山东省城市房地产交易管理条例

（1994年6月14日山东省第八届人民代表大会常务委员会第八次会议通过 根据2004年7月30日山东省第八届人民代表大会常务委员会第九次会议《关于修改〈山东省水路交通管理条例〉等十二件地方性法规的决定》第一次修正 根据2010年9月29日山东省第十一届人民代表大会常务委员会第十九次会议《关于修改〈山东省乡镇人民代表大会工作若干规定〉等二十件地方性法规的决定》第二次修正）

目 录

1. 总则
2. 房地产转让管理
3. 房地产租赁管理
4. 房地产抵押管理
5. 房地产交易监理
6. 法律责任
7. 附则

第一章 总则

第一条 为加强城市房地产交易管理，促进房地产流通，保障房地产交易当事人的合法权益，维护房地产市场秩序，根据国家有关法律、法规，结合我省实际情况，制定本条例。

第二条 本条例所称房地产交易，是指城市各类房屋及其附属设施连同相关土地使用权依法转让、租赁、抵押的行为。

第三条 在本省城市规划区和独立工矿区范围内进行的各类房地产交易，均适用本条例。

涉外房地产交易，除法律、法规另有规定外，也适用本条例。

第四条 省建设行政主管部门是省人民政府房地产交易主管部门，负责全省房地产交易管理工作。

设区的市、县（市）房地产管理机关是同级人民政府房地产交易主管部门，负责本行政区域内的房地产交易管理工作。

第五条 房地产交易主管部门的主要职责是：

（一）验证交易标的物的权属；

（二）办理房地产交易登记监理手续；

（三）确认交易标的物的价值；

（四）依法查处房地产交易活动中的违法行为；

（五）提供房地产交易咨询服务，并指导交易活动；

（六）负责对房地产交易的咨询、评估、经纪等中介服务机构的管理；

（七）贯彻执行国家法律、法规和政策，并制定房地产交易的具体制度和办法。

第六条 房屋及其附属设施转让、出租、抵押时，其使用范围内的土地使用权随之转让、出租、抵押。

第七条 房地产交易应当遵循自愿、公平、诚实信用的原则。禁止私下交易房地产。

第八条 各级人民政府应当加强对城市房地产交易的宏观调控和指导，发挥有关职能部门的监督管理作用。

土地、财政、税务、物价、工商、审计等部门应当根据各自的职责参与对房地产交易市场的监督指导。

第九条 房地产交易当事人因故不能亲自办理交易的，可以委托代理人代理交易。委托代理交易应当办理委托手续。

第十条 任何单位和个人都有权向有关单位检举揭发房地产交易中的违法行为。对举报有功的，由县级以上人民政府给予奖励。

第二章 房地产转让管理

第十一条 房地产转让是指房地产权利人通过买卖、交换、赠与，将其房屋及其附属设施连同相关土地使用权转移给他人的行为。

第十二条 转让房地产，双方当事人应当签订书面合同，并持有关证件到房地产交易主管部门办理房产登记手续。

第十三条 下列行为，视同房地产转让：

（一）以房地产作为出资，与他人成立企业法人的；

（二）一方提供土地使用权，另一方或者多方提供资金，合作开发房地产的；

（三）收购企业时，房地产转移给新权利人的；

（四）以房地产抵债的。

第十四条 下列房地产不得转让：

（一）以出让方式取得土地使用权，未按照土地使用权出让合同约定的期限和条件投资开发土地的；

（二）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；

（三）根据国家利益和社会公共利益需要，县级以上人民政府决定收回土地使用权的；

（四）未登记领取有关证件的；

（五）权属有争议或者权证与标的物不相符的；

（六）设定抵押权的房地产，未经抵押权人同意的；

（七）共同共有的房地产，未经其他共有人书面同意的；

（八）其他法律法规规定禁止权属转移的。

第十五条 房屋产权转移，其相关土地使用权同时转移。同一房屋产权分割，各房屋所有权人占有与房屋建筑面积相应比例的土地使用权，但该土地使用权的整体不可分割。

第十六条 转让共同共有的房地产，须有全体共有人具结同意的文书。

转让共有的房地产，在同等条件下，其他共有人有优先购买权。

1. 租赁期限未届满出租人转让已出租的房地产，应当提前三个月书面通知承租人，在同等条件下，承租人有优先购买权；如受让方为非承租人，出租人应当告知受让方出租事宜，原租赁合同继续有效。

第三章 房地产租赁管理

第十八条 房地产租赁是指房屋所有权人作为出租人将其房屋及其附属设施连同相关土地使用权提供给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

第十九条 房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，并向房屋所在的市、县房地产交易主管部门登记备案。

