

摇图书在版编目(悦穿)数据

摇中华人民共和国法典 轱律出版社法规出版中心编撰
摇 原北京 法律出版社

摇 原北京 法律出版社

摇 I 援中...摇 II 援全摇 III 援法典 原中国摇 IV 援 原

摇中国版本图书馆 悦穿数据核字()第 号

摇©法律出版社·中国

法律出版社 轱北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼()

电子邮件 轱 电话 轱

网址 轱 传真 轱

法规出版中心 轱北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼()

电子邮件 轱 电话 轱

读者热线 轱 传真 轱

书号 轱·愿· 号

哈尔滨市城市房地产市场管理条例

(员 年 月 日哈尔滨市第十届人民代表大会常务委员会第二十七次会议通过 员 年 月 日黑龙江省第八届人民代表大会常务委员会第二十五次会议批准)

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 , 根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》等有关法律、法规 结合我市实际 制定本条例。

第二条 凡在本市城市规划区国有土地范围内取得房地产开发用地的土地使用权 , 从事房地产开发、交易 , 实施房地产市场管理 均应当遵守本条例。

第三条 本条例所称房地产市场 , 包括土地使用权的出让、房地产开发和房地产交易。

第四条 市建设、土地、房产管理部门按照市人民政府规定的管理权限 , 各司其职 , 密切配合 , 负责本条例的组织实施。

市计划、规划、财政、税务、工商、物价、市政、房地产开发等管理部门应当依据法律、法规赋予的职责 , 配合做好房地产市场管理工作。

第二章 土地使用权出让

第五条 土地使用权出让 , 是指国家将国有土地使用权(以下简称土地使用权) 在一定年限内出让给土地使用者 , 由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

第六条 土地使用权出让 , 必须符合土地利用总体规划和城市规划 , 依据年度建设用地计划进行。

年度建设用地计划,由市计划管理部门会同市建设、土地、规划、房产等管理部门,依据城市规划、国民经济发展计划、城市土地利用总体规划编制。

第七条摇市土地管理部门会同市规划、房产、房地产开发等管理部门,依据年度建设用地计划编制包括土地使用权出让地块、用途、年限和其他条件的年度土地使用权出让方案,并会同市财政、物价、规划、房产、市政、房地产开发等管理部门制定基准地价、标定地价,经市建设管理部门审核后,按照国务院规定,报经有批准权的人民政府批准后实施。

第八条摇土地使用权的出让,可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。

城市中心区域繁华地段的土地使用权出让,应当以招标或者拍卖的方式进行。

第九条摇土地使用权的出让,由市人民政府按照统一规划、统一征用、统一开发、统一管理、统一出让的原则进行,具体办法由市人民政府制定。

第十条摇土地使用权出让,应当签订书面合同。

土地使用权出让合同由市土地管理部门与土地使用者签订。

第十一条摇土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的,必须取得出让方和市规划管理部门的同意,签订土地使用权出让合同变更协议或者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。

第十二条摇以划拨方式取得土地使用权的单位,经过批准将非经营性用地变为经营性用地的,应当补办土地使用权出让审批手续,缴纳土地使用权出让金等有关费用。

第三章摇房地产开发

第十三条摇房地产开发应当严格执行城市规划,按照经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则,坚持旧区改造和新区建设相结合,实行统一规划、合理布局、综合开发、配套建设。

第十四条摇基础设施薄弱、交通拥挤、环境污染严重及危旧房屋集中的区域应当优先开发,改善城市生态环境,保护历史文化遗产,配套建设公用设施。

第十五条 摇市建设管理部门根据国家和省下达的土地使用权出让控制指标,拟订年度土地使用权出让计划、规划改造方案和年度土地使用权出让方案,编制年度开发建设计划,经综合平衡后报有批准权的人民政府批准。

第十六条 摇纳入年度开发建设计划的项目,由市房地产开发管理部门向中标的房地产开发企业下达综合开发任务书,签订开发建设合同。

房地产开发企业应当持综合开发任务书到市计划、建设、规划、土地等管理部门办理有关建设和用地手续。

第十七条 摇综合开发项目,中标的房地产开发企业必须在合同约定的日期开发建设。未按期开发建设的,市房地产开发管理部门应当收回综合开发任务书,重新组织招投标;因房地产开发企业自身的责任未能如期开发建设的,不予返还已收取的费用。

