图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国法典/法律出版社法规出版中心编.
—北京:法律出版社

ISBN 7—5036—3463—4

Ⅰ.**中…** Ⅱ.**全** Ⅲ.**法典—中国** Ⅳ.D920.9

中国版本图书馆 CIP **数据核字**(2002)**第** 041211 **号**

©**法律出版社·中国**

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)
电子邮件/info@lawpress.com.cn **电话**/010—63939796
网址/www.lawpress.com.cn **传真**/010—63939622

法规出版中心/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)
电子邮件/law@lawpress.com.cn rpc8841@sina.com
读者热线/010—63939629 63939633 **传真**/010—63939650

书号:ISBN 7—5036—3463—4/LR·15·278

需要全本请访问 www.ertongbook

淄博市城市房地产交易管理办法

（1999 年 3 月 25 日淄博市第十一届人民代表大会常务委员会第九次会议通过）

目　　录

第一章　总　　则
第二章　房地产转让
第三章　房屋租赁
第四章　房地产抵押
第五章　房地产中介服务与交易监理
第六章　法律责任
第七章　附　　则

第一章　总　　则

第一条　为加强城市房地产交易管理，维护房地产交易市场秩序，保护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《山东省城市房地产交易管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条　本办法所称房地产交易，是指房地产转让、抵押和房屋租赁。

第三条　本市城市规划区国有土地范围内发生的房地产交易，适用本办法。

第四条　房地产交易应当遵循自愿、公正、公平、诚实信用的原则。

第五条　房地产转让、抵押时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。

同一房屋分割转让、抵押的，该房屋占用范围内的土地使用权同时分割转让、抵押。

第六条　市、县人民政府房产管理部门主管本行政区域内的房地产交易管理工作。

区房产管理部门负责市房产管理部门委托的房地产交易管理工作。

市、区县土地管理部门按照管理权限负责房地产交易的土地管理工作。

第二章　房地产转让

第七条　房地产转让是指房地产权利人通过买卖、继承、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。

前款所称其他合法方式，主要包括：

（一）以房地产作为投资，与他人成立企业法人的；

（二）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的；

（三）企业被收购、兼并或者合并、分立的；

（四）以房地产抵债的。

第八条　下列房地产不得转让：

（一）以出让方式取得土地使用权，但不符合本办法第十一条规定条件的；

（二）被依法查封或者以其他形式限制房地产权利的；

（三）依法收回土地使用权的；

（四）未依法取得房屋所有权证的；

（五）权属有争议或者权证与标的物不相符的；

（六）共有房地产，未经其他共有人书面同意的；

（七）法律、法规规定禁止转让的其他情形。

第九条　房地产转让应当按照下列程序办理：

（一）当事人签订书面转让合同；

（二）当事人在房地产转让合同签订后三十日内持房屋所有权证或者房屋共有权证、身份证明、转让合同，向房产管理部门提出申请；

（三）房产管理部门对土地使用权属等证件及资料进行审查，十五日内作出是否受理的书面答复；

（四）房产管理部门核实成交价格，并根据需要对转让的房地

产进行现场查勘或者评估；

（五）房产管理部门在受理转让申请之日起三十日内办理房屋权属变更手续；

（六）当事人凭变更后的房屋所有权证到土地管理部门办理土地使用权变更手续。

第十条　办理房地产转让手续时，当事人应当向房产管理部门如实申报成交价格，不得隐报瞒报。

第十一条　以出让方式取得土地使用权，转让房地产的，应当符合下列条件：

（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，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，应当完成开发投资总额的百分之二十五以上。

转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证。

第十二条　以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当报有批准权的人民政府审批。

经批准准予转让的，受让方应当到土地管理部门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。

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国家或者作其他处理。

第十三条　以赠与方式转让房地产的，房地产权利人应当出具经过公证的房地产赠与书。

第十四条　房地产开发企业预售商品房前，应当到房产管理部门办理预售登记，并提交下列证件及资料：

（一）营业执照和资质等级证书；

（二）国有土地使用证；

（三）建设工程规划许可证和施工许可证；

（四）工程施工合同；

（五）按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金已达工程建设总投资百分之二十五以上的证明材料，并已确定施工进度和竣工交付日期；

