

# 长春市城市房地产交易管理条例

(2005年10月28日长春市第十二届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过 2006年1月19日吉林省第十届人民代表大会常务委员会第二十五次会议批准)

## 目 录

- 第一章 总则
- 第二章 一般规定
- 第三章 房地产转让
- 第四章 房屋租赁
- 第五章 房地产抵押
- 第六章 房地产中介服务管理
- 第七章 法律责任
- 第八章 附则

## 第一章 总则

**第一条** 为加强城市房地产交易管理,规范房地产交易行为,保障房地产交易当事人的合法权益,促进房地产业健康发展,

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的有关规定，结合本市实际，制定本条例。

**第二条** 在本市行政区域内的城市规划区国有土地范围内从事房地产交易，应当遵守本条例。

本条例所称房地产交易，是指房地产转让、房屋租赁、房地产抵押等房地产经营行为，不包括土地出让。

**第三条** 市、县（市）人民政府房地产行政主管部门（以下简称房地产行政主管部门）是本行政区域内城市房地产交易的行政主管部门。

规划、国土资源管理、工商行政、税务、财政、国有资产管理、建设、公安、民政、安全生产管理、环保、卫生、教育及发展和改革委员会（局）等部门应当按照职责分工，共同做好与房地产交易相关的管理工作。

## 第二章 一般规定

**第四条** 从事房地产交易，应当在房地产所在地依法设立的房地产交易场所办理相关手续。

申请办理房地产交易手续，应当符合下列规定：

（一）当事人为自然人的，由其个人申请，并使用其法定身份证明上的姓名；

（二）当事人为法人的，由该法人申请，并使用其法定名称；

(三) 当事人为其他组织的，由该组织申请，并使用其法定名称；

(四) 当事人为共有人的，由共有人共同申请；

(五) 申请房屋他项权利登记，由权利人和他项权利人共同申请。

**第五条** 申请办理房地产交易手续，申请人可以委托他人代理。

法人或者其他组织委托代理的，应当提交有法定代表人或者负责人签字并加盖公章的委托书、受托人的法定身份证明和复印件。

自然人委托代理的，应当提交经公证的委托书、受托人的法定身份证明和复印件。

委托人是境外的，委托书应当公证并认证。

**第六条** 无民事行为能力人、限制民事行为能力人申请办理房地产交易手续的，应当由其法定代理人代理。

**第七条** 申请人办理房地产交易相关手续，应当如实向房地产行政主管部门提交有关材料和反映真实情况，并对材料实质内容的真实性负责。

**第八条** 申请办理房地产交易相关手续因申请材料不全或者不符合法定形式的，房地产行政主管部门应当当场或者在5日内一次告知当事人需补正的全部内容，逾期不告知的，自收到申请材料之日起即为受理。

### 第三章 房地产转让

**第九条** 本条例所称房地产转让，是指房地产权利人依法将其房地产转移给他人的行为。主要包括：

- （一）买卖（拍卖）；
- （二）赠与、继承、交换；
- （三）以房地产合资合作、作价入股，房地产权属发生转移的；
- （四）法人或者其他组织因合并、分立、被收购或者兼并，房地产权属发生转移的；
- （五）经法院判决、裁定、调解或者仲裁机构仲裁等方式，以房地产偿还债务的；
- （六）法律、法规规定的其他情形。

**第十条** 实行房地产成交价格申报制度。房地产转让权利人应当向房地产行政主管部门和税务机关如实申报成交价格，不得瞒报或者作不实的申报。

**第十一条** 下列房地产不得转让：

- （一）未依法登记领取权属证书的；
- （二）权属有争议的；
- （三）依法收回土地使用权的；
- （四）经司法机关、行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；

(五) 共有房地产，未经其他共有人书面同意的；

(六) 法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

**第十二条** 房地产转让当事人到房地产行政主管部门申请办理房地产转让手续，应当提交下列资料：

(一) 房地产转让申请书；

(二) 房地产权属证书；

(三) 当事人法定身份证明；

(四) 转让合同。

共有房地产转让，还应当提交房屋共有权证和其他共有人同意的书面证明。

经司法机关裁定处分的房地产转让，应当提交法院判决书或者裁定书、法院协助执行通知书。

经仲裁机构仲裁取得房地产的，应当提交裁决书或者调解书。

通过拍卖取得房地产的，还应当提交委托拍卖合同、拍卖成交确认书、买受人交款发票。

继承、赠与房地产的，还应当提交公证书。

房地产行政主管部门应当自受理之日起 30 日内予以办结。

**第十三条** 商品房预售实行许可制度。

商品房预售是指房地产开发企业（以下简称开发企业）将其开发的商品房在竣工验收前出售，由买受人按照合同约定支付定金或者购房款，预售人按照合同约定交付商品房的行为。

开发企业进行商品房预售，应当向房地产行政主管部门申请预售许可，取得商品房预售许可证。

未取得商品房预售许可证的，不得进行商品房预售或者以任何名目收取具有预售款性质的费用；不得发布商品房预售广告。

**第十四条** 开发企业申请办理商品房预售许可证，应当向房地产行政主管部门提交下列资料：

- （一）营业执照和资质证书；
- （二）建设项目的批准文件；
- （三）国有土地使用证；
- （四）建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证；
- （五）建设工程施工合同及关于施工进度的说明；
- （六）商品房预售方案。预售方案应当说明预售商品房的位置、面积、竣工交付日期等内容。

