呼和浩特市房地产交易市场管理办法

第一章　总则第二章　房地产转让第三章　房屋租赁第四章　房地产抵押和房屋典当第五章　房地产中介服务第六章　法律责任第七章　附则 　　1997年1月20日市人民政府第65次常委会议通过，现予以布施行。　　一九九七年三月三日第一章　总则　　第一条　为加强城市房地产交易市场管理，维护房地产交易市场秩序，保障房地产交易当事人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称《城市房地产管理法》，结合本市实际，制定本办法。　　第二条　本市城市规划区范围内（含新开发区）进行房地产转让、租赁、抵押、典当、中介服务及其他房地产经营活动（土地出让除外），均应遵守本办法。　　第三条　房地产交易，必须到房地产交易市场管理部门办理交易手续，按内蒙古自治区有关规定交纳交易管理费。　　房地产交易，必须在依法设立的房地产交易市场进行，禁止私下交易。　　房地产交易应当遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用的原则。　　第四条　呼和浩特市房地产管理局和呼和浩特市土地管理局是本市房地产交易市场的行政主管部门。　　呼和浩特市房地产交易市场管理部门负责房地产交易市场的管理工作，其主要职责是：　　（一）宣传贯彻执行有关房地产交易市场管理的法律、法规和规章；　　（二）房地产交易的审核、登记和签证；　　（三）按照规定收缴房地产交易有关费用；　　（四）房地产中介服务机构管理；　　（五）依照法律、法规办理其他事项。　　旗县房产行政主管部门主管本行政区域内房地产交易市场管理工作。　　工商、税务、物价、财政、国有资产、城建、公安、金融等部门按照职权划分，各司其职，配合房地产行政主管部门做好房地产交易市场的管理工作。　　第五条　市、旗县土地行政主管部门负责本行政区域内土地使用权转让、出租、抵押等的权属管理和监督检查。　　第六条　《城市房地产管理办法》第三十七条所列房地产及有下列情形之一的房地产，均不得转让、租赁、抵押和典当：　　（一）设定抵押权利期限未满且未征得抵押权人书面同意的；　　（二）出典房屋典期未满的；　　（三）属政府明令拆迁范围的；　　（四）未取得商品房销（预）售许可证的。　　第七条　市、旗县人民政府对房地产市场管理工作中作出突出贡献的单位和个人，应当给予表彰和奖励。　　任何单位和个人都有权对房地产非法交易的行为进行检举和揭发，经查证属实的，由房地产行政部门给予物质奖励。第二章　房地产转让　　第八条　本办法所称房地产转让，是指房地产权利人通过合法方式将其房地产转移给他人的行为，包括：　　（一）买卖房地产的；　　（二）交换房地产的；　　（三）赠与、继承房地产的；　　（四）以房地产作价入股与他人成立企业法人的；　　（五）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或者联建房屋的；　　(六)因企业被收购、兼并、合并或者在合资、合作等　活动中，涉及房地产权属转移的；　　(七)以房地产抵债的；　　(八)房地产开发企业预售商品房(包括楼花转让)的；　　(九)法律、法规规定的其他情形。　　第九条　房屋及其附属物所有权转让时，其使用范围内的土地使用权随同转让。　　第十条　以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，属于房屋在建工程的，应当完成开发建设投资总额的25％以上；属于成片开发土地的，应当形成工业用地或者其他建设用地条件。　　房地产转让后土地使用权的使用年限按《城市房地产管理法》第四十二条规定确定。受让人改变原土地使用权出让合同约定的土地用途的，按《城市房地产管理法》第四十三条规定办理。　　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。　　