摇图书在版编目（悦阿）数据

摇中华人民共和国法典 辕法律出版社法规出版中心编援
摇 原北京：法律出版社

摇阿妹 月晕苑原缘 蒙远原 蒙源 猿原原

摇Ⅰ援中…摇Ⅱ援全摇Ⅲ援法典 原中国摇Ⅳ援 怨园 援怨

摇中国版本图书馆 悦阿数据核字（圆 园 园 第 园 原 园 员 号

摇©法律出版社·中国

法律出版社 辕北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼（员 园 园 猿
电子邮件 辕 遵 岳 遵 增 知 鲁 辕 鲁 尼 摇 电话 辕 园 原 远 猿 怨 苑 远
网址 辕 增 增 遵 增 知 鲁 辕 鲁 尼 摇 摇 摇 摇 传真 辕 园 原 远 猿 怨 苑 园

法规出版中心 辕北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼（员 园 园 猿
电子邮件 辕 遵 岳 遵 增 知 鲁 辕 鲁 尼 摇 摇 赠 德 源 岳 泽 鲁 辕 鲁 尼
读者热线 辕 园 原 远 猿 怨 苑 园 摇 远 猿 怨 苑 猿 摇 摇 传真 辕 园 原 远 猿 怨 苑 园

书号：阿妹 月晕苑原缘 蒙远原 蒙源 猿原原 蒙源 · 员 远 · 员 源

需要全本请访问 www.ertongbook

洛阳市城市房地产市场管理条例

（员怨怨缘年 怨月 员缘日洛阳市第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过 员怨怨缘年 员员月 猿员日河南省第八届人民代表大会常务委员会第十六次会议批准 根据 圆园园园年 远月 愿日洛阳市第十一届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过、圆园园园年 怨月 圆园日河南省第九届人民代表大会常务委员会第十八次会议批准的《洛阳市人民代表大会常务委员会关于修改〈洛阳市城市房地产市场管理条例〉的决定》修正）

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，结合本市实际情况，制定本条例。

第二条 凡在市、县（市）城市规划区国有土地范围内进行房产（含附着物）买卖、租赁、抵押、赠与、调换、典当、作价入股及国有土地使用权转让、出租、抵押等活动，均适用本条例。

第三条 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。

第四条 地上建筑物、其他附着物所有权转让、抵押的，其使用范围内的土地使用权随之转让、抵押。但地上建筑物、其他附着物作为动产的除外。

土地使用权转让、抵押的，其地上建筑物、其他附着物随之转让、抵押。

第五条 市、县（市）人民政府应当加强对城市房地产市场的调控和指导。

第六条摇市、县（市）房地产行政管理部门负责本行政区域内的城市房地产市场管理工作。

第七条摇市、县（市）土地管理部门依法对土地使用权的转让、出租、抵押进行监督检查，办理土地权属变更登记。

房地产交易中的价格事宜，应依照国家和省规定接受物价部门的管理和监督检查。

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权范围内，配合房地产行政管理部门做好房地产市场的管理工作。

第二章摇房地产转让

第八条摇房地产转让，是指房地产权利人通过买卖、赠与或其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。

下列行为视为房地产转让：

（一）一方提供土地使用权，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）以房地产抵债或以房地产换物的；

（四）以房屋所有权作为奖品的。

第九条摇房地产权属发生变更的，当事人持有关手续到市、县（市）房地产行政管理部门和土地管理部门办理权属变更登记。

第十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）按照出让合同的约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；

（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成投资开发总额的百分之二十五以上，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。

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。

第十一条摇下列房地产不得转让：

（一）以出让方式取得的土地使用权，不符合本条例第十条规定条件的；

（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）县级以上人民政府依法决定收回土地使用权的；

（四）未按规定取得批准手续的公有房地产；

（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房地产；

（九）法律、法规规定禁止转让的其他房地产。

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，转让方应按国家和省有关规定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 房地产转让，应当签订书面转让合同，合同中应当载明土地使用权取得的方式。

第十四条 房地产转让时，土地使用权出让合同载明的权利、义务随之转移。

第十五条 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市、县（市）人民政府城市规划行政主管部门的同意，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。

