

吉林省城市房产管理若干规定

(1997 年 12 月 19 日吉林省第八届人民代表大会常务委员会第三十五次会议通过 根据 2004 年 6 月 18 日吉林省第十届人民代表大会常务委员会第十一次会议《吉林省人民代表大会常务委员会关于废止和修改部分地方性法规的决定》修改)

第一条 为了加强对城市房产的管理，保障城市房屋的所有权人、使用人和经营管理人的合法权益，根据国家有关法律、法规的规定，结合本省实际，制定本规定。

第二条 本省城市（含独立工矿区）规划区内房产的管理，适用本规定。

第三条 县级以上人民政府房产行政主管部门负责本行政区域内的城市房产管理工作。

第四条 根据产权性质，城市房产分为以下类别：

- （一）国有房产；
- （二）集体所有房产；
- （三）私有房产；
- （四）联营企业所有房产；

- (五) 股份制企业所有房产；
- (六) 香港特别行政区和澳门、台湾投资房产；
- (七) 涉外房产；
- (八) 其他房产。

第五条 依法收归国有的房屋和社会主义改造后改为国家所有的房屋，国家机关和国有企事业单位建造、购买的及其通过接受赠与、遗赠或其他合法途径取得产权的房屋，为国有房产。

集体所有制单位投资建造、购买的或通过其他合法途径取得产权的房屋，为集体所有房产。

私营企业和个人建造、购买的及其通过继承、交换和接受赠与、遗赠或其他合法途径取得产权的房屋，为私有房产。

两个或两个以上的单位联合组成新的法人型经济实体投资建造、购买的房屋，为联营企业所有房产。

股份制企业投资建造、购买的房屋，为股份制企业所有房产。

香港特别行政区和澳门、台湾地区投资人以合资、合作或独资形式在大陆开办的企业投资建造、购买的房屋，为香港特别行政区和澳门、台湾投资房产。

中外合资经营企业、中外合作经营企业、外商投资企业和外国政府、社会团体、国际性机构投资建造、购买的房屋，为涉外房产。

凡不属于以上各类产权类别的房屋，包括因所有权人不明，由房产行政主管部门、国有企事业单位、军队代为管理的房屋以

及宗教团体和信教群众集体投资建造、购买的及其通过接受赠与、遗赠或其他合法途径取得产权的房屋，为其他房产。

第六条 房屋所有权受法律保护，任何单位和个人不得侵占、毁坏或非法查封、没收房屋。

第七条 房屋权利人或其代理人须按照本规定，持有关证件到房屋所在地市、县房产行政主管部门申请房屋权属登记。房屋权属登记分为总登记、初始登记、转移登记、变更登记、他项权利登记、注销登记。

房屋权属登记由权利人（申请人）申请。房产行政主管部门应当对申请登记的房屋产权进行审查，对符合规定的，应当及时予以登记发证；对不符合规定的，应当通知申请人。

第八条 房屋权属证书是权利人依法拥有房屋所有权并对房屋行使占有、使用、收益和处分权利的唯一合法凭证。

房屋权利人依法登记的房屋权利受法律保护。

第九条 新建的房屋，权利人应当自交付使用之日起 90 日内申请房屋所有权初始登记，并提交下列文件：

- （一）申请书；
- （二）土地使用权证；
- （三）建设用地规划许可证；
- （四）建设项目批准文件；
- （五）建设工程规划许可证；
- （六）施工许可证；

(七) 房屋竣工验收资料。

房产行政主管部门经审核，对符合规定的，应当自受理之日起 30 日内予以初始登记，并颁发房屋权属证书。

第十条 经初始登记的房屋有下列情形之一的，权利人应当自有关合同或协议签订之日，或有关司法文书生效之日起 30 日内申请转移登记：

- (一) 买卖；
- (二) 交换；
- (三) 赠与或遗赠；
- (四) 继承；
- (五) 分割；
- (六) 合并；
- (七) 划拨；
- (八) 人民法院判决产权转移；
- (九) 仲裁机构裁决产权转移；
- (十) 法律、法规规定的其他情形。

申请转移登记，权利人应当提交下列文件和证件：

- (一) 申请书；
- (二) 身份证明或法人资格证明；
- (三) 房屋权属证书；
- (四) 完税证明；
- (五) 有关的合同、协议、证明文件、行政决定书和其他司

法文书。

第十一条 经初始登记的房屋有下列情形之一的，权利人应当自事实发生之日起 30 日内申请变更登记：

- （一）房屋用途发生变化的；
- （二）房屋权利人姓名或名称发生变化的；
- （三）房屋座落的地址名称或房屋名称发生变化的；
- （四）房屋改建、扩建的；
- （五）法律、法规规定的其他情形。

权利人申请房屋变更登记，应当提交下列文件和证件：

- （一）申请书；
- （二）身份证明或法人资格证明；
- （三）房屋权属证书；
- （四）与变更事实相关的证明文件或政府主管部门的批准文件、行政决定书等。

第十二条 房产行政主管部门应当自受理转移变更登记申请之日起 30 日内，对申请文件进行审核，对符合规定的，准予登记，并换发新的房屋权属证书。

第十三条 已经登记发证的房屋可以依法设定抵押权、典权等他项权利。房屋设定他项权利的，当事人应当从合同签订之日起 30 日内申请他项权利登记，并提交下列文件和证件：

- （一）申请书；
- （二）土地使用权证；

（三）房屋权属证书；

（四）身份证明或法人资格证明；

（五）主合同和他项权利合同及相关证明文件。

房产行政主管部门对他项权利登记申请文件进行审核，对符合规定的，应当自受理之日起 30 日内予以登记，并颁发房屋他项权利证。

他项权利自登记之日起生效。

第十四条 因房屋灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等，权利人应当自事实发生之日起 30 日内申请注销登记。