房地产行政主管部门应当自受理之日起 10 日内核发商品房预售许可证；不予核发的，应当书面说明理由。

**第十五条** 商品房预售工程形象进度应当具备下列条件：

- （一）3 层以下（含 3 层）的商品房项目应当完成基础和结构工程；
- （二）4 层以上（含 4 层）的商品房项目，有地下室工程的，应当完成基础和首层结构工程；无地下室工程的，应当完成基础和 4 层结构工程。

**第十六条** 广告主和广告发布者在发布商品房预售广告时，应当注明开发企业的名称、商品房坐落地点、商品房预售许可证批准预售的项目名称、预售范围及批准文号。委托代理销售商品房的，还应当明示代理销售机构。

**第十七条** 商品房预售，开发企业应当与买受人签订商品房买卖合同。开发企业应当自签约之日起 30 日内，持商品房预售许可证、商品房买卖合同及商品房面积明细资料到房地产行政主管部门和国土资源管理部门申请办理商品房买卖合同登记备案手续。

房地产行政主管部门应当实行商品房买卖合同网上登记备案。

**第十八条** 按套内建筑面积或者建筑面积计价的，当事人应当在合同中载明合同约定面积与产权登记面积发生误差的处理方式。

合同未作约定的，按以下原则处理：

（一）面积误差比绝对值在 3 % 以内（含 3 %）的，据实结算房价款；

（二）面积误差比绝对值超出 3 % 时，买受人有权退房。买受人退房的，开发企业应当在买受人提出退房之日起 30 日内将买受人已付房价款退还给买受人，同时支付已付房价款利息。买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在 3 % 以内（含 3 %）部分的房价款由买受人补足；超出 3 % 部分的房价款由开发企业承担，产权归买受人。产权

登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在 3 % 以内（含 3 %）部分的房价款由开发企业返还买受人；绝对值超出 3 % 部分的房价款由开发企业双倍返还买受人。

面积误差比为产权登记面积与合同约定面积之差同合同约定面积之比乘以 100%。

**第十九条** 已预售的商品房单体建筑竣工验收合格交付使用前，预售人不得用该商品房单体建筑及其土地使用权设定他项权利。

**第二十条** 以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产报批时，有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应当按照国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。

## 第四章 房屋租赁

**第二十一条** 本条例所称房屋租赁，是指房屋出租人、转租人将房屋出租、转租给承租人使用并收取租金的行为。

**第二十二条** 有下列情形之一的，也应当纳入房屋租赁管理：

（一）以联营、联销、承包和入股等名义提供房屋给他人使用，取得固定收益或者分成收入而不承担经营风险的；

（二）以柜台、摊位等方式将房屋分割提供给他人使用，



由使用人支付约定租金的；

（三）酒店（旅社、饭店、宾馆、招待所等）将其客房或者其他房屋提供给他人作为固定办公或者经营场所，并经工商登记为注册地址，由使用人支付约定租金的；

（四）以其他方式变相出租、转租房屋的。

**第二十三条** 下列房屋不得出租：

（一）权属来源未明确或者权属有争议的；

（二）依法鉴定为危险房屋的；

（三）共有房屋未经其他共有人书面同意的；

（四）属于违法建筑的；

（五）司法机关或者行政机关依法裁定、决定查封或者其他形式限制房地产权利的；

（六）违反公安、环保、规划、卫生、教育等主管部门有关规定的；

（七）已抵押，未经抵押权人同意的；

（八）有关法律、法规规定禁止出租的其他情形。

**第二十四条** 房屋租赁，当事人应当依法签订书面房屋租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务，并向房地产行政主管部门登记备案。

**第二十五条** 房屋租赁当事人应当自房屋租赁合同签订之日起5日内到房地产行政主管部门申请登记备案，并提交下列资料：

- (一) 房屋租赁合同;
- (二) 房屋权属来源相关证明;
- (三) 当事人的法定身份证明;
- (四) 法律、法规规定的其他证件。

出租共有房屋的，还应当提交其他共有人同意出租的书面证明。

转租房屋的，还应当提交出租人同意转租的书面证明。

房地产行政主管部门应当自受理之日起5日内予以办结。

**第二十六条** 房屋租赁合同经登记备案的，由房地产行政主管部门出具房屋租赁合同登记备案证明。

依法取得的房屋租赁合同登记备案证明，是承租人使用房屋的合法凭证。

**第二十七条** 工商部门在办理工商营业执照、民政部门在办理社会团体登记、税务机关在办理纳税登记、教育部门在办理社会办学许可、公安部门在办理暂住户口登记及暂住证时，对于生产、经营、居住场所为出租房屋的，应当查验房屋租赁合同登记备案证明。对没有办理房屋租赁合同登记备案证明的，应当通报给房地产行政主管部门，并重新查验。