（六）商品房预售方案及分层平面图。

房产管理部门应当在接到申请后的十日内审查有关证件及资

料，合格的，核发商品房预售许可证。

第十五条　房地产开发企业预售商品房时，应当向承购人出示商品房预售许可证和国有土地使用证。发布商品房预售广告时，必须注明商品房预售许可证和国有土地使用证的编号，广告内容应当与实际相符。

商品房交付使用时，应当提供房屋质量保证书。

第三章　房屋租赁

第十六条　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。

第十七条　下列房屋不得出租：

（一）未依法取得房屋所有权证或者临时建筑物批准建设文件的；

（二）被依法查封或者以其他形式限制房地产权利的；

（三）权属有争议的；

（四）法律、法规规定不得出租的其他情形。

第十八条　房屋租赁应当签订租赁合同。在租赁合同签订后三十日内，当事人应当持房屋所有权证或者临时建筑物批准建设文件、身份证明和租赁合同到房产管理部门登记。

房产管理部门对租赁双方当事人提交的证件及资料进行审核，符合租赁条件的，十五日内颁发房屋租赁证。

第十九条　单位和个人租赁房屋从事生产、经营活动，未到房产管理部门办理租赁手续的，工商行政管理部门不予办理营业执照或者年检手续。

单位或者个人租用房屋用于居住，未到房产管理部门办理租赁手续的，公安部门不予办理临时户口或者暂住证。

第二十条　房屋租赁合同期限届满或者提前终止，当事人应当到房产管理部门办理注销手续。

第二十一条　经房屋所有权人书面同意，承租人可以将租赁房屋的部分或者全部转租给第三人，并按本办法第十八条的规定办理登记。转租合同的终止日期不得超过原租赁合同的终止日期，但三方当事人协商同意的除外。

受转租人不得将转租的房屋再行转租。

需要全本请访问 www.ertongbook

第四章　房地产抵押

第二十二条　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。

第二十三条　下列房地产不得设定抵押：

（一）权属有争议的；

（二）以公益为目的的事业单位、社会团体，用于教育、医疗卫生和其他社会公益事业的房地产；

（三）依法公告列入拆迁范围的；

（四）被依法查封或者以其他形式限制权利的；

（五）法律、法规规定不得抵押的其他房地产。

第二十四条　同一房地产设定两个以上抵押权的，抵押人应当将已经设定过的抵押情况告知抵押权人，其抵押担保债务之和不得超过该房地产的评估价值。

第二十五条　以按份共有的房地产设定抵押的，以抵押人享有的份额为限。

以共同共有的房地产设定抵押的，抵押人应当事先征得其他共有人的书面同意。

第二十六条　以已出租的房地产设定抵押的，抵押人应当将抵押情况告知承租人，原租赁合同继续有效。

第二十七条　房地产抵押当事人应当在抵押合同签订之日起三十日内持下列证件及资料到房产管理部门办理抵押登记：

（一）抵押登记申请书；

（二）当事人的身份证明、法人或者其他组织的资格证明。委托办理的，还应当出具书面委托证明；

（三）抵押合同；

（四）房屋所有权证、国有土地使用证。共有的房屋还应当提交房屋共有权证和其他共有人同意抵押的证明；

（五）可以证明抵押房地产价值的资料。

房产管理部门应当在受理之日起十五日内作出书面答复，符合条件的，颁发房地产他项权证。

第二十八条　抵押合同发生变更或者抵押关系终止时，抵押当事人应当在变更或者终止之日起十五日内到原登记机关办理变

更或者注销抵押登记。

因依法处分抵押房地产而取得房屋所有权和国有土地使用权的，抵押当事人应当自处分行为生效之日起三十日内到房产管理部门办理变更登记，并凭变更后的房屋所有权证到土地管理部门办理土地使用权变更登记。

第二十九条　抵押权可以随债权转让。抵押权转让应当签订转让合同，并办理变更登记。抵押权转让后，原抵押权人应当告知抵押人。

第三十条　经抵押权人同意，抵押的房地产可以转让或者出租。

抵押房地产转让所得价款，应当向抵押权人提前清偿所担保的债权或者向与抵押权人约定的第三人提存。超过债权数额的部分，归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。

