地役權登記、預告登記、更正登記、異議登記等房屋登記，可以參照適用國有土地範圍內房屋登記的有關規定。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)>>

# 第五章　　法律責任

## 第91條

　　非法印製、偽造、變造房屋權屬證書或者登記證明，或者使用非法印製、偽造、變造的房屋權屬證書或者登記證明的，由房屋登記機構予以收繳；構成犯罪的，依法追究刑事責任。

## 第92條

　　申請人提交錯誤、虛假的材料申請房屋登記，給他人造成損害的，應當承擔相應的法律責任。

　　房屋登記機構及其工作人員違反本辦法規定辦理房屋登記，給他人造成損害的，由房屋登記機構承擔相應的法律責任。房屋登記機構承擔賠償責任後，對故意或者重大過失造成登記錯誤的工作人員，有權追償。

## 第93條

　　房屋登記機構工作人員有下列行為之一的，依法給予處分；構成犯罪的，依法追究刑事責任：

　　（一）擅自塗改、毀損、偽造房屋登記簿；

　　（二）對不符合登記條件的登記申請予以登記，或者對符合登記條件的登記申請不予登記；

　　（三）玩忽職守、濫用職權、徇私舞弊。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)>>

# 第六章　　附　則

## 第94條

　　房屋登記簿的內容和管理規範，由國務院建設主管部門另行製定。

## 第95條

　　房屋權屬證書、登記證明，由國務院建設主管部門統一制定式樣，統一監製，統一編號規則。

　　縣級以上地方人民政府由一個部門統一負責房屋和土地登記工作的，可以製作、頒發統一的房地產權證書。房地產權證書的式樣應當報國務院建設主管部門備案。

## 第96條

　　具有獨立利用價值的特定空間以及碼頭、油庫等其他建築物、構築物的登記，可以參照本辦法執行。

## 第97條

　　省、自治區、直轄市人民政府建設（房地產）主管部門可以根據法律、法規和本辦法的規定，結合本地實際情況，制定房屋登記實施細則。

## 第98條

　　本辦法自2008年7月1日起施行。《[城市房屋權屬登記管理辦法](../law-gb/%E5%9F%8E%E5%B8%82%E6%88%BF%E5%B1%8B%E6%AC%8A%E5%B1%AC%E7%99%BB%E8%A8%98%E7%AE%A1%E7%90%86%E8%BE%A6%E6%B3%95.docx)》（建設部令第57號）、《建設部關於修改<城市房屋權屬登記管理辦法>的決定》（建設部令第99號）同時廢止。

。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。[回首頁](#top)**>>**

【編註】本檔法規資料以中華人民共和國國家機關資訊網為依據；本文僅供參考，如需引用，請以正式檔為準。如有發現待更正部份及您所需本站未收編之法規，敬請告知，謝謝！