唐山市城市房地产交易管理条例

（1998年8月20日唐山市第十一届人民代表大会常务委员会第四次会议通过 经1998年11月6日河北省第九届人民代表大会常务委员会第五次会议批准 于1998年11月16日公布施行 根据2010年8月26日唐山市第十三届人民代表大会常务委员会第二十一次会议关于修改部分地方性法规的决定修改 经2010年9月29日河北省第十一届人民代表大会常务委员会第十九次会议批准 于2010年10月8日公布施行）

第一章　总　则

第一条　为加强城市房地产交易管理，维护房地产市场秩序，规范房地产交易行为，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》及有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条　凡在本市市区、县城、建制镇、开发区、独立工矿区、国有农场等城市规划区国有土地范围内进行房地产交易活动的，均适用本条例。

第三条　本条例所称房地产是指合法房屋等建筑物、构筑物及其占用范围内的土地。

本条例所称房地产交易包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。

第四条　市、县（市）人民政府房产行政管理部门负责本行政区域内的房地产交易管理工作。

市、县（市）人民政府土地管理部门负责本行政区域内的房地产交易中土地使用权管理工作。

工商、物价、财政、税务、国有资产等行政管理部门按照各自的职责，配合房产行政管理部门和土地管理部门做好房地产交易管理工作。

第二章　一般规定

第五条　房地产交易应当遵循自愿、公平、等价、诚实信用的原则。禁止私下交易和其他损害国家、集体利益和他人合法权益的行为。

第六条　房地产交易当事人应当使用国家规定的制式契约或者合同文本，并在签订之日起三十日内持下列证件到房屋所在地的房地产交易管理机构进行交易登记、审核：

（一）房屋所有权证、土地使用权证；

（二）当事人身份证或者法人资格证明及上级主管部门出具的证明文件，属于国有资产的，需提交县级以上人民政府国有资产管理部门的批准文件；

（三）房地产交易契约或者合同文本；

（四）赠与、分家析产、继承房地产的，应当提交具有法律效力的证明文书；

（五）交易共有房地产的，应当提供其他共有人同意交易的书面证明；

（六）法律、法规规定应当提供的其他证明文件。

对符合登记条件的，房地产交易管理机构应当自受理当事人登记之日起十五日内办结审查核实手续；对不符合登记条件的，应当说明理由。

第七条　房地产交易实行价格评估制度。

房地产价格评估业务，由依法设立的具有房地产估价资格的机构办理。

房地产价格评估，应当遵循公正、公平、公开的原则，遵守有关的法律、法规，执行国家规定的估价办法、标准和程序。

第八条　房地产交易实行成交价格申报制度。

房地产权利人转让房地产应当如实申报成交价，不得瞒报或者作不实的申报。

房地产权利人转让房地产时，以评估价格作为交易底价，其中涉及国有资产的，其评估结果应当经县级以上人民政府国有资产行政管理部门确认。

第九条　房地产交易当事人应当按照有关规定交纳税费。房地产交易成交价格低于评估价格，又无正当理由的，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。

第三章　房地产转让

第十条　房地产转让是指房地产权利人将其房地产以买卖、赠与或者其他合法方式转移给他人的行为。

下列情形视为房地产转让行为：

（一）交换房地产的；

（二）以房地产作价出资（入股）的；

（三）企业兼并、合并或者企业破产使房地产权属发生变更的；

（四）以房地产抵债的；

（五）分家析产、继承房地产的。

房屋转让时，该房屋占用范围内的土地使用权同时转让。

同一幢房屋分割转让的，受让人享有所受让房屋建筑面积占该房屋总建筑面积相应比例的土地使用权。具体范围由房屋转让人与受让人协商界定。

第十一条　下列房地产禁止转让：

（一）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；

（二）依法收回土地使用权的；

（三）共有房地产未经其他共有人书面同意的；

（四）房地产权属有争议的；

（五）未依法登记领取权属证书的；

（六）依法公告列入拆迁范围的；

（七）法律、法规禁止交易的其他情形。

第十二条　以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当报有批准权的人民政府审批，获得批准的，由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产报批时，有批准权的人民政府决定可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应当将房地产所获收益中的土地收益上缴同级财政。

第十三条　转让共有房地产时，在同等条件下其他共有人享有优先受让权。

第十四条　转让租赁期内的房地产，应当提前三个月通知承租人，在同等条件下承租人享有优先受让权。

第十五条　转让享受政府或者单位补助购买、自建的房地产时，应当经原补助单位或者房产行政管理部门同意。转让人应当取得转让收入中个人原投资占综合造价比例部分，其余部分归原补助单位或者房产行政管理部门。