**第二十八条** 房屋所有权人以营利为目的，将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。

## 第五章 房地产抵押

**第二十九条** 本条例所称房地产抵押，是指债务人或者第三人以其土地使用权、房屋所有权和房屋期权以不转移占有的方式向债权人设定担保的行为。

房屋期权包括房屋建设工程期权和预购商品房期权。

**第三十条** 下列房地产可以抵押：

- (一) 依法获得所有权的房屋及其占用范围内的土地使用权；
- (二) 依法获得的房屋期权；
- (三) 依法可以抵押的其他房地产。

**第三十一条** 下列房地产不得抵押：

- (一) 学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育、医疗卫生和其他社会公益房地产；
- (二) 依法公告列入拆迁范围的房地产；
- (三) 政府代管的房地产；
- (四) 列入文物保护的建筑物和有重要纪念意义的其他建筑物；
- (五) 权属有争议的房地产；
- (六) 依法被查封、监管或者以其他形式限制的房地产；
- (七) 依法不得抵押的其他房地产。

**第三十二条** 房地产抵押当事人到房地产行政主管部门申请办理房地产抵押登记，应当提交下列资料：

(一) 房屋所有权证和土地使用证或者经登记备案的商品房买卖合同;

(二) 当事人法定身份证明;

(三) 主合同和房地产抵押合同;

(四) 可以证明抵押房地产价值的资料(评估报告或者协议书);

(五) 抵押人有权设定抵押的证明文件与资料;

(六) 依法应当提供的其他资料。

共有房地产抵押的,还应当提交房屋共有权证和其他共有人同意的书面证明。

在建工程抵押的,应当提交建设项目的批准文件、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。

房地产行政主管部门应当自受理之日起 30 日内予以办结。

**第三十三条** 以部分房地产设定抵押的,抵押当事人应当在抵押合同中明确抵押部位。

**第三十四条** 以依法取得的房屋权属证书的房地产抵押的,房地产行政主管部门应当在房屋权属证书上作他项权利记载后,由抵押人收执。并向抵押权人颁发房屋他项权证。

以预售商品房或者在建工程抵押的,房地产行政主管部门应当在抵押合同上记载。抵押的房地产在抵押期间竣工的,当事人应当在抵押人领取房地产权属证书后,重新办理房地产抵押登记。

**第三十五条** 抵押合同变更或者终止时，当事人应当在变更或者终止之日起 15 日内到房地产行政主管部门申请办理变更或者注销抵押登记。

## **第六章 房地产中介服务管理**

**第三十六条** 本条例所称房地产中介服务，是指房地产咨询、房地产估价、房地产经纪等活动的总称。

**第三十七条** 从事房地产中介服务业务，应当设立相应的房地产中介服务机构。

房地产中介服务机构包括房地产咨询机构、房地产估价机构、房地产经纪机构等。

**第三十八条** 房地产估价机构自取得营业执照之日起 30 日内，应当申请办理房地产估价机构资质证书。

办理房地产估价机构资质证书，应当向市房地产行政主管部门提交下列资料：

- （一）房地产估价机构资质申请表；
- （二）机构的组织章程（需公证）及主要的内部管理制度；
- （三）出资人协议（需公证）；
- （四）注册资金验资证明；
- （五）经营场所证明；
- （六）营业执照；

(七) 规定数量的专业人员资格证书;

(八) 法定代表人任职决议;

(九) 申报机构在当地人才服务中心托管人事档案的人员名单;

(十) 申报机构为专职注册房地产估价师缴纳社会保险的缴纳凭证。

市房地产行政主管部门应当自受理之日起 10 日内按照规定程序报批。

未取得房地产估价机构资质证书, 不得从事房地产估价业务。

**第三十九条** 房地产估价机构资质升级时, 应当在年审前 6 个月向市房地产行政主管部门申请办理资质升级初审。

房地产估价机构资质升级初审, 除应当提交本条例第三十八条第二款规定的资料外, 还应当提交下列资料:

(一) 房地产估价机构原资质证书;

(二) 房地产估价业绩材料;

