摇图书在版编目(悦孕)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

摇陨杂叠晕苑原缘遭怨原源园圆源原

摇Ⅰ援中…摇Ⅱ援全摇Ⅲ援法典 原中国摇Ⅳ援窑园圆…

摇中国版本图书馆 悦孕数据核字(圆园圆源)第 园源源园园缘号

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(员园园园遭)
电子邮件 辕遭藻枣遭藻赠造藻早葬造援糟燥皂
网址 辕皂糟造遭燥燥噪援糟燥皂援糟灶
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(员园园园遭)
电子邮件 辕遭藻枣遭藻赠造藻早葬造援糟燥皂
读者热线 辕员园园园源园园园缘
书号 :陨杂叠晕苑原缘遭怨原源园圆源原源园源园原员园 · 员园 · 愿园

需要全本请访问 www.ertongbook

郑州市城市房地产市场管理条例

（员怨怨源年 员圆月 圆缘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摇员怨怨缘年 源月 员苑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 自 员怨怨缘年 苑月 员日起施行）

第一章摇总摇摇则

第一条摇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。

第二条摇凡在市、县（市）城市规划区内进行房产买卖、租赁、抵押、拍卖、赠与及国有土地使用权转让、出租、抵押等活动，均应遵守本条例。

第三条摇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。

第四条摇市、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。

第五条摇市、县（市）和上街区人民政府房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。

第二章摇房地产转让

第七条摇房地产转让是指房屋所有权人和国有土地使用权人通过买卖、交换、赠与或其他合法方式，将房屋所有权和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。

第八条摇土地使用权转让的，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。

第九条摇有下列情形之一的，房地产不得转让：

（一）无合法房屋所有权证、国有土地使用权证的；

（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。

第十条摇转让房产必须持有房屋所有权证，转让国有土地使用权必须持有国有土地使用权证。预售商品房必须持有商品房预售许可证。

第十一条摇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格；

（二）持有合法的国有土地使用权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）已签订建筑施工合同并已确定施工进度和交付日期。

第十二条摇预售商品房，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，必须向广告经营单位交验商品房预售许可证。

第十三条摇转让共有房地产，须经全体共有人书面同意。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。

第十四条摇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。

第十五条摇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，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。

第十六条摇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，转让方应按照国家和省规定，将转

让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理，由市或县（市）、上街区房地产市场行政主管部门代收。

第十七条摇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。

第十八条摇房地产转让成交后一个月内，双方当事人须持房地产买卖合同或转让协议到市或县（市）、上街区房地产市场行政主管部门登记备案。

第十九条摇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。

第二十条摇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。

第二十一条摇房地产市场行政主管部门对房地产买卖合同或转让协议、交换协议、赠与书进行审查，对符合本条例及有关规定的，转让当事人按规定缴纳税、费后，发给受让人契证。

房地产受让人应持契证申请房地产变更登记，办理房屋所有权证，到土地管理部门申请土地使用权变更登记，办理国有土地使用权证。

第三章摇房 屋 租 赁

第二十二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。

第二十三条摇下列行为应视为房屋租赁：

（一）只提供房屋由他人承包经营的；

（二）将房屋内的场地出租给他人使用的；

（三）将房屋内的设施、设备出租给他人就地使用的；

（四）以联营、入股等形式将房屋或房屋内的设施、设备、场地的使用权提供他人使用，只获得固定收益，不负盈亏责任的。

第二十四条摇公有房屋所有权人出租房屋的，应持房地产出租申请书、房屋所有权证向市或县（市）、上街区房地产市场行政主管部门申请办理房地产租赁许可证。房地产租赁许可证许可的

源需要全本请访问 www.ertongbook

内容发生变化时，当事人应在十日内申请变更登记。

房地产租赁许可证实行年度审验，未按规定审验的，自行失效。

第二十五条 市、县（市）、上街区房地产市场行政主管部门应自接到房地产出租申请之日起十五日内，发给房地产租赁许可证。但是，有下列情况之一的，不发给房地产租赁许可证，并书面答复申请人：

（一）没有房屋所有权证或产权有争议的；

（二）违章建筑或超过期限的临时建筑；

（三）房屋严重损坏影响居住、使用安全的；

（四）在依法公告拆迁范围内的；

（五）法律、法规、规章禁止出租的其他房屋。

第二十六条 房屋出租，出租人与承租人应当签订书面租赁合同并使用统一文本。

第二十七条 房屋租赁合同签订后十五日内，当事人应持房地产租赁许可证、房屋租赁合同及承租人身份证明，到市、县（市）、上街区房地产市场行政主管部门登记备案，并按国家和省有关规定缴纳税、费。

第二十八条 公有住宅房屋的租金应严格执行国家和市、县（市）、上街区人民政府制定的租金政策和标准。

公有非住宅房屋和私有房屋的租金由租赁双方协商议定。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上的房屋出租的，应当按照国家和省有关规定将租金中所含的土地收益上缴国家，由市或县（市）、上街区房地产市场行政主管部门代收。

