

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国法典 / 法律出版社法规出版中心编.
- 北京 : 法律出版社

ISBN 7 - 5036 - 3463 - 4

I . 中... II . 全 III . 法典 - 中国 IV . D920.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 041211 号

©法律出版社·中国

法律出版社 / 北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件 / info@lawpress.com.cn 电话 / 010 - 63939796

网址 / www.lawpress.com.cn 传真 / 010 - 63939622

法规出版中心 / 北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件 / law@lawpress.com.cn rpc8841@sina.com

读者热线 / 010 - 63939629 63939633 传真 / 010 - 63939650

书号 : ISBN 7 - 5036 - 3463 - 4 / LR · 7 · 50

吉林市房地产交易市场管理条例

(1994年11月26日吉林省第八届人民代表大会
常务委员会第十三次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为加强房地产交易市场管理,维护房地产交易市场秩序,保障房地产所有者、经营者、使用者的合法权益,促进房地产业的健康发展,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、法规的规定,结合我市实际,制定本条例。

第二条 本条例适用于本市城市规划区国有土地范围内房地产转让、租赁、互换、抵押等有关活动(以下统称房地产交易)的管理。

凡无合法房屋产权和土地使用权证件的、有房屋产权和土地使用权纠纷的、房地产行政管理部门已批准拆迁的、人民法院或仲裁机关限制产权转移的房地产、国有拨用房产以及法律、法规规定禁止交易的其他房地产,均不得进行交易。

第三条 房地产交易,应遵守自愿、公平、等价有偿、诚实信用的原则。

第四条 市房地产行政管理部门是本市房地产交易市场的主管部门,其主要职责是:

(一)贯彻执行有关的法律、法规、规章和政策,制定具体的实施办法和细则;

(二)审核、办理房地产交易登记手续;

(三)审批、发放商品房预售许可证;

(四)按分工负责对房地产的咨询、评估、经纪等中介服务机构的管理;

(五)依法查处房地产交易活动中的违法行为;

(六)法律、法规规定的其他职责。

市房地产市场管理机构负责房地产交易市场的日常工作。

市土地、城建、国有资产、财政、税务、工商、物价等行政管理部门应按各自职责分工协同房地产行政管理部门做好房地产交易市场的管理工作。

第五条 房地产交易当事人有依法从事房地产交易活动的权利,并有自觉接受有关部门的依法管理和按法律、法规的规定缴纳有关税费的义务。

第二章 房地产转让

第六条 房地产转让是指房地产权利人通过买卖、交换、合并、赠与、继承、抵债、兼并等形式转移房屋所有权连同相关土地使用权的行为。

以房地产投资与他人合作开发房地产的,视同房地产买卖。

第七条 凡持有市政府核发的房屋所有权证和土地使用权证的单位自管房产、房产部门直管房产、私有房产、军队房产、中外合资房产、外国独资房产及国家允许的其他房产,连同相关土地使用权,均可依法有偿转让。

第八条 本条例第二条第二款规定的房地产和下列房地产不准转让:

(一)以出让方式取得土地使用权,未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发土地的;

(二)设置抵押、典当等它项权利,期限未了的;

(三)商品房未办理预售许可证的;

(四)共有房地产未经其他共有人书面同意的;

(五)有限产权未了五年的。

第九条 房屋所有权转让时,该房屋占用范围内的土地使用权同时转让。

房屋所有权连同相关土地使用权发生转让,双方当事人须按规定到房地产市场管理机构办理立契、过户手续,缴纳有关费用,并按规定到土地管理部门办理土地使用权属变更手续。

第十条 办理房地产转让手续,当事人除须具备《房屋所有

权证》、《土地使用权证》、双方身份证明外 ,还须按下列要求提供有关证件 :

(一)买卖房屋的 ,须持买卖协议书或商品房销售合同及付款收据。

(二)交换房地产的 ,须持交换协议书。

(三)继承房产 ,属法定继承的须有确认继承权的公证书 ,属遗嘱继承的须有有效遗嘱。继承人放弃继承权的 ,还应有弃权证明。

(四)赠与房产的 ,须持协议书、公证书。单位赠与的 ,还须持上级主管部门的审批证明。

(五)合并、兼并房产或以房产抵债的 ,须持双方协议书 ;国有房产合并、兼并、抵债的 ,还应有国有资产产权管理部门的审批手续。

当事人委托代理人办理房地产转让手续的 ,必须出具合法的委托书。

第十一条 当事人办理房地产转让手续 ,必须如实申报成交价格 ,不得弄虚作假。

第十二条 房地产开发企业预售的商品房 ,应当进入房地产市场进行交易 ,并符合下列条件 :

