

吉林市房地产交易管理条例

(2011 年 7 月 29 日吉林市第十四届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过 2011 年 9 月 30 日吉林省第十一届人民代表大会常务委员会第二十八次会议批准 2023 年 3 月 23 日吉林市第十七届人民代表大会常务委员会第九次会议修改 2023 年 7 月 27 日吉林省第十四届人民代表大会常务委员会第五次会议批准)

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（含商品房销售）、房屋租赁、房地产抵押及房地产中介服务。

本市行政区域内房地产交易及其管理均须遵守本条例。

第三条 市住房保障和房地产行政主管部门（以下简称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）住房保障和城乡建设行政主管部门（以下简称县（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。

区住房保障和城乡建设行政主管部门(以下简称区房地产行政主管部门)负责本辖区内住宅房屋租赁的日常管理工作。

国土资源、规划、建设、工商、公安、税务、价格等部门按照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(含商品房销售)、租赁、抵押等,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) 继承、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、解散、分立、收购或者兼并等改变房屋所有权归属;

(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归属。

第六条 房地产转让,交易当事人应当如实申报成交价格,

并按照规定缴纳税费，不得瞒报或者不实申报。

第七条 房地产转让后，交易当事人应当到房地产行政主管部门办理房屋权属登记。

第八条 集体土地上住宅所有权转让，除法律、法规另有规定外，交易当事人应当提交农村集体经济组织同意转让的证明材料。

同一农村集体经济组织内部成员房屋所有权转让，交易当事人应当提交经村民会议同意或者村民会议授权经村民代表会议同意的证明材料。

第三章 商品房销售

第九条 商品房销售包括商品房预售和商品房现售。

本条例所称的商品房是指房地产开发企业（以下简称开发企业）在依法取得国有土地使用权的土地上，根据建设工程规划开发建设并用于交易的房屋。

商品房预售是指房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为。

商品房现售，是指开发企业将已竣工并完成房屋初始登记的商品房出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。

第十条 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，禁止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。

第十一条 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）国有土地使用权证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证；
- （三）建设工程施工合同及施工进度说明；
- （四）开发建设项目工程形象进度的有关资料：3 层以下（含 3 层）的商品房项目应当完成基础和结构工程；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；
- （五）商品房销售方案；
- （六）廉租住房配建已落实的证明；
- （七）预售商品房测绘资料；
- （八）商品房预售款监管协议书。

房地产行政主管部门对开发企业提供的资料进行审核，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，书面说明理由。

第十二条 商品房预售款实行监管制度。房地产行政主管部门负责监督管理商品房预售款的收存和使用。

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定预售款监管协议，并在银行设立预售款监管账户，商品房预售款必须按照监管部门要求存入监管帐户。

解除商品房预售款监管前，商品房预售款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。

任何单位、个人不得将商品房预售款挪作他用。

第十三条 商品房预售时，承购人应当将购房款直接存入预售款监管账户，凭银行出具的存款凭证向开发企业换领交款凭证。

开发企业不得在没有签订预售款监管协议的商业银行为承购人办理商品房贷款（含公积金贷款）。

商业银行发放的个人住房按揭商品房贷款（含公积金贷款）必须全部划入预售款监管账户内，不得直接支付给开发企业。

第十四条 房地产行政主管部门应当按照开发企业提出的使用商品房预售款申请，拨付预售款。

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。符合使用商品房预售款条件的，应当在5个工作日内出具同意划款意见，并以书面形式通知开户银行；不符合划款条件的，书面说明理由。

房地产行政主管部门根据工程进度，核定预售款监管账户预留资金监管金额和预留初始登记所需资金。

第十五条 有下列情况之一的，暂停核准拨付商品房预售

款：

- (一) 无正当理由超出用款额度的；
- (二) 实际用途、收款单位与申请不符的；
- (三) 已拨款项未按照规定使用的。

第十六条 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。

第十七条 商品房现售实行备案制度。

开发企业取得房地产行政主管部门核发的《商品房现售备案证明》后，方可进行商品房现售。

开发企业已取得《商品房预售许可证》，且继续开发建设达到商品房现售条件的，必须及时申请办理《商品房现售备案证明》。

第十八条 开发企业申请办理《商品房现售备案证明》，应当提供下列资料：

- (一) 工商营业执照和房地产开发资质等级证书；
- (二) 房屋权属登记证明材料；
- (三) 商品房销售方案；
- (四) 物业管理落实证明；
- (五) 廉租住房配建已落实的证明；
- (六) 销售商品房测绘资料。