以划拨方式取得使用权的，转让房地产时，按照国务院的规定，经市人民政府批准，尚需采取下列方式之一办理必要手续：　　(一)受让方办理土地使用权出让手续，补交土地使用权出让金；　　(二)可以不办理土地使用权出让手续，但转让方要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。　　第十一条　以成本价、标准价等形式购买的房屋进行转让时，按国家房改有关规定办理转让手续。　　第十二条　办理房地产转让手续，当事人应当提供下列证件：　　(一)房屋所有权证书、土地使用权证书等权属证件；　　(二)当事人身份证、法人或者其他组织证明文件，委托人的书面委托证明；　　(三)房地产转让合同；　　(四)其他证明文件。　　第十三条　房地产权利人转让共有房地产时，应当征得其他共有人的书面同意。转让按份额共有房地产时，有权转让属于自己的份额，在同等条件下，其他共有人享有优先受让权。　　第十四条　房地产权利人转让已出租但租赁期限未满的房地产时，应当提前三个月书面通知承租人，在同等条件下，承租人有优先受让权。　　第十五条　房地产权利人转让已设定抵押权利的房地产时，必须征得抵押权人书面同意。　　第十六条　房地产拍卖，必须由房地产交易市场管理部　门负责组织，并由其指定的拍卖机构进行，其他任何单位和个人不得擅自组织房地产拍卖。　　第十七条　房地产交换可以跨行政区域进行。　　房屋被拆迁的，被拆迁人可以凭借房屋拆迁安置协议与建成房屋交换，并按照本办法有关规定办理交换手续。　　依照前款规定交换房的，拆迁人应当将换房人视为被拆迁人按照原协议进行安置。　　第十八条　预售商品房的，必须经房地产交易市场管理部门审查，符合《城市房地产管理法》第四十四条所列条件的，发给《商品房预售许可证》。　　《商品房预售许可证》实行年检制度。　　商品房预售，必须进入房地交易市场挂牌交易。　　商品房预售单位应当按照国家有关规定将预售合同报房地产市场管理部门和土地管理部门登记备案。　　第十九条　楼花转让，当事人应当办理转让登记手续。　　未办理登记手续的，商品房预售单位不得为购房者更名。　　第二十条　商品房预售所得款项，必须用于有关的工程建设，并由房地产市场管理部门会同金融部门监督。　　第二十一条　在报刊、广播、电视、广告牌等载体发布商品房销(预)售广告时，必须注明销(预)售许可证号码。广告主和广告发布者不得发布未取得《商品房销(预)售许可证》的商品房销(预)售广告。第三章　房屋租赁　　第二十二条　房屋租赁，是指房地产所有权人将其房地产出租给承租人，由承租人支付租金的行为。　　房屋所有权人出租柜台、橱窗或者是以联营、承包经营方式，提供房屋或者其附属设施给他人使用，视同房屋租赁。　　第二十三条　房屋所有权人只有在房地产交易市场管理部门领取《房屋租赁证》，才能出租房屋。　　未办理?房屋租赁证》的不得出租。　　第二十四条　承租人租赁的房屋，经所有权人书面同意的可以转租，并到房地产市场管理部门办理转租手续。　　第二十五条　单位和个人租赁房屋从事生产、经营活动，未经房地产交易市场管理部门办理租赁手续的，工商行政管理部门不得办理工商营业执照或者年检手续。　　单位和个人租用房屋用于居住，未经房地产交易市场管理部门办理租赁手续的，公安部门不得办理户口迁入和临时户口与暂住证。　　第二十六条　住宅用房的租赁，应当执行国家和市人民政府规定的租赁政策。　　租赁房屋从事生产、经营活动的，由租赁双方协商议定租金和其他租赁条款。　　以营利为目的，房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当按照有关法律、法规、规章规定缴纳土地收益。