河南省城市房地产交易管理办法

　　经２００１年１１月２３日省政府第１３０次常务会议审议通过，现予公布，自２００２年５月１日起施行。　　第一条　为规范城市房地产交易行为，保护交易当事人的合法权益，促进房地产市场的发展和存量住房的流通，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和国家有关法律、法规，结合本省实际，制定本办法。　　第二条　本办法适用于本省城市规划区国有土地范围内房产交易以及房产交易所涉及的国有土地使用权交易的转让、抵押。　　已购公有住房和经济适用住房首次上市交易，按照《河南省已购公有住房和经济适用住房上市交易管理暂行办法》执行。　　第三条　本办法所称房产，是指房地产开发企业现售和预售的商品房、已购商品房以及首次上市交易之后的已购公有住房和经济适用住房。　　本办法所称房地产交易，包括房地产转让和抵押。　　第四条　省人民政府建设行政主管部门负责本省行政区域内的房地产交易管理工作。县级以上人民政府房地产管理部门负责本行政区域内的房地产交易管理工作。　　县级以上人民政府土地管理部门应当按照本办法的规定作好本行政区域内与房产交易相关的土地管理工作。　　第五条　县级以上人民政府房地产、土地管理部门应当按照有关规定对房屋、土地分别发放房屋所有权证书和土地使用权证书。　　市、县（市）人民政府由一个部门或一个机构统一负责房产管理和土地管理工作的，可以制作、颁发统一的房地产权证书，将房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权的确认和变更，分别载入房地产权证书。　　第六条　县级以上人民政府房地产、土地等有关部门应当实行联合办公，一个窗口对外，对房地产交易当事人同时办理房屋所有权、土地使用权证书及其他交易手续。　　县级以上人民政府房地产、土地管理部门在办理房地产交易手续时，应当本着便民高效的原则，相互配合，事前沟通，在规定时限内办理房地产交易手续。　　第七条　房地产交易当事人可以委托代理人代理交易，委托代理应当出具授权委托书，明确代理权限。　　第八条　房地产转让，双方当事人应当签订房地产转让合同，并应自房地产转让合同签订之日起３０日内，持房屋所有权证书、土地使用权证书、当事人的身份证明、转让合同等有关文件向房屋所在地的房地产管理部门、土地管理部门申请办理转让手续。　　对符合条件的，房地产管理部门、土地管理部门应当自当事人申请之日起１５日内办理过户登记，核发房屋所有权证书、土地使用权证书；对不符合条件的，应明确作出答复。　　第九条　当事人进行房地产交换时，其价款对等部分免交契税，超价款部分按规定标准交纳契税。　　当事人卖出原有房地产１年内购买房地产的，视同房地产交换。　　第十条　转让共有的房地产，应经所有共有人书面同意；属于买卖的，在同等条件下，其他共有人有优先购买权。　　转让已出租但租赁期未满的房地产，出租人应当提前３个月书面通知承租人；属于买卖的，在同等条件下，承租人有优先购买权；如受让方为非承租人，出租人应告知受让方出租事宜，原租赁合同继续有效。　　第十一条　预售商品房，预售人应当向房地产管理部门申请《商品房预售许可证》。　　房地产管理部门在接到申请后，应当查验有关证件和资料，进行现场查勘。经审查符合预售条件的，应当在接到申请后７日内核发《商品房预售许可证》。对不符合条件的，应当书面通知预售人并告知不予核发的理由。　　未取得《商品房预售许可证》的，预售人不得进行商品房预售。　　第十二条　预售商品房，买卖双方应当签订书面《商品房买卖合同》。商品房预售人应当自合同签订之日起３０日内报当地房地产管理部门登记备案。　　第十三条　商品房预售人取得商品房预售许可证后，方可发布预售广告。预售广告的内容必须真实、准确，不得有误导、欺骗公众和不符合预售商品房项目的内容，并应载明商品房预售许可证的编号和发证机关。　　商品房预售人发布的预售商品房广告和印发的宣传资料所明示的事项，预购人有权要求在商品房买卖合同中约定。　　第十四条　商品房预购人转让预购商品房的，双方当事人应持已备案的《商品房买卖合同》到房地产管理部门办理变更登记。　　预售人不得擅自变更《商品房买卖合同》或发票上的姓名或名称。　　第十五条　抵押当事人应当自房地产抵押合同签订之日起３０日内，持有关证件到当地房地产管理部门申请办理抵押登记手续。房地产抵押合同自登记之日起生效。　　抵押合同终止的，当事人应当自中止之日起１５日内到原登记部门办理抵押注销登记手续。　　房地产抵押，抵押当事人认为需要评估的，应当由具有相应估价资质的评估机构进行评估。　　第十六条　房地产抵押期间，抵押人未经抵押权人的书面同意，不得处分抵押的房地产或者翻建、改建、扩建房地产，不得改变房地产的用途。　　经抵押权人同意，抵押的房地产可以转让或出租。　　第十七条　同一房地产设定两个以上抵押权时，抵押人应当将已经设定过的抵押情况告知抵押权人。　　抵押人所担保的债权不得超出其抵押物的价值。　　房地产抵押后，该房地产的价值大于所担保债权的余额部分，可以再次抵押，但不得超出余额部分。　　第十八条　对违反本办法规定的行为，国家有关法律、法规有明确处罚规定的，依照其规定执行。　　第十九条　伪造、涂改房屋所有权证书、土地使用权证书的，分别由房地产管理部门、土地管理部门没收违法所得，并可处５０００元以下罚款。　　第二十条　违反本办法规定，擅自预售商品房的，对于符合商品房预售条件的，由房地产管理部门责令其限期改正，并可处已收预售款１％以下的罚款；对于不符合预售条件的，由房地产管理部门责令其停止违法行为，并可处已收预售款１％以下的罚款。　　第二十一条　房地产管理部门、土地管理部门及工作人员，有下列行为之一的，由所在单位或上级主管部门给予主要负责人和直接责任人行政处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任：　　（一）违反本办法第六条规定，对房地产交易当事人不同时办理房屋所有权证书、土地使用权证书及其他交易手续或者部门工作人员之间互不配合，为对方设置障碍的；　　（二）违反本办法规定，无正当理由不办理或不按时办理有关房地产交易手续的；　　（三）违反本办法第十一条规定，无正当理由不核发《商品房预售许可证》的。　　第二十二条　当事人因房地产交易发生争议的，可以通过协商解决，协商不成的或不愿协商的，可以依照约定申请仲裁，或者向人民法院提起诉讼。　　第二十三条　当事人对房地产管理部门、土地管理部门的处罚决定不服的，可以依法申请行政复议或提起行政诉讼，逾期不申请复议，不提起诉讼，又不履行行政处罚决定的，由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。　　第二十四条　本办法自２００２年５月１日起施行。