

沈阳市城市房产管理条例

(1995年 12月 28日沈阳市第十二届人民代表大会常务委员会
第二十八次会议通过
1995年 12月 28日辽宁省第九届人民代表大会常务委员会
第二十六次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为了加强对城市房产的管理,维护房产市场秩序,保障房产权利人的合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法律、法规规定,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本市城市规划区国有土地范围内,从事房产交易,实施房产管理,适用本条例。

第三条 市房产行政管理部门是本市城市房产管理的行政主管部门,对全市城市房产实施统一管理和监督。

区、县(市)房产行政管理部门按照职责分工,负责本行政区域内城市房产管理。

各级政府有关部门应按职责分工配合房产行政管理部门做好房产管理工作。

第四条 房产权利人的合法权益受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

房产权利人必须遵守法律、法规,不得利用房产危害国家利益、社会公共利益和他人合法权益。

第五条 房产行政管理部门实施房产管理,必须严格执行法律、法规规定,坚持公开、公正、便民的原则。

第二章 房屋权属登记管理

第六条 实行房屋权属登记发证制度。取得、转让、变更房屋
员

产权或设定房产抵押权、典权,当事人必须在规定的期限内向房产行政主管部门申请登记。经房产行政主管部门核实、登记,并颁发房屋权属证书。

房屋权属证书包括《房屋所有权证》、《房屋共有权证》、《房屋他项权证》。

第七条摇任何单位和个人不得涂改、伪造房屋权属证书。

摇摇房屋权属证书破损,经登记机关查验需换领的,予以换证;房屋权属证书遗失,权利人应登报声明,自登报之日起 30 日内无异议的,由登记机关予以补发。

第八条摇房屋权属登记分为:

- (一)初始登记;
- (二)转移登记;
- (三)变更登记;
- (四)他项权利登记;
- (五)注销登记。

第九条摇新建房屋,申请人应在房屋竣工验收备案之日起 30 日内申请初始登记,并提交下列文件:

- (一)土地使用权证明;
- (二)建设工程规划许可证;
- (三)房屋竣工验收备案证明;
- (四)具有合法资质等级的房产测绘机构出具的房屋建筑面积测绘成果报告。

应建立共用部位共用设施设备维修基金的房屋,还应提交交款收据或经办银行出具的收款证明。

第十条摇因房屋买卖、交换、赠与、继承、划拨、转让、分割、合并、裁决等原因致使房屋所有权发生转移的,当事人应自事实发生之日起 30 日内持《房屋所有权证》、合同、生效的法律文书、交易批准文件等申请转移登记。

第十一条摇有下列情形之一的,房屋权利人应持房屋权属证书及有关文件,自变更事实发生之日起 30 日内申请变更登记:

- (一)权利人姓名或名称发生变化的;
- (二)房屋坐落地址名称或房屋名称发生变化的;
- (三)变更房屋原设计用途的;
- (四)房屋翻建、改建、扩建的。

第十二条 房屋抵押或典当,当事人应当自抵押合同或典当合同签订之日起 猿日内,持房屋权属证书、合同及有关证明文件申请他项权利登记。

第十三条 依法拆除房屋的,拆迁人应当于房屋拆除后 猿日内持拆迁许可证和拆迁协议申请注销登记。

他项权利终止或因不可抗力等原因使房屋灭失的,当事人或房产权利人应当自他项权利终止或房屋灭失之日起 猿日内,持合同、证明等文件申请注销登记。

第十四条 下列归国家所有的房屋,由房产行政管理部门统一办理权属登记手续:

(一)由国家、省补助投资或地方财政投资建造的非住宅用房;

(二)住宅区内用配套费建造的非住宅用房和住宅楼房的底层经营性用房;

(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。

第十五条 权利人申请房屋权属登记,要件齐全的,房产行政管理部门应自受理之日起在下列时限内办结房屋权属登记手续:

(一)初始登记 缘个工作日;

(二)转移登记 猿个工作日;

(三)变更登记 缘个工作日;

(四)他项权利登记 缘个工作日;

(五)注销登记 圆个工作日。

第十六条 下列房屋暂缓登记:

(一)所有权不明晰的;

(二)所有权有争议的;

(三)证件不全的;

(四)司法机关、行政机关限制所有权转移或限制设定他项权利的;

(五)法律、法规规定暂缓登记的。

第十七条 下列房屋不予登记:

(一)违法建筑;

(二)临时建筑;

(三)法律、法规规定不予登记的。

第十八条 有下列情形之一的,由房产行政管理部门注销房屋权属证书:

