唐山市房地产交易管理条例

　　（2018年4月25日唐山市第十五届人民代表大会第十四次会议通过，经2018年9月20日河北省第十三届人民代表大会常务委员会第五次会议批准）

第一章　总　　则

　　第一条　为了加强房地产交易管理，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　本市行政区域范围内房地产转让、房地产抵押、房屋租赁、房地产中介服务和相关管理活动，适用本条例。

　　第三条　市人民政府房地产主管部门负责本市行政区域内的房地产交易指导和监督工作，并负责路南区、路北区的房地产交易管理服务工作。

　　其他县（市、区）人民政府房地产主管部门负责本行政区域内的房地产交易管理服务工作。

　　国土资源、价格、公安、市场监管、地名、税务、人民银行、银监、住房公积金等部门，按照各自职责做好房地产交易管理服务的相关工作。

　　第四条　房地产交易应当遵循合法、自愿、公平和诚实信用的原则。

　　房地产交易活动，当事人应当签订书面合同。

　　第五条　本市实行商品房预售资金监管制度和存量房交易资金自愿托管制度，具体办法由市人民政府制定。

　　房地产主管部门确定的房地产交易资金监管机构负责商品房预售资金监管、存量房交易资金托管的日常管理工作。

　　第六条　本市房地产交易实行信息化管理制度。市、县（市、区）房地产主管部门通过全市统一的房地产交易网络管理系统，实行合同网签管理；房地产交易管理机构应当加强信息服务与监管平台建设，做好与不动产登记信息管理基础平台、住宅专项维修资金管理系统的有效衔接，实时记录、信息共享，向社会提供公开、安全、高效、便捷的服务。

第二章　房地产转让

　　第七条　房地产转让包括：

　　（一）买卖；

　　（二）赠与；

　　（三）产权调换；

　　（四）以房地产清偿债务；

　　（五）以房地产合作开发、作价入股或者因收购、兼并、合并，房地产权属发生转移；

　　（六）法律、法规规定的其他情形。

　　第八条　下列房地产不得转让：

　　（一）以出让方式取得土地使用权，未支付全部土地使用权出让金的；

　　（二）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；

　　（三）依法收回土地使用权的；

　　（四）共有房地产，未经其他共有人书面同意的；

　　（五）权属有争议的；

　　（六）未依法登记的；

　　（七）不符合交易条件的保障性住房；

　　（八）法律、法规规定禁止转让的其他情形。

　　第九条　房地产转让应当按照不动产登记机构登记的基本单元进行。

　　建筑设计为独立成套的住宅，不得分割拆零转让。非住宅需要改变原登记的基本单元转让的，应当依法办理不动产变更登记后进行。

　　第十条　办理房地产转让时，当事人（含其他共有人）应当提交下列材料：

　　（一）当事人身份证明；

　　（二）房地产权属证书；

　　（三）房地产转让合同或者其他证明房地产权属发生转移的材料；

　　（四）法律、法规规定的其他材料。

　　当事人无法到场的，应当委托他人持公证委托书代为办理。

　　第十一条　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。

　　转让共有的房地产，在同等条件下其他共有人享有优先受让权。

　　转让租赁期内的房地产，应当在转让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。

　　转让集体土地性质的房地产，应当按照国家有关规定办理。

　　转让享受政府或者单位补助的房地产，应当经房地产行政主管部门或者原补助单位同意，转让收入应当按照原投资比例分配。

　　转让保障性住房，应当按照国家、省和所在地人民政府相关规定办理。

　　第十二条　存量房转让双方当事人可以向房地产交易资金监管机构申请交易资金托管，签订买方当事人、卖方当事人、监管机构三方协议，由监管机构代收买方当事人应付交易资金，并在完成房地产权属登记发证后，按照约定向卖方当事人代付应得交易资金。