(一)土地使用权已经依法登记 ,并取得土地使用权证书 ,土地使用权未经抵押 ;

(二)持有建设工程规划许可证 ;

(三)除交付全部土地使用权出让金外 ,投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25% 以上 ,并已确定施工进度和竣工交付日期 ;

(四)由市房屋开发行政管理部门办理商品房预售登记 ,经市房地产行政管理部门批准 ,并取得商品房预售许可证明 ;

(五)法律、法规规定的其他条件。

第十三条 以划拨方式取得土地使用权的 ,转让房地产时 ,应当按照国务院规定上报审批。准予转让的 ,受让方应当到土地管理部门办理土地使用权出让手续 ,并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

凡住宅(不含商品住宅)、国有工业建设用地及以划拨方式取得土地使用权的建设用地 ,转让房地产报批时经有批准权的机关

批准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。

第十四条 转让房屋所有权连同相关土地使用权的,必须遵守下列规定:

(一)出售直管公房,须报房地产市场主管部门批准。

(二)出售以各种形式补贴购建的有限产权房产,按有关规定办理。

(三)出售已出租的房屋,须提前三个月通知承租人。在同等条件下,承租人有优先购买权,若租期未满,则必须征得承租方同意并由买方与承租方办理过租承诺手续。

(四)出售共有房产,须征得其他共有人同意,在同等条件下,其他共有人享有优先购买权。

(五)优先购买权享有者应在接到书面通知后三十日内作出答复,未答复的视为放弃优先购买权。

第三章 房地产租赁

第十五条 房地产租赁,是指房地产权利人作为出租人将其房地产在约定的时间内出租给承租人,由承租人使用并支付定租、按期返还的行为。其方式主要包括:

(一)出租房屋使用权连同相关土地使用权和整体出租柜台、橱窗的;

(二)出租土地使用权的。

因联营、承包经营等使房屋、土地及其附着物的使用权发生转移的,按租赁管理。

第十六条 除本条例第二条第二款规定的房地产和有倒塌危险的房屋外,均可出租。

第十七条 租赁房地产的,当事人须按规定签订租赁契约并到房地产市场管理机构办理登记手续。

第十八条 办理租赁登记手续,当事人须提供《房屋所有权证》、《土地使用权证》及双方身份证明;代办登记手续的,还应出具当事人合法的委托书。

当事人办理租赁登记手续时,不得弄虚作假。

第十九条 租赁双方必须严格按契约的约定行使权利,履行义务,任何一方不得擅自违约或进行其他侵犯对方合法权益的活动。

(一)出租人须按约定的时间将房屋交付承租方,逾期交付或不能交付的,应支付违约金,给承租方造成损失的,应赔偿损失。

(二)出租人对出租房屋负有养护和及时维修的义务,因维修不及时造成承租人或他人人身、财产损害的,依法承担民事责任。

(三)承租人应按约支付租金,不得拖欠或拒付,逾期支付不超过六个月的,除补交租金外,还应支付违约金。

(四)承租人要爱护租用的房屋,未经出租人及有关部门同意,不得拆改。因乱拆、乱改造成房屋及附属设备损坏或他人人身、财产损害的,应依法承担民事责任。

(五)承租人确因生产、营业需要改变房屋用途或对房屋改修、装潢时,应征得出租人同意,并修订契约,报房地产市场管理机构备案。

(六)承租人不得擅自转租、转让所租房屋。确需转租转让的,应征得出租人同意,并到房地产市场管理机构办理有关手续。

(七)租赁期限届满,承租人应主动迁出,如需继续租用,应提前三个月向出租人提出,并在同等条件下享有优先权。继续租用的,应重新签订契约,并到房地产市场管理机构办理登记手续。

第二十条 以营利为目的出租划拨土地使用权及相关建筑物所有权的,出租人应将房地产出租收益中的土地收益上缴国家,由房地产市场管理机构按规定收取。

第二十一条 承租人有下列行为之一的,出租人可单方终止租赁关系,收回出租房屋,并要求承租人承担因此造成的损失:

