

本溪市城市房产管理条例

(2006 年 5 月 19 日本溪市第十三届人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过 2006 年 9 月 28 日辽宁省第十届人民代表大会常务委员会第二十七次会议批准 2011 年 7 月 26 日本溪市第十四届人民代表大会常务委员会第二十五次会议修改 2011 年 9 月 29 日辽宁省第十一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 房屋权属登记管理
- 第三章 房产交易管理
- 第四章 房屋使用和维修管理
- 第五章 法律责任
- 第六章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了加强城市房产管理，维护房产市场秩序，保障房产权利人的合法权益，促进房产行业健康发展，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》及有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 市城市规划区国有土地范围内，房产占有、使用、交易、经营及其相关管理活动适用本条例。

第三条 市房产行政主管部门对全市城市房产实施统一监督管理。自治县房产行政主管部门负责本行政区域内的房产管理工作。

第二章 房屋权属登记管理

第四条 房屋所有权实行登记发证制度。市、自治县房产行政主管部门是我市房产权属的登记机关，其所属的房屋登记机构负责房屋产权、产籍的日常管理工作。设立、变更和处分房屋权利的，由当事人向登记机构申请登记，领取房屋权属证书和登记证明。任何单位和个人不得涂改、伪造或非法印制房屋权属证书。

第五条 房屋登记机构应当建立城市规划区国有土地范围内统一的房屋登记簿。

房屋登记簿是房屋权利归属和内容的根据，由房屋登记机构管理。

房屋登记机构应当按照法定条件、程序和时限办理房屋权属初始登记、转移登记、变更登记、注销登记、抵押登记、异议登记、地役权登记、预告登记和更正登记。

第六条 权利人（申请人）按下列规定申请房屋权属登记：

（一）权利人（申请人）为法人、其他组织的，应当使用其法定名称，由其法定代表人申请；

（二）权利人（申请人）为自然人的，应当使用其身份证件上的姓名；

（三）权利人（申请人）委托代理人申请房屋权属登记时，代理人除向登记机关交验代理人的有效证件外，还应当向登记机关提交权利人（申请人）经过公证的书面委

托书；

（四）共有的房屋，由其共有人共同申请。经协议离婚约定房屋归一方所有的，由双方共同申请转移登记；

（五）房屋他项权利登记由权利人和他项权利人共同申请；

（六）房产行政主管部门直管的公房由登记机关直接代为登记。

第七条 权利人（申请人）申请房屋权属登记应当符合国家有关规定，同时提交下列相关证明或者文件：

（一）房屋初始登记时，应当提交建设用地使用权证明、建设工程符合规划的证明、房屋已竣工的证明、房屋测绘报告、物业配套服务设施竣工验收备案证明及共用部位、共用设施设备维修资金交款收据或经办银行出具的收款证明；

（二）人防工程申请权属登记应当出具由市人民防空主管部门签发的《人民防空工程产权登记通知单》；

（三）房屋所处的集体土地转为国有土地时，应当自事实发生之日起 30 日内申请登记并提交用地证明文件；

（四）依法被征收的国有土地上的房屋，由房屋征收部门持市、县（区）人民政府做出的房屋征收决定和被征收房屋权属证书，在房屋拆除后 30 日内申请注销登记；

（五）房产赠与的，受赠人应当提交《赠与合同公证书》或《接受赠与公证书》；房产继承的，遗产继承人应当提交《遗产继承公证书》。

第八条 无行为能力人和限制行为能力人的房屋，应当由其监护人代为申请登记。监护人代为申请登记的，应当提交证明监

护人身份的材料；处分被监护人房屋的，应当提供维护被监护人合法利益的书面保证。

第九条 因房屋权利人下落不明不能办理房屋权属转移登记的，登记机关可依据人民法院裁决办理房屋权属转移登记。

房屋权利人在未申请房屋转移登记前死亡的，其继承人或受遗赠人放弃继承权或受遗赠权，并愿意协助受让人继续履行合同的，可提交载明上述事实的公证文书，由受让人单方申请登记；继承人或受遗赠人不放弃继承权或受遗赠权的，登记机构可依据人民法院裁决办理房屋权属转移登记。

