呼和浩特市城市房地产交易管理条例

（2005年4月21日呼和浩特市第十二届人民代表大会常务委员会第九次会议通过 2005年 7 月 29 日内蒙古自治区第十届人民代表大会常务委员会第十七次会议批准 根据2010年12月２日内蒙古自治区第十一届人民代表大会常务委员会第十九次会议关于批准《呼和浩特市人大常委会关于修改部分地方性法规的决（一）》的决议第一次修正 根据2014年11月２4日内蒙古自治区第十二届人民代表大会常务委员会第十三次会议关于批准《呼和浩特市人大常委会关于修改〈呼和浩特市城市房地产交易管理条例〉的决定》的决议第二次修正 ）

目 录

第一章 总则

**第二章  房地产转让**

**第三章  房地产抵押**

**第四章  房地产中介服务**

**第五章  法律责任**

**第六章  附 则**

**第一章  总 则**

第一条 为加强城市房地产交易管理，维护房地产交易市场秩序，保障房地产交易当事人的合法权益，根据《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》等有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本条例。

     第二条 凡在本市城市规划区（含开发区）国有土地范围内从事房地产交易，实施房地产交易管理，均应当遵守本条例。

     第三条 市房产行政主管部门负责全市房地产交易的监督管理工作。

市房地产产权市场管理部门具体负责房地产转让、抵押、中介服务市场的管理工作。

市土地行政主管部门负责土地使用权转让、抵押等权属管理和监督检查工作。

建设、财政、规划、工商、税务、城管执法等部门按照各自职责，配合市房产行政主管部门做好房地产交易的监督管理工作。

     第四条  房地产交易应当遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用的原则。

第五条 市房产行政主管部门及其工作人员要依法履行职责，接受社会监督，保护当事人的合法权益，任何单位和个人有权对其违法行为进行举报。

**第二章  房地产转让**

第六条 本条例所称房地产转让，是指房地产权利人通过合法方式将其房地产权属转移给他人的行为。房地产转让包括：

（一）买卖房地产的；

（二）赠与、继承、分析房地产的；

（三）以房地产作价出资、与他人成立企业组织，房地产权属发生变更的；

（四）企业被收购、兼并、合并涉及房地产权属随之转移的；

（五）以房地产抵债的；

（六）法律、法规规定的其他情形。

第七条 有下列情形之一的房地产，不得转让：

（一）无合法权属证书的；

（二）权属有争议的；

（三）司法机关、行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；

（四）共有房地产，未经其他共有人书面同意的；

（五）法律、法规规定不得转让的其他情形。

第八条 建筑设计为独立成套的房屋不得分割转让。

第九条 房地产权利人转让共有房地产时，在同等条件下，其他共有人有优先受让权。

房地产权利人转让租赁期限未满的房地产时，应当提前三个月书面通知承租人。在同等条件下，承租人有优先受让权。

房地产权利人转让已设定抵押的房地产时，应当征得抵押权人书面同意。

第十条 具有下列情形之一的房地产，应当按规定办理有关手续后方可转让：

（一）经改建、扩建的房屋，应当先办理权属变更登记；

（二）产权人死亡，其继承人应当先办理权属转移登记；

（三）房屋所有权人委托他人对房屋进行处分，应当提供经公证的授权委托书；

（四）法律、法规规定的其他情形。

第十一条 商品房预售，应当符合下列条件：

（一）已全部交付土地使用权出让金，取得土地使用权证书或者建设用地批准书；

（二）持有建设工程规划许可证和施工许可证；

（三）按提供预售的商品房计算，房屋开发建设的工程量达到工程建设总量的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；

（四）向市房产行政主管部门申请办理预售登记，取得《商品房预售许可证》。

第十二条 商品房预售，预售人与预购人通过市房产行政主管部门的商品房网上交易管理系统签订相应的书面合同。预售人应当在签约之日起三十日内持签订的书面合同，向市房产行政主管部门和土地行政主管部门登记备案。

