

天津市人民代表大会常务委员会 公 告

第十三号

《天津市人民代表大会常务委员会关于修改〈天津市房地产交易管理条例〉的决定》已由天津市第十六届人民代表大会常务委员会第十次会议于2014年5月23日通过,现予公布,自2014年7月1日起施行。

天津市人民代表大会常务委员会

2014年5月23日

天津市人民代表大会常务委员会关于修改 《天津市房地产交易管理条例》的决定

(2014年5月23日天津市第十六届人民代表大会常务委员会第十次会议通过)

天津市第十六届人民代表大会常务委员会第十次会议决定,对《天津市房地产交易管理条例》作如下修改:

一、增加一条作为第五条:“房地产交易行政主管部门应当加强对房地产交易活动和中介服务机构的监督检查,受理群众投诉,及时依法处理。”

二、第十条改为第十一条,删除第五项,增加一款作为第二款:“转让共有的房地产,应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人书面同意,但共有人之间另有约定的除外。”

三、增加一条作为第十二条:“正在依法查处的附有违法建筑的房地产,不得转让。”

城市管理综合执法部门应当自立案查处之日起三个工作日内,书面告知房地产交易行政主管部门限制该房地产转让。违法情形消除后,城市管理综合执法部门应当在三个工作日内,书面告知房地产交易行政主管部门解除对该房地产的转让限制。”

四、第十一条改为第十三条,修改为:“建筑设计为独立成套的房屋,不得分割转让。”

五、第十二条改为第十四条,修改为:“房屋转让的,其土地使用权应当同时转让。”

六、第十三条改为第十五条,修改为:“房地产转让的,转让人应当如实书面告知受让人所转让房地产的权属、抵押、租赁以及房地产是否附有违法建筑等相关情况。”

七、第十五条改为第十七条,修改为:“房地产开发企业应当将待售新建商品房信息输入网上交易管理系统,取得房地产交易行政主管部门核发的商品房销售许可证后,方可销售。”

“房地产开发企业销售新建商品房,应当与购房人签订网上交易管理系统打印的新建商品房买卖合同,并按照国家和本市相关规定,在销售现场公示商品房销售许可证、商品房买卖合同示范文本、全部准售房源等有关信息。”

八、删除第二十条。

九、第二十三条改为第二十四条,修改为:“房地产经纪机构应当有固定的经营服务场所和两名以上房地产经纪人员,其中至少含一名注册执业房地产经纪人员。房地产经纪机构设立分支机构的,其分支机构应当有固定的经营服务场所和两名以上房地产经纪人员。”

十、第二十四条改为第二十五条,修改为:“房地产经纪机构及其分支机构应当在

领取营业执照后三十日内,到房地产交易行政主管部门备案。

“房地产交易行政主管部门应当在三个工作日内出具备案证明,并将备案情况向社会公布。”

十一、第二十五条改为第二十六条,修改为:“房地产中介服务机构及其分支机构的名称、地址、服务内容和执业人员等事项发生变更的,应当在变更后三十日内到房地产交易行政主管部门办理备案。”

“房地产经纪机构及其分支机构终止房地产经纪业务的,房地产交易行政主管部门应当注销其备案,并向社会公布。”

十二、第二十六条改为第二十七条,第三项修改为:“服务内容、范围、合同示范文本和收费标准;”

十三、删除第二十九条。

十四、第二十八条改为第二十九条,第一款修改为:“房地产中介服务机构提供房地产估价、咨询、经纪服务,应当签订书面合同。”

十五、第三十二条修改为:“房地产中介服务机构及其从业人员在房地产中介服务活动中不得有下列行为:

“(一)伪造、涂改、转让、租借中介服务资质证书、备案证明、注册执业证书、执业专用章;

“(二)对当事人隐瞒涉及房屋交易的重要信息;

“(三)收取房款或者房屋交易的押金、保证金、定金等,扣留委托人有效证件、房地产权属证书、公有住房租赁合同等;

“(四)发布虚假房地产广告和信息;

“(五)违反规定收取中介服务费用;

“(六)为禁止交易房屋的当事人提供经

纪要求；

“(七)法律、法规规定不得从事的其他行为。”

十六、增加一条作为第三十三条：“房地产经纪人员、估价人员不得在两个以上房地产中介服务机构执业。”