第十八条 摇房地产开发经营应当由依法设立并取得相应等级资质证书的开发企业进行。

第十九条 摇承担综合开发任务的房地产开发企业,其注册资本与所承担开发任务投资总额的比例应当符合国家有关规定。

建设项目分期实施的,应按综合开发任务书确定的分期实施期限投入资金,用于项目建设。

第二十条 摇以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的,除法律、法规规定的以外,超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的,征收相当于土地使用权出让金百分之五以下的土地闲置费;满二年未动工开发的,无偿收回土地使用权。

第四章 摇房地产交易

第一节 摇房地产转让

第二十一条 摇房地产转让是指房地产权利人通过合法方式将其房地产转移给他人的行为,包括:

(一)房产买卖、赠与的;

(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)一方提供土地使用权,另一方或者多方提供资金,合资、合作开发经营房地产而使房地产权属发生变更的;

(四)因企业被收购、兼并或者合并,房地产随之转移的;

(五)以房地产抵债的;

(六)法律、法规规定的其他情形。

第二十二条 摇房地产转让时,房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让。同一房屋分割转让的,该房屋占用范围内的土地使用权同时分割转让。

第二十三条 摇以出让方式取得土地使用权的,转让房地产时,应当符合下列条件:

(一)按照合同足额缴纳有关费用,并取得土地使用权证书和建设工程规划许可证,属于综合开发的,还应当取得综合开发任务书;

(二)按照合同约定属于房屋建设工程的,完成开发建设投资总额 ~~百分之~~ 以上,属于成片开发土地的,形成工业用地或者其他建设用地条件;

(三)受让方具备开发的有关资质条件。

转让房地产时房屋已经建成的,除符合本条第(一)项条件外,还应当持有房屋所有权证书。

第二十四条 摇在建的房地产开发项目符合转让条件进行转让的,市房地产开发管理部门应当对转让的房地产开发项目重新进行综合预算,转让人应当分别到市房地产开发、土地、规划和房产管理部门签订开发建设合同,办理土地使用权和规划审批单位名称变更登记手续,并按规定缴纳有关税费。

第二十五条 摇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市规划管理部门的同意,签订土地使用权出让合同变更协议或者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。

第二十六条 摇以划拨方式取得土地使用权的,转让房地产时,应当按照国务院规定,报有批准权的人民政府审批。

经批准准予转让的,受让方应当到市土地管理部门办理土地出让手续,并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

经批准可以不办理土地使用权出让手续的,转让方应当按照

国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴市政府指定的部门,其划拨土地使用权性质不变。

第二十七条 摇房地产转让,双方当事人应当签订书面转让合同。并在房地产转让成交后 獭园日内,持房地产权属证书、转让合同、土地出让金缴纳证明等有关证件和材料,到市房产管理部门办理登记。

经市房产管理部门审核合格,凭变更后的房屋所有权证书向同级土地管理部门申请土地使用权变更登记,更换土地证书。

房地产转让当事人应当按规定缴纳税费。

第二十八条 摇下列房地产不得转让:

(一)以出让方式取得土地使用权,不符合本条例第二十三条规定的;

(二)未依法登记领取权属证书的;

(三)依法收回土地使用权的;

(四)司法机关或者行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的;

(五)权属有争议或者权证与标的物不相符合的;

(六)设定抵押权的房地产,未经抵押权人同意的;

(七)依法通告拆迁范围内的;

(八)共有房地产,未经其他共有人书面同意的;

(九)法律、法规规定禁止转让的其他情形。

第二十九条 摇房地产开发企业预售商品房,应当到市房地产开发管理部门办理登记、审核手续,并到市房产管理部门办理《商品房预售许可证》。

第三十条 摇商品房预售,房地产开发企业应当与承购人签订商品房预售合同。预售人应当在签约之日起 獭园日内持商品房预售合同到市房产和土地管理部门办理登记备案手续。

第三十一条 摇预售商品房交付使用后,承购人应当在 獭园日内持有有关凭证分别到市房产、土地管理部门办理登记手续。

第二节 摇房地产抵押和房屋典当

第三十二条 摇房地产抵押,双方当事人应当签订抵押合同,约定抵押期限、评估价值、担保债务标的物的清偿方式、违约责任、双

方的权利和义务等条款。

第三十三条 摇房地产抵押双方当事人，应当在抵押合同签订之日起 獭园日内持房地产权属证书、当事人资格证明、抵押合同等有关证件和材料，到市房产管理部门办理抵押登记手续，领取《房屋他项权证》。