第四章　房地产抵押和房屋典当　　第二十七条　本办法所称房地产抵押，是指抵押人以其合法的房地产以不转移占有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，抵押权人有权以抵押的房地产拍卖所得的价款优先受偿。　　本办法所称房屋典当，是指房屋所有权人作为出典人将其房屋的占有权、使用权、收益权付给承典人，由承典人支付典金的行为。在典期内，出典人获得典金不付利息，承典人使用房屋不付租金。　　第二十八条　房地产抵押时，房屋的所有权和该房屋占有范围内的土地使用权同时抵押。　　下列房地产可以设定抵押权：　　(一)依法取得房屋所有权连同该房屋占有范围内的土地使用权；　　(二)依法获得的房屋期权；　　(三)以出让方式取得的土地使用权；　　(四)依法可以抵押的其他房地产。　　有合法权属证书的可以典当。　　第二十九条　房地产抵押，同时应按中国人民银行和建设部的有关规定进行房地产价格评估，并在房地产产权管理部门进行他项权利登记。　　同一房地产设定数个抵押权的，其抵押担保之和，不得超过房地产最低评估现值。　　第三十条　以按份额共有的房地产设定抵押的，抵押人应当书面通知其他共有人，并以抵押人所有的份额为限；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，共同共有人为抵押人。　　第三十一条　以出租的房地产设定抵押的，抵押人应当告知抵押权人，并书面通知承租人，抵押合同签订后，原租赁合同继续有效。　　第三十二条　已设定抵押的房屋，抵押人如需翻建、扩建或者改变其用途的，必须征得抵押权人的书面同意。　　第三十三条　已设定抵押权的房地产依法列入拆迁范围，以交换产权方式补偿的，由抵押当事人以交换所得房地产重新设定抵押权，并相应变更抵押合同；实行作价补偿的，由抵押人将所得补偿金提存公证，作为抵押财产处理，或者由抵押当事人选择与原抵押物同等价值的房地产重新设定抵押权，并相应变更抵押合同。　　第三十四条　有下列情形之一的，抵押权人可以向房地产管理部门申请处分抵押房地　　(一)抵押人未依法偿还到期债务的；　　(二)作为公民的抵押人死亡或者失踪无人代其履行到期债务的；　　(三)抵押人的继承人、受遗赠人拒不履行到期债务的；　　(四)抵押人被宣告解散的；　　(五)抵押合同约定的其他情形。　　第三十五条　房地产抵押期满，抵押人不能清偿债务的，可按作价转让或拍卖的方式处分抵押房地产。处分所得价款，依照下列顺序和原则分配：　　(一)支付处分抵押房地产所需费用；　　(二)扣除抵押房地产应当缴纳的税费；　　(三)偿还抵押权人贷款本息和违约金；　　(四)剩余金额交还抵押人。　　同一房地产设定数个抵押权的，按照抵押登记的先后顺清偿；价款不足的，抵押权人有权向抵押人另行追索。　　第三十六条　在房地产典期内，承典人对承典的房地产以自用，也可以出租。　　典期届满，出典人可以行使回赎权，以原典价交还承典人，承典人将房屋交还出典人。　　典期届满，出典人不回赎的，即为绝卖，并按照规定到房地产交易市场管理部门办理有关手续。第五章　房地产中介服务　　第三十七条　本办法所称房地产中介服务，是指在房地　产投资、开发、转让、租赁、抵押、交换、权属登记、物业管理等活动中从事咨询、评估、经纪等居间经营活动，并收佣金的行为。　　第三十八条　从事房地产中介服务，必须设立相应的中介服务机构，包括咨询机构、评估机构、经纪机构等。　　设立房地产中介服务机构应当具备下列条件：　　(一)有自己的名称、组织机构和固定的经营场所；　　(二)有明确的组织章程和健全的财务管理制度；　　(三)注册资金10万元以上；　　(四)从事房地产评估业务的，须有取得房地产《估价师资格证》的估价人员3名以上；从事房地产经纪业务的，须有取得《房地产经纪人证书》的人员3名以上；　　第三十九条　设立房地产中介服务机构，首先向房地产行政主管部门申请并领取《房地产中介资格证书》，然后到工商行政管理部门申请注册登记，领取营业执照。　　