天津市房地产市场管理规定

第一章　总则第二章　房地产买卖第三章　房地产租赁第四章　房屋互换第五章　房地产抵押第六章　房地产交易场所第七章　法律责任第八章　附则 第一章　总则　　第一条　为发展我市房地产经济，维护房地产市场秩序，根据国家有关规定，结合本市实际情况，特制定本规定。　　第二条　公民、法人或其他组织在本市行政区域内进行房屋（含附属物）及其相关土地使用权的买卖、租赁、互换、抵押均适用本规定。　　通过出让方式取得的国有土地使用权的有偿转让按国家和本市有关规定办理。　　第三条　房地产交易应遵循自愿、公平、等价、有偿、诚实信用的原则，不得损害社会公共利益和他人的合法权益，禁止私下交易。　　第四条　天津市房地产管理局是市人民政府管理全市房地产市场的行政主管部门，天津市房地产产权市场管理处负责全市房地产市场的日常管理工作。　　区（县）房地产管理局负责本行政区域内的房地产市场管理工作，并接受市房地产管理局及市房地产产权市场管理处的业务指导。　　第五条　凡从事房地产经营的单位，必须经天津市房地产管理局进行资质审查合格，并经工商管理部门核发营业执照后，方可开业经营。第二章　房地产买卖　　第六条　房地产买卖是指房屋所有权人将房屋所有权及其相关土地使用权转让给买受人，由买受人给付原房屋所有权人约定价款的行为。　　第七条　房屋所有权转移时，该房屋使用范围内占有的土地使用权同时转移；房屋产权分割转让的，各房屋所有权人按相应的比例占有土地使用权，但同一幢房屋所占有的土地使用权整体不可分割。　　第八条　出售的房地产（不含商品房），必须具有房屋所有权证和土地使用证。　　第九条　开发建设的商品房，包括期房（含境外销售），售前均须到市房地产产权市场管理处申领《商品房销售许可证》；出售期房，必须是完成主体工程投资额百分之二十以上；竣工后仍未售出的房屋，应按规定向房地产主管部门办理产权登记；购买期房以后，在房屋竣工以前需要转让的，应予以公证并按有关规定办理手续。　　第十条　买卖房地产应经房地产评估部门进行价格评估，评估价格作为缴纳契税和有关费用的依据。　　第十一条　本市全民所有制单位买卖非住宅房屋，凭区县局级主管部门的批准文件；集体所有制单位买卖非住宅房屋，凭上级主管部门的批准文件；公民买卖房地产，凭本市城镇居民常住户口本和身份证。　　外地单位、个人和港澳台同胞、外国公民、法人及其他组织等购买房屋，须经市房地产产权市场管理处批准。　　第十二条　机关、团体、部队、企事业单位因需要必须购买本市私有房屋的，按国家和本市的有关规定办理。　　第十三条　出售已经出租的房屋，房屋所有权人须提前三个月通知承租人，在同等价格条件下，承租人享有优先购买权。　　第十四条　出售共同共有的房屋，须经全体共有人同意；按份共有的房屋，其共有人有权处分其自有的份额；出售共有房屋时，在同等价格条件下，其他共有人享有优先购买权。　　第十五条　房地产买卖应当使用天津市房地产管理局统一印制的房地产买卖合同。　　第十七条　单位之间的买卖及涉外房地产买卖，双方应共同到市房地产产权市场管理处办理交易手续；个人之间的买卖和单位购买私房及个人购买公房的，到房屋所在区、县房地产管理局办理交易手续。对未办理交易手续、未缴纳税费的房屋，不予办理房屋产权及土地使用权转移手续。　　第十八条　房屋所有权人可依法处分其房屋，但有下列情形之一的房屋不准买卖：　　（一）无合法产权证件或产权证件被注销、吊销的；　　（二）房屋权属有争议的；　　（三）依法公告拆迁的；　　（四）经鉴定为危险房屋的；　　（五）违章建筑；　　（六）依法限制产权转移的。