十七、删除第三十四条。

十八、增加一条作为第三十四条：“房地产开发企业违反本条例第十七条第二款规定，未在销售现场公示相关信息的，由房地产交易行政主管部门予以警告，责令限期改正；逾期不改正的，处以一万元以上三万元以下罚款。”

十九、增加一条作为第三十六条：“房地产中介服务机构及其分支机构，违反本条例第二十七条规定，未在经营场所公示相关事项的，由房地产交易行政主管部门予以警告，责令限期改正；逾期不改正的，处以一万元以上三万元以下罚款。”

二十、第三十五条改为第三十七条，修改为：“房地产中介服务机构有下列违法行为之一的，由房地产交易行政主管部门按照下列规定给予行政处罚：

“(一)违反本条例第二十三条第二款的，处以五千元以上一万元以下罚款；

“(二)违反本条例第二十五条第一款的，责令其停止房地产中介服务业务，并处以一万元以上五万元以下罚款；

“(三)违反本条例第二十九条第一款的，责令改正，并处以一万元以上三万元以

下罚款。

“(四)违反本条例第三十二条第一、二、三、六、七项的，处以一万元以上五万元以下罚款。”

二十一、第三十六条改为第三十八条，修改为：“房地产中介服务机构违反本条例第二十二条和第三十二条第四项规定的，由工商行政主管部门依法予以处罚。”

二十二、第三十七条改为第三十九条，修改为：“房地产中介服务机构违反本条例第三十二条第五项规定的，由价格行政主管部门依法予以处罚。”

二十三、增加一条作为第四十条：“房地产中介服务机构违反本条例规定，受到房地产交易行政主管部门行政处罚的，处罚结果记入其信用记录。”

二十四、第三十九条改为第四十二条，修改为：“房地产交易行政主管部门及其工作人员在管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、擅自泄露房地产交易信息的，由其上级主管部门或者所在单位给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”

二十五、第四十一条改为第四十四条，修改为：“按照住房制度改革和住房保障有关政策购买公有住房、经济适用住房、限价商品住房和历史风貌建筑的交易活动，按照国家和本市的有关规定执行。”

本决定自2014年7月1日起施行。

《天津市房地产交易管理条例》根据本决定作相应修正，重新公布。

天津市房地产交易管理条例

(2007年7月19日天津市第十四届人民代表大会常务委员会第

三十八次会议通过

根据2014年5月23日天津市第十六届人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈天津市房地产交易管理条例〉的决定》修正)

第一章 总 则

第一条 为了规范房地产交易行为,维护房地产交易秩序,保护房地产交易当事人的合法权益,促进经济和社会协调发展,根据有关法律、法规,结合本市实际情况,制定本条例。

第二条 本市行政区域内房地产转让、中介服务和相关管理活动,适用本条例。

无地上建筑物的土地使用权出让、转让,不适用本条例。

第三条 房地产交易应当遵循合法、平等、自愿和诚实信用的原则。

第四条 市国土资源和房屋管理局是本市房地产交易行政主管部门,负责本市行政区域内的房地产交易管理工作。

区、县房地产管理局负责本辖区内房地产交易管理工作,业务上受市房地产交易行政主管部门的领导。

规划、工商、价格等行政主管部门按照各自职责,做好房地产交易的相关管理工作。

第五条 房地产交易行政主管部门应当加强对房地产交易活动和中介服务机构的监督检查,受理群众投诉,及时依法处理。

第六条 本市实行房地产交易网络管

理制度。

市房地产交易行政主管部门通过全市统一的房地产交易网络管理系统,实施房地产交易网上管理,向社会提供公开、安全、高效的服务。

第七条 本市实行新建商品房预售资金、私有房屋交易资金和房屋使用权转让资金监管制度。

市人民政府确定的房地产交易资金监管机构负责新建商品房预售资金、私有房屋交易资金和房屋使用权转让资金的监管工作。资金监管的具体办法由市人民政府规定。

第八条 房地产行业组织应当加强行业自律,规范执业行为,培训从业人员,提高房地产行业服务水平,促进房地产业健康发展。

第二章 转 让

第九条 房地产权利人可以通过以下方式进行房地产转让:

(一)买卖;

(二)拍卖;

(三)抵偿债务;

(四)法人或者其他组织因设立、分立、

合并等情形,发生房地产权属转移;

(五)赠与;