(三) 重要的房地产估价报告。

市房地产行政主管部门应当自受理之日起 10 日内按照规定程序报批。

**第四十条** 设立房地产咨询、经纪机构及其分支机构, 当事人应当自取得营业执照之日起 30 日内, 到房地产行政主管部门备案, 并提交下列资料:

- (一) 营业执照;
- (二) 经营场所证明;
- (三) 注册资金验资证明;
- (四) 聘用合同;
- (五) 企业章程;

(六) 从事房地产经纪业务的, 提交 3 人以上从业人员具有房地产经纪人执业资格的证明文件; 从事房地产咨询业务的, 提交占总人数的 50% 以上从业人员具有房地产及相关专业中等以上学历、初级以上专业技术职称的证明文件。

市房地产行政主管部门应当自受理之日起 20 日内核发备案证明。

**第四十一条** 房地产估价人员和经纪人员实行资格认证制度。

从事房地产估价和经纪的中介服务人员, 应当按照国家有关规定参加房地产中介服务执业资格考试, 取得房地产中介服务执业资格证书。

取得房地产估价和经纪中介服务执业资格证书的人员, 应当按照国家有关规定, 申请办理注册手续, 领取注册证。

从事房地产估价或者经纪中介服务人员执业资格注册有效期届满的, 其聘用单位或者持证者应当按照国家有关规定, 到原注册管理机构办理续期注册手续。在注册有效期内变更执业机构的, 应当办理变更手续。

**第四十二条** 从事房地产估价和经纪的中介服务人员只能受聘于一个房地产中介服务机构。

**第四十三条** 房地产中介服务机构及从业人员在经营活动中应当履行下列义务：

- (一) 遵守有关法律、法规和政策；
- (二) 遵守自愿、公平、诚实信用的原则；
- (三) 按照核准的业务范围从事经营活动；
- (四) 按照规定标准收费；
- (五) 依法缴纳税费；
- (六) 接受房地产行政主管部门及其他有关部门的指导、监督和检查。

**第四十四条** 对估价结果中需要保密的内容，估价机构及工作人员均不得随意向他人提供。

房地产估价人员与申办估价项目的当事人有直接利害关系的，应当回避。

## **第七章 法律责任**

**第四十五条** 违反本条例第七条规定，房地产交易当事人隐瞒真实情况，提供虚假材料或者以欺诈手段申请办理房地产交易手续的，当事人承担由此产生的法律责任。

**第四十六条** 违反本条例第十三条规定，开发企业未取得



商品房预售许可证而进行违法预售商品房活动，向消费者收取任何名目的具有预售款性质费用的，由房地产行政主管部门责令其停止预售活动，补办手续，没收违法所得，并可以处以已收取的预售款 1% 以下的罚款；开发企业未取得商品房预售许可证发布预售商品房广告的，由房地产行政主管部门责令其限期改正。

**第四十七条** 违反本条例第二十三条规定，出租权属来源未明确的房屋，由房地产行政主管部门责令改正，补交有关税费，并处以年租金额 1% 以上 3% 以下的罚款；出租违法建筑的，由房地产行政主管部门责令改正，没收违法所得，并处以 500 元以上 2000 元以下的罚款；出租危险房屋的，由房地产行政主管部门责令改正，没收违法所得，并处以 10000 元以上 30000 元以下的罚款，造成人身损害、财产损失的，依法承担法律责任。

**第四十八条** 违反本条例第二十四条规定，租赁当事人未依法办理合同登记备案的，由房地产行政主管部门责令限期办理。逾期仍未办理的，可对住宅出租人处以 100 元以上 1000 元以下的罚款；对非住宅出租人处以年租金额 1% 以上 3% 以下的罚款。

**第四十九条** 违反本条例第三十八条规定，未取得房地产估价机构资质证书从事房地产中介服务业务的，由房地产行政主管部门责令改正，并处以 10000 元以上 30000 元以下的罚款。

**第五十条** 违反本条例第四十一条规定，未取得房地产中

介服务执业资格证书从事中介服务业务的人员，由房地产行政主管部门责令改正，并处以 50 元以上 500 元以下的罚款。

**第五十一条** 违反本条例第四十三条第（三）项规定，房地产中介服务机构超越业务范围从事房地产中介服务活动的，由房地产行政主管部门责令改正，并处以 10000 元以上 30000 元以下的罚款。

**第五十二条** 对妨碍房地产管理工作人员依法执行公务，扰乱房地产交易秩序的，由公安机关依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第五十三条** 从事房地产管理的工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由有关部门或者上级主管部门对负有责任的领导人员和直接责任人员给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第八章 附则

**第五十四条** 本条例规定的有关合同示范文本，由房地产行政主管部门会同工商行政主管部门按照国家有关规定统一拟定。

**第五十五条** 本条例自 2006 年 4 月 1 日起施行。2002 年 4 月 16 日公告施行的《长春市城市房地产交易市场管理条例》同时废止。