(一)承租人擅自转租、转让或变相转租、转让所租赁房屋的;

(二)擅自改变房屋用途或擅自拆改房屋及其附属设备的;

(三)拖欠租金时间累计六个月以上(不含本月)的;

(四)利用承租房屋进行非法活动的。

第二十二条 因不可抗力致使房屋及附属设备损害或造成承租人及他人人身、财产损害的,承租人、出租人均不承担民事责任。

第四章 房 屋 互 换

第二十三条 房屋互换是指直管公房、单位自管房的承租人，经房屋出租人同意，互换房屋使用权的行为。

私房所有权或使用权与直管公房、单位自管房使用权互换的，按房屋互换管理。

第二十四条 房屋互换，可以跨单位、跨行业、跨省市对换或多户连换。

第二十五条 房屋互换双方达成协议后，须按下列要求提供证件，到房地产市场管理机构填写房屋互换契约书，办理房屋互换审核手续：

（一）直管公房之间、不同单位自管房之间、直管公房与单位自管房之间互换使用权的，应持双方房屋使用权证、当事人身份证明及产权人的同意证明。

（二）直管公房或单位自管房使用权与私房所有权、使用权互换的，应持房屋使用权证、私房所有权证、双方当事人身份证明及产权人的同意证明。

（三）跨省市互换房屋的，除提供上述证件外，还应有外省市房屋产权人的书面证明。

第二十六条 本条例第二条第二款规定的房地产和下列房屋不准互换：

- （一）无房屋使用权证和合法租赁关系的；
- （二）未经出租人同意的；
- （三）拖欠房屋租金的；
- （四）损坏房屋及其设备未修复或赔偿损失的；
- （五）有租赁纠纷的。

第二十七条 直管公房或单位自管房承租人与私房产权人互换房屋的，应按规定分别办理房屋买卖、互换手续。取得私房所有权的，还应按规定到土地管理部门办理土地使用权属变更手续。

第二十八条 房屋互换双方可根据各自房屋面积、结构、用途、环境等因素，实行差价换房，并按规定缴纳换房差价费。

第五章 房地产抵押与典当

第二十九条 房地产抵押是指房地产权利人以房地产作为债务担保,设定抵押权,将房屋所有权连同相关土地使用权抵押给债权人的行为。

第三十条 房地产抵押,当事人须签订抵押合同,到房地产市场管理部门办理登记、审核、产权冻结手续。

第三十一条 办理房地产抵押登记审核手续,当事人须按下列要求提供证件:

(一)个人须提供《房屋所有权证》、《土地使用权证》、《房地产抵押合同》及其公证机关的公证文书、当事人身份证明。

(二)法人或其他经济组织还须提供法定代表人或代表人证明。

(三)委托他人代办的,还须有合法的委托书。

(四)抵押共有房地产的,还须有其他共有人同意抵押的书面证明。

第三十二条 房地产抵押,抵押人须将《房屋所有权证》、《土地使用权证》、《房地产抵押合同》副本交房地产市场管理机构保管,抵押人自行管理使用房屋。

第三十三条 同一房地产设定数个抵押权时,其抵押担保债务之和不得超过该房地产评估总价值的70%。

第三十四条 抵押人以已出租的房地产设定抵押权的,应当书面通知承租人,原租赁契约继续有效。以抵押房产清偿债务的,原租赁关系在租赁期限内继续有效。

第三十五条 房地产抵押期间,因国家建设需要拆除抵押房屋的,抵押关系终止,由抵押人清偿债务或者由双方重新设定抵押权。

第三十六条 房地产抵押期满,抵押人未按照约定偿还债务的,抵押权人可以依法处分抵押的房地产,并有权优先受偿。

设定房地产抵押权的土地使用权是以划拨方式取得的,依法处分该房地产后,应当从处分所得的价款中缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额后,抵押权人方可优先受偿。