第十六条　转让房地产，应当到房产行政管理部门办理房屋权属变更登记，凭变更后的房屋所有权证书，到土地管理部门依照有关规定申请办理土地使用权变更登记。

第十七条　房地产开发企业预售商品房，应当到房产行政管理部门办理预售登记，领取《商品房预售许可证》后，方可进行预售。预售时，应当向预购人出示《商品房预售许可证》。

房地产开发企业发布商品房预售广告应当持有《商品房预售许可证》，广告中应当载明《商品房预售许可证》的批准文号。

第十八条　市、县（市）人民政府房产行政管理部门应当定期公布《商品房预售许可证》发证情况。

第四章　房屋租赁

第十九条　房屋租赁是指房屋所有权人在约定的时间内将房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

第二十条　出租人和承租人应当签订书面租赁合同，并到房地产交易管理机构办理租赁登记，由承租人领取《房屋租赁证》。

房屋租赁期限、价格、用途，房屋修缮责任和双方权利义务及违约责任，由出租人和承租人通过合同约定。但不得违反国家有关规定和侵害他人的合法权益。

第二十一条　房屋所有权人以营利为目的，将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成房屋出租的，应当将租金中的所含土地收益上缴同级财政。

第二十二条　从事房屋出租经营的单位和个人（居民个人居住房屋租赁除外）应当到工商行政管理部门领取营业执照后，方可从事房屋租赁活动。

第五章　房地产抵押

第二十三条　房地产抵押是指抵押人以不转移房产所有权和土地使用权的方式向抵押权人提供债务、履行担保的行为。

房地产抵押应当由抵押人和抵押权人签订书面抵押合同，并分别到房产行政管理部门和土地管理部门办理房屋产权抵押和土地使用权抵押登记手续。

第二十四条　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的评估总价值。

第二十五条　房地产抵押期内，抵押人未取得抵押权人书面同意，不得将已抵押的房屋转让、出租或者改建、扩建及改变用途。

第二十六条　房地产抵押期内，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，当事人应当在十五日内分别到房产行政管理部门和土地管理部门办理抵押注销登记。

第二十八条　房地产抵押期满，抵押人不能按照合同约定偿还债务的，抵押权人有权依法或者按双方约定处分房地产。处分房地产所得价款，依下列顺序和原则分配：

（一）支付处分抵押房地产的税费；

（二）以行政划拨方式取得的土地使用权应当缴纳的土地使用权出让金；

（三）按抵押合同偿还债务；

（四）剩余部分归还抵押人。

价款不足清偿债务的，抵押权人有权另行追索。

第六章　房地产中介服务

第二十九条　下列行为属房地产中介服务：

（一）进行房地产价格评估；

（二）从事房地产交易咨询；

（三）从事房地产经纪活动；

（四）法律、法规允许的其他房地产中介行为。

第三十条　房地产中介活动应当在中介机构内进行，设立房地产中介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）有必要的财产和经费，能够独立承担民事责任；

（四）有具备相应资格的专业人员；

（五）法律、法规规定的其他条件。

设立房地产中介服务机构的资金和人员条件，应当由房产行政管理部门进行审查。

第三十一条　设立房地产中介服务机构，应当向当地工商行政管理部门申请注册登记，领取营业执照并到物价管理部门申办《收费许可证》后方可营业。

房地产中介服务机构在领取营业执照后一个月内，应当到登记机关所在地的房产行政管理部门备案。

第七章　法律责任

第三十二条　违反本条例第五条、第六条规定，未经登记、审核进行私下交易的，由县级以上人民政府房产行政管理部门责令限期补办手续，缴纳税费并对当事人双方各处以房产交易额2％以下罚款。

第三十三条　违反本条例第十二条、第二十一条规定，未缴纳土地使用权出让金或土地收益的，由县级以上人民政府土地管理部门责令缴纳土地使用权出让金或者土地收益，可以并处违法所得50％以下的罚款。

第三十四条　违反本条例第十七条第一款规定，未取得商品房预售许可证而预售商品房的，由县级以上人民政府房产行政管理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1％以下的罚款。

第三十五条　违反本条例第二十条第一款规定，未办理租赁登记擅自租赁房屋的，租赁无效，由县级以上人民政府房产行政管理部门限期补办租赁手续。

第三十六条　违反本条例第二十二条、第三十一条规定，未取得营业执照擅自经营房屋出租和擅自从事房地产中介服务的，由县级以上人民政府工商行政管理部门责令停止经营房屋出租活动和房地产中介业务活动，没收违法所得，可以并处违法所得3％以下的罚款。

第三十七条　房地产交易当事人违反物价管理、税务管理、国有资产管理等法律、法规的，由县级以上人民政府物价管理部门、税务管理部门、国有资产管理部门依照有关规定给予处罚。

第三十八条　当事人对行政处罚决定不服的，可以在收到处罚决定书之日起六十日内向作出处罚决定部门的同级人民政府或者上一级主管部门申请复议，或者向人民法院提起诉讼，逾期不申请复议、不提起诉讼又不履行处罚决定的，由作出处罚决定的部门申请人民法院强制执行。

第三十九条　房地产交易管理人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，未构成犯罪的，由所在单位或者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。

第八章　附　则

第四十条　房产管理部门直管公房和机关、团体、企业、事业单位自管公房向居民、职工出售、出租住宅的，不适用于本条例，按照国家有关政策执行。

第四十一条　城市规划区以外国有土地上的房地产交易参照本条例的规定执行。

第四十二条　市、县（市）可以设立房地产交易市场，提供信息，展示行情，提供服务。

第四十三条　唐山市人民政府可以根据本条例制定实施细则。

第四十四条　本条例自公布之日起施行。