第十六条 预售商品房，应当符合下列条件：

（一）建设单位具有房地产开发经营的资格；

（二）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；

（三）持有建设工程规划许可证；

（四）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，并已经确定施工进度和竣工交付日期；

（五）向市、县（市）房地产行政管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证。

商品房预售人应当按照市人民政府有关规定将预售合同报市、县（市）房地产行政管理部门、土地管理部门登记备案。

商品房预售所得款项，必须用于有关的工程建设。

第十七条摇房地产转让当事人应当按照国家和省有关规定缴纳税、费。转让成交价低于评估价又无正当理由的，按评估价计征税费 ;转让成交价高于评估价的，按成交价计征税费。

第十八条摇住房制度改革中，职工购买单位的公有住房，按国家、省、市住房制度改革的规定执行。

第三章摇房地产抵押

第十九条摇房地产抵押，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。债务人不履行债务时，抵押权人有权依法以抵押的房地产拍卖所得的款项优先受偿。

第二十条摇依法取得的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。

国有土地使用权，可以设定抵押权。

下列房地产不得设定抵押权：

（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、列入文物保护的房地产和农业科研试验用地；

（三）司法机关、行政机关依法查封、扣押或以其他形式限制转移的房地产；

（四）在依法公告拆迁范围内的房地产；

（五）法律、法规规定不得抵押的其他房地产。

第二十一条摇办理房地产抵押，应当持有房屋所有权证书、土地使用权证书。

第二十二条摇房地产抵押，抵押人和抵押权人应当签订书面抵押合同，并到房地产行政管理部门进行登记，领取抵押权证。登记之日为抵押合同生效之日。

抵押合同变更终止时，当事人应当向原登记机关办理抵押变更注销手续。

第二十三条摇房地产抵押期间，该房屋的所有权证和土地使用权证由抵押人保存，房地产抵押权证由抵押权人保存。

第二十四条摇房地产抵押合同签订后，在抵押土地上新建房

源需要全本请访问 www.ertongbook

屋的，应征得抵押权人同意，土地上新增的房屋不属于抵押财产。需要拍卖该抵押的房地产时，可以依法将土地上新增的房屋与抵押财产一同拍卖，但对拍卖新增房屋所得，抵押权人无权优先受偿。

第二十五条摇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。

第二十六条摇同一处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总价值。

第二十七条摇有下列情况之一的，抵押权人可以向房地产行政管理部门或者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；

（三）抵押人的被抵押房地产继承或受遗赠人拒绝履行清偿债务的；

（四）抵押人解散、破产或被宣布撤销的。

抵押权人应当自上述情况发生之日起二年内申请处分抵押物。当事人另有约定的，从其约定。

第二十八条摇处分抵押房地产所得价款，依下列顺序分配：

（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应纳法定税费和土地出让金；

（三）按清偿顺序偿还抵押人所欠抵押权人的本息及违约金；

（四）余额退还抵押人。

法律、法规另有规定的，从其规定。

第四章摇房地产租赁

第二十九条摇房地产租赁，是指房屋所有权人、土地使用权人作为出租人将其房屋、场地出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

