河南省《城市私有房屋管理条例》实施办法

（根据1998年4月9日豫政（1998）16号修正）将第六章法律责任全部予以删除。

第一章　总则第二章　所有权登记第三章　买卖第四章　租赁第五章　代管第六章　法律责任第七章　附则 第一章　总则　　第一条　根据国务院《城市私有房屋管理条例》（以下简称《条例》）及其它有关法律、法规，结合我省实际情况，制定本办法。　　第二条　本办法适用于本省境内的市、县城、镇和工矿区内的一切私有房屋。　　本办法所称私有房屋是指依法归个人所有、数人共有的房屋。　　第三条　国家依法保护公民城市私有房屋的所有权。　　私有房屋所有人不得利用私有房屋危害公共利益、损害他人合法权益。　　私有房屋因国家建设需要征用拆迁时，按照国家的有关拆迁规定办理。　　第四条　公民建造城市私有房屋，扩建、改建原有房屋，按照城镇个人建造住宅有关规定办理。　　从事私有房产中介、咨询服务及经营业务的单位、个人，须经市、县房地产行政管理机关进行资质审查、注册登记。　　第五条　省、市、县及地区房地产行政管理机关，是城市私有房屋的管理部门，依照《条例》和本办法管理本行政区域内的城市私有房屋。房屋买卖、租赁证书应使用全国统一的文本。第二章　所有权登记　　第六条　城市私有房屋产权的取得、转移、变更和他项权利的设定，均应向房屋所在地的市、县房地产行政管理机关或房地产行政管理机关委托机构申请登记，并提供有关证件。经审查确认产权后，发给《房屋所有权证》。　　第七条　对违章建筑的房屋，不予登记发证；证件不全或房屋所有权不清楚的，暂缓登记，待产权确定后办理。　　第八条　拆除灭失的房屋，房屋拆迁单位应在房屋拆迁公告期限内，持《房屋所有权证》及有关证明，到当地市、县房地产行政管理机关办理产权注销登记手续。　　第九条　凡属有限产权的私有房屋，申请登记时须提交原产权单位的房屋所有权证和有关证件。经审查核实后，发给房屋所有权证，并注明为有限产权。　　第十条　私有房屋所有权证是房屋所有权的合法凭证，严禁涂改、伪造和冒领。遗失私有房屋所有权证，应当及时申请补发。　　第十一条　无合法继承人又无人受遗赠的私有房屋归国家所有，由房屋所在地的市、县房地产行政管理机关接管。　　第十二条　私有房屋所有人可依法委托代理人办理房屋所有权登记、转移、变更手续。委托代理书要由委托人所在单位证明或公证。第三章　买　卖　　第十三条　买卖城市私有房屋，买卖双方须持房屋所有权证和身分证明，到房屋所在地的市、县房地产交易管理机构设置的固定交易场所申请办理交易手续。所有房屋交易活动，均须进场交易。任何单位和个人不得在场外私自买卖私有房屋。城市辖区人民政府不设置房地产交易管理机构和交易场所。　　第十四条　买卖私有房屋应由买卖双方签订契约，经房屋所在地的市、县房地产交易管理机构办理登记、鉴证、评估、产权过户手续。　　有限产权的私有房屋的买卖，按国家有关规定执行。　　第十五条　房屋所有人出卖共同共有的房屋，须提交一致同意的证明书和有关文件。出卖按份共有的房屋，须先按规定办理分割公证手续。　　第十六条　房屋所有人出卖租出的房屋，在租赁契约有效期内，买方应到房地产行政管理机关办理变更手续，并继续履行原租赁契约。　　第十七条　有下列情形之一的私有房屋不得买卖：　　（一）无合法产权证件的；　　（二）产权有争议的；　　（三）房屋设定的抵押、典当等他项权利尚未注销的；　　（四）其它依法禁止转移的。