代管房屋代管期满，代管人可提请人民法院发出公告寻找权利人，公告期满后无人提出所有权主张的，由登记机关按照人民法院的裁定予以登记。

第十条 下列房屋由房产行政主管部门直接代为登记并统一管理：

- （一）由国家、省补助投资或地方财政投资建设的非住宅用房；
- （二）住宅区内用配套费建造的非住宅用房；
- （三）经人民法院判决产权归国家所有的房屋；
- （四）其他归国家所有的房屋。

第十一条 有下列情形之一的，不予办理房屋所有权登记：

- (一) 违法建筑、临时建筑；
- (二) 所有权有争议的；
- (三) 被依法限制或者查封的；
- (四) 纳入征收范围或已经灭迹的；
- (五) 证件、资料不全又不能提交证明的；
- (六) 法律、法规规定的其他情形。

第十二条 有下列情形之一的，由登记机关注销房屋登记，收回房屋权属证书、登记证明或者公告作废：

- (一) 申报不实的；
- (二) 涂改房屋权属证书的；
- (三) 房屋权利灭失，未在规定期限内办理房屋注销登记的；
- (四) 因登记机关工作人员失误造成登记不实的；
- (五) 法律、法规规定的其他情形。

第十三条 房屋权属证书破损，经登记机构查验需换领的，3个工作日内予以换证。房屋权属证书遗失的，权利人应当在登报声明作废后10个工作日内向登记机构申请补发，由登记机构作出补发公告后，经30日无异议的予以补发。

第十四条 房屋面积测绘必须由具有房屋测绘资质的测绘机构进行。房屋测绘机构出具的测绘成果经登记机关审核确认后

纳入房产档案统一管理。

第三章 房产交易管理

第十五条 房产交易，双方当事人应当使用国家规定的房产交易合同示范文本。

第十六条 下列国有非住宅房产交易必须报有批准权的人民政府批准后方可交易：

- （一）政府投资或补贴修建的房产；
- （二）国有企业需要交易的房产；
- （三）代管的国有房产和拨用房产。

第十七条 房屋使用人不得擅自将代管和拨用的房产转让、转租、抵押和典当。

第十八条 商品房（经济适用住房）预售实行《商品房预售许可证》制度。未取得《商品房预售许可证》的不得进行商品房预售。

房地产开发企业应当如实申报商品房预售情况。预售商品房所得款项应当用于有关的工程建设，严禁挪用。房产行政主管部门应当对商品房预售款项的使用进行监督。

第十九条 房地产开发企业预售或销售商品房时，应当向买受人告知房屋坐落、用地性质和使用年限、环境、质量、装修及设施、临时管理规约等情况，同时公示下列事项：

- （一）开发企业执照和资质证书；
- （二）《国有土地使用权证》；
- （三）《商品房预售许可证》或《房屋所有权证》；
- （四）《商品房销售面积审核通知书》；
- （五）《住宅质量保证书》；
- （六）《住宅使用说明书》；
- （七）前期物业服务合同和选聘的物业服务企业的资质证明。

商品房预售或销售，当事人双方应当签订书面合同。合同应当载明商品房的建筑面积、使用面积、价格、交付日期、质量要求、前期物业服务项目、物业管理方式及双方的违约责任。

房地产开发企业预售或销售商品房不得作虚假广告。

第二十条 享受国家优惠政策的居民住宅销售价格，应当实行政府指导价或政府定价。

第二十一条 商品房交付使用后，买受人认为商品房的权属登记面积与合同载明面积不符的，可向房产行政主管部门申请核准。

第二十二条 依据国家有关规定并符合下列条件的公有房屋使用权,经房屋产权单位同意,征求房产行政主管部门意见后,可以有偿转让:

- (一) 产权明晰;
- (二) 承租人有合法承租权;
- (三) 无房屋租赁纠纷;
- (四) 共同居住人无异议;
- (五) 不属于危险房屋或征收范围的房屋。

