

【发布单位】吉林省吉林市
【发布文号】-----
【发布日期】2007-11-30
【生效日期】2008-01-01
【失效日期】-----
【所属类别】地方法规
【文件来源】[国务院法制办公室](#)

吉林市房地产交易管理条例（2007修正）

（2007年9月28日吉林市第十三届人民代表大会常务委员会第三十五次会议通过 2007年11月30日吉林省第十届人民代表大会常务委员会第三十八次会议批准）

第一章 总则

第一条 为加强房地产交易管理，规范房地产交易行为，保障房地产交易当事人的合法权益，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本条例所称房地产交易，包括房地产转让（含商品房预售）、房屋租赁、房地产抵押和房地产中介服务。

本市行政区域内国有土地上的房地产交易及其管理，均须遵守本条例。

第三条 市房地产行政主管部门负责全市房地产交易的监督管理工作。

县（市）房地产行政主管部门负责本辖区内房地产交易的监督管理工作。

市、县（市）房地产交易管理机构负责日常管理工作。

国土资源、规划、建设、工商、公安等部门按各自职责做好房地产交易的管理工作。

第四条 房地产交易应当遵循自愿、公平、诚实信用的原则。

房地产转让、租赁、抵押及中介服务等，当事人应当签订书面合同。

第二章 房地产转让

第五条 房地产转让，是指房地产权利人依法转移房屋所有权的行为。主要包括：

（一）买卖、拍卖；

（二）赠与、交换；

（三）抵债；

（四）以房地产合资合作、作价入股；

（五）法人或者其他组织因合并、分立、收购或者兼并等改变房屋所有权归属的；

(六) 经人民法院判决、裁定、调解或者仲裁机构裁决、调解等改变房屋所有权属的。

第六条 房地产转让当事人应当如实申报成交价格，并按照有关规定缴纳税费，不得瞒报或者不实申报。

第七条 房地产转让后应当到房屋权属登记机关办理房屋权属登记。具体登记办法按照有关规定执行。

第三章 商品房预售

第八条 商品房预售，是指房地产开发企业（以下简称开发企业）将其建设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房价款，房屋竣工验收后，开发企业按照合同约定交付商品房的行为。

第九条 商品房预售实行许可制度。

开发企业取得房地产行政主管部门核发的《商品房预售许可证》后方可进行商品房预售。未取得《商品房预售许可证》的，不得进行商品房预售或者收取定金及具有预售款性质的任何费用。

第十条 办理《商品房预售许可证》，应当提供下列证件、资料：

- (一) 工商营业执照和房地产开发资质等级证书；
- (二) 国有土地使用证、建设工程规划许可证和建设工程施工许可证；
- (三) 建设工程施工合同及施工进度说明；
- (四) 开发建设项目形象进度的有关资料（多层建筑达到最高层数，高层建筑达到2/3层数以上）；
- (五) 商品房预售方案（附商品房预售面积测绘报告）；
- (六) 前期物业服务及物业管理用房已落实的证明。

房地产行政主管部门对开发企业提供的资料进行审查，并现场查勘；符合规定的，10日内核发《商品房预售许可证》；不符合规定的，应当书面说明理由。

第十一条 商品房预售的，开发企业应当向买受人明示：

- (一) 《商品房预售许可证》；
- (二) 工商营业执照；
- (三) 国有土地使用证；
- (四) 商品房面积预测绘报告；
- (五) 经规划行政主管部门批准的小区配套设施平面图；
- (六) 商品房的结构、户型、装修标准；

(七) 实施前期物业管理的证明;

(八) 竣工交付使用时间;

(九) 预售价格和预售款专用帐户。

第十二条 商品房预售实行预售款监管制度。

商品房预售款,是指买受人将购房款(含贷款)依照合同的约定,预先支付给开发企业,在商品房初始登记前,专项用于购买本项目建设必需的建筑材料、设备的款项和支付施工进度款。商品房预售款不得挪作他用。

开发企业在办理《商品房预售许可证》时,应当与预售款开户银行、房地产行政主管部门签订预售款监管协议,并在银行设立商品房预售款专用账户。

第十三条 开发企业不得直接收存买受人支付的商品房预售款。买受人交付商品房预售款时,应当直接存入预售款开户银行的专用账户,凭银行出具的存款凭证向开发企业换领交款凭证。

第十四条 开发企业使用商品房预售款时,应当向房地产行政主管部门提出用款申请。

房地产行政主管部门根据开发企业提供的资料进行审查并核定用款额度。同意使用商品房预售款的,应当在5个工作日内出具核准意见,并以书面形式通知开户银行;不同意的,应当书面说明理由。

第十五条 开发企业办理商品房初始登记后,房地产行政主管部门解除预售款监管,并在3个工作日内以书面形式通知开户银行。

第十六条 商品房预售广告必须注明开发企业的名称、商品房位置、《商品房预售许可证》批准的预售项目名称、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。