已取得商品房预售许可的，还需提供《商品房预售许可证》。

第十九条 房地产行政主管部门对开发企业提供的商品房

现售资料进行审查，并现场查勘，符合规定的，自申请之日起，7日内核发《商品房现售备案证明》；不符合规定的，书面说明理由。

第二十条 商品房销售方案应当包括项目基本情况、建设进度安排、销售（预售）房屋套数、销售价格、面积测绘（预测）及分摊情况、公共部位和公共设施的具体范围等。

开发企业必须按照商品房销售方案进行销售；在商品房销售方案内已确定不用于商品房销售的房地产，禁止按照商品房形式销售。

第二十一条 已取得《商品房预售许可证》的开发项目，因土地、规划等相关批件内容已变更或者商品房实测面积与预测面积不符等，导致商品房销售情况发生变化，确需变更商品房销售方案的，应当按照商品房预售许可变更程序办理，并公示。

已取得《商品房现售备案证明》的，不得变更商品房销售方案。

第二十二条 商品房销售，开发企业应当在销售现场公示并向买受人（承购人）明示下列材料：

（一）开发企业的营业执照和资质证书；

（二）销售项目的《建设用地规划许可证》、《国有土地使用权证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》或者《商品房现售备案证明》；

（三）经规划行政主管部门批准的小区配套设施平面图；

（四）楼盘销控表；

- (五) 商品房买卖合同示范文本;
- (六) 收费清单;
- (七) 商品房面积测绘报告;
- (八) 《商品房预售管理办法》法律文本、《商品房销售管理办法》法律文本;《住宅使用说明书》、《住宅质量保证书》;
- (九) 《商品房预售许可证》或者《商品房现售备案证明》、合同备案网上查询地址;
- (十) 商品房的结构、户型、装修标准;
- (十一) 实施物业管理的证明;
- (十二) 销售价格和预售款监管专用账户;
- (十三) 预售商品房竣工交付使用时间。

代理销售的,应当在销售现场公示并向买受人(承购人)明示代理销售机构的营业执照和《房地产中介服务机构备案证明》。

本条第一款所列材料,开发企业无法提供原件的,可以提供加盖公章的复印件。

第二十三条 开发企业销售商品房,应当与买受人(承购人)按照规定签订商品房买卖合同,并明确销售价格、交付时间、建筑面积、违约责任等内容。

第二十四条 开发企业必须自商品房买卖合同签订之日起30日内到房地产行政主管部门备案。

第二十五条 开发企业、房地产中介服务机构等通过各种媒介发布商品房销售广告的,应当载明开发企业名称、《商品房预售

许可证》或者《商品房现售备案证明》的证号，未取得《商品房预售许可证》或者《商品房现售备案证明》的，不得含有表示销售商品房意思的内容。

第二十六条 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，及时向承购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。

第四章 房屋租赁

第二十七条 房屋租赁，是指房屋所有权人将房屋（含柜台、摊位）出租给承租人使用并收取租金的行为。

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、合同终止事宜等内容以及双方的权利和义务。

第二十八条 房地产行政主管部门应当加强房屋租赁管理，会同相关主管部门每两年分区域公布市场指导租金水平等信息。

第二十九条 有下列情形之一的房屋不得出租：

- （一）属于违法建筑的；
- （二）转租房屋未经房屋所有权人同意的；
- （三）法律、法规规定的其他情形。

第三十条 非住宅房屋租赁当事人应当自房屋租赁合同签订之日起三十日内持下列证件、资料到市、县（市）房地产行政

主管部门办理登记备案，同时缴纳房屋租赁相关税费：

- （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，还应当提交房屋所有权人同意转租的书面证明。

住宅房屋租赁当事人持上述证件、资料，到县（市）、区房地产行政主管部门办理登记备案，同时缴纳房屋租赁相关税费。

第三十一条 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，必须征得房屋所有权人同意，并按照《吉林市城市房屋安全管理条例》的有关规定执行。

第三十二条 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明时，应当查验《房屋租赁备案证明》，对发现没有办理房屋租赁备案证明的，应当书面通报房地产行政主管部门。

第三十三条 已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

第三十四条 房地产抵押，是指抵押人将其合法的房地产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。

合法的房地产、在建工程及预购的商品房可以设立抵押。

依法以集体土地上建筑物设立抵押的，应当提交经村民会议同意或者村民会议授权经村民代表会议同意的证明材料。

第三十五条 以房屋申请抵押的，房地产行政主管部门应当向抵押权人颁发房屋他项权证。

以在建工程抵押或者以预购的商品房申请抵押的，房地产行政主管部门应当向抵押权人发放在建工程抵押登记证明或者预购商品房抵押权预告登记证明。

在建工程和预购的商品房在抵押期间内竣工的，当事人应当在该房屋初始登记的同时，申请在建工程抵押权登记或者预购商品房抵押权预告登记转为房屋抵押权登记，领取房屋他项权证。