第三十四条 摇同一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评估现值。

第三十五条 摇抵押人以已出租的房地产设定抵押权的，应当通知承租人，原租赁契约继续有效。抵押期间租赁期满，承租人继续租赁原房屋的，须经抵押权人同意。

第三十六条 摇房地产抵押期间，因国家建设需要拆除抵押房屋的，抵押关系即告终结，由抵押人清偿债务或者由抵押双方重新设定抵押权。

第三十七条 摇房地产抵押期满，债务清偿完毕，抵押合同即告终结。双方当事人应当在 獭园日内到抵押登记部门办理抵押注销手续。

第三十八条 摇同一房地产设定数个抵押权的，按抵押登记先后顺序清偿债务。

第三十九条 摇有下列情形之一的，抵押权人有权申请抵押登记部门处分抵押的房地产：

- (一)抵押人未按合同约定清偿债务的；
- (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、受遗赠人或者代管人拒不履行债务的；
- (四)抵押人被宣告解散或者破产的；
- (五)抵押合同约定的其他情形。

第四十条 摇以划拨方式取得土地使用权的房地产设定抵押权，依法处分该房地产时，应当从所得的价款中缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权人方可优先受偿。

第四十一条 摇处分抵押房地产所得价款，按照下列顺序分配：

- (一)支付抵押房地产应缴纳的税费；
- (二)支付处分抵押房地产的费用；
- (三)按抵押合同偿还债务；

(四) 剩余部分退还抵押人。

第四十二条 摇房屋典当,是指房屋所有权人作为出典人将其房屋的占有权、使用权、收益权在一定期限内交付给承典人,由承典人支付典金的行为。

第四十三条 摇房屋典当双方当事人,应当在房屋典当合同签订之日起 獭日内持房屋所有权证书、当事人资格证明、典当合同等有关证件和材料,到市房产管理部门办理登记手续。

第四十四条 摇有下列情形之一的,房地产不得抵押、房屋不得典当:

(一) 未依法登记领取权属证书的;

(二) 司法机关或者行政机关依法裁定、决定查封或者其他形式限制房地产权利的;

(三) 权属有争议的;

(四) 共有房地产,未经其他共有人书面同意的;

(五) 法律、法规规定不得抵押、典当的。

第三节 摇房屋 租 赁

第四十五条 摇房屋租赁,是指房屋所有权人作为出租人将其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。

房屋所有权人以营利为目的,以出租柜台、橱窗、场地、地下构筑物或者以联营、承包等方式,提供房屋或者其附属设施给他人从事经营活动的,视同房屋租赁。

第四十六条 摇公民、法人、其他组织所有的房屋或者被授予房屋经营管理权的房屋,可以出租。

房屋租赁,出租人和承租人应当签订书面租赁合同,约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款,以及双方的其他权利和义务。

第四十七条 摇房屋租赁期限由双方议定,最长不得超过该房屋使用范围内土地使用年限。

第四十八条 摇房屋租赁实行登记备案制度。租赁双方当事人应当在租赁合同签订后 獭日内持房屋所有权证书、当事人资格证明和租赁合同等有关证件和材料,到市房产管理部门登记备案。

第四十九条 摇市房产管理部门对租赁双方当事人提交的文件

和材料进行审核后 核发《房屋租赁证》。

公安部门办理居民入户或者暂住证手续以及工商管理部门办理单位和个人租用房屋从事生产或者经营活动的《营业执照》时 ,应当以《房屋租赁证》作为凭证之一。

第五十条 经房屋权利人书面同意 ,承租人可以将租赁房屋的部分或者全部转租给第三人。

转租人与受转租人应当按本条例第四十八条的规定办理手续。

转租合同的截止日期不得超过原租赁合同的截止日期 ,但三方当事人协商约定的除外。

受转租人不得将转租的房屋再行转租。

第五十一条 房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的 ,应当到市土地管理部门办理手续后 ,按照定额缴纳土地使用权出让金。

第五十二条 承租人有下列行为之一的 ,出租人可以提前解除房屋租赁合同 ,并要求赔偿经济损失 :

- (一) 利用房屋进行违法活动的 ;
- (二) 擅自改变房屋用途或者擅自拆改房屋及其附属设备的 ;
- (三) 未经出租人同意 转租房屋的 ;
- (四) 拖欠租金累计六个月以上的 ;
- (五) 法律、法规规定的其他情形。