　　第十三条　商品房销售包括预售和现售，鼓励和推行现售。

　　第十四条　商品房预售实行许可制度。房地产开发企业预售商品房，应当取得商品房预售许可证。

　　第十五条　房地产开发企业申请商品房预售许可前，应当按照一次商品房预售许可申请对应一个账户的原则，选择商业银行开立商品房预售资金监管账户，由房地产开发企业、商业银行、监管机构三方签订商品房预售资金监管协议。监管期限自核发商品房预售许可证开始，至办理房屋所有权首次登记后终止。

　　房地产开发企业应当将购房人交付的全部购房款或者首付款存入监管账户；购房人贷款的，放款机构应当将购房贷款直接转入监管账户。

　　监管机构对预售项目所需的建筑安装及相关建设费用等资金实行重点监管，优先保障工程建设。重点监管资金的提取应当根据工程建设进度和规定程序办理。

　　第十六条　房地产开发企业申请商品房预售许可，应当向房地产主管部门提交下列材料：

　　（一）营业执照和资质证书；

　　（二）国有土地不动产权属证书、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证；

　　（三）按照提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已经确定施工进度的相关材料；

　　（四）地名批准文件；

　　（五）建筑面积预测绘成果；

　　（六）商品房预售资金监管协议；

　　（七）前期物业服务合同；

　　（八）商品房预售方案，预售方案应当注明预售商品房的位置、面积、竣工交付日期、质量责任承担主体及方式等内容；

　　（九）申请预售的商品房或者其占用范围内的土地使用权已设立抵押的，提交抵押权人同意预售的书面证明；

　　（十）法律、法规规定的其他材料。

　　经审查合格的，房地产主管部门应当在受理后三个工作日内核发商品房预售许可证。

　　第十七条　房地产主管部门应当实时公布商品房预售许可证发证情况，接受社会监督。

　　第十八条　房地产开发企业预售商品房的，应当在售房现场显著位置公示下列内容：

　　（一）营业执照和资质证书；

　　（二）国有土地不动产权属证书；

　　（三）建设用地规划许可证；

　　（四）建设工程规划许可证（附总平面图）；

　　（五）建筑工程施工许可证；

　　（六）商品房预售许可证；

　　（七）商品房买卖合同格式文本及附加条款；

　　（八）住宅质量保证书、使用说明书示范文本；

　　（九）预售商品房涉及的房地产抵押信息；

　　（十）每套预售商品房建筑面积及其价格或者套内建筑面积及其价格；

　　（十一）预售资金监管协议；

　　（十二）委托房地产经纪机构代理销售商品房的，还应当公示代理销售商品房委托书、房地产经纪机构营业执照、经纪服务项目、服务内容和收费标准；

　　（十三）法律、法规规定的其他事项。

　　第十九条　房地产开发企业发布商品房预售广告，应当具有商品房预售许可证。广告内容应当载明企业名称、商品房位置、预售项目名称、预售范围及批准文号；委托代理销售商品房的，还应当明示代理销售机构。

　　第二十条　房地产开发企业现售商品房，应当符合下列条件：

　　（一）具有营业执照和资质证书；

　　（二）取得国有土地不动产权属证书、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证；

　　（三）通过竣工验收，或者完成房屋所有权首次登记；

　　（四）供水、供电、供热、燃气、通讯等配套基础设施具备交付使用条件，其他配套基础设施和公共设施具备交付使用条件或者已经确定施工进度和交付日期；

　　（五）征收拆迁安置已经落实；

　　（六）物业管理方案已经落实；

　　（七）法律、法规规定的其他条件。

　　房地产开发企业在现售前，应当将相关材料报送房地产主管部门。

　　第二十一条　房地产开发企业销售商品房，应当自收到全部购房款或者首付款当日，在房地产主管部门网上交易平台签订商品房买卖合同，并在三十日内将书面合同等有关材料报送房地产交易管理机构。