同一房地产设定数个抵押权的,按抵押登记先后顺序清偿。

第三十七条 房地产抵押期满,债务清偿完毕,抵押契约即告终结。双方当事人应当在十五日内到房地产市场管理机构办理抵押注销手续。

第三十八条 房屋典当是指房屋所有权人作为出典人将房屋以商定的典金、典期出典给承典人的行为。

在典期内,承典人对房屋有占有、使用、收益的权利,承典人所付典金无利息,出典人典出的房屋无租金。

第三十九条 房屋典当,当事人双方应签订典当合同,并须持合同及其公证书、《房屋所有权证》、《土地使用权证》、身份证明到房地产市场管理机构办理审核手续。

第四十条 在典期内,未经出典人同意,承典人不得转典房屋,不得改建、损毁房屋。

第四十一条 典当期限届满,出典人应以相同典金回赎,收回房屋使用权。承典人不得拖延、拒绝。

典当期限届满十年,或未约定典期超过三十年,出典人不回赎的,视为绝卖,房屋归承典人所有。并须按规定到房地产市场管理机构办理房地产产权转移手续。

第六章 房地产价格评估

第四十二条 房地产价格评估,是指由具有评估资格的机构对进入市场的房地产价格(价值)进行科学认定的行为。

第四十三条 进入市场交易的房地产,必须由房地产价格评估机构进行价格评估。未进行评估的,房地产市场管理机构不予办理有关手续。

第四十四条 房地产价格评估人员须经过省以上房地产行政主管部门的资格考试,取得资格证书,并进行注册后,方可上岗工作。

第四十五条 房地产价格评估,须遵守有关的法律、法规、规章、政策规定,执行价格标准和评估程序。

第四十六条 房地产评估人员与申请评估项目或其当事人有利害关系的,应当回避。

评估机构及其人员对评估结果中需保密的内容不得泄露,因泄露给当事人造成损失的,应当赔偿。

第四十七条 评估结束后,评估机构必须出具该项房地产价格评估报告书,并书面通知当事人。

涉及国有房地产评估的,按有关法律、法规办理。

第四十八条 当事人对评估结果有异议的,可在接到评估报告书之日起十五日内向原评估机构申请复核;对复核结果仍有异议的,可向房地产仲裁机构申请仲裁。

第七章 房地产中介服务

第四十九条 房地产中介服务,是指经纪组织或经纪人在房地产交易中,为交易双方提供咨询、价格评估和提供信息、居间撮合,促成交易并收取佣金的有偿服务行为。

第五十条 房地产经纪组织必须具备下列条件:

- (一)有机构名称;
- (二)有健全的组织章程;
- (三)有固定的服务场所;
- (四)有必要的财产和经费;
- (五)有三名以上持有《中介资格证书》的专业工作人员。

房地产经纪组织必须经工商行政管理部门核准登记后,方可开展中介服务。

第五十一条 房地产经纪人应具有相应的文化程度及必备的房地产专业知识,遵纪守法、诚实守信、客观公正。

房地产经纪人,必须按规定向房地产市场管理机构提出申请,经培训合格取得《中介资格证书》,并参加一个经工商行政管理部门批准的中介机构,方可从事房地产中介活动。

第五十二条 经纪组织、经纪人接受委托从事房地产中介活动,必须与委托人签订居间合同,明确双方的权利、义务、违约责任等。

第五十三条 经纪组织、经纪人从事房地产中介活动,必须在房地产市场管理机构指定的场所进行,并按规定缴纳有关费用。

第五十四条 经纪组织、经纪人凭《收费许可证》收取佣金,并按规定缴纳税费。

第五十五条 经纪组织、经纪人在房地产中介活动中,不得从事下列活动:

- (一) 恶意串通 ,损害委托人利益 ;
- (二) 弄虚作假、欺瞒诈骗 ;
- (三) 直接或帮助委托人从事非法活动。

第五十六条 房地产市场管理机构对经纪组织、经纪人必须实行年度审核制度 ,经纪组织、经纪人必须按规定接受审核。

第八章 法 律 责 任

第五十七条 对违反本条例的 ,除由有关部门按职责权限依法处罚外 ,均由房地产市场管理机构按下列规定处罚。构成犯罪的 ,依法追究刑事责任。

(一) 违反第二条第二款、第八条、第十六条、第二十六条之规定 ,转让、租赁、互换、抵押、典当限制产权转移的房地产 ,以及违反第九条第二款、第十四条之规定 ,未按规定办理有关手续 ,擅自转让房地产的 ,其交易行为无效 ,没收非法所得 ,并处以交易额 10%—20% 的罚款。