第三十六条 已批准预售的商品房，开发企业不得申请在建工程抵押登记。

房地产在抵押期间，抵押人可以转让，转让前应当及时通知抵押权人。当事人另有约定的，按照其约定。具体办法由市政府制定。

第六章 房地产中介服务

第三十七条 房地产中介服务包括房地产估价、房地产经纪、房地产咨询等。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。

房地产中介服务机构应当是具有独立法人资格的经济组织。

第三十八条 新设立的或者申请资质升级的房地产估价机构，必须经市房地产行政主管部门审核，经上级有关行政主管部门批准并取得相应的资质证书后，方可从事房地产估价活动。

第三十九条 房地产估价机构从事房地产估价活动，应当坚持独立、客观、公正的原则，严格执行《房地产估价规范》和相关标准。

房地产估价当事人对委托的房地产估价机构出具的房地产估价报告有异议的，可委托房地产估价专家委员会作出鉴定。

第四十条 房地产经纪、拍卖、典当、置业担保等中介服务机构及其分支机构应当自领取营业执照 30 日内，按照规定持有关资料到房地产行政主管部门备案。

未办理备案的，禁止从事房地产中介服务活动。

第四十一条 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。

第四十二条 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，将房地产中介服务机构从业信用情况每年向社会

会公布。

第四十三条 房地产中介服务人员必须经统一考试，按照有关规定取得相应执业资格证书并注册登记后，方可从事房地产中介服务活动。

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

第四十四条 房地产中介服务机构、中介服务人员在中介服务活动中禁止有下列行为：

- （一）恶意串通、损害委托人的合法权益；
- （二）直接或者间接帮助他人从事房地产违法交易；
- （三）泄露委托人的秘密；
- （四）允许他人以自己的名义从事房地产中介服务；
- （五）隐瞒价格信息赚取差价；
- （六）超越核准的业务范围经营；
- （七）法律、法规禁止的其他行为。

第七章 法律责任

第四十五条 违反本条例的，由房地产行政主管部门按照下列规定予以处罚：

（一）违反第十条规定，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 100 万元罚款。

(二) 违反第十二条规定，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 10% 的罚款；情节严重的，责令其停止预售行为。

(三) 违反第十三条第二款规定，开发企业预售商品房在没有签订监管协议的商业银行办理贷款业务的，责令其停止违法行为，没收违法所得，并对每笔交易处以 30000 元罚款。

(四) 违反第十八条规定，开发企业未按照规定在商品房现售前向房地产行政主管部门备案，未取得《商品房现售备案证明》，擅自现售商品房的，责令限期改正；逾期不改正的，没收违法所得，并处以 100000 元罚款。

(五) 违反第二十一条第二款规定，开发企业未按照商品房销售方案销售商品房的，责令限期改正，并处以 30000 元罚款。

(六) 违反第二十五条规定，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 3000 元罚款。

(七) 违反第二十七条规定，开发企业未按照商品房买卖合同的约定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 20000 元罚款；对非住宅每笔交易处以 50000 元罚款。

(八) 违反第三十一条规定，未按时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，对住宅出租当事人处以 500 元至 1000 元的罚款；对非住宅出租当事人处以 1000 元至 5000

元的罚款。

（九）违反第四十条、第四十二条规定，未取得房地产估价机构资质证书、房地产中介服务机构备案证明擅自从事房地产中介服务的，责令其限期改正，并处以 30000 元罚款。

（十）违反第四十五条、第四十六条第（一）项、第（二）项、第（三）项、规定，房地产中介服务人员未取得房地产中介服务执业资格擅自从事房地产中介的，或者以个人名义执业、跨机构同时从业的，或者损害委托人合法权益、违法交易、泄露委托人秘密的，收回资格证书或者公告资格证书作废，并可处以 10000 元至 30000 元的罚款。

（十一）违反第四十四条第（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，责令其停止违法行为，没收违法所得，并处以 10000 元至 30000 元的罚款；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第四十六条 违反第二十六条规定，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、法规予以处罚。

第四十七条 违反第三十一条规定，房屋租赁当事人未按照规定申报缴纳房屋租赁相关税费的，由税务机关依据有关法律、法规予以处罚。

第四十八条 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。

第四十九条 房地产交易管理工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由所在单位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

第五十条 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。

第五十一条 吉林市人民政府可以依据本条例的规定制定实施细则。

第五十二条 本条例自公告之日起施行。