工企用房使用权转让后,承租人可以按照国家有关规定,经拍卖后购买房屋所有权。

有偿转让的公有房屋,同等条件下房屋的共用户(含共厨、共厕、共厅等)有优先受让权。

第二十三条 有下列情形之一的视为房屋租赁经营行为:

- (一) 以提供房屋使用权为条件与他人联营、入股、合作和承包经营等只获固定收益不负盈亏责任,房屋所有权未发生变更的;
- (二) 以整体或分割方式出租房屋场地或转让使用权的;
- (三) 以出借名义变相租赁房屋的;
- (四) 法律法规规定的其他租赁行为。

第二十四条 房屋租赁实行年度登记备案制度。

经房屋登记机构依法登记的房屋，其所有权人或者承租人将房屋使用权出租给他人的，应当自租赁合同签订之日起 30 日内到房产行政主管部门办理登记备案手续。

第二十五条 市房产行政主管部门对房产中介服务机构实行行业管理。设立房产中介服务机构，应当向工商行政管理部门申请设立登记，领取营业执照后一个月内，到市房产行政主管部门备案。

房产中介服务机构和专业人员实行年检制度，未按规定取得执业资格的房产中介专业人员和房产中介服务机构年检不合格的，不得从事房产中介业务。

第二十六条 房产中介服务机构应当向当事人如实告知与房产中介相关的情况，执行价格主管部门确定的中介服务价格，依法签订房产中介合同。

市房产行政主管部门可以提供房产中介合同示范文本。

第四章 房屋使用和维修管理

第二十七条 住宅工程未经竣工验收和验收不合格的不得交付使用。开发建设单位在办理竣工验收时应当同时向房产行政

主管部门提交下列材料：

（一）与供水、供电、供气、供热、有线电视、通讯等专业经营单位签订的验收接管协议；

（二）前期物业管理招投标备案证或者协议选聘物业服务企业合同，临时管理规约，物业承接查验协议。

经竣工验收合格的房屋，由房产行政主管部门实行统一监督管理。

第二十八条 公有房屋的使用和管理应当遵守下列规定：

（一）房屋产权人和使用人对所管理和使用的房屋负有保护责任，任何单位和个人不得损坏公有房屋，不得利用公有房屋获取非法利益。任何单位和个人不得侵占公有

房屋；

（二）城市公有房屋实行按套租赁制度。租赁公有房屋应当办理《本溪市公有房屋租赁证》，任何单位和个人不得伪造、涂改或印制《本溪市公有房屋租赁证》；

（三）公有房屋租金实行政府定价。公有房屋承租人必须严格履行租约规定，按月交纳租金。无正当理由逾期不交纳租金，按日加收月租金 1%的滞纳金；拖欠租金六个月以上，经两次书面催交后，60 日内仍不交纳租金的，收回公有房屋使用权并可索赔损失。公有房屋转租、转借应当经房屋产权单位同意，承租

人应当向房屋产权单位交纳协议租金；

（四）承租公有房屋必须签订租赁合同，明确双方权利义务；

（五）公有住宅房屋承租人在租赁期间内外迁或死亡的，租赁合同终止。其户口在一起两年以上共同居住的家庭成员愿意继续承租的可申请办理更名手续。

第二十九条 无人管理或无人主张权利的房屋由房产行政主管部门指定代管。

代管单位对因不可抗力造成代管房屋损毁的不负赔偿责任。

对代管房屋主张所有权的，经人民法院认定后终止代管，并由合法权利人与代管单位进行经济结算。

第三十条 异产毗连房屋所有权人或使用人应共同合理使用共用的附属设施、设备，并按所有份额承担义务，按照国家有关规定交纳房屋修缮管理费。

与住宅毗连的房屋统一由具有资质的房屋管理单位或物业服务企业负责修缮管理，并与房屋所有权人或使用人签订维修协议。

所有人或使用人需要改变房屋用途、结构时，应当征得其他毗连房屋所有人的书面同意；因房屋维修发生纠纷，而又急需维修的，按照先维修后调解纠纷的原则处理。当事人可以请求房产行政主管部门调解。调解不成的，可以依法申请仲裁或者向人民