(二) 违反第十一条、第十八条第二款之规定 ,在办理转让、租赁审核手续中弄虚作假或隐报瞒报交易额的 ,没收非法所得 ,并对当事人各处以非法所得额 20%—50% 的罚款。

(三) 违反第十二条之规定 ,未申请有关证照 ,擅自销售商品房的 ,责令其限期申办 ,没收非法所得 ,并处商品房销售金额 10%—15% 的罚款。

(四) 违反第十七条、第十九条第(五)(六)(七)项、第二十五条之规定 ,未办理审核登记手续 ,私自租赁、互换房地产的 ,责令限期补办有关手续 ,缴纳有关费用 ,私自租赁房地产的 ,对当事人双方各处以评估租金总额 1—2 倍的罚款 ,私自互换房地产的 ,对当事人双方各处以 200—500 元的罚款。

(五) 违反第三十条、第三十七条、第三十九条、第四十一条第二款之规定 ,抵押房地产或典当房屋未按规定办理审核手续 ,或抵押、典当期限届满 ,未办理抵押注销手续或产权转移手续的 ,责令限期补办有关手续 ,并对当事人双方各处以该房地产价值额 20% 的罚款。

(六) 违反第四十条之规定 ,承典人未经出典人同意 ,擅自转典房屋的 ,其转典行为无效 ,没收非法所得 ,并处以其转典金等额

的罚款 ;擅自改建、损毁房屋的 ,依法承担民事责任。

(七)违反第四十四条之规定 ,未取得资格证书或未经注册登记 ,擅自从事房地产价格评估的 ,其评估结果无效 ,没收其违法所得 ,并处以违法所得 1—2 倍的罚款。

(八)违反第五十三条第二款、第五十一条第二款之规定 ,经纪人未取得《中介资格证书》或未按规定参加一个中介机构 ,擅自从事房地产中介活动的 ,以及经纪组织未经工商行政管理部门核准登记擅自从事房地产中介活动的 ,没收违法所得 ,并处以其违法所得 1—2 倍的罚款。

(九)违反第五十三条之规定 ,经纪组织、经纪人不在指定场所活动的 ,补交应纳费用 ,并处应纳费用 1—2 倍的罚款。

(十)违反第五十四条之规定 ,经纪组织、经纪人未申领《收费许可证》收取佣金的 ,按物价管理的有关规定处理。

(十一)违反第五十五条之规定 ,经纪组织、经纪人有其中行为之一的 ,责令其立即停止有关中介活动 ,没收违法所得 ,并处其违法所得 2—3 倍的罚款 ;情节严重的 ,收回《中介资格证书》,吊销《营业执照》。给当事人造成损失的 ,依法予以赔偿。

(十二)违反第五十六条之规定 ,经纪组织、经纪人不按规定接受年审的 ,处以其年成交额 4%—6% 的罚款 ;情节严重的 ,收回《中介资格证书》,吊销《营业执照》。

第五十八条 当事人对行政处罚不服的 ,可在接到处罚通知之日起十五日内向作出处罚决定的行政机关的上一级机关申请复议。复议机关应在接到复议申请之日起六十日内作出复议决定。当事人对复议决定仍不服的 ,可在接到复议决定之日起十五日内向人民法院起诉。当事人逾期不申请复议、不起诉 ,又不履行的 ,作出处罚决定的机关或复议机关可申请人民法院强制执行。

第五十九条 当事人因房地产交易发生纠纷的 ,可向房地产仲裁机构申请仲裁 ,或直接向人民法院起诉。

第六十条 妨碍房地产市场管理人员执行公务的 ,由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》的有关规定处理 ;构成犯罪的 ,依法追究刑事责任。

第六十一条 房地产市场管理人员应模范遵守本条例 ,对玩忽职守、徇私舞弊的 ,由所在单位或上级主管机关给予行政处分或经济处罚 ;构成犯罪的 ,依法追究刑事责任。

第九章 附 则

第六十二条 涉外房地产 ,除法律、法规另有规定外 ,均适用本条例。

第六十三条 各县(市)建制镇、独立工矿区的房地产交易市场管理 ,参照本条例执行。

第六十四条 本条例由吉林市人民代表大会常务委员会负责解释。

第六十五条 本条例自 1995 年 1 月 1 日起施行。