第二十九条 出租人应按租赁合同约定的时间向承租人提供房屋，并按租赁合同约定的责任负责检查维修房屋及其设施，保证房屋安全。

出租人不得因租赁房屋向承租人收取租赁合同约定以外的其他费用。

第三十条 承租人应按租赁合同的约定合理使用房屋，不得擅自改变房屋的结构和用途。

承租人确需改变房屋用途或进行装修的，应征得出租人同意。

第三十一条 承租人可将承租的房屋部分或全部转租第三

人，但须经出租人同意，并就收益分配协商一致。

转租人与受转租人应按本条例规定签订租赁合同，并按本条例第二十七条规定申请登记。

第三十二条摇转租的租赁合同约定的租期最后时限不得超过原租赁合同约定的最后租期日期。

转租的租赁合同生效后，转租人享有并承担出租人的权利和义务 ;受转租人享有并承担承租人的权利和义务 ;转租人与受转租人对原出租人负连带责任。

第三十三条摇房屋租赁合同依法签订即具有法律约束力，当事人应全面履行，任何一方不得擅自变更或解除。但当事人协商一致的、因不可抗力不能履行或不能全面履行的，可以变更或解除租赁合同。

转租期间，原租赁合同变更、解除或终止的，因转租而签订的租赁合同随之相应变更、解除或终止。

第三十四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）利用房屋进行非法活动的；

（二）擅自改变房屋结构和约定用途的；

（三）擅自将房屋转租第三人的；

（四）拖欠房租累计六个月以上的，租期六个月以下拖欠房租连续两个月的。

因上述行为给出租人造成损失的，出租人有权要求承租人赔偿。

第三十五条摇出租人有下列行为之一的，承租人有权要求出租人承担违约责任和其他相应责任并可解除租赁合同：

（一）未按约定的时间向承租人提供房屋的；

（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房屋的；

（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。

第三十六条摇土地使用权和地上建筑物、其他附属房屋出租，由市或县（市）、上街区房地产市场行政主管部门办理有关手续。

第四章摇房地产抵押

第三十七条摇房地产抵押，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。

第三十八条摇依法取得所有权的房屋及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：

（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、列入文物保护单位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。

第三十九条摇以房屋设定抵押的，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。

第四十条摇共有的房地产抵押，抵押人应取得其他共有人的书面同意。

第四十一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。

第四十二条摇房地产抵押，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权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。

第四十三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。

第四十四条摇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。

第四十五条摇有下列情况之一的，抵押权人可以向房地产市场行政主管部门或者人民法院、仲裁机构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。

第四十六条摇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。

第五章摇房地产拍卖

第四十七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的方式转让房地产。

第四十八条摇有下列情形之一的，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、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。

愿

第四十九条摇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，并向拍卖机构出具金融机构的资信证明。

第五十条摇委托拍卖者应根据被拍卖的房地产的具体情况确定最低价，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。

第五十一条摇房地产拍卖前，拍卖机构应当公告拍卖地点、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。

第五十二条摇房地产拍卖成交双方应当签订书面买卖合同。

第六章摇房地产中介

第五十三条摇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、房地产经纪机构等。

第五十四条摇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、互换等居间介绍活动；

（五）接受当事人委托，代办房地产转让、租赁、抵押等有关手续；

（六）法律、法规、规章允许从事的其他服务项目。

第五十五条摇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，应当持房地产市场行政主管部门资质审查合格证明到工商行政管理部门申请登记，办理营业执照后，方可开业。

第五十六条摇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。

第五十七条摇房地产中介从业人员应经过房地产业务培训，取得相应资格证书，方可从事房地产中介服务活动。

第五十八条摇房地产转让、产权交换、抵押，必须经具有房地产评估资格的评估机构评估价格。

第五十九条摇房地产中介服务机构举办房地产交易展示会等大型活动，应当报市、县（市）、上街区房地产市场行政主管部门批准。

第七章摇法 律 责 任

第六十条摇违反本条例第九条、第三十一条第一款、第三十八条第二款规定的，其转让、出租、转租、抵押房地产行为无效，由房地产市场行政主管部门责令纠正。

第六十一条摇违反本条例第十一条、第十八条、第十九条、第二十四条第一款、第二十七条、第三十一条第二款、第四十二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。

第六十二条摇违反本条例第二十四条规定未办理房地产租赁许可证的，由房地产市场行政主管部门责令限期补办，没收非法所得。

违反本条例第二十五条规定出租房地产的，出租无效，由房地产市场行政主管部门没收违法所得，并对出租人处以违法所得一倍以下罚款。

第六十三条摇违反本条例规定未办理或伪造、涂改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，处以五千元以上二万元以下罚款 情节严重的，处以二万元以上五万元以下罚款。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十四条摇房地产转让、租赁、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并处应补交费额二倍以下罚款。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

需要全本请访问 www.ertongbook

第六十五条摇房地产中介服务机构违反本条例第五十九条规定擅自举办房地产交易展示会等大型活动的，由房地产市场行政主管部门没收违法所得。

第六十六条摇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。

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。

第六十七条摇当事人因房地产转让、租赁、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。

第六十八条摇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，可在接到决定书之日起十五日内向同级人民政府或者上一级房地产市场行政主管部门申请复议。对复议决定不服的，可在接到复议决定书之日起十五日内向人民法院起诉。当事人也可以直接向人民法院起诉。

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。

第六十九条摇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。

第八章摇附摇摇则

第七十条摇在市、县（市）城市规划区以外的国有土地范围内的房地产市场管理，按本条例执行。

第七十一条摇市人民政府可以根据本条例有关规定制定实施办法。

第七十二条摇本条例具体应用问题，由市人民政府房地产市场行政主管部门负责解释。

第七十三条摇本条例自 员怨怨缘年 苑月 员日起施行。