法院提起诉讼。

第三十一条 房屋所有人或者使用人不得擅自改变房屋设计用途。确需改变的，应当向房屋管理单位或物业服务企业提出书面申请并提供有关房产资料，到有关部门办理相关手续后报房产行政主管部门备案。

第三十二条 房屋所有权人、使用人应当在国家规定的范围内行使所有权、使用权，不得利用房屋从事可能危及公共利益和他人合法权益以及污染环境的行为，禁止在非专用房屋存放有毒、有害、易燃、易爆等危险品。

第三十三条 房屋修缮责任按照下列规定确定：

- （一）房屋修缮由房屋所有人负责；
- （二）拨用的房屋由使用单位负责；
- （三）租赁的房屋由出租人负责；
- （四）异产毗连房屋及其共用附属设施的修缮和保养由共有人负责；
- （五）代管房屋及其附属设施的修缮和保养由代管人负责；
- （六）保修期内的新建房屋由开发建设单位负责。

房屋修缮责任人可以依法委托房屋管理单位或物业服务企业修缮房屋。

第三十四条 房屋修缮责任人不得放弃修缮责任。房屋修缮责任人因修缮不及时，造成安全事故或妨碍正常使用的，应当承担相应的法律责任。

受委托的物业服务企业应当编制年度房屋修缮计划，报房产行政主管部门备案并接受其监督指导。

任何单位和个人不得阻碍修缮房屋。

第三十五条 房产行政主管部门应当按照国家有关规定组织建立房屋共用部位、共用设施设备专项维修资金（简称维修资金）。

维修资金实行专户存储，专款专用，全部用于共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造。

第三十六条 房产行政主管部门对维修资金的筹集和使用情况进行监督。

房屋修缮责任人应当根据年度修缮计划合理使用维修资金。维修资金不足的，经全体房屋所有权人同意或业主委员会研究决定，按所占房屋建筑面积比例向房屋所有权人续筹。

第三十七条 维修资金归房屋所有权人（业主）所有。房屋转让时，结余维修资金不予退还，随房屋所有权同时过户。

因房屋征收或其他原因造成房屋灭失的，维修资金余额按房屋所有权人缴纳的比例退还给房屋所有权人。

第三十八条 市房产行政主管部门负责全市房屋安全鉴定管理工作，房屋安全鉴定由市房产行政主管部门委托房屋安全鉴定机构进行。

下列行为必须由房屋安全鉴定机构进行实施方案的安全审定，并会同有关部门批准后实施：

- （一）对原有房屋进行改建、扩建的；
- （二）依附房屋设置设施和安装设备，涉及拆改房屋结构或者加大房屋荷载的；
- （三）在房屋上锚固或拉锚的。

第三十九条 有下列情形之一的，房屋所有权人或者使用人应当及时向房产行政主管部门报告，由房屋安全鉴定机构负责鉴定：

- （一）出现不安全因素的；
- （二）达到规定的使用年限或者前次安全鉴定确定的使用期限的；
- （三）改变用途危及安全的；
- （四）公共场所用房五年未作安全鉴定的。

房屋安全鉴定费用由房屋修缮责任人承担。房屋修缮责任人有险不查或损坏不修，或者经鉴定机构鉴定为危险房屋而未采取

有效解危措施造成事故的，应当承担相应的法律责任。

第四十条 经房屋安全鉴定机构确认为危房，房屋修缮责任人未按照鉴定提出的要求及时处理的，房产行政主管部门有权督促和检查。紧急情况下，危房所在地人民政府有权按照《本溪市城市危险房屋避险抢险和救灾应急预案》直接采取紧急排险措施。任何单位和个人不得阻碍危房排险措施的实施。