第三章　房地产租赁　　第十九条　房地产租赁是指房屋所有权人及其相关土地使用权人作为出租人将其房屋、土地使用权出租给承租人使用，由承租人向出租人支付约定租金的行为。　　第二十条　凡出租房屋的单位（个人）须向房屋所在区（县）房地产管理局申领房屋租赁许可证后方可出租。　　第二十一条　房屋所有权人依法出租房屋，租赁双方应签订租赁合同，使用市房地产管理局统一印制的房屋租赁合同。　　第二十二条　出租私有房屋，其租赁契约须经房屋所在区（县）房地产管理局鉴证，并核收租金总额百分之五的鉴证费，由租赁双方各担负百分之五十；租赁双方一方为外国公民、法人及其他组织的，或者单位自管产非住宅房屋出租的，应到市房地产管理局办理鉴证手续，并核收租金总额百分之二的鉴证费，由租赁双方各负担百分之五十。　　第二十三条　承租人征得出租人的同意可以将租用的非住宅房屋转租给他人，并协商收益分配。房屋转租的期限不得超过原租赁合同所规定的期限。　　第二十四条　本市单位租赁房屋，应持有营业执照和批准证件；外省市单位（个人）租赁本市房屋的，应持有当地政府有关部门出具的证明。　　第二十五条　房屋租金，一般应执行市政府批准的统一标准，其中出租的私有房屋和执行协议租金的公有房屋，由租赁双方商定协议。第四章　房屋互换　　第二十六条　房屋互换是指公民、法人及其他组织交换房屋使用权的行为，房屋互换应征得产权人同意，本着自愿互利，合理用房的原则进行。　　第二十七条　有本市城镇常住户口和合法住房凭证的方可换房。合法住房凭证，包括房屋所有权证（指自有房产）和房屋租赁合同，其中住用单位自管产的，际包括产权单位同意换房的证明。跨省市换房的，还须持调令、公安部门户口准迁证等文件办理换房手续。　　第二十八条　属于双方在同一行政区域内换房的，互换双方在本区换房站办理手续；属于跨区换房的，可任选互换一方房屋所在区换房站办理手续；属于跨省市换房的，到市换房总站办理手续；互换房屋，在办理变更使用关系和租赁合同的手续时，应按规定缴纳费用。　　第二十九条　互换房屋所有权和使用权的以及差价换房的具体办法由市房地产管理局拟订，报经市人民政府批准后施行。第五章　房地产抵押　　第三十条　房地产抵押是指房屋所有权人将房屋所有权及其相关土地的使用权抵押给贷款人作为担保的行为。　　第三十一条　房地产抵押，当事人应当签订房地产抵押合同，经房地产管理机关鉴证生效。　　第三十二条　房地产抵押合同签订后，当事人应到当地房地产主管部门办理抵押登记，其中抵押人属于外国公民、法人及其他组织的到市房地产产权市场管理处办理抵押登记。抵押登记后由抵押权人领取《房屋他项权证》，并按房屋抵押价款的千分之二缴纳手续费。手续费由抵押双方当事人各负担百分之五十。抵押合同终止时，当事人应到原登记机关办理抵押注销登记手续。　　第三十三条　房地产抵押期间，该房地产的《房屋所有权证》和土地使用证，由抵押人收存。《房屋他项权证》由抵押权人收存。　　第三十四条　同一处房地产设定数个抵押权的，其抵押担保债务之和不得超过该房地产评估现值的百分之七十。　　第三十五条　已设定抵押的房屋，抵押人如需翻建、扩建或改变使用用途时，必须取得抵押权人的书面同意，但抵押合同另有规定的除外。　　第三十六条　有下列情况之一者，抵押权人可向房地产主管部门申请处分抵押房地产，并由天津市房地产拍卖事务所进行公开拍卖：　　（一）抵押人未依约清偿债务的；　　（二）抵押人死亡而无继承人或者受遗赠人的；　　（三）抵押人的继承人或者受赠人拒绝履行清偿债务义务的；　　（四）抵押人解散、破产或者被依法撤销的。　　