第二十条 下列房地产不得出租：

（一）未登记领取有关证件的；

（二）有产权、使用权或者租赁纠纷的；

（三）经鉴定属于危险房屋的；

（四）其他法律、法规规定不得出租的。

第四章 房地产抵押管理

第二十一条 房地产抵押是指房屋抵押人将其合法拥有的房屋及其附属设施连同相关土地使用权，提供给抵押权人担保履行债务的行为。

第二十二条 抵押房地产，抵押人和抵押权人应当签订书面抵押合同，并持有关证件到房地产交易主管部门办理抵押登记。

第二十三条 同一房地产设定数个抵押权时，其抵押担保债务之和不得超过该房地产评估总价值的90％。

第二十四条 抵押人以已出租的房地产设定抵押权的，应当书面通知承租人，原租赁合同继续有效。

第二十五条 房地产抵押期间，抵押人未取得抵押权人的书面同意，不得将已抵押的房屋转让或者翻建、改建、扩建、改变用途。

第二十六条 房地产抵押期间，因国家建设需要拆除抵押房屋的，抵押关系即告结束，由抵押人清偿债务或者由抵押双方重新设定抵押权。

第二十七条 房地产抵押期满，债务清偿完毕，抵押合同即告终结。双方当事人应当在十五日内到房地产交易主管部门办理抵押注销手续。

第二十八条 房地产抵押期满，抵押人未按照约定偿还债务的，抵押权人可以依法处分抵押的房地产，并有权优先受偿。

同一房地产设定数个抵押权的，按抵押登记先后顺序清偿。

第二十九条 处分抵押房地产所得价款，依下列顺序分配：

（一）支付处分该抵押房地产的费用；

（二）支付房地产抵押应当缴纳的税费；

（三）按抵押合同偿还债务；

（四）剩余部分退还给抵押人。

第五章 房地产交易监理

第三十条 房地产交易主管部门应当建立开放、竞争有序的房地产交易市场，为从事房地产交易的单位和个人提供服务。

房地产交易当事人应当遵守交易规则，服从管理。

第三十一条 房地产交易应当进行价格评估。

房地产评估应当按照国家规定的技术标准和评估程序，以基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格为基础，参照当地的市场价格进行。

房地产评估涉及国有资产的，其评估结果应当经国有资产管理部门确认。

第三十二条 房地产交易成交价格明显低于评估价格的，按评估价格计征税费；成交价格高于评估价格的，按成交价格计征税费。

第三十三条 房地产交易价格由交易当事人协商议定。法律法规另有规定除外。

第三十四条 房地产权利人转让房地产、房地产抵押权人依法拍卖房地产，应当如实向房地产交易主管部门申报成交价，不得隐报瞒报。

第三十五条 交易当事人凭交易手续证明及其他有关的证件，到权属管理部门依法登记并换领房屋所有权证和国有土地使用权证。

第三十六条 房地产交易当事人，应当按照规定缴纳房地产交易管理费。

房地产交易管理费的收取办法和标准由省建设行政主管部门会同省物价、财政部门另行制定。

第三十七条 行政划拨的土地使用权进入市场交易，交易当事人应当依法签订土地使用权出让合同，并补缴出让金。

第三十八条 房地产受让人应当按国家有关规定缴纳契税。

在房地产交易中土地有增值的，交易当事人应按国家有关规定缴纳土地增值税。

第六章 法律责任

第三十九条 违反本条例规定，未办理交易手续，私自进行房地产交易的，由房地产交易主管部门责令其限期补办手续。

第四十条 违反本条例第三十四条规定，在房地产交易中隐瞒实际成交价格的，由房地产交易主管部门责令其限期改正，并对双方当事人分别处以实际成交额百分之一以上百分之五以下罚款；偷税漏税的，由财政、税务部门依法处理。

第四十一条 房地产交易管理人员违反本条例规定滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位或上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十二条 妨碍房地产交易管理人员执行公务，扰乱房地产交易市场秩序的，由公安机关按《中华人民共和国治安管理处罚法》处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十三条 在房地产交易中发生的纠纷，当事人可以依合同中约定的仲裁条款或者事后达成的书面仲裁协议向房地产纠纷仲裁机关申请仲裁。

当事人未在合同中约定仲裁条款或者事后未达成仲裁协议的，可以向人民法院起诉。

第四十四条 当事人对处罚决定不服的，可以依法申请复议，也可以直接向人民法院起诉。当事人逾期不申请复议，也不向人民法院起诉，又不履行处罚决定的，由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第七章 附则

第四十五条 依照本条例规定实施罚款处罚时，必须使用财政部门统一印制的罚没收据。罚没款缴同级财政。

第四十六条 本条例自公布之日起施行。