第五十三条 房屋租赁合同变更、解除、终止的 ,当事人应当在 规定日期内到市房产管理部门办理登记手续。

第五十四条 房屋有下列情形之一的 ,不得出租 :

- (一) 未依法取得房屋所有权证书和土地使用权证书的 ;
- (二) 权属有争议的 ;
- (三) 共有房屋未取得共有人书面同意的 ;
- (四) 已抵押的房屋未经抵押权人同意的 ;
- (五) 已鉴定属于危险房屋的 ;
- (六) 改变使用用途危及四邻正常生活的 ;
- (七) 法律、法规规定禁止出租的。

第五十五条 房屋租赁期间 ,房屋所有权人转让租赁的房屋 ,房屋受让人应当履行原租赁合同。转让已出租的房屋 ,在同等条件下 ,原承租人有优先购买权。

第四节 房屋交换

第五十六条 房屋交换,是指当事人将各自的房屋所有权、使用权连同该房屋占用范围内的土地使用权转移给对方的行为,包括房屋所有权之间的交换、房屋所有权与房屋使用权之间的交换、房屋使用权之间的交换。

第五十七条 房屋交换,当事人应当签订交换合同,并在合同签订之日起 30 日内到市房产管理部门办理登记手续。

房屋交换,涉及房屋所有权和土地使用权转移的,依照房地产转让有关规定办理。

第五十八条 办理房屋交换手续,除持房屋交换合同、当事人资格证明外,还应当按照下列情况提供有关证件:

(一)直管公房之间、不同单位自管房之间、直管公房与单位自管房之间交换使用权的,应当提供双方房屋使用权证件及产权人的同意证明;

(二)房屋所有权交换的,应当提供双方房屋所有权证书、土地使用权证书。单位自管房交换的,还应当提供单位的证明文件;

(三)共有房屋交换的,应当提供其他共有人同意的书面证明;

(四)直管公房或者单位自管房使用权与私有房屋所有权交换的,应当持房屋使用权证书、私有房屋所有权证书及产权人的同意证明;

(五)其他证明文件。

第五十九条 房屋交换当事人未到市房产管理部门办理交换手续的,房地产经营单位及其他房管单位不得为其办理更名手续。

第六十条 房屋使用权交换,应当征得房屋所有权人书面同意,房屋所有权人应当支持使用人的合理要求。新的房屋使用人与房屋所有权人应当另行签订租赁合同,原租赁合同即行终止。

第六十一条 因房屋面积、结构类别、质量等级、街区等级、层次、朝向等因素的差异,换房时可实行房屋差额有偿互换。

第六十二条 房屋有下列情形之一的,不得交换:

(一)未依法取得权属证书的;

- (二) 权属有争议的；
- (三) 有租赁纠纷的；
- (四) 司法机关或者行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；
- (五) 共有房地产，未经其他共有人书面同意的；
- (六) 法律、法规规定的其他情形。

第五节 摇房地产中介服务

第六十三条 摇房地产中介服务，是指房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪等活动的总称。

第六十四条 摇设立房地产中介服务机构，应当经市房产管理及有关部门进行资质审查，报市房产管理部门备案，到工商管理部部门领取《营业执照》后，方可开业。涉及国有资产的，按照有关法律、法规规定办理。

房地产中介服务人员应当取得相应的资格证书，持证上岗。

第六十五条 摇房地产交易实行价格评估制度。

房地产价格评估，应当由具有相应资质条件的房地产价格评估机构遵循公正、公平、公开的原则，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，参照市场价格进行评估。其评估结果，须经市房产管理部门按照有关规定确认后生效。

第六十六条 摇房地产价格评估人员如果与申办评估项目的当事人有直接利害关系，应当主动回避。

房地产价格评估人员对评估结果和委托人的技术、商业等秘密不得随意向他人提供。

第五章 摇法律 责任

第六十七条 摇对违反本条例的，按照下列规定处罚：

(一) 违反本条例第十一条、第二十五条规定，未经批准擅自改变土地使用权出让合同约定的土地用途的，由市土地管理部门责令限期补办手续，补缴土地使用权出让金调增部分的金额，并处以违法所得 ~~百分之十~~ 至 ~~百分之二十~~ 的罚款；

(二)违反本条例第十二条规定,对以划拨方式取得土地使用权,擅自将非经营性用地变为经营性用地的,由市土地管理部门责令补办土地出让手续,缴纳土地使用权出让金,没收非法所得,并处以每平方米 500 元至 5000 元的罚款;