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

第十九条 房产行政管理部门应当建立健全房产产权产籍管理制度。记录房产产权的图、档、卡、册等资料要做到准确、完整。

房产测绘单位制作的用于房屋权属登记等房产管理的测绘成果,经市房产行政管理部门审核后,纳入房产档案统一管理。

第三章 房产交易管理

第二十条 房产交易必须符合国家规定的条件。有下列情形之一的房产禁止交易:

- (一)未依法登记取得房屋权属证书的;
- (二)共有房屋未取得其他共有人书面同意的;
- (三)司法机关、行政机关依法限制交易的;
- (四)设定抵押权的房屋,未经抵押权人同意的;
- (五)国有房屋未经国有资产管理部门批准的;
- (六)被鉴定为危险的;
- (七)拆迁公告公布应当拆除的;
- (八)法律、法规规定的其他情形。

第二十一条 房产使用人不得转让拨用房产,不得擅自转租、代管房产和拨用房产,不得以代管房产和拨用房产设定抵押权、典权等其他项权利。

第二十二条 商品房预售实行许可证制度。房地产开发企业向房产行政管理部门申请办理商品房预售许可证,应提供下列文件和资料:

- (一)已交付全部土地使用权出让金的收据和取得的土地使用权证书;
- (二)建设工程项目计划批准文件;
- (三)建设工程规划许可证和施工许可证;

(四)按提供的预售商品房计算,投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之五十以上,并已确定施工进度和竣工交付日期证明;

(五)营业执照和资质证明;

(六)工程施工合同;

(七)商品房的分层平面图;

(八)预售商品房的申请和方案。

房地产行政主管部门应自收到申请之日起十五日内进行审查。符合条件的,核发《商品房预售许可证》;不符合条件的,通知申请人并说明理由。

第二十三条摇房地产开发企业预售或销售商品房时,应当向购买人出示《土地使用证》、《商品房预售许可证》或《房屋所有权证》,提供《商品房销售面积审核通知书》、《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》;告之房屋坐落、用地性质和使用年限、环境、质量、装修及设施等情况。

房地产开发企业与购买人应当依法签订书面合同。

第二十四条摇商品房交付使用后,买受人认为商品房的实际面积与合同约定面积不符的,可向房地产行政主管部门投诉。

房地产行政主管部门应按下列原则处理:

(一)面积误差比绝对值在百分之五以内的(含百分之五),据实结算房价款;

(二)面积误差比绝对值超出百分之五时,买受人有权退房。买受人退房的,房地产开发企业应当在买受人提出退房之日起十五日内将买受人已付房价款退还给买受人,同时支付已付房价款利息。

第二十五条摇买受人不退房的,实际面积大于合同约定面积时,面积误差比绝对值在百分之五以内(含百分之五)部分的房价款由买受人补足,超出百分之五部分的房价款由房地产开发企业承担,产权归买受人。实际面积少于合同约定面积时,面积误差比绝对值在百分之五以内(含百分之五)部分的房价款由房地产开发企业返还买受人;面积误差比绝对值超出百分之五部分的房价款,由房地产开发企业双倍返还买受人。

第二十六条摇买受人认为商品房主体结构质量不合格的,可以依照有关规定委托工程质量检测机构重新核验。经核验,确属主体结构质量不合格的,买受人有权退房。给买受人造成损失的,

缘

房地产开发企业应依法承担赔偿责任。

第二十七条 有下列房屋转让行为之一的,当事人应自合同签订之日起 30 日内,持合同、《房屋所有权证》等文件,经房产行政主管部门审核后,办理转让手续:

- (一) 买卖的(含已初始登记的商品房销售);
- (二) 继承、赠与的;
- (三) 所有权交换的;
- (四) 以房屋作价入股经营,房屋所有权归新企业所有的;
- (五) 企业兼并、合并、分立,房屋所有权归新产权人的;
- (六) 以房抵债,房屋所有权归债权人的;
- (七) 法律、法规规定的其他情形。

第二十八条 房产抵押,当事人应自合同签订之日起 30 日内,持下列文件,经房产行政主管部门审核后,办理抵押手续:

- (一) 抵押申请书;
- (二) 抵押合同;
- (三) 房屋所有权证;
- (四) 房产评估报告;
- (五) 应提供的其他证明文件。

第二十九条 房屋典当,当事人应自典当合同签订之日起 30 日内,持《房屋所有权证》等文件,经房产行政主管部门审核后,办理典当手续。

第三十条 房屋所有权转让、抵押,该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。

第三十一条 有下列房屋不得设定抵押权:

- (一) 权属有争议的;
- (二) 用于教育、医疗、市政等公共福利事业的;
- (三) 列入文物保护范围的建筑物和有重要纪念意义的其他建筑物;
- (四) 法律、法规规定的其他情形。