　　已网签的商品房买卖合同需要变更内容或者解除的，交易双方应当共同到房地产交易管理机构申请办理。

　　第二十二条　房地产开发企业销售商品房，不得有下列行为：

　　（一）销售未取得预售许可或者不符合现售条件的商品房；

　　（二）未解除商品房买卖合同前，将作为合同标的物的商品房再行销售给他人；

　　（三）捂盘惜售、哄抬房价；

　　（四）采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房；

　　（五）采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工的商品房；

　　（六）委托不符合条件的中介服务机构销售商品房；

　　（七）法律、法规禁止的其他行为。

　　第二十三条　公民、法人和其他组织应当购买已取得预售许可或者符合现售条件的商品房；对于没有取得合法手续或者没有按照规定公示有关资料销售商品房的，可以向房地产主管部门投诉或者举报。

　　第二十四条　房地产开发企业向购房人交付商品房时，应当提供住宅质量保证书和住宅使用说明书，并按照国家规定承担保修责任；购房人应当向开发企业出示住宅专项维修资金缴纳凭证。

　　房地产开发企业应当协助购房人办理不动产权属证书或者登记证明。

　　第二十五条　房地产交易管理机构和不动产登记机构应当加强预售和网签合同等楼盘表信息和自然状况、权属状况等不动产登记簿信息的互通共享。

　　房源验核信息应当通过楼盘表提取。

　　第二十六条　房屋实行建筑面积测绘管理。房地产主管部门对开展房产测绘业务的测绘机构资格进行核实，对测绘成果进行备案。测绘机构应当对测绘成果的真实性、准确性、合法性负责。

　　房屋竣工验收合格，交付使用前，应当完成房屋建筑面积实测绘。

　　因规划、设计变更，或者依法进行的房屋分割、合并、翻建、改建、扩建等导致房屋建筑面积变化的，建设单位或者权利人应当申请变更测量。

　　第二十七条　买受人在购房时需要贷款的，可以在签订买卖合同前向商业银行或者住房公积金管理部门申请贷款资格和额度查询，商业银行和住房公积金管理部门应当提供相应服务。

　　第二十八条　司法机关查封房地产，由不动产登记机构办理。

　　司法机关预查封房地产，按照国家相关规定办理。

第三章　房地产抵押

　　第二十九条　房地产抵押，由不动产登记机构登记。

　　抵押商品房在建工程的，按照国家相关规定办理。

　　第三十条　下列房地产不得抵押：

　　（一）学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施；

　　（二）依法公告列入征收范围的房地产；

　　（三）列入文物保护的建筑物；

　　（四）权属有争议的房地产；

　　（五）依法被查封、扣押、监管或者以其他形式限制抵押的房地产；

　　（六）已经预售的商品房；

　　（七）共有房地产未经其他共有人书面同意的；

　　（八）依法不得抵押的其他房地产。

　　第三十一条　房地产抵押后，该抵押房地产的价值大于所担保债权的余额部分，可以再次抵押。

　　第三十二条　当事人申请办理商品房在建工程抵押，应当提交下列材料：

　　（一）当事人身份证明；

　　（二）国有土地不动产权属证书、建设项目的批准文件、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证；

　　（三）建筑面积预测绘成果；

　　（四）抵押合同；

　　（五）可以确认抵押房地产价值的资料；

　　（六）抵押人有权设定抵押的证明文件和材料；

　　（七）法律、法规规定的其他材料。

　　第三十三条　房地产抵押合同需要变更内容或者解除的，抵押当事人应当共同申请办理。

　　第三十四条　转让已设定抵押的房屋，应当经抵押权人同意并办理相关手续。

　　第三十五条　房地产开发企业取得商品房预售许可证后，未销售部分可以设定在建工程抵押。房地产开发企业应当将抵押房源明细及抵押情况一并在销售现场显著位置公示。

第四章　房屋租赁

　　第三十六条　房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应当到房屋所在地房地产主管部门办理登记备案。房地产主管部门应当向租赁当事人开具房屋租赁登记备案证明。