第十三条 开发企业进行商品房预售所得的款项应当用于该商品房有关的工程建设。

市房产行政主管部门应当制定对商品房预售款监管的有关制度。

第十四条 开发企业进行商品房预售，应当向预购人出示《商品房预售许可证》，已预售的商品房，商品房预售单位不得变更商品房预售合同约定的商品房售价。

已预售的商品房除不可抗力因素外，应当按照合同约定日期竣工并交付使用；未如期竣工并交付使用的，开发企业承担相应的违约责任。

第十五条 商品房预售广告应当载明《商品房预售许可证》的批准文号。

未取得《商品房预售许可证》，任何单位和个人不得发布商品房预售广告。

**第三章  房地产抵押**

第十六条 下列房地产不得设定抵押：

（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）列入文物保护的建筑物和有重要纪念意义的其他建筑物；

（四）已依法公告列入征收范围的；

（五）被依法查封、扣押、监管或者以其他形式限制的；

（六）依法不得抵押的其他房地产。

第十七条 房地产抵押，抵押当事人应当签定书面抵押合同，到市房产行政主管部门和土地行政主管部门办理房地产抵押登记。房地产抵押合同自依法成立时生效，抵押权自登记时设立。

有经营期限的企业以其所有的房地产设定抵押的，所担保债务的履行期限不应当超过该企业的经营期限。

第十八条 以在建工程抵押的，抵押合同还应当载明以下内容：

（一）《国有土地使用权证》和《建设工程规划许可证》编号；

（二）已交纳的土地使用权出让金或需交纳的相当于土地使用权出让金的款额；

（三）已投入在建工程的工程款款额；

（四）施工进度及工程竣工日期；

（五）已完成的工作量和工程量。

抵押人应当登报公告该在建工程已设定抵押并注明相关证件文号。前款（三）、（四）、（五）项应当由具有资质的工程监理公司出具书面证明。

第十九条 抵押的在建工程竣工并经房屋所有权初始登记后，当事人应当申请将在建工程抵押权登记转为房屋抵押权登记。

第二十条 企业、事业单位法人分立或者合并后，原抵押合同继续有效，其权利和义务由变更后的法人享有和承担。

抵押人死亡、依法被宣告死亡或者被宣告失踪时，其房地产合法继承人或者代管人应当继续履行原抵押合同。

第二十一条 已设定抵押权的房地产依法列入征收范围的，抵押当事人应当按照下列规定相应变更抵押合同：

（一）实行产权调换补偿的，由抵押当事人以调换所得房地产重新设定抵押权；

（二）实行作价补偿的，由抵押人将所得补偿金提存公证，作为抵押财产处理，或者由抵押当事人选择与原抵押物同等价值的房地产重新设定抵押权。

第二十二条 有下列情形之一的，抵押权人有权要求处分抵押的房地产：

（一）债务履行期满，抵押权人未受清偿的，债务人又未能与抵押权人达成延期履行协议的；

（二）抵押人死亡，或者被宣告死亡而无人代为履行到期债务的；或者抵押人的合法继承人、受遗赠人拒绝履行到期债务的；

（三）抵押人被依法宣告解散或者破产的；

（四）抵押人违反本条例的有关规定，擅自处分抵押房地产的；

（五）抵押合同约定的其他情况。

抵押权人处分抵押房地产时，应当事先书面通知抵押人；抵押房地产为共有或者出租的，还应当同时书面通知共有人或者承租人；在同等条件下，共有人或者承租人依法享有优先购买权。

第二十三条 抵押权人对抵押房地产的处分，因下列情况而中止：

（一）抵押权人请求中止的；

（二）抵押人申请愿意并证明能够及时履行债务，并经抵押权人同意的；

（三）发现被拍卖抵押物有权属争议的；

（四）诉讼或仲裁中的抵押房地产；

（五）其他应当中止的情况。

第二十四条 处分抵押房地产时，可以依法将土地上新增的房屋与抵押的房地产一同处分，但对处分新增房屋所得，抵押权人无权优先受偿。

第二十五条 有合法权属证书的房屋可以典当。典当行在当期内不得出租、抵押和使用当物。

**第四章  房地产中介服务**

第二十六条 本条例所称房地产中介服务，是指在房地产投资、开发、转让、抵押、租赁等活动中提供房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪的有偿服务行为。