第三十七条　在设定抵押权时，应由我市经批准的房地产价格评估机构对抵押的房地产进行评估，并出具评估报告书。　　第三十八条　处分抵押房地产所得价款，依下列顺序分配：　　（一）支付处分该抵押房地产之费用；　　（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抵押权人的本息及违约金；　　（四）余额退还给抵押人。第六章　房地产交易场所　　第三十九条　市、区（县）房地产管理局根据需要，可建立房地产交易场所，主要功能是：　　（一）引导房地产经营单位进入市场；　　（二）为交易当事人提供洽谈、协商的场所和展示行情、市场交易信息等各种服务；　　（三）为房地产经营单位、交易中介服务单位提供合法的经营场所；　　（四）为政府有关部门提供宣传房地产政策法规，进行法律咨询、监督检查房地产交易活动的场所。　　第四十条　成立房地产经纪单位，必须经市房地产产权市场管理处进行资质审查合格，领取《天津市房地产经纪单位资格证书》；　　凡从事房地产中介活动的人员，必须经市房地产产权市场管理处核准，领取天津市房地产经纪人员证书，并加入一个合法的经纪单位开展中介活动。　　房地产经纪人管理的具体办法由市房地产管理局制定。　　第四十一条　房地产交易场所贯彻政企分开、管理与经营分开、组织管理与监督管理分开的原则。主办单位和监督管理部门均不得以经营者身份参与房地产交易活动。　　第四十二条　房地产管理部门，工商行政管理部门，物价管理部门，应依据各自的职责加强对房地产交易活动的管理和监督。第七章　法律责任　　第四十三条　对违反本规定的单位和个人，由市、区（县）房地产管理局和市房地产产权市场管理处，依照职责分工给予下列处罚：　　（一）对非法从事房地产经营活动的单位和个人没收非法所得，并按非法所得的一至三倍处以罚款；　　（二）对私自买卖城镇房屋的，除令其补办买卖、据实补交应纳税费外，视情节轻重按应交契税金额的一至三倍以罚款；　　（三）对未经批准购买私有房屋的单位，按房价的百分之十处以罚款，并对买方单位主管负责人处以二百元以下的罚款；　　（四）对未经房地产主管部门鉴证租赁合同的，按已收租金总额的一倍处以罚款，罚款额由出租人承担百分之七十，承租人承担百分之三十，并责令补办租赁鉴证手续；　　（五）对未办理换房手续，先行迁入居住的，除令其补令其补办手续外，按每间房屋罚款一百元至二百元；　　（六）对违反换房规定、冒名顶替或假换房，牟取私利的，处以三百元至五百元罚款，并由产权单位收回房屋；　　（七）对未领取《商品房销售许可证》而销售商品房（含期房）的，责令其限期补办有关手续；对逾期办理的，按登记费的三至五倍处以罚款。　　第四十四条　对于非法转租、转让、倒卖房屋使用权的，由产权单位或产权人收回房屋，并由房地产主管部门没收非法所得，按非法所得的一至三倍处以罚款。触犯刑事律的，由司法机关追究刑事责任。　　第四十五条　当事人对处罚决定不服的，可于接到处罚通知之日起十五天内向做出处罚决定机关的上级主管部门申请复议，也可以直接向人民法院提出诉讼。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，由作出处罚决定的部门依法申请人民法院强制执行。第八章　附则　　第四十六条　天津经济技术开发区、天津港保税区的房地产市场管理按照有关规定办理。　　第四十七条　本规定由天津市房地产管理局负责解释并组织实施。　　第四十八条　本规定自发布之日起施行。以前颁布的有关规定与本规定有抵触的，按本规定执行。