　　房屋租赁登记备案内容发生变化、续租或者租赁终止的，应当办理相应的备案变更、注销手续。

　　房屋租赁不得违反国家有关规定和侵害他人的合法权益。

　　第三十七条　有下列情形之一的房屋不得租赁：

　　（一）未经批准改变房屋使用性质的；

　　（二）已被鉴定为危险房屋的；

　　（三）司法机关、行政机关依法查封或者以其他形式限制房屋出租的；

　　（四）属于违法建筑的；

　　（五）法律、法规规定的不得租赁的其他情形。

　　第三十八条　当事人办理房屋租赁登记备案，应当提交下列材料：

　　（一）当事人身份证明；

　　（二）房地产权属证书或者其他合法权属证明；

　　（三）房屋租赁合同；

　　（四）法律、法规规定的其他材料。

　　第三十九条　出租住房的，应当以原设计的房间为最小出租单位，人均租住建筑面积不得低于所在地人民政府规定的最低标准，厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住。

　　第四十条　承租人在租赁期限内，将承租房屋转租给他人的，应当征得出租人书面同意，签订房屋租赁合同或者转租协议，并到房地产主管部门办理登记备案手续。

　　第四十一条　房地产、公安、市场监管、税务等部门应当建立房屋租赁管理协作和信息共享机制，按照各自职责，相互配合，加强房屋租赁市场综合管理。

第五章　房地产中介服务

　　第四十二条　房地产中介服务包括房地产经纪、咨询、价格评估等。从事房地产中介服务的机构（含分支机构）和个体工商户，应当在从业所在地市场监管部门注册登记并取得营业执照。

　　第四十三条　房地产中介服务机构应当在取得营业执照之日起三十日内，向从业所在地房地产主管部门报送下列材料：

　　（一）营业执照、公司章程；

　　（二）符合规定的专业人员名册和相关劳动合同；

　　（三）法律、法规规定的其他材料。

　　通过互联网提供房地产中介服务的机构，还应当提交机构所在地省级通信主管部门网站备案的材料。

　　第四十四条　房地产中介服务机构和个体工商户应当在其经营场所显著位置公示下列内容：

　　（一）营业执照；

　　（二）服务项目、内容、标准、业务流程；

　　（三）收费项目、依据、标准；

　　（四）房地产中介服务示范合同文本；

　　（五）信用档案查询方式、投诉举报电话；

　　（六）法律、法规规定的其他事项。

　　第四十五条　房地产中介服务机构和个体工商户应当提供真实、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。

　　提倡公民、法人和其他组织选择经房地产主管部门公布诚实守信的中介服务机构提供相关服务。

　　第四十六条　房地产中介服务机构和个体工商户接受业务委托时，应当与委托人签订书面房地产中介服务合同并归档备查。

　　房地产主管部门可以制定房地产中介服务合同示范文本，向社会推广使用。

　　第四十七条　房地产中介服务机构和个体工商户及其从业人员不得有下列行为：

　　（一）捏造散布涨价或者其他虚假价格信息，或者与房地产开发企业串通捂盘惜售、炒卖房号，操纵市场价格；

　　（二）对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息，低价收进高价卖（租）出房屋赚取差价；

　　（三）收取未予公示的费用；

　　（四）托管或者侵占、挪用房地产交易资金；

　　（五）为禁止交易的房屋提供经纪服务；

　　（六）发布虚假的或者未经产权人书面委托的房屋信息；

　　（七）伪造、涂改、出租、出借或者以其他形式非法转让执业资格证书、注册证书；

　　（八）允许他人以自己的名义从事房地产中介服务业务；

　　（九）同时在两个以上的房地产中介服务机构执业；

　　（十）法律、法规禁止的其他行为。

　　第四十八条　房地产主管部门依法对中介服务机构和个体工商户进行监督检查，中介服务机构和个体工商户及其从业人员应当予以配合，并按照检查要求提供所需的资料。

　　第四十九条　房地产主管部门应当建立房地产中介服务信用档案，向社会公布房地产中介服务从业信用情况。

第六章　法律责任

　　第五十条　违反本条例第十五条第二款规定，房地产开发企业在监管帐户外收取房价款的，不予网签合同，由县级以上人民政府房地产主管部门予以警告，责令限期改正，停止销售活动，并处监管账户外已收取房价款百分之一以上百分之三以下的罚款；逾期不改正的或者继续违法销售的，处监管账户外已收取房价款百分之五以上百分之十以下的罚款。放款机构未将购房贷款存入监管账户的，由银监或者住房公积金管理部门责令限期改正，并依法处理。

