邯郸市城市房地产交易管理条例

（1996年9月26日邯郸市第十届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过 1996年11月3日河北省第八届人民代表大会常务委员会第二十三次会议批准 2010年8月26日邯郸市第十三届人民代表大会常务委员会第十九次会议修正 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）

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，保障房地产权利人的合法权益，促进房地产业的健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条 凡在城市规划区国有土地范围内进行房地产交易活动，均适用本条例。

第三条 本条例所称房地产交易，是指房屋和该房屋占用范围内的土地使用权的转让、租赁、抵押及其他经营活动。

第四条 房地产交易实行价格评估制度、成交价格申报制度。

房地产价格评估，应遵循公平、公正、公开的原则。

房地产权利人应如实申报成交价，不得瞒报或者作不实的申报。

第五条 市、县（市）、峰峰矿区房产管理部门负责本行政区域内的城市房地产交易管理工作。

第六条 市、县（市）、峰峰矿区土地管理部门依法对土地使用权的转让、出租、抵押、交换进行权属管理和监督检查，办理土地权属变更登记。

第二章　一般规定

第七条 下列房地产禁止交易：

（一）销售、预售商品房未取得许可证的；

（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）依法决定收回土地使用权的；

（四）未按规定取得批准手续的；

（五）共有房地产，未经其他共有人书面同意的；

（六）房地产权属有争议的；

（七）未依法登记领取权属证书的；

（八）依法公告拆迁范围内的；

（九）法律、法规规定禁止交易的。

第八条 房地产交易，当事人应当使用国家规定的房地产交易契约或者合同文本，签订房地产交易契约或者合同后到房屋登记机构申请办理登记手续，符合规定的，房屋登记机构应当自受理之日起二十日内予以办理。

第九条 房地产交易当事人应当按照国家和省有关规定交纳税费。房地产交易成交价低于评估价又无正当理由的，按评估价计征税费；成交价高于评估价的，按成交价计征税费。

第三章　房地产转让

第十条 下列情形属房地产转让行为：

（一）买卖、赠与、交换房地产的；

（二）以房地产作价入股，与他人成立企业法人，房地产权属发生变更的；

（三）企业被兼并或者合并、破产，房地产转移的；

（四）法律、法规规定的其他转让行为。

第十一条 房地产权属转让的，凭变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地管理部门申请土地使用权变更登记。

第十二条 以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应报市、县（市）人民政府审批，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，市、县（市）人民政府决定可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应将转让房地产所获收益中的土地收益上缴同级财政。

第十三条 以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后，受让人改变原土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得原出让方和人民政府城市规划行政主管部门同意，重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。

第十四条 预售商品房，开发经营单位应持建设行政主管部门核发的资质证书、土地管理部门发放的土地使用权证书、物价主管部门发放的预售价格审批卡、房产管理部门发放的商品房预售许可证，在房地产交易市场挂牌交易。

第十五条 房地产权利人转让租赁期限未满的房地产时，应当提前九十日通知承租人，在同等条件下，承租人有优先受让权。房地产权利人转让按份共有房地产时，有权转让属于自己的份额。在同等条件下，其他共有人享有优先受让权。

第四章　房屋租赁

第十六条 房屋所有权人提供房屋或者其附属设施给他人使用，并直接或者变相收取财物的，视为房屋租赁。

《房屋租赁许可证》实行年检制度。

\*注：本款关于“《房屋租赁许可证》年检”的规定已被2004年7月30日邯郸市第十二届人民代表大会常务委员会第九次会议通过的《关于废止地方性法规中若干行政许可规定的决定》废止，并于2004年9月27日河北省第十届人民代表大会常务委员会第十一次会议批准。

第十七条 房屋租赁，出租人和承租人应当签订租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、房屋修缮责任条款，以及双方的其他权利和义务。

第十八条 经房屋所有权人书面同意，承租人可以转租房屋。转租房屋应当签订转租契约或合同，并到房地产交易市场进行登记。

第十九条 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建成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴同级财政。