第二十七条 从事房地产中介业务，应当设立相应的房地产中介服务机构。设立房地产中介服务机构应当具备下列条件：

（一）有自己的名称、组织机构、固定的服务场所、符合法定数量的财产和经费；

（二）从事房地产评估业务的，应当有符合法定数量的房地产估价师；

（三）从事房地产咨询业务的，具有房地产及相关专业中等以上学历、初级以上专业技术人员占职工人数的百分之五十以上。

第二十八条 设立房地产咨询机构、经纪机构及其分支机构，应当按照国家有关规定自领取营业执照之日起三十日内，到市房产行政主管部门登记备案，取得备案证明。

房地产咨询机构、经纪机构及其分支机构变更或者终止的，应自工商行政主管部门核准之日起三十日内向市房产行政主管部门申请办理备案证明的变更或注销手续。

第二十九条 异地房地产咨询机构、经纪机构及其分支机构来我市从事房地产中介业务的，应当到市房产行政主管部门备案，取得备案证明。

房地产咨询机构、经纪机构及其分支机构应当按照备案的业务范围从事经营活动，接受市房产行政主管部门的指导、监督和检查。

第三十条 房地产中介服务机构、执业人员执业资格实行年审制度。

第三十一条 房地产中介服务人员承办业务，由其所在中介服务机构统一受理并与委托人签订书面中介服务合同，不得以个人名义从事中介活动，也不得同时在其他房地产开发企业执业。

房地产中介服务机构受理的中介服务业务，凡因其承办人员过失给委托人造成经济损失的，由该中介服务机构承担赔偿责任。

第三十二条 房地产中介服务机构发布房地产租售广告，应当在其中载明中介机构的名称、地址、资格等级证号，不得发布虚假内容的广告。

第三十三条 房地产中介服务机构及中介服务人员在房地产中介服务活动中不得有下列行为：

（一）索取、收受委托合同以外的酬金或者其他财物，或者利用工作之便，牟取其他不正当的利益；

（二）允许他人以自己的名义从事房地产中介业务；

（三）同时在两个或两个以上中介服务机构执业；

（四）与一方当事人串通损害另一方当事人利益；

（五）法律、法规禁止的其他行为。

**第五章  法律责任**

第三十四条 对违反本条例规定的行为，按照下列规定予以处罚：

（一）违反本条例第十一条规定预售商品房的，由市房产行政主管部门责令停止预售活动，没收违法所得，可以并处已收取的预付款百分之一以下的罚款；给预购人造成损失的，应当依法承担赔偿责任；

（二）违反本条例第十四条第一款规定使用商品房预售款项的，由市房产行政主管部门责令限期纠正，可以并处违法所得3倍以下但每套商品房不超过3万元的罚款；

（三）违反本条例第十五条、第三十二条规定发布房地产广告的，由工商行政管理部门依照国家有关规定进行处罚；

（四）违反本条例第二十八条、第二十九条、第三十条规定未经备案及年审擅自从事房地产咨询、经纪业务的、来我市从事房地产咨询、经纪业务的异地机构未办理备案的、超出备案的业务范围从事经营活动的，由市房产行政主管部门责令改正，可以并处1万元以上3万元以下的罚款；

（五）违反本条例第三十一条第一款、第三十三条规定之一的，由市房产行政主管部门收回资格证书、备案证明或者公告资格证书、备案证明作废，可以并处1万元以上3万元以下的罚款。

第三十五条 市房产等行政主管部门工作人员违反本条例规定，玩忽职守、滥用职权，或者利用职务上的便利，索取他人财物，或者非法收受他人财物为他人谋取利益的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第六章  附 则**

第三十六条 各旗县城市规划区外的国有土地范围内进行房地产交易可以参照本条例执行。

第三十七条 本条例自2005年9月1日起施行，1997年6月26日呼和浩特市第十届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过，1998年7月31日内蒙古自治区第九届人民代表大会常务委员会第四次会议批准的《呼和浩特市城市房地产交易市场管理条例》同时废止。