第三十条摇房地产租赁，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、房屋修缮责任条款，以

及双方的其他权利和义务，并向市、县（市）房地产行政管理部门登记备案。

公有房屋租赁，出租方应到市、县（市）房地产行政管理部门申请办理房地产租赁许可证。

第三十一条摇有下列情况之一的，不发给房地产租赁许可证：

（一）无合法产权证书或者未获得所有权人、使用权人授权委托的；

（二）共有房地产未取得共有人同意的；

（三）违章建筑或超过期限的临时建筑；

（四）不符合使用安全标准的；

（五）在依法公告拆迁范围内的；

（六）已抵押未经抵押权人同意的；

（七）法律、法规规定禁止租赁的其他房地产。

第三十二条摇将非经营性用地改作经营性用地或将划拨方式取得的国有土地上建成的房屋出租的，应当缴纳土地收益金。土地收益金的征收办法由市人民政府依法规定。

第三十三条摇出租人应当依照租赁合同约定的期限将房地产交付承租人，不能按期交付的，应当支付违约金，给承租人造成损失的，应当承担赔偿责任。

出租人在租赁期限内确需提前收回时，应当事先征得承租人同意，给承租人造成损失的，应当予以赔偿。

第三十四条摇承租人必须按期缴纳租金，违约的，应当支付违约金。

承租人应当爱护并合理使用所承租的房屋及附属设施，不得擅自拆改、扩建或增添。确需变动的，必须征得出租人的同意，并签订书面合同。

因承租人过错造成房屋损坏的，由承租人负责修复或者赔偿。

第三十五条摇承租人在租赁期限内经出租人同意，可将承租的房地产部分或全部转租他人。

房地产转租应签订转租合同，并按本条例规定办理登记、备案手续。

第三十六条摇承租人有下列行为之一的，出租人有权解除租赁合同：

（一）未经出租人同意，将房地产转租、转借、调换和任意改变

房屋结构的；

（二）利用承租的房地产进行非法活动，损害他人或社会公共利益的；

（三）逾期不交租金的；

（四）因使用不善，造成房屋或设备严重损坏而不维修、不赔偿的。

第三十七条摇出租人有下列行为之一的，承租人有权解除租赁合同：

（一）未按约定的时间向承租人提供房地产的；

（二）向承租人收取租赁合同约定以外的其他费用的；

（三）干扰或妨碍承租人正常合理使用的；

（四）未按租赁合同约定的责任检查、维修房屋及其设施，影响承租人使用和居住安全的。

第五章摇房地产拍卖

第三十八条摇房地产拍卖，是指房地产权利人委托拍卖机构以公开竞买方式转让房地产的行为。

第三十九条摇有下列情况之一的，可以拍卖方式转让房地产：

（一）房地产权利人转让房地产；

（二）抵押人、抵押权人协议处分被抵押的房地产；

（三）处理破产企业的房地产；

（四）司法机关、行政机关处理没收的房地产；

（五）其他需要转让、处分的房地产。

第四十条摇房地产拍卖竞买人应有足够的竞买资金，或持有金融机构或其他法定机构出具的资信证明。

第四十一条摇房地产拍卖当事人必须遵守拍卖程序、规则。

市、县（市）房地产行政管理部门依法对房地产拍卖活动实施监督。

第六章摇房地产中介服务

第四十二条摇房地产中介服务包括房地产咨询、房地产价格评估、房地产信息服务、房地产经纪等行为。

第四十三条摇从事房地产中介服务，应成立房地产中介服务机构。

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；

（四）有足够数量的专业人员；

（五）法律、行政法规规定的其他条件。

第四十四条摇设立房地产中介服务机构，应当经市、县（市）房地产行政管理部门资格审查后，到工商行政管理部门申请，领取营业执照，方可开业。

第四十五条摇房地产价格评估人员，应经过房地产业务培训，经考核或考试取得相应资格证书，并在市、县（市）房地产行政管理部门注册后，方可上岗工作。

第四十六条摇房地产交易中的转让、产权交换、抵押，应经具有房地产价格评估资格的评估机构评估价格。

第四十七条摇房地产价格评估，要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，结合市场价格进行评估。

第四十八条摇房地产价格评估，委托人应与评估机构签订房地产价格评估委托协议书。

第七章摇法 律 责 任

第四十九条摇违反本条例规定，有下列行为的，由市、县（市）房地产行政管理部门视其情节轻重按以下规定处罚：

（一）私自交易的，责令限期补办手续，依法补交税费，可处以交易额百分之三以下的罚款；

（二）未领取商品房预售许可证，擅自预售房屋的，责令停止预售，按已售价款的百分之三处以罚款，具备商品房预售条件的，责令限期补办手续；

（三）未领取房地产租赁许可证擅自出租的，责令限期改正，没收非法所得，符合条件的限期补办手续；

（四）伪造、变造、涂改、骗取商品房预售许可证、房地产租赁

许可证、房屋所有权证的，收缴证件，没收非法所得，并处非法所得二倍以下罚款 构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十条 违反本条例的行为同时违反其他法律、法规的，有关部门还应依照有关法律、法规规定处罚，但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。

第五十一条 当事人对房地产行政管理部门的行政处罚决定不服的，可在收到处罚通知书之日起十五日内向同级人民政府或上一级房地产行政管理部门申请复议，也可以直接向人民法院起诉。逾期不申请复议又不起诉而拒不执行处罚决定的，由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第五十二条 房地产市场管理工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由主管部门给予行政处分 构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第五十三条 妨碍、阻挠房地产行政管理人员执行公务，由公安机关按照《治安管理处罚条例》的有关规定处理 构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第八章 附 则

第五十四条 在市、县（市）城市规划区以外国有土地范围内的房地产市场管理依照本条例执行。

第五十五条 本条例的具体应用问题，由市房地产行政管理部门负责解释。

第五十六条 本条例自 员怨怨远年 员月 员日起执行。