

# 郑州市城市房地产管理条例

(1994 年 12 月 23 日郑州市第十届人民代表大会常务委员会第七次会议通过 1995 年 4 月 17 日河南省第八届人民代表大会常务委员会第十三次会议批准 根据 2005 年 2 月 28 日郑州市第十二届人民代表大会常务委员会第九次会议通过 2005 年 7 月 30 日河南省第十届人民代表大会常务委员会第十八次会议批准的《郑州市人民代表大会常务委员会关于修改〈郑州市城市房地产管理条例〉的决定》第一次修正 根据 2010 年 8 月 27 日郑州市第十三届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过 2010 年 9 月 29 日河南省第十一届人民代表大会常务委员会第十七次会议批准的《郑州市人民代表大会常务委员会关于修改部分地方性法规的决定》第二次修正)

## 目 录

## 第一章 总则

## 第二章 房地产转让

## 第三章 房地产抵押

## 第四章 房地产拍卖

## 第五章 房地产中介

## 第六章 法律责任

## 第七章 附则

### 第一章 总则

第一条 为加强城市房地产市场管理，维护房地产市场秩序，保护当事人的合法权益，促进房地产业的发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法律、法规规定，结合本市实际情况，制定本条例。

第二条 凡在市、县（市）城市规划区内进行房产买卖、抵押、拍卖、赠与等活动，均应遵守本条例。

城市房屋租赁，按照《郑州市城市房屋租赁管理条例》及其他有关规定执行。

第三条 房地产交易应当遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用的原则。禁止损害国家利益、社会公共利益和他人的合法权益。

房地产交易实行房地产价格评估制度。

第四条 市、县（市）和上街区人民政府应当加强对城市房地产市场的调控和指导。

第五条 市、县（市）和上街区人民政府房地产管理部门是城市房地产市场的行政主管部门，负责本行政区域内城市房地产市场的管理工作。

第六条 国土资源、价格、规划、建设、工商行政管理、财政、国有资产、税务、公安等有关部门应在各自职责范围内，配合房地产市场行政主管部门做好房地产市场管理工作。

## 第二章 房地产转让

第七条 房地产转让是指房屋所有权人通过买卖、交换、赠与或其他合法方式，将房屋所有权及该房屋占用范围内的国有土地使用权转移给他人的行为。

下列行为视为房地产转让：

（一）一方提供以出让方式取得的国有土地使用权，另一方或多方提供资金建房的；

（二）收购企业或者企业合并、兼并，房地产转移给新权利人的；

（三）以房地产作价入股，房地产权属发生变更的；

（四）以房地产抵债或以房地产换物的；

（五）以房屋所有权作为奖品的。

第八条 土地使用权转让的，其地上建筑物、其他附着物随之转移。

地上建筑物、其他附着物所有权转让的，其使用范围内的土地使用权随之转让。但地上建筑物、其他附着物作为动产转让的除外。

第九条 有下列情形之一的，房地产不得转让：

- （一）无合法房屋所有权证、国有土地使用证的；
- （二）房屋所有权或土地使用权有争议的；
- （三）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；
- （四）县级以上人民政府依法决定收回土地使用权的；
- （五）共有房地产，未经其他共有人书面同意的；
- （六）设定抵押的房地产未书面通知抵押权人的；
- （七）依法公告拆迁范围内的房地产；
- （八）法律、法规、规章规定禁止转让的其他房地产。

第十条 转让房产必须持有房屋所有权证，预售商品房必须持有商品房预售许可证。

第十一条 预售商品房应当向市、县（市）、上街区房地产市场行政主管部门办理预售登记。对符合下列条件的，发给商品房预售许可证：

- （一）建设单位具有开发经营资质；

(二) 持有合法的国有土地使用证和建设工程规划许可证;

(三) 按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;

(四) 已取得施工许可证, 并已确定施工进度和交付日期;

(五) 法律、法规规定的其他条件。

商品房预售所得款项, 必须用于有关的房地产工程建设。

第十二条 预售商品房, 买卖双方应签订书面商品房预售合同并使用统一文本。

商品房预售人应当按照国家有关规定将商品房预售合同报市、县(市)、上街区房地产市场行政主管部门登记备案。

商品房预售单位刊发预售广告, 应当向广告经营单位交验商品房预售许可证, 并在广告内容中载明商品房预售许可证编号。

第十三条 转让共有房地产, 须经全体共有人书面同意。在同等条件下, 共有人享有优先受让权。

以买卖方式转让已出租的房地产, 出租人应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。

第十四条 单位按住房制度改革的有关规定向职工出售住房，职工享受国家或单位补贴购买或建造的房屋转让，按住房制度改革规定购买的拥有有限产权的房屋转让，按国家、省、市有关规定办理。

第十五条 以出让方式取得国有土地使用权的，转让房地产时，必须符合下列条件：

（一）按照出让合同约定已经支付全部国有土地使用权出让金，并取得国有土地使用证；

（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，必须已经按出让合同约定完成投资总额的百分之二十五以上；