第四章　租　赁　　第十八条　私有房屋租赁的，须由出租人和承租人签订租赁契约，经房屋所在地房管机关审核、鉴证、备案后，发给房屋租赁许可证，并交纳费用。收费标准由省建设行政主管部门会同省物价、财政行政主管部门制定。　　私有房屋租金应根据当地政府规定的租金标准或参照当地公房租金标准，由租赁双方议定。　　第十九条　在租赁期限内，双方均不得无故终止或变更租赁契约，如一方因特殊情况需要终止或变更租赁契约的，应事先征得另一方同意。　　第二十条　修缮出租房屋是出租人的责任。出租人对房屋应当及时检查修缮，保障居住安全。因维修不及时造成损失的，出租人应负赔偿责任。　　出租人对出租房屋与承租人合修的，承租人付出的修缮费用可以折抵租金或由出租人分期偿还。由于承租人使用不当或人为造成房屋损坏，由承租人负责赔偿。　　第二十一条　承租人有下列行为之一的，出租人有权解除租赁契约：　　（一）承租人擅自将承租房屋转租、改变用途以及私自拆改承租房屋和设备的；　　（二）承租人利用承租房屋进行非法活动，损害公共利益的；　　（三）承租人累计六个月拖欠租金的。第五章　代　管　　第二十二条　城市私有房屋所有人因不在房屋所在地或其它原因不能管理其房屋的，可委托代理人代为管理，双方应签订代管协议书。代理人须按照委托代理权限行使代理权。　　第二十三条　城市私有房屋具有下列情形之一的，由房屋所在地的市、县房地产行政管理机关实行代管：　　（一）房屋所有人下落不明又无合法代理人的；　　（二）房屋所有权不清楚的；　　（三）其它依法应实行代管的。　　第二十四条　依照第二十三条规定实行代管的房屋，因自然灾害或其它不可抗力遭受损失的，房地产行政管理机关不负赔偿责任；因国家建设需要拆迁时，按照国家有关拆迁规定办理。　　第二十五条　对私有房屋实行代管，应由市、县房地产行政管理机关公告；公告一年后仍不符合解除代管条件的，申请人民法院依法判决收归国有。　　第二十六条　私有房屋所有人申请发还由房地产行政管理机关代管的房屋，必须证件齐备、无所有权纠纷，经审查核实后，才能发还。第六章　法律责任　　第二十七条　私有房屋发生纠纷由房地产行政管理机关依照《条例》和本办法进行调解、仲裁。　　第二十八条　擅自进行城市私有房屋中介、咨询服务及经营业务的单位或个人，应予取缔，没收非法所得。　　第二十九条　有下列行为之一者，市、县房地产行政管理机关可给予警告，责令限期改正；逾期仍不改正的，可分别处三百元至三千元的罚款。　　（一）逾期不申请办理私有房屋所有权登记或转移、变更登记的；　　（二）买卖私有房屋没有到当地房地产交易管理机构申请办理买卖契约审核、鉴证、登记、产权过户手续的；　　（三）租赁私有房屋没有到当地房地产行政管理机构领取房屋租赁许可证的；　　（四）偷漏或拒交税、费的；　　（五）擅自买卖或拆迁有限产权房屋的。　　第三十条　涂改、伪造、冒领城市私有房屋所有权证的，要没收或吊销该证件，并处以三百元至二千元的罚款。　　第三十一条　对妨碍房地产行政管理机关履行职责、执行公务的，由公安机关按治安管理条例处理；触犯刑律的，由司法机关依法追究刑事责任。　　第三十二条　房地产行政管理机关工作人员玩忽职守、徇私舞弊的，由其所在单位或上级主管机关给予行政处分；触犯刑律的，由司法机关依法追究刑事责任。　　第三十三条　当事人对房地产行政管理机关的具体行政行为不服的，可以依照《行政复议条例》申请复议，也可以依照《行政诉讼法》直接到人民法院起诉。第七章　附　则　　第三十四条　本办法由省建设行政主管部门负责解释。　　第三十五条　本办法自发布之日起施行。