第四十条　从事房地产评估业务和其他中介业务的人员必须分别取得《估价资格证书》或《房地产经纪人证书》，并到房地产交易市场管理部门办理注册手续，持证上岗。　　房地产中介服务人员须加入一个房地产中介服务机构，方可从事房地产中介活动，不得以个人名义接受客户委托，个人不得向委托人收取佣金。　　第四十一条　房地产交易实行房地产价格评估制度。　　房地产价格评估，应当遵循公正、公平、公开的原则，按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，参照当地市场价格进行评估。　　房地产交易市场的基准地价、标定地价和各类房屋的重置价，由市人民政府定期确定并公布。　　第四十二条房地产价格评估，当事人必须委托依法设立的房地产评估机构进行。凡涉及由政府给予当事人补偿或者赔偿的房地产价格评估，必须由房地产行政主管部门的评估机构承办。　　第四十三条　房地产交易实行房地产成交价格申报制度。　　房地产成交价格低于评估价格的，当事人应当按照评估价格缴纳有关税费。　　第四十四条　房地产估价报告，必须经建设部、人事部共同认证并注册房地产估价师或经内蒙古自治区建设厅、人事厅认证的“内蒙古自治区房地产估价师”签署，或由3名以上(含3名)取得自治区建设厅颁发的《房地产估价人员岗位合格证书》的人员联合签署，方可生效。　　房地产价格评估人员如果与委托评估项目有利害关系或与当事人有亲缘关系的，必须回避。　　房地产评估人员应当为委托人提供的资料技术、商业秘密及评估结果保密。　　第四十五条　房地产价格评估，当事人应当按照国家规定的标准向评估机构交纳评估费。　　第四十六条　房地产交易市场管理部门对房地产中介服务机构和中介服务机构和中介服务人员实行年审制度，对其经营活动进行监督和检查。　　房地产中介服务机构应当按季度向房地产交易市场行政主管部门报送业务报表，并缴纳管理费。　　第四十七条　房地产中介服务机构在经营活动中必须遵守下列规定：　　(一)遵守有关法律、法规和政策；　　(二)遵守自愿、公平、诚实信用的原则；　　(三)按照核准的业务范围从事经营活动；　　(四)依法缴纳税费；　　(五)按照规定标准合理收费。第六章　法律责任　　第四十八条　违反本办法第三条、第六条、第十六条、第二十二条规定交易房地产的，交易无效。房地产管理部门对非经营性违法交易行为处以1000元罚款，对经营性违法交易行为，没收违法所得，并处以1万元至1．5万元的罚款。　　第四十九条　违反本办法第十八条、第十九条、第二十条、第二十一条规定预售商品房的，由房地产管理部门责令停止预售活动，没收违法所得，并处以1．5万元的罚款。　　第五十条　违反本办法第三十七条、第三十八条、第三十九条、第四十三条规定从事房地产中介业务的，按照《城市房地产管理法》第六十九条规定进行处罚。　　第五十一条　当事人对行政处罚决定不服的，可以在接到处罚通知之日起15日内向作出处罚决定部门的上一级主管部门申请复议。对复议决定仍不服的，可以在接到复议决定之日起15日内向人民法院提起诉讼，逾期不申请复议、可提起诉讼又不履行处罚决定的，由作出处罚决定的部门依法申请人民法院强制执行。　　第五十二条　当事人因房地产交易发生纠纷的，可向市仲裁机构申请仲裁，或者直接向人民法院起诉。　　第五十三条　房地产交易市场人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿的，由其所在单位或者上一级主管部门给予行政处分；情节严重，构成犯罪的，依法追究刑事责任。第七章　附则　　第五十四条　涉外房地产交易、除法律、法规另有规定外，均使用本办法。　　第五十五条　房地产交易过程中，凡涉及国有资产交易的，必须到国有资产管理部门办理有关审批手续。　　第五十六条　本办法有呼和浩特市人民政府法制工作办公室负责解释。　　第五十七条　本办法自发布之日起施行。