第二十条 房屋出租人或承租人一方违反租赁契约或合同的，另一方有权解除租赁契约或合同，造成损失的，违约方应当承担赔偿责任。

第二十一条 统管房、自管公房出租给承租人以居住为目的的房屋，不适用本章规定。

第五章　房地产抵押

第二十二条 依法取得房屋所有权连同该房屋占用范围内的土地使用权，可以设定抵押权。

房地产抵押时，应当向县以上房产管理部门、土地管理部门办理登记手续。因处分抵押房地产而取得的土地使用权

和房屋所有权的，应当办理过户登记。

第二十三条 同一处房地产设定数个抵押权的，其抵押担保债务之和不得超过该房地产的评估现值。

第二十四条 已设定抵押的房地产，抵押人如需翻建扩建房屋或者改变其使用用途的，必须取得抵押权人书面同意，并按有关规定办理审批手续。

第二十五条 有下列情形之一的，抵押权人可以向房产、土地管理部门申请处分抵押房地产：

（一）抵押人未依约清偿债务的；

（二）抵押人死亡、被宣告死亡或者失踪，而无人代其履行债务的；

（三）抵押人的继承人、受馈赠人或者代管人拒不履行债务的；

（四）抵押契约约定的其他情形。

第二十六条 房地产抵押期满，抵押人不能清偿债务的，处分抵押房地产所得价款，依照下列顺序和原则分配：

（一）支付处分该抵押房地产之费用；

（二）支付与该抵押房地产有关的法定税费和相应土地

使用权出让金；

（三）偿还抵押人所欠抵押权人的债务及违约金；

（四）余额退还抵押人。

同一处房地产设定数个抵押权的，按照抵押登记的先后顺序清偿；价款不足的，抵押权人有权另行追索。

第二十七条 抵押人清偿债务后，抵押契约即行终止。

第六章　房地产中介服务

第二十八条 房地产中介服务包括房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪等行为。

第二十九条 设立房地产中介服务机构，应当向房产或土地管理部门申请办理房地产中介资格证书，凭房地产中介资格证书向工商行政主管部门申请注册登记，领取营业执照并到价格主管部门申办《收费许可证》后，方可开业。

\*注：本款关于办理房地产中介服务机构资格证书、房地产中介服务机构资格收费许可证的规定已被2004年7月30日邯郸市第十二届人民代表大会常务委员会第九次会议通过的《关于废止地方性法规中若干行政许可规定的决定》废止，并于2004年9月27日河北省第十届人民代表大会常务委员会第十一次会议批准。

从事房地产中介业务的人员，必须取得相应的资格证书。

\*注：本款关于从事房地产中介业务的人员须取得房地产中介业务人员资格证书的规定已被2004年7月30日邯郸市第十二届人民代表大会常务委员会第九次会议通过的《关于废止地方性法规中若干行政许可规定的决定》废止，并于2004年9月27日河北省第十届人民代表大会常务委员会第十一次会议批准。

房地产管理部门对中介服务机构和中介服务人员的资格实行年审制度。

\*注：本款关于从事房地产中介服务机构和中介服务人员资格年审的规定已被2004年7月30日邯郸市第十二届人民代表大会常务委员会第九次会议通过的《关于废止地方性法规中若干行政许可规定的决定》废止，并于2004年9月27日河北省第十届人民代表大会常务委员会第十一次会议批准。

第七章　法律责任

第三十条 有下列行为之一的，视情节轻重按以下规定处罚：

（一）转让的房地产，是以划拨方式取得土地使用权的，未按规定缴纳土地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出让金或土地收益，没收违法所得，可以并处违法所得百分之三以下的罚款；

（二）未领取商品房预售许可证预售商品房的，由县级以上房产管理部门责令停止预售，按已售价款百分之三处以罚款；

（三）未领取房屋租赁许可证出租房屋的，由县级以上房产管理部门没收违法所得，可以并处评估租金总额二倍以下的罚款，符合出租条件的限期补办手续；

（四）未取得营业执照从事房地产中介服务的，由工商行政管理部门责令停止中介服务活动，没收违法所得，可以并处违法所得百分之三以下的罚款。

第三十一条 妨碍、阻挠房地产管理人员执行公务，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的有关规定处理，构成犯罪的依法追究其刑事责任。

第三十二条 房地产管理人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，情节轻微的由所在单位或主管部门给予行政处分，构成犯罪的依法追究其刑事责任。

第八章　附则

第三十三条 城市规划区以外国有土地范围内的房地产交易参照本条例执行。

第三十四条 本条例自公布之日起施行。