西宁市城市房地产交易管理条例

　　（2010年10月29日西宁市第十四届人民代表大会常务委员会第三十次会议通过　2011年3月30日青海省第十一届人民代表大会常务委员会第二十二次会议批准）

第一章　总则

　　第一条　为了加强城市房地产交易管理，规范房地产交易行为，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《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

　　第二条　本市行政区域内国有土地上房地产转让、中介服务及相关管理活动，适用本条例。

　　第三条　房地产交易应当遵循合法、自愿、公平和诚实信用的原则。

　　第四条　市房产管理部门是本市房地产交易的行政主管部门，负责本市行政区域内的房地产交易监督管理工作，其所属的房地产交易管理机构，负责市辖区内房地产交易的具体管理工作。

　　县房产管理部门是本行政区域内房地产交易的行政主管部门，负责本行政区域内的房地产交易监督管理工作。

　　国土、规划、建设、财政、工商、价格、税务等部门应当按照各自职责协助做好房地产交易相关管理工作。

　　第五条　本市房地产交易实行信息化管理制度。市房地产交易行政主管部门应当建立全市统一的房地产交易网络管理系统，实施房地产交易网上管理，向社会提供公开透明、安全高效的服务。

　　第六条　本市实行商品房预售资金和存量房交易资金监管制度。

　　商品房预售资金和存量房交易资金监管，遵循专款专户、专款专用的原则。资金监管的具体办法由市人民政府规定。

　　第七条　房地产行业组织应当加强行业自律，规范执业行为，培训从业人员，提高房地产行业服务水平，促进房地产业健康发展。

　　第八条　房地产交易当事人应当遵守法律和行政法规，依法纳税。房地产交易当事人的合法权益受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

第二章　房地产转让

　　第九条　本条例所称房地产转让，是指房地产权利人依法将其房屋所有权转移给他人的行为。房地产转让主要包括下列方式：

　　（一）买卖；

　　（二）赠与；

　　（三）交换；

　　（四）作价入股或者作为合作条件与他人成立法人或者其他组织，使房屋权属发生转移的；

　　（五）法人或者其他组织因设立、分立、合并、被收购或者兼并等情形，使房屋权属发生转移的；

　　（六）抵偿债务的；

　　（七）法律、法规规定的其他方式。

　　房地产转让时，房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让。

　　第十条　有下列情形之一的房地产，不得转让：

　　（一）权属未进行登记的；

　　（二）权属有争议的；

　　（三）未取得商品房预售许可证或者未进行商品房销售备案的；

　　（四）土地使用权被依法收回的；

　　（五）共有房地产，未经其他共有人书面同意的；

　　（六）已作他项权登记，未经他项权人书面同意的；

　　（七）司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；

　　（八）法律、法规规定禁止转让的其他情形。

　　第十一条　房屋分割转让的，其土地使用权按照相应比例同时转让。

　　建筑设计为独立成套的住宅房屋，不得分割转让。

　　建筑设计为非住宅的房屋，未经规划、建设、消防等部门批准分割的，不得分割转让。

　　第十二条　房地产转让，转让人应当如实告知受让人所转让房地产的权属、抵押、租赁等相关情况。

　　第十三条　房地产转让，当事人应当签订书面合同。房地产转让人和受让人应当在签订转让合同或者取得与转让有关的法律文件生效后90日内，向房地产交易行政主管部门申请办理房屋权属转移登记。

　　第十四条　房地产交易行政主管部门应当自受理之日起30日内作出书面决定，对符合国家和本条例规定的，应当予以办理房屋权属转移登记，不符合规定的，应当作出不予办理的书面决定并说明理由。