　　第五十一条　违反本条例第十八条、第三十五条、第四十四条规定，未按照要求公示相关内容的，由县级以上人民政府房地产主管部门予以警告，责令限期改正；逾期不改正的，处以一万元以上三万元以下的罚款。

　　第五十二条　违反本条例第十九条规定发布商品房预售广告的，由县级以上人民政府市场监管部门依法处理。

　　第五十三条　违反本条例第二十一条规定，房地产开发企业自收到全部购房款或者首付款当日，未在房地产主管部门网上交易平台签订商品房买卖合同，或者未在规定期限内报送书面合同等有关材料的，由县级以上人民政府房地产主管部门予以警告，责令限期改正，并处每套房屋五千元以上一万元以下的罚款。

　　第五十四条　违反本条例第二十二条第一项规定，房地产开发企业已取得国有土地使用权，收取预付款或者预订款性质费用的，由县级以上人民政府房地产主管部门责令房地产开发企业停止违法行为，没收违法所得，并处已收取款项百分之一但是不少于一万元的罚款；未取得国有土地使用权的，由县级以上人民政府国土资源主管部门依法处理；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

　　违反本条例第二十二条第二项规定的，由县级以上人民政府房地产主管部门予以警告，责令限期改正，并处每套房屋三万元的罚款；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

　　违反本条例第二十二条第三项规定的，由县级以上人民政府价格主管部门依法处理。

　　违反本条例第二十二条第四项、第五项规定的，由县级以上人民政府房地产主管部门予以警告，责令限期改正，并处每套房屋五千元以上一万元以下的罚款。

　　违反本条例第二十二条第六项规定的，由县级以上人民政府房地产主管部门予以警告，责令限期改正；逾期不改正的，处以一万元以上三万元以下的罚款。

　　第五十五条　违反本条例第三十七条规定，由县级以上人民政府房地产主管部门责令限期改正，没收违法所得；逾期不改正的，没收违法所得，并处一万元以上三万元以下的罚款。

　　第五十六条　违反本条例第四十二条规定，未取得营业执照擅自从事房地产中介服务的，由县级以上人民政府市场监管部门依法处理；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

　　第五十七条　违反本条例第四十七条第一项、第二项、第三项规定，构成价格违法行为的，由县级以上人民政府价格主管部门依法处理。

　　违反本条例第四十七条第四项、第五项、第六项规定的，由县级以上人民政府房地产主管部门责令限期改正，处以每套房屋五千元以上一万元以下的罚款；逾期未改正的，处以每套房屋一万元以上三万元以下的罚款，对房地产中介服务机构主管人员处以五千元以上一万元以下的罚款；对房地产中介服务机构取消合同网签资格，对房地产中介服务机构及从业人员、个体工商户记入信用档案；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

　　违反本条例第四十七条第七项、第八项、第九项规定的，由县级以上人民政府房地产主管部门责令限期改正，逾期不改正的，处以五千元以上一万元以下的罚款，记入信用档案；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

　　第五十八条　房地产交易管理相关部门及其工作人员有徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权、索贿受贿等违法违纪行为的，依法给予行政处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第七章　附　　则

　　第五十九条　建筑区划内，规划用于停放机动车的车位、车库，应当纳入不动产登记范围，并参照本条例规定办理。

　　第六十条　本条例自2019年1月1日起施行。1998年11月16日公布施行的《唐山市城市房地产交易管理条例》同时废止。