未取得《商品房预售许可证》的,不得发布商品房预售广告。

第十七条 预售商品房的,当事人应当签订正式的商品房买卖合同。合同须采用房地产行政主管部门确认的统一文本,并且应当明确销售价格、交付时间、建筑面积、违约责任等内容。

预售的商品房竣工验收并交付使用后,开发企业应当按照商品房买卖合同的约定,及时向买受人提供办理房屋权属登记所需的相关文件或者依法代办房屋权属登记。

第十八条 开发企业必须自商品房买卖合同签订之日起30日内,持该合同到房地产行政主管部门办理备案手续。商品房买卖合同未经备案的,给买受人造成的损失,由开发企业承担。

第十九条 已批准预售的商品房,开发企业不得申请他项权利。

第四章 房屋租赁

第二十条 房屋租赁,是指房屋权利人将房屋(柜台、摊位)出租给承租人使用并收取租金的行为。

第二十一条 下列房屋不得出租:

(一) 依法鉴定为危险房屋的;

(二) 转租房屋未经房屋权属人同意的;

(三) 法律、行政法规规定的其他情形。

第二十二条 房屋租赁当事人应当签订房屋租赁书面合同，约定租赁期限、用途、租赁价格、修缮责任以及双方的权利和义务。

第二十三条 房屋租赁当事人应当自房屋租赁合同签订之日起30日内持下列证件资料到房地产行政主管部门办理备案：

- (一) 房屋租赁合同；
- (二) 房屋权属相关证明；
- (三) 当事人的法定身份证明。

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，还应当提交房屋权利人同意转租的书面证明。

第二十四条 承租人应当按照房屋使用和物业管理的有关规定使用房屋。

承租人需要拆改、装修承租房屋或者增加附属设施、设备的，按照《吉林市城市房屋安全管理条例》的有关规定执行。

第二十五条 工商行政管理部门在办理工商营业执照、公安部门在办理暂住人口登记及暂住证时，应当查验房屋租赁备案证明，并通报房地产行政主管部门。

第二十六条 以出租的房屋设定抵押的，抵押人应当以书面形式告知抵押权人和承租人。抵押期间房屋租赁合同继续有效。

第五章 房地产抵押

第二十七条 房地产抵押，是指抵押人将其房地产和房屋期权以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。

合法拥有的房地产、在建工程以及预购的商品房，可以设定抵押。

第二十八条 以房地产设定抵押的，抵押当事人应当自合同签订之日起30日内持房屋权属证明、合法身份证明到房地产行政主管部门办理抵押登记。

房地产抵押登记在登记期限内有效。

抵押合同发生变更，抵押当事人双方应当在变更之日起15日内到原登记机关办理变更登记。

房屋抵押时，其使用范围内的土地使用权随之抵押。

第二十九条 办理抵押登记时，房地产行政主管部门应当在房屋所有权证上作他项权利记载，并向抵押权人颁发房屋他项权证。

第三十条 以在建工程抵押或者个人购买商品房的按揭贷款的，房地产行政主管部门应当发放抵押备案证明。

在建工程在抵押期间竣工的，当事人应当在抵押人申请办理房屋初始登记的同时办理房地产抵押

登记，房地产行政主管部门为抵押权人颁发房屋他项权证。

在建工程抵押期限不得超过规定的建设期限。

第三十一条 以在建工程设定抵押的，以该房地产项目完工部分为限。房地产抵押后，该房地产的价值大于所担保的余额部分，可以再次与原抵押权人设定抵押，但不得超出余额部分。

任何人不得以个人按揭贷款方式虚假为开发企业申请贷款。

第三十二条 房地产典当参照房地产抵押的有关规定办理他项权利登记。

第六章 房地产中介服务

第三十三条 房地产中介服务包括房地产价格评估、房地产经纪、房地产咨询等。

第三十四条 从事房地产中介服务应当设立相应的房地产中介服务机构。

申请设立房地产价格评估、房地产经纪、房地产咨询机构的，应当按照有关规定报请市房地产行政主管部门初审合格后，报上级建设行政主管部门批准并取得相应的资质证书，方可从事房地产中介服务活动。

房地产价格评估、房地产经纪、房地产咨询机构申请资质升级的，应当按照有关规定报请市房地产行政主管部门初审合格后，报上级建设行政主管部门批准并取得相应的资质证书，方可从事相关的房地产中介服务活动。