申请注销登记，权利人应当提交原房屋权属证书，相关的合同、协议、证明等文件。

第十五条 凡有下列情形之一的，由房产行政主管部门决定注销全部或部分登记事项：

（一）权利人在申请登记时隐瞒真实情况或伪造有关文件、证件，用非法手段获取登记的；

（二）依法应当注销登记的其他情形。

注销登记的决定应当自决定之日起 30 日内书面通知当事人，限期缴回房屋权属证书。当事人未在规定期限内缴回房屋权属证书的，房产行政主管部门可通过本地主要报纸公告该房屋权属证书作废。

因房产行政主管部门工作人员过错致使核准登记不当的，应当予以纠正，如实登记。给权利人造成损失的，应负赔偿责任。

第十六条 有下列情形之一的，房产行政主管部门应当自受理之日起 30 日内作出不予登记的决定，并且通知申请人：

- （一）房屋产权有纠纷尚未解决的；
- （二）不能提供有效的房屋权属证明的；
- （三）法律、法规规定的其他情形。

第十七条 房屋权属证书遗失、损毁或因其他原因灭失的，房屋权利人应当向房产行政主管部门报失并申请补发。房产行政主管部门应当作出补发公告，公告期限为 30 日。公告期满无异议的，予以补发。补发的房屋权属证书，应当注明“补发”字样。

第十八条 房屋权属发生争议，当事人可以向房产行政主管部门申请处理，也可以向人民法院起诉。

第十九条 房屋出租、转让等交易行为均应当纳入房地产市场管理。

第二十条 公民、法人或其他组织对享有所有权的房屋和国家授权管理经营的房屋可以依法出租。

第二十一条 房屋租赁应当遵循自愿、平等、互利的原则。

第二十二条 有下列情形之一的房屋不得出租：

- （一）未依法取得房屋权属证书的；
- （二）司法机关和行政机关依法查封或以其他法定形式限制房屋权利的；
- （三）权属有争议尚未解决的；
- （四）属于违法建筑的；

- (五) 不符合安全标准的；
- (六) 已抵押，未经抵押权人同意的；
- (七) 违反公安、环保、卫生等主管部门有关规定的；
- (八) 法律、法规规定禁止出租的其他情形。

第二十三条 房屋租赁的当事人应当签订书面租赁合同，租赁合同应当具备以下内容：

- (一) 当事人姓名或名称、住所；
- (二) 房屋的座落、面积、装修及设施状况；
- (三) 租赁用途；
- (四) 租赁期限；
- (五) 租金及交付方式；
- (六) 房屋修缮责任；
- (七) 转租的约定；
- (八) 变更和解除合同的条件；
- (九) 违约责任；
- (十) 当事人约定的其他条款。

第二十四条 房屋租赁当事人应当在租赁合同签订之日起30日内，到房屋所在地市、县人民政府房产行政主管部门办理登记备案手续。

第二十五条 承租人在租赁期限内，征得出租人同意，可以将承租房屋的全部或部分转租给他人。

原出租人和转租人可以从转租中获得经济收益。

第二十六条 房屋转租应当签订转租合同。转租合同必须经原出租人书面同意，并按照本规定第二十四条办理登记备案手续。

第二十七条 房屋转让应当签订书面合同，合同中应当载明下列主要内容：

- （一）双方当事人的姓名或名称、住所；
- （二）房屋权属证书、土地使用权证编号；
- （三）房屋的座落、面积、装修及设施状况；
- （四）房屋的用途或使用性质；
- （五）成交价格及交付方式；
- （六）房屋交付使用时间；
- （七）违约责任；
- （八）双方约定的其他事项。

第二十八条 房屋转让当事人应当到房产行政主管部门办理转让手续，并提供下列证件：

- （一）房屋权属证书、土地使用权证书等权属证件；
- （二）当事人身份证明或法人资格证明；
- （三）房产转让合同。

当事人办理房屋转让变更登记后，应当依法办理土地使用权变更登记手续。

第二十九条 房屋转让实行成交价格申报制度和价格评估制度。

房屋所有权人转让房屋，应当如实申报成交价格，不得瞒报。价格评估应当按照国家规定的原则、技术标准和评估程序进行。

第三十条 开发经营企业预售商品房，应当向县级以上人民政府房产行政主管部门办理预售登记，取得《商品房预售许可证》后，方可预售。

第三十一条 开发经营企业申请办理《商品房预售许可证》，应当提交下列证件及资料：

- （一）《营业执照》；
- （二）《房地产开发企业资质等级证书》；
- （三）建设项目的投资立项、规划、用地和施工等批准文件或证件；
- （四）工程施工进度计划；
- （五）投入开发建设的资金已达工程建设总投资的 25%以上的证明；
- （六）商品房预售方案，包括商品房的座落、装修标准、交付使用日期、预售总面积、交付使用后的物业管理、商品房预售总平面图等；
- （七）拟向境外预售商品房的，应当同时提交允许向境外预售的批准文件。

第三十二条 房屋物业管理应当按照社会化、专业化的管理模式，实行业主自治管理与物业管理企业专业化管理相结合的方

式，按照国家有关规定实施管理。

第三十三条 房屋的公共部位、共用设施、设备由房屋权利人维修养护，合同另有约定的除外。

第三十四条 违反本规定的，按国家、省有关规定进行处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十五条 本规定自公布之日起施行。1988年3月18日吉林省第七届人民代表大会常务委员会第二次会议通过的《吉林省城市房产管理条例（试行）》同时废止。