第三十二条 房屋租赁,当事人应当自合同签订之日起 30 日内,持合同、《房屋所有权证》等文件到房产行政主管部门办理登记备案手续。经审查合格,取得《房屋租赁证》。

变更、终止租赁合同的,当事人应当自合同变更、终止之日起 30 日内,到房产行政主管部门办理变更、终止合同登记备案手续。

第三十三条摇房产行政管理部门在受理房产交易申请时,应当验证当事人身份,告知所需要件及相关事项,并自当事人提供要件齐全之日起在下列时限内办结相关手续:

- (一)房地产转让 15个工作日;
- (二)房屋抵押或房屋典当 7个工作日;
- (三)房屋租赁 7个工作日。

第三十四条摇房产交易,当事人应当如实向房产行政管理部门申报成交价格。

申报价格可作为征收税费的依据,但申报价格明显低于市场价格的,应当由具有合法资质的房地产评估机构对房产进行评估,以评估价格作为征收税费的依据。

第三十五条摇房产行政管理部门应当对从事房地产评估、房地产经纪、房地产咨询等活动的中介服务机构实行资质审查,根据其资产、专业技术人员和 Service 业绩等核定资质等级,颁发相应的资质证书,对房地产市场估价专业人员、经纪人实行资质认证。

第四章摇房屋使用和维修管理

第三十六条摇房屋所有人或使用人应当按照房屋的设计用途合理使用房屋,不得擅自改变房屋设计用途。确需改变的,应向房屋所在地房产行政管理部门提出书面申请,提供有关房产资料,经房产行政管理部门初审后,持规划、环保等部门的批准手续,到房产行政管理部门办理《房屋改变用途临时使用证》。

第三十七条摇房屋所有人或使用人应当合理使用房屋的共用部位、共用设施设备,不得有损害毗连方利益的行为。

第三十八条摇房屋使用过程中禁止下列行为:

- (一)安装影响房屋结构的动力设备;
- (二)擅自将住宅房屋改为商业用房或其他经营性用房;
- (三)扩大原有门窗尺寸;
- (四)擅自拆改房屋给排水、燃气、供暖、供电等设施和设备;
- (五)拆除烟道、通风道;
- (六)破坏厨房、厕浴间防水层;
- (七)不穿防火阻燃套管直埋电线;
- (八)擅自借助房屋墙体、屋顶搭建房屋、门斗;

(九)在房屋的廊道、防火间、天井堆放物品；

(十)其他危害房屋安全的。

第三十九条 摇拆改取得房屋所有权证书并投入使用的各类房屋主体结构或明显加大荷载的，房屋所有人或使用人应当向房产行政主管部门提出申请，由房屋安全鉴定机构对实施方案进行安全审定，房产行政主管部门应当自受理申请之日起 15 日内决定是否予以批准。经批准的，房屋所有人或使用人需持批准文件到建筑行政主管部门办理施工手续，并领取施工许可证。

第四十条 摇在房屋及其附属设施上设置户外广告，设置铁塔、水池等设施，或因供电、通讯等需要锚固和拉锚的，须经房产权利人同意，并经有关部门批准。

在屋顶上设置广告以及设置铁塔、水池等设施的，须向房产行政主管部门提出申请，由房产行政主管部门对该设施可能给房屋主体结构安全造成的影响程度进行审定。经审定对房屋主体结构安全没有影响的，方可实施。

申请人必须采取保障房屋正常使用的措施，损坏房屋的，应当承担赔偿责任。

第四十一条 摇房屋出现影响使用安全迹象或使用行为可能造成安全隐患的，房屋所有人或使用人应向房屋安全鉴定机构申请房屋安全鉴定。

第四十二条 摇房屋所有人或房屋经营管理单位应对接近或达到设计使用年限的住宅房屋进行查勘，发现危险征兆，及时向房屋安全鉴定机构申请安全鉴定。

接近或达到设计使用年限的非住宅房屋，由房屋所有人或使用人申请安全鉴定。

第四十三条 摇影剧院、体育场馆等文化娱乐场所房屋和旅馆、商场、饭店等公共服务场所房屋开业前或经安全鉴定已满两年的，房屋使用人必须向房屋安全鉴定机构申请安全鉴定。

第四十四条 摇对于被鉴定为危险的房屋，房产行政主管部门应自收到鉴定报告之日起 15 日内下达限期治理通知。所在地的区、县(市)人民政府应组织避险和排险工作。

房屋修缮责任人必须按通知治理危险房屋，拒不治理的，由房产行政主管部门指定有关单位治理，费用由责任人承担。

任何单位和个人不得阻碍治理危险房屋。

愿

第四十五条 修缮房屋由房屋所有权人负责。拨用的房屋由使用单位修缮。租赁的房屋由租赁双方明确修缮责任。修缮责任人不得弃管弃修其应管理的房屋。

房屋修缮责任人可依法委托物业管理企业修缮房屋。异产毗连楼房应当委托一个物业管理企业修缮。

任何单位和个人不得阻碍修缮房屋。

第四十六条 房屋使用人装饰装修房屋遮蔽给排水、供暖、供电、供气等公用设施设备的，维修责任人或物业管理企业维修公用设施设备时，房屋使用人和相邻人应当给予配合，不得阻碍维修。