（三）按照出让合同约定属于成片开发土地的，必须形成工业用地、其他建设用地条件。

转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。

第十六条 以划拨方式取得国有土地使用权的，或者未缴纳国有土地使用权出让金而依法取得土地使用权的，转让房地产时，应当经市、县（市）、上街区人民政府批准后方可转让。经批准准予转让的，由受让方到土地管理部门办理国有土地使用权出让手

续，并按照国家有关规定缴纳土地使用权出让金；经批准可以不办理国有土地使用权出让手续的，转让方应按照国家 and 省规定，将转让房地产所获收益中的土地收益上缴财政，由市或县（市）、上街区房地产市场行政主管部门代收。

第十七条 以买卖方式转让房地产的，双方当事人应当签订书面房地产买卖合同并使用统一文本。

以赠与方式转让房地产的，应有赠与人的书面证明；以其他方式转让房地产的，双方当事人应签订书面转让协议。

第十八条 房地产转让成交后，双方当事人须持房屋权属证书、国有土地使用证、当事人身份证明、转让合同、契税完税凭证等有关材料到市或县（市）、上街区房地产市场行政主管部门办理转让手续。

对符合条件的，房地产市场行政主管部门应当自受理之日起二十个工作日内办理过户登记，核发房屋权属证书；对不符合条件的，应当即时书面通知申请人。

第十九条 实行房地产成交价申报制度，房地产转让权利人申报登记时，应如实申报成交价，不得隐报或瞒报。



第二十条 房地产转让当事人应按国家和省有关规定交纳税、费。转让成交价低于评估价格又无正当理由的，按评估价格计征税、费；转让成交价高于评估价格的，按转让成交价计征税、费。

### 第三章 房地产抵押

第二十一条 房地产抵押，是指抵押人以其合法的房地产，以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。

第二十二条 下列房地产可以设定抵押：

- （一）已取得房屋所有权证的房屋；
- （二）承购人对已经预购的商品房；
- （三）符合国家规定的在建房地产工程。

第二十三条 下列房地产不得设定抵押：

- （一）权属有争议的房地产；
- （二）用于教育、医疗等公共福利性质的房地产；

- (三) 列入文物保护的建筑物和有重要纪念意义的建筑物；
- (四) 司法机关、行政机关依法查封、扣押或以其他方式限制转移的房地产；
- (五) 房地产开发企业对已经预售出的房地产；
- (六) 在依法公告拆迁范围内的房地产；
- (七) 已出租的公有住宅房屋；
- (八) 占用或应分摊的国有土地使用权已设定抵押的在建房地产工程及建成的建筑物；
- (九) 法律、法规规定不得抵押的其他房地产。

第二十四条 以房屋设定抵押的，该房屋使用范围内的土地使用权同时抵押；以土地使用权设定抵押的，其地上建筑物、其他附着物同时抵押。

第二十五条 共有的房地产抵押，抵押人应取得其他共有人的书面同意。

第二十六条 已出租的房地产设定抵押时，抵押人应将租赁情况告知抵押权人，将抵押情况告知承租人。抵押合同签订后，

原租赁合同继续有效。

第二十七条 房地产抵押，抵押人和抵押权人应签订书面抵押合同并使用统一文本。

房地产抵押合同经登记后方为有效。登记之日为抵押合同生效之日。

房地产抵押合同签订后，当事人应持房屋所有权证和国有土地使用证及其他有关证件到房地产市场行政主管部门办理登记。经审查符合本条例规定的，由房地产市场行政主管部门发给抵押权人房地产抵押权证。

第二十八条 房地产抵押期间，该房屋的房屋所有权证和国有土地使用证由抵押人收存，房地产抵押权证由抵押权人收存。

公民、法人和其他组织查询房地产抵押资料，房地产市场行政主管部门应当无偿提供查询服务。

第二十九条 被抵押的房地产由抵押人管理、维护、保证安全完好，不得损坏或拆除。未书面通知抵押权人的，不得转让。

第三十条 有下列情况之一的，抵押权人可以向人民法院申请处分被抵押的房地产：

- (一) 抵押人未按合同约定履行债务的;
- (二) 抵押人死亡或被依法宣告死亡、宣告失踪而无继承人或受遗赠人的;
- (三) 抵押人的被抵押房地产继承人或受遗赠人拒绝履行清偿债务的;
- (四) 抵押人解散、破产或被宣布撤消的。

第三十一条 处分被抵押的房地产所得款项, 依下列顺序分配:

- (一) 支付处分该房地产的费用;
- (二) 支付与该抵押房地产有关的应纳法定税、费;
- (三) 按抵押顺序依次偿还抵押人所欠债务本息及违约金;
- (四) 余额退还抵押人或被抵押房地产继承人、受遗赠人。