(三)违反本条例第十八条规定,不具备开发经营资格的单位擅自从事房地产开发经营活动的,由市建设管理部门没收非法所得,并处以工程造价 5% 以下的罚款;

(四)违反本条例第二十四条规定,未办理房地产开发项目开发人变更等有关手续的,由市建设管理部门责令限期补办手续,并处以 10000 元至 50000 元的罚款;

(五)违反本条例第二十六条第二款规定转让房地产的,由市土地管理部门责令缴纳土地使用权出让金,没收非法所得,并处以非法所得 5% 至 10% 的罚款;

(六)违反本条例第五十一条规定,未办理用地审批手续的,由市土地管理部门责令限期补办手续,没收非法所得,并处以非法所得的 5% 以下的罚款;

(七)违反本条例第二十七条第一款、第三十三条、第四十三条、第五十七条规定,未办理房产登记手续,擅自转让、抵押、典当、交换房地产的,由市房产管理部门责令限期补办房产有关手续,并对双方当事人处以交易额或者房地产现值 1% 以下的罚款;

(八)违反本条例第二十七条第二款、第五十七条第二款规定,未办理土地登记手续,擅自转让、交换房地产的,由市土地管理部门责令限期补办手续,并对双方当事人处以交易额或者房地产现值 1% 以下的罚款;

(九)违反本条例第二十九条规定,未经登记、审核,擅自预售商品房的,由市建设管理部门责令限期补办手续,并对预售人处以交易额 5% 的罚款;

(十)违反本条例第二十九条规定,未办理《商品房预售许可证》擅自预售商品房的,由市房产管理部门责令限期补办手续,并对预售人处以交易额 5% 的罚款;

(十一)违反本条例第三十条规定,商品房预售人未在规定期限内办理商品房预售合同登记备案手续的,由市房产管理部门责令限期补办手续,并对预售人处以登记备案合同金额 5% 以下的罚款;

(十二)违反本条例第四十八条第一款、第五十条第二款规定,未办理登记手续擅自租赁房屋的,由市房产管理部门责令限期补办手续,并对出租人处以出租期间租金总额 1 倍至 2 倍的罚款;

(十三)违反本条例第五十条第一款、第四款规定,承租人未经房屋权利人书面同意,将租赁房屋的部分或者全部转租给第三人和受转租人将转租的房屋再行转租的,其租赁行为无效,由市房产管理部门没收其非法所得,并处以转租期间租金总额 1 倍至 2 倍的罚款;

(十四)违反本条例第二十八条、第四十四条规定,擅自转让、抵押房地产的,交易行为无效,由市房产管理部门没收非法所得,并处以房地产交易额或者房地产现值 1 倍的罚款;

(十五)违反本条例第五十三条规定,当事人未按规定到市房产管理部门办理登记手续的,由市房产管理部门责令限期补办手续,并处以 1000 元至 2000 元的罚款;

(十六)违反本条例第五十四条、第六十二条规定,擅自出租、交换房地产的,交易行为无效,由市房产管理部门没收非法所得,并处以房地产交易额或者房地产现值 1 倍的罚款;

(十七)违反本条例第六十四条第一款规定,未取得营业执照擅自从事房地产中介服务的,由工商管理部门责令停止房地产中介服务活动,没收非法所得,并处以 2000 元至 10000 元的罚款。

第六十八条 摇市建设、土地、房产、规划、工商、房地产开发等管理部门的管理工作人员玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权、以权谋私的,由所在单位或者上级机关予以行政处分,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第六十九条 摇当事人对行政处罚不服的,可以依法申请复议或者提起行政诉讼。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,由作出处罚决定的部门申请人民法院强制执行。

第七十条 摇当事人履行房地产交易合同发生纠纷时,可以申请有关部门进行调解,调解不成的,当事人可以向仲裁委员会申请仲裁,也可以向人民法院起诉。

第七十一条 摇妨碍房地产市场管理人员执行公务,扰乱房地产市场秩序的,由公安部门按《中华人民共和国治安管理处罚条例》处罚,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第七十二条 摇罚没票据的使用和罚没款项的处理,按照国家

和省的规定执行。

第六章 附 则

第七十三条 摇 房地产交易应当使用统一制订的合同文本。

第七十四条 摇 县(市)城镇的房地产市场管理,可参照本条例执行。

第七十五条 摇 本条例具体应用中的问题,由市人民政府负责解释。

第七十六条 摇 本条例自 1997年 01月 01日起施行。