第四十七条 商品房屋、经济适用住房、合作建房、联建房和公有住房出售时，应建立共用部位、共用设施设备维修基金（简称维修基金），用于共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造。维修基金应当实行专户存储，专款专用，由房产行政管理部门对归集和使用情况进行监督。

第四十八条 房屋维修基金的使用由物业管理企业根据房屋查勘结果提出年度使用计划，经业主委员会审定后实施。

房屋维修基金不敷使用时，经房产行政管理部门或业主委员会研究决定，可按房屋所有权人占有房屋建筑面积比例向房屋所有权人续筹。

第四十九条 房屋所有权人转让房屋，结余维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

因房屋拆迁或其他原因造成房屋灭失的，维修基金管理部门应将维修基金余额按房屋所有权人个人缴纳的比例退还给房屋所有权人。

第五十条 房屋所有权人、修缮责任人在发生重大险情时，应当采取房屋排险解危的措施，并在当地政府领导下，做好抢险救灾工作。

第五十一条 从事房屋修缮的企业，必须取得施工企业《资质等级证书》或《资质审查证书》。

第五十二条 中修以上的房屋修缮工程必须制定修缮方案，进行施工设计，按有关标准与规定、规程施工，并由房屋修缮工程质量监督部门实施质量监督。

第五章 法律责任

第五十三条 违反本条例权属登记管理规定,有下列行为的,由房产行政管理部门给予处罚:

(一)不如实申请房屋权属登记,以虚报、瞒报等非法手段获得房屋权属证书的,注销房屋权属证书、没收违法所得,并可对当事人处以 5000 元以上 10000 元以下罚款;

(二)涂改或伪造房屋权属证书的,其证书无效,没收房屋权属证书和违法所得,并可对当事人处以 5000 元以上 10000 元以下罚款;

(三)未按期办理房屋权属登记的,责令其限期补办手续,并按原登记费的 2 倍以下收取登记费。

第五十四条 违反本条例房产交易管理规定,有下列行为的,由房产行政管理部门给予处罚:

(一)擅自转让拨用房产的,其转让行为无效,处以转让金额 5% 以下的罚款,擅自转租代管房产和拨用房产的,处以转租租金总额 2 倍以下罚款;

(二)未取得《商品房预售许可证》擅自预售房屋的,责令停止销售,并可处以已收取的预付款 5% 以下罚款;

(三)未取得《房屋租赁证》出租房屋的,责令限期补办手续,处以 1000 元以上 5000 元以下罚款;

(四)未取得房地产中介服务资质证书,擅自从事房地产中介业务的,没收违法所得,并可以处 5000 元以上 10000 元以下罚款。

第五十五条 违反本条例房屋使用和维修管理规定,有下列行为的,由房产行政管理部门给予处罚:

(一)安装影响房屋结构的动力设备,擅自拆改房屋给排水、供暖等设施和设备,拆除烟道、通风道,破坏厨房、厕浴间防水层,不穿防火阻燃套管直埋电线,擅自借助房屋墙体、屋顶搭建房屋、门斗的,责令改正,并处以 1000 元以上 5000 元以下罚款;

(二)擅自将住宅房屋改为商业用房或其他经营性用房的,责令改正,并处以 1000 元以上 5000 元以下罚款;

(三)擅自拆改原有房屋主体结构或明显加大荷载的,责令恢

复原状,处以 10000 元以上 50000 元以下罚款,情节严重、对房屋安全造成严重危害的,处以 50000 元以上 100000 元以下罚款;

(四)擅自在屋顶上设置广告以及设置铁塔、水池等加大房屋荷载的,责令恢复原状,并处以 50000 元以上 100000 元以下罚款;

(五)不按通知治理危险房屋,造成严重损坏或危害他人生命财产的,处以 10000 元以上 50000 元以下罚款;

(六)阻碍修缮房屋,造成严重后果的,处以 50000 元以上 100000 元以下罚款。

第五十六条 摇房产行政管理部门及其工作人员违反本条例规定,给他人造成财产损失的,应依法给予赔偿。

房产行政管理部门工作人员徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守,构成犯罪的,依法追究刑事责任;尚不构成犯罪的,依法给予行政处分。

第六章 摇附摇摇则

第五十七条 摇本条例自 2004 年 10 月 1 日起施行。