　　第十五条　房地产转让当事人办理房地产交易相关手续，应当如实向房地产交易行政主管部门提交有关材料，并对所提供材料的真实性负责。

　　第十六条　房地产转让实行成交价格申报制度。房地产转让当事人在办理权属转移登记时应当如实申报房地产交易价格，并依法缴纳税费。

　　第十七条　商品房预售实行许可制度。房地产开发企业应当将待售商品房信息输入房地产交易行政主管部门建立的网上交易管理系统，取得房地产交易行政主管部门核发的商品房预售许可证后，方可销售。房地产交易行政主管部门应当将核发预售许可证的情况予以公布。

　　第十八条　房地产开发企业应当按照商品房预售许可证核准的内容预售商品房。预售时，房地产开发企业应当向预购人出示商品房预售许可证。

　　任何单位和个人不得伪造、涂改、租借、转让、冒用商品房预售许可证。

　　第十九条　房地产开发企业应当在签订预售合同之日起30日内持商品房买卖合同，向房地产交易行政主管部门办理登记备案手续。

　　第二十条　销售商品房，房地产开发企业应当通过房地产交易行政主管部门建立的网上交易管理系统签订商品房买卖合同或者认购书，保证销售信息的公开、透明。

　　第二十一条　房地产开发企业不得有下列销（预）售行为：

　　（一）未办理新建商品房销售备案或者未取得预售许可证，以认购、认订、登记、选号、收取预定款性质费用等各种形式变相销（预）售商品房；

　　（二）未办理初始登记，采取售后包租或者变相售后包租方式销售；

　　（三）返本销售或者变相返本销售；

　　（四）发布虚假新建商品房已售、待售信息。

第三章　中介服务机构

　　第二十二条　本条例所称房地产中介服务，是指从事房地产咨询、价格评估、经纪等活动的总称。

　　房地产中介服务机构包括房地产咨询机构、房地产价格评估机构、房地产经纪机构等。

　　第二十三条　从事房地产中介服务业务，应当依法设立具有独立法人资格的房地产中介服务机构，取得企业法人营业执照。

　　房地产中介服务机构设立分支机构，应当在分支机构经营地依法登记。

　　第二十四条　设立房地产中介服务机构应当具备下列条件：

　　（一）有自己的名称和组织机构；

　　（二）有固定的服务场所；

　　（三）有3万元以上的注册资本；

　　（四）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、初级以上专业技术职称人员须占总人数的50％以上；从事房地产评估业务的，须有规定数量的房地产估价师；从事房地产经纪业务的，须有规定数量的房地产经纪人；

　　（五）法律、法规规定的其他条件。

　　第二十五条　房地产中介服务机构及其分支机构应当在领取营业执照后30日内，到房地产交易行政主管部门备案。备案时应当提交以下材料：

　　（一）工商营业执照副本；

　　（二）设立时注册资本的验资证明；

　　（三）有固定服务场所的证明；

　　（四）房地产从业人员的资格证书和聘用合同；

　　（五）法律、法规规定的其他条件。

　　第二十六条　房地产交易行政主管部门应当自收到房地产中介服务机构备案材料之日起10个工作日内出具备案证明，并将备案情况向社会公布。

　　第二十七条　房地产中介服务机构及其分支机构的名称、地址、服务内容和服务人员等事项发生变更的，应当自变更之日起30日内到房地产交易行政主管部门办理变更备案。

　　第二十八条　房地产中介服务人员，应当按照国家有关规定参加房地产中介服务执业资格考试，取得相应的房地产中介服务执业资格证书。

　　第二十九条　房地产中介服务机构及其分支机构应当在经营场所公示下列事项：

　　（一）营业执照；

　　（二）资质证书、备案证明；

　　（三）服务内容、范围和收费标准；

　　（四）执业人员基本信息情况；

　　（五）监督投诉机构的电话和地址。

　　第三十条　房地产中介服务机构应当提供真实、准确的信息和安全、便捷的服务。

接受房地产中介服务的当事人依照法律、法规规定和合同约定享有权利、承担义务。

　　第三十一条　房地产中介服务机构接受委托人委托，提供房地产中介服务的，双方应当签订委托合同。

　　第三十二条　委托人委托房地产中介服务机构提供服务的，应当向房地产中介服务机构提供所委托房地产的所有权、抵押、使用现状等真实情况。房地产中介服务机构需要对所委托的房地产进行实地勘察的，委托人应当予以配合。