第三十一条　有下列情形之一的，抵押权人有权要求处分抵押的房地产：

（一）债务履行期满，抵押权人未受清偿，抵押人又未能与抵押权人达成延期履行协议的；

（二）抵押人死亡或者被依法宣告死亡而无继承人、受遗赠人代其履行到期债务的，或者抵钾人合法继承人、受遗赠人拒绝履行到期债务的；

（三）抵押人被依法宣告解散或者破产的；

（四）抵押合同约定的其他情形。

第五章　房地产中介服务与交易监理

第三十二条　房地产中介服务是指房地产咨询、价格评估、经纪等活动。

第三十三条　设立房地产中介服务机构，应当经房产管理部门审查。审查合格的，到有关部门申领资质证书和营业执照后，方可开业。

房地产中介服务人员应当取得相应的资格证书，持证上岗。

第三十四条　房产管理部门应当对房地产中介服务机构资质及其人员资格进行审验。审验不合格的，报经审批部门批准，降低资质等级或者取消资质。

第三十五条　房地产中介服务机构受理房地产中介业务，应当与委托人签订书面合同。

经委托人同意，房地产中介服务机构可以将受委托的房地产中介业务转让或者委托给具有相应资格的中介服务机构办理，但不得增加佣金。

第三十六条　房地产价格评估，应当由具有相应资格条件的房地产价格评估机构，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，参照当地的市场价格进行。

房地产评估涉及国有资产的，其评估结果应当经国有资产管理部门确认。

当事人对评估价格有异议的，可以在收到房地产评估报告之日起十五日内向原房地产中介服务机构提出复核。对复核结果仍有异议的，可以依法申请仲裁。

第三十七条　房地产中介服务人员在房地产中介活动中不得有下列行为：

（一）索取、收受委托合同以外的酬金或者财物；

（二）同时在两个以上中介服务机构执行业务；

（三）与交易当事人就委托事项直接进行交易；

（四）与一方当事人串通损害另一方当事人的利益；

（五）法律、法规禁止的其他行为。

第三十八条　房地产中介服务人员应当向交易双方如实介绍与交易有关的情况。不如实介绍情况给当事人造成经济损失的，由其所在中介服务机构承担赔偿责任。所在中介服务机构可以对有关人员追偿。

第三十九条　房产管理部门、土地管理部门应当对房地产交易行为进行监察。房产、土地监察人员在执行公务时应当按规定佩戴统一标志，出示执法证件。

第四十条　发生房地产交易纠纷，当事人应当协商解决。协商不成的，可由房产管理部门协调解决，也可以依法向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院起诉。

第六章　法律责任

第四十一条　违反本办法第八条规定转让房地产的，转让无效，由房产管理部门或者土地管理部门没收违法所得，并对转让人处以非法转让所得价款百分之十以上百分之五十以下罚款。

第四十二条　违反本办法第九条、第十八条规定，未办理房地产登记手续的，由房产管理部门责令限期补办登记手续；逾期不办的，对双方当事人分别处以实际成交额百分之一以上百分之五以下罚款。

第四十三条　违反本办法第十条规定，在房地产交易中隐瞒实际成交价格的，由房产管理部门责令限期改正，并对双方当事人分别处以实际成交额百分之一以上百分之五以下罚款；偷税漏税的，由税务、财政部门依法处理。

第四十四条　违反本办法第十四条规定，擅自预售商品房的，由房产管理部门责令限期补办手续；逾期不办的，责令停止预售活动，没收违法所得，可以并处已收预付款百分之一以下罚款。

第四十五条　违反本办法第十七条规定，擅自出租房屋的，租赁无效，由房产管理部门没收违法所得，并对出租人处以违法所得一倍以下罚款。

第四十六条　违反本办法第三十三条规定，未取得营业执照，擅自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，可以并处违法所得二倍以下罚款。

第四十七条　违反本办法第三十七条规定，法律、法规已有明确处罚规定的，从其规定；法律、法规未作规定的，由工商行政管理部门根据情节给予警告，没收违法所得，可以并处违法所得二倍以上三倍以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十八条　从事房地产交易管理的工作人员违反本办法有关规定，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿的，给予行政处分；情节严重构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十九条　当事人对行政处罚决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以直接向人民法院起诉。当事人逾期不申请复议，也不向人民法院起诉，又不履行处罚决定的，由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第七章　附　　则

第五十条　本办法自 1999 **年** 6 **月** 1 **日起施行**。