经鉴定属于停止使用和整体拆除的危房，应当进行改建。具体实施办法由市人民政府另行制定。

第四十一条 房屋使用禁止下列行为：

- （一）改变住宅外立面、在外墙上开门、窗；
- （二）自行封闭的阳台或安装铁栅栏超出墙面；
- （三）擅自变动建筑主体和承重结构；
- （四）擅自依附房屋设置设施、安装设备，屋顶搭建建筑物、构筑物加大房屋荷载或挖掘地面，扩大房屋使用空间；
- （五）擅自拆改房屋结构，对房屋进行改建、扩建；
- （六）穿凿楼面增加楼面及外立面负荷；
- （七）擅自在房屋上锚固或拉锚；
- （八）扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；

- (九)将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；
- (十) 损坏房屋节能设施；
- (十一) 使用不符合防火安全要求的装修装饰材料；
- (十二) 改变生活污水排放设施；
- (十三) 擅自改变住宅房屋设计用途；
- (十四) 建筑物外吊挂物品，阳台堆放物品超出护栏；
- (十五) 在公共场地和楼道间乱堆乱放杂物，搭建建筑物、构筑物；
- (十六) 法律法规规定的其他禁止行为。

第五章 法律责任

第四十二条 违反本条例，申请人提交错误、虚假的材料申请房屋登记，给他人造成损害的，应当承担相应的法律责任。

非法印制、伪造、变造房屋权属证书、登记证明，或者使用非法印制、伪造、变造的房屋权属证书、登记证明的，由房屋登记机构予以收缴；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十三条 违反本条例交易管理规定，房地产开发企业未按规定使用商品房预售款、中介机构未取得房产中介资格从事房

产中介业务的，依据国家有关规定予以处理。

擅自转让、转租公有房屋使用权的，由房产行政主管部门责令改正，没收非法所得，可处以房屋租金 3-5 倍的罚款并收回房屋。

未取得《商品房预售许可证》销售商品房的，由房产行政主管部门责令停止违法行为，按已收预付款的 10% 计算没收违法所得，并处已收预付款 1% 以下的罚款。

第四十四条 有下列行为之一的，由房产行政主管部门依照下列规定予以处罚：

（一）扩大承重墙原有门窗尺寸、将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房的；拆除连接阳台的砖、混凝土墙体的；改变住宅外立面、在外墙上开门、窗的；改变生活污水排放设施的，责令改正、恢复原状，并可对装修人处 500 元以上 1000 元以下的罚款，对装饰装修企业处 1000 元以上 1 万元以下的罚款；

（二）损坏房屋节能设施或者降低节能效果的，对装饰装修企业处 1000 元以上 5000 元以下的罚款；

（三）自行封闭的阳台或安装的栅栏超出墙面的；建筑物外吊挂物品的；超出阳台护栏堆放物品的；在公共场地和楼道间乱堆乱放杂物、搭建建筑物、构筑物的，责令限期改正、恢复原状。逾期不改正的，由县级以上人民政府决定，责成有关部门予以强

制拆除，并可处以 1000 元以下的罚款；

（四）擅自拆改、变动房屋建筑主体和承重结构，对房屋进行装修、改建、扩建；依附房屋设置设施和安装设备，搭建建筑物、构筑物，加大房屋荷载的，责令限期改正、恢复原状。逾期不改正的，由县级以上人民政府决定，责成有关部门予以强制拆除。经鉴定危及房屋使用安全，情节严重的，可以并处 5 万元以上 10 万元以下的罚款；

（五）未经市房产行政主管部门同意，擅自改变住宅房屋设计用途的，责令改正，并可处以 1000 元以下的罚款。

违反规划擅自屋顶接层或挖掘地面扩大房屋使用空间；擅自改变供水、供热、燃气管线；装饰装修使用不符合防火安全要求的材料等违法行为，由规划建设、综合执法、水务、消防等相关部门依照相关法律法规予以处罚。

第四十五条 阻碍房产管理工作人员执行公务的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》有关规定处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十六条 房产管理工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位或者上级主管机关给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第四十七条 本条例自公布之日起施行。