　　第三十三条　房地产中介服务机构及其服务人员在经营活动中应当履行下列义务：

　　（一）遵守有关法律、法规；

　　（二）按照核准的业务范围从事经营活动；

　　（三）按照规定标准收费；

　　（四）接受房地产交易行政主管部门及其他有关部门的指导和监督检查。

　　第三十四条　房地产中介服务机构及其服务人员在房地产中介服务活动中不得有下列行为：

　　（一）伪造、涂改、转让、租借中介服务资质证书、备案证明、注册执业证书、执业专用章；

　　（二）向委托人隐瞒房地产成交价格，获取非法交易差价；

　　（三）在代理房地产交易过程中，收取房款或者房地产交易的押金、保证金、定金，扣留委托人有效证件、房地产权属证书；

　　（四）在两个以上房地产中介服务机构注册执业；

　　（五）发布房地产交易信息未注明房地产咨询、经纪机构名称；

　　（六）发布虚假房地产广告和信息；

　　（七）冒用客户的名义签订房地产交易合同或者委托代理合同；

　　（八）违反规定收取中介服务费用；

　　（九）法律、法规规定不得从事的其他行为。

第四章　法律责任

　　第三十五条　违反本条例规定，法律、法规已有处罚规定的，从其规定。

　　第三十六条　违反本条例第十五条规定，房地产转让当事人办理房地产交易相关手续时，提交错误、虚假的材料，给他人造成损害的，应当承担相应的法律责任。

　　第三十七条　违反本条例第十八条规定，伪造、涂改、租借、转让、冒用商品房预售许可证的，由房地产交易行政主管部门依法收缴，并处以1万元以上3万元以下的罚款；情节严重构成犯罪的，依法追究刑事责任。

　　第三十八条　违反本条例第十九条规定的，由房地产交易行政主管部门责令限期补办登记备案手续，并处以每套房屋1万元的罚款；逾期仍未补办的，每套房屋处以3万元的罚款；给他人造成损失的，依法承担赔偿责任。

　　第三十九条　违反本条例第二十一条规定情形之一的，由房地产交易行政主管部门责令停止销（预）售活动，并处以每套房屋3万元以上5万元以下的罚款。

　　第四十条　违反本条例第二十五条、第二十七条规定，房地产中介服务机构未经备案或者未办理变更备案从事房地产中介业务的，由房地产交易行政主管部门责令限期改正，并处以1万元以上3万元以下的罚款。

　　第四十一条　违反本条例第二十八条规定，房地产中介服务人员未取得相应的房地产中介服务执业资格，擅自从事房地产中介服务业务的，由房地产交易行政主管部门责令限期改正，并处以5000元以上1万元以下的罚款。

　　第四十二条　违反本条例第三十四条第（一）项、第（四）项、第（五）项、第（八）项规定的，由房地产交易行政主管部门责令限期改正，并处以5000元以上1万元以下的罚款。违反本条例第三十四条第（二）项、第（三）项、第（六）项、第（七）项规定的，由房地产交易行政主管部门，责令限期改正，没收违法所得，并处以1万元以上3万元以下的罚款。

　　第四十三条　房地产交易行政主管部门及其工作人员有下列行为之一的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

　　（一）不履行监督管理职责，或者发现违法行为不依法查处的；

　　（二）不按规定期限办理有关转移登记手续的；

　　（三）利用职务之便，索取、收受他人财物或者谋取其他利益的；

　　（四）其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的行为。

第五章　附则

　　第四十四条　市房地产交易行政主管部门可以根据法律、法规的规定拟订房地产买卖和商品房预售的合同示范文本。

　　第四十五条　本条例的具体应用问题由西宁市人民政府负责解释。

　　第四十六条　本条例自2011年6月1日起施行。