(六)以其他合法方式转让。

第十条 房地产在个人独资企业与其投资人之间的转移,按照房地产权属变更登记办理。

第十一条 有下列情形之一的房地产,不得转让:

(一)房地产权属未进行登记的;

(二)房地产权属有争议的;

(三)未取得商品房销售许可证的;

(四)土地使用权被依法收回的;

(五)已作他项权登记的房地产,未经他项权人书面同意的;

(六)被司法机关或者行政机关依法查封的;

(七)法律、法规规定不得转让的其他情形。

转让共有的房地产,应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人书面同意,但共有人之间另有约定的除外。

第十二条 正在依法查处的附有违法建筑的房地产,不得转让。城市管理综合执法部门应当自立案查处之日起三个工作日内,书面告知房地产交易行政主管部门限制该房地产转让。违法情形消除后,城市管理综合执法部门应当在三个工作日内,书面告知房地产交易行政主管部门解除对该房地产的转让限制。

第十三条 建筑设计为独立成套的房屋,不得分割转让。

第十四条 房屋转让的,其土地使用权应当同时转让。

第十五条 房地产转让的,转让人应当

如实书面告知受让人所转让房地产的权属、抵押、租赁以及房地产是否附有违法建筑等相关情况。

第十六条 房地产转让时,当事人应当签订书面合同。合同一般包括以下内容:

(一)当事人的姓名或者名称、住所;

(二)房地产坐落地点、四至范围和面积;

(三)房地产用途;

(四)房地产权属证书编号;

(五)土地使用权取得方式和使用期限;

(六)房地产附属设施、设备情况;

(七)价格、支付方式和期限;

(八)交付条件和期限;

(九)违约责任;

(十)争议解决方式;

(十一)双方约定的其他事项。

第十七条 房地产开发企业应当将待售新建商品房信息输入网上交易管理系统,取得房地产交易行政主管部门核发的商品房销售许可证后,方可销售。

房地产开发企业销售新建商品房,应当与购房人签订网上交易管理系统打印的新建商品房买卖合同,并按照国家和本市相关规定,在销售现场公示商品房销售许可证、商品房买卖合同示范文本、全部准售房源等有关信息。

第十八条 房地产开发企业不得有下列销售行为:

(一)未取得新建商品房销售许可证,销售或者变相销售收取款项的;

(二)退本销售或者变相退本销售的;

(三)发布新建商品房虚假已售、待售信息的。

第十九条 房地产转让当事人在办理权属转移登记时应当如实申报房地产交易

价格,并依法缴纳税费。

第二十条 市房地产交易行政主管部门根据本市房地产市场价格拟定房地产市场交易指导价格,报市人民政府批准后发布。

第二十一条 房地产拍卖机构在拍卖房屋前应当到房地产权属登记机构对所拍卖的房屋进行查询,并将被拍卖房屋的所有权状况、抵押状况和使用现状予以公示。

第三章 中介机构

第二十二条 从事房地产价格评估、房地产咨询、房地产经纪等中介服务业务的,应当依法设立房地产中介服务机构,取得营业执照。

房地产中介服务机构设立分支机构,应当在分支机构经营地依法登记。

第二十三条 房地产价格评估机构及其分支机构的设立,应当符合国家规定的资金、经营服务场所、执业人员等条件,方可从事与其资质等级相应的房地产价格评估业务。

房地产价格评估机构应当在领取营业执照后三十日内,到市房地产交易行政主管部门申请取得房地产估价机构资质证书。其分支机构应当在领取营业执照后三十日内,到市房地产交易行政主管部门备案。

市房地产交易行政主管部门应当在三个工作日内出具备案证明,并将资质和备案情况向社会公布。

第二十四条 房地产经纪机构应当有固定的经营服务场所和两名以上房地产经纪人员,其中至少含一名注册执业房地产经纪人。房地产经纪机构设立分支机构的,其分支机构应当有固定的经营服务场所和两名以上房地产经纪人员。

第二十五条 房地产经纪机构及其分

支机构应当在领取营业执照后三十日内,到房地产交易行政主管部门备案。

房地产交易行政主管部门应当在三个工作日内出具备案证明,并将备案情况向社会公布。

第二十六条 房地产中介服务机构及其分支机构的名称、地址、服务内容和执业人员等事项发生变更的,应当在变更后三十日内到房地产交易行政主管部门办理备案。

房地产经纪机构及其分支机构终止房地产经纪业务的,房地产交易行政主管部门应当注销其备案,并向社会公布。

第二十七条 房地产中介服务机构及其分支机构应当在经营场所公示下列事项:

- (一)营业执照;
- (二)资质证书、备案证明;
- (三)服务内容、范围、合同示范文本和收费标准;
- (四)执业人员情况;
- (五)监督投诉机构的电话和地址等。

第四章 中介服务

第二十八条 房地产中介服务机构应当提供真实、准确的信息和安全、便捷的服务。

接受房地产中介服务的当事人依照法律规定和合同约定享有权利、承担义务。

第二十九条 房地产中介服务机构提供房地产估价、咨询、经纪服务,应当签订书面合同。

市房地产交易行政主管部门可以制定房地产中介服务合同示范文本,向社会推广使用。

第三十条 委托人委托房地产经纪机构转让房地产的,应当向房地产经纪机构提供所委托转让房地产的所有权、抵押、使用

现状等真实情况。房地产经纪机构需要对所委托的房地产进行实地勘察的,委托人应当予以配合。

第三十一条 房地产中介服务机构应当按照有关规定收取中介服务费,并开具发票。

第三十二条 房地产中介服务机构及其从业人员在房地产中介服务活动中不得有下列行为:

(一)伪造、涂改、转让、租借中介服务资质证书、备案证明、注册执业证书、执业专用章;

(二)对当事人隐瞒涉及房屋交易的重要信息;

(三)收取房款或者房屋交易的押金、保证金、定金等,扣留委托人有效证件、房地产权属证书、公有住房租赁合同等;

(四)发布虚假房地产广告和信息;

(五)违反规定收取中介服务费;

(六)为禁止交易房屋的当事人提供经纪服务;

(七)法律、法规规定不得从事的其他行为。

第三十三条 房地产经纪人员、估价人员不得在两个以上房地产中介服务机构执业。

第五章 法律责任

第三十四条 房地产开发企业违反本条例第十七条第二款规定,未在销售现场公示相关信息的,由房地产交易行政主管部门予以警告,责令限期改正;逾期不改正的,处以一万元以上三万元以下罚款。

第三十五条 房地产开发企业违反本条例第十八条规定的,由房地产交易行政主管部门责令改正,并按照每套房屋三万元以

上五万元以下的标准处以罚款。

第三十六条 房地产中介服务机构及其分支机构,违反本条例第二十七条规定,未在经营场所公示相关事项的,由房地产交易行政主管部门予以警告,责令限期改正;逾期不改正的,处以一万元以上三万元以下罚款。

第三十七条 房地产中介服务机构有下列违法行为之一的,由房地产交易行政主管部门按照下列规定给予行政处罚:

(一)违反本条例第二十三条第二款的,处以五千元以上一万元以下罚款;

(二)违反本条例第二十五条第一款的,责令其停止房地产中介服务业务,并处以一万元以上五万元以下罚款;

(三)违反本条例第二十九条第一款的,责令改正,并处以一万元以上三万元以下罚款。

(四)违反本条例第三十二条第一、二、三、六、七项的,处以一万元以上五万元以下罚款。

第三十八条 房地产中介服务机构违反本条例第二十二条和第三十二条第四项规定的,由工商行政主管部门依法予以处罚。

第三十九条 房地产中介服务机构违反本条例第三十二条第五项规定的,由价格行政主管部门依法予以处罚。

第四十条 房地产中介服务机构违反本条例规定,受到房地产交易行政主管部门行政处罚的,处罚结果记入其信用记录。

第四十一条 当事人对行政处罚决定不服的,可以依法申请行政复议或者向人民法院提起行政诉讼。当事人逾期不申请行政复议、不起诉也不履行处罚决定的,由作

出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第四十二条 房地产交易行政主管部门及其工作人员在管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、擅自泄露房地产交易信息的,由其上级主管部门或者所在单位给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第四十三条 法律、法规对集体土地上建设的房屋进行交易有限制性规定的,从其

规定。

第四十四条 按照住房制度改革和住房保障有关政策购买公有住房、经济适用住房、限价商品住房和历史风貌建筑的交易活动,按照国家和本市的有关规定执行。

第四十五条 本条例自 2007 年 10 月 1 日起施行。市人民政府 2004 年 6 月 29 日修订发布的《天津市房地产市场管理规定》同时废止。