法律、法规另有规定的, 从其规定。

## 第四章 房地产拍卖

第三十二条 房地产拍卖是指房地产权利人委托拍卖人以公开竞价的方式转让房地产。

第三十三条 有下列情形之一的，当事人可以以拍卖方式转让房地产：

- （一）房地产权利人转让房地产；
- （二）房地产抵押权人与抵押人协议以拍卖所得价款受偿的房地产；
- （三）处理破产企业的房地产；
- （四）司法机关、行政机关处理、变卖依法扣押、没收或采取诉讼保全措施的房地产；
- （五）其他需要转让、处分的房地产。

第三十四条 拍卖房地产应具有合法的房地产权属证件，产权无纠纷，符合房地产转让条件。

房地产拍卖竞买人应具有足够的竞买资金，并向拍卖人出具金融机构的资信证明。

房地产拍卖前，拍卖人应当到房地产市场行政主管部门核实

房地产权属情况。

第三十五条 委托人应根据被拍卖的房地产的具体情况确定保留价，并向竞买人提供被拍卖房地产的基本状况及有关资料文件。

第三十六条 房地产拍卖前，拍卖人应当公告拍卖地点、时间、规则。

房地产市场行政主管部门对房地产拍卖活动实行监督。

第三十七条 房地产拍卖成交后，买受人与拍卖人应当签署成交确认书。

## 第五章 房地产中介

第三十八条 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、房屋置业担保机构等。

第三十九条 房地产中介服务机构可以从事下列中介服务：

（一）房地产价格评估；

- (二) 房地产信息服务；
- (三) 房地产法律、政策及业务咨询服务；
- (四) 房地产转让、租赁、互换等居间介绍、销售代理活动；
- (五) 房屋置业担保业务；
- (六) 接受当事人委托，代办房地产转让、租赁、抵押等有关手续；
- (七) 法律、法规、规章允许从事的其他服务项目。

第四十条 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) 有必要的财产和经费，能够独立承担民事责任；
- (四) 有足够数量具备相应资格的专业人员；
- (五) 法律、法规规定的其他条件。

凡符合前款规定设立房地产中介服务机构，应当到工商行政管理部门申请登记，办理营业执照。

房地产价格评估机构领取营业执照后三十日内，应当到房地产市场行政主管部门办理资质等级核定。

房地产咨询机构、房地产经纪机构、房屋置业担保机构在领取营业执照后三十日内，应当到房地产市场行政主管部门备案。

第四十一条 房地产中介服务机构及从业人员应当接受房地产市场行政主管部门的监督、指导。

第四十二条 房地产转让、产权交换、抵押需要评估的，应当委托具有房地产评估资质的评估机构评估。

## 第六章 法律责任

第四十三条 违反本条例第十一条、第十八条第一款、第二十七条第三款规定未办理登记的，由房地产市场行政主管部门责令限期补办登记手续，补交税、费，可以并处一百元以上一千元以下罚款；逾期仍不登记的，处以五百元以上三千元以下罚款。

第四十四条 房地产开发企业在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的，由房地产市场行



政主管部门给予警告，责令限期改正，并处以二万元以上三万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十五条 房地产开发企业不按规定使用商品房预售款项的，由房地产市场行政主管部门责令限期纠正，并可处以违规使用资金总额的百分之一以上百分之三以下罚款。

第四十六条 违反本条例规定未办理商品房预售许可证预售房屋的，由房地产市场行政主管部门责令停止预售，处以已收取预售款百分之一的罚款。

伪造、涂改商品房预售许可证的，由房地产市场行政主管部门处以五千元以上二万元以下罚款；已经预售房屋的，由房地产市场行政主管部门责令停止预售，并处以已收取预售款百分之一的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十七条 房地产转让、抵押的当事人，房地产中介服务机构偷漏税、费的，由税务部门、房地产市场行政主管部门追缴所偷漏税、费，并由税务部门依法处以罚款，房地产市场行政主管部门可以处以应补交费额二倍以下罚款。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十八条 违反本条例的行为同时违反国家其他法律、法规的，由有关部门依照有关法律、法规规定处理；给他人造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

对同一违法行为，不得重复罚款和没收财物。

罚款和没收财物一律上缴同级财政。

第四十九条 当事人因房地产转让、抵押、拍卖发生争议的，可以通过协商解决；协商不成或不愿协商的，可向人民法院起诉或者根据达成的仲裁协议向仲裁机构申请仲裁。

第五十条 当事人对房地产市场行政主管部门的具体行政行为不服的，可以依法申请复议或提起诉讼。

逾期不申请复议也不起诉，又不执行处罚决定的，作出处罚决定的房地产市场行政主管部门可以申请人民法院强制执行。

第五十一条 房地产市场行政主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿的，按有关规定给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第七章 附则

第五十二条 在市、县（市）城市规划区以外的国有土地范围内的房地产管理，按本条例执行。

第五十三条 市人民政府可以根据本条例有关规定制定实施办法。

第五十四条 本条例自 1995 年 7 月 1 日起施行。