第三十五条 房地产中介服务人员必须经统一考试，按有关规定取得相应执业资格证书，经注册登记后，方可从事房地产中介服务活动。

经注册登记的房地产中介服务人员，须进入相应的房地产中介服务机构从业，不得以个人名义执业，不得跨机构同时从业。

未取得执业资格证书、未经注册的房地产中介服务人员，不得以房地产估价师、房地产估价员、房地产经纪人员、房地产业务咨询人员等身份从事房地产中介服务活动。

第三十六条 从事房地产拍卖、房地产典当、房地产置业担保等业务的中介服务机构，应当符合相关法律、行政法规规定的条件，并到房地产行政主管部门备案。

第三十七条 外埠房地产中介服务机构在本市行政区域内从事房地产中介服务业务的，应当到所在地房地产行政主管部门备案。

第三十八条 房地产行政主管部门应当建立房地产中介服务机构信用档案，对房地产中介机构的业绩、行为进行登记，并向社会公示。

第三十九条 房地产中介服务机构与委托人签订中介服务代理合同前，应当明示房地产中介服务代理合同示范文本，供委托人选用，不得签署损害委托人利益的合同。

第四十条 房地产中介服务机构转让房地产中介服务业务，须经委托人书面同意。

第四十一条 房地产中介服务机构发布的各类房地产广告应当真实、合法，并须载明中介机构名称、地址、资格证书号。

第四十二条 房地产中介服务机构从事中介业务活动，应当建立业务记录和业务台帐，严格执行业

务统计报表制度，并按照要求报送房地产行政主管部门。

第四十三条 房地产中介服务机构、中介服务人员在地产业中介服务活动中禁止下列行为：

- (一) 恶意串通，损害委托人的合法权益；
- (二) 直接或间接帮助他人从事房地产违法交易活动；
- (三) 泄露委托人的秘密；
- (四) 允许他人以自己的名义从事地产业中介服务；
- (五) 发布虚假广告；
- (六) 法律、行政法规禁止的其他行为。

第七章 法律责任

第四十四条 违反本条例的，由地产业行政主管部门按照下列规定予以处罚；造成他人损害的，依法承担赔偿责任。

(一) 违反第九条规定，开发企业未取得《商品房预售许可证》擅自预售商品房的，责令其停止违法行为，没收违法所得，并处以已收取的定金或预售款额1%以下的罚款；

(二) 违反第十二条第一款规定，开发企业将商品房预售款挪作他用的，责令其限期改正，并可处以挪用数额5%至10%的罚款；情节严重的，责令其停止预售行为；

(三) 违反第十三条规定，开发企业预售商品房直接收存买受人支付的预售款的，责令其停止违法行为，并对每笔交易处以10000元至30000元的罚款；

(四) 违反第十七条第二款规定，开发企业未按照商品房买卖合同的约定及时向买受人提供办理房屋权属登记所需的相关文件或者未依法代办房屋权属登记的，责令其限期改正，对住宅每笔交易处以5000元至20000元的罚款，对非住宅每笔交易处以20000元至50000元的罚款；

(五) 违反第十八条规定，开发企业未按照规定办理合同备案的，责令其补办，并对每笔交易处以1000元至5000元的罚款；

(六) 违反第二十一条规定出租房屋的，责令其限期改正，对住宅出租人处以100元至500元的罚款，对非住宅出租人处以1000元至5000元的罚款；

(七) 违反第二十三条规定，未办理房屋租赁合同备案的，责令其限期改正，逾期仍未办理的，对住宅出租人处以100元至500元的罚款，对非住宅出租人处以1000元至5000元的罚款；

(八) 违反第三十四条规定，未取得资质证书从事地产业中介服务业务的，责令其限期改正，并处以10000元至50000元的罚款；

(九) 违反第三十五条第二款、第三款规定，未取得地产业中介服务执业资格，擅自从事地产业中介业务，以个人名义执业或者跨机构同时从业的，责令其停止地产业中介业务，并处以1000元至5000元的罚款；

(十) 违反第三十六条、第三十七条规定，地产业中介服务机构未按照规定备案的，责令其限期改正，并处以5000元至30000元的罚款；

(十一) 违反第四十三条第(一)项、第(二)项、第(三)项、第(四)项规定,房地产中介服务机构损害委托人合法权益、违法交易、泄露委托人秘密、允许他人以自己的名义从事中介服务的,吊销资质证书,并处以2000元至10000元的罚款。

第四十五条 违反第十六条第二款、第四十三条第(五)项规定,未取得《商品房预售许可证》擅自发布商品房预售广告、发布虚假广告的,由工商行政管理部门依据有关法律、行政法规的规定予以处罚。

第四十六条 房地产交易当事人隐瞒真实情况,提供虚假证件、资料或者以欺诈手段办理交易的,由当事人自行承担法律责任。

第四十七条 房地产交易管理工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,由本单位或者上级主管部门对责任人给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第八章 附则

第四十八条 房地产交易中涉及土地交易的,按照土地管理的有关法律、法规的规定执行。

第四十九条 本条例由吉林市人民代表大会常务委员会负责解释。

第五十条 本条例自2008年1月1日起施行。《[吉林市房地产交易市场管理条例](#)》同时废止。

说明:本库所有资料均来源于网络、报刊等公开媒体,本文仅供参考。如需引用,请以正式文件为准。

[关于我们](#) | [联系我们](#) | [广告报价](#) | [诚聘英才](#) | [法律公告](#)

京ICP备05029464号 | [网上传播视听节目许可证\(0108276\)](#)

中国法院国际互联网站版权所有,未经协议授权,禁止下载使用或建立镜像

Copyright © 2002-2009 by ChinaCourt.org All rights reserved.

Reproduction in whole or in part without permission is prohibited