

# 安徽省人民代表大会常务委员会 公 告

(第九十六号)

《安徽省城市房地产交易管理条例》已经 2000 年 5 月 29 日安徽省第九届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过,现予公布,自 2000 年 12 月 1 日起施行。

安徽省人民代表大会常务委员会

2000 年 5 月 29 日

# 安徽省城市房地产交易管理条例

(2000年5月29日安徽省第九届人民代表大会常务委员会议第十六次会议通过)

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范城市房地产交易行为,维护房地产市场秩序,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》第四章和国务院《城市房地产开发经营管理条例》等有关法律、法规,结合本省实际,制定本条例。

**第二条** 在本省城市规划区国有土地范围内取得土地使用权,从事房地产交易,实施房地产交易管理,应遵守本条例。

职工按房改政策和国家优惠政策购买的公有住房、经济适用住房、安居房和解困房的上市交易,按照省政府《安徽省职工所购公有住房上市交易管理暂行办法》执行。

**第三条** 本条例所称房地产交易,包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。

**第四条** 省人民政府建设行政主管部门、土地行政主管部门依照省人民政府规定的职权划分,各司其职,密切配合,管理本行政区域内房地产工作。

房地产交易应简化程序,规范行为,方便当事人,提高工作效率,降低行政成本。由省人民政府确定,市、县人民政府应由一个部门或一个机构统一负责城市房地产交易管理工作,制作、颁发统一的房地产权证书,并依照有关法律规定,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。

**第五条** 市、县负责房地产交易的管理部门的主要职责是:

- (一)贯彻实施房地产交易法律、法规;
- (二)负责房地产交易审核、登记;
- (三)核查交易标的物的价值;
- (四)核发商品房预售许可证书;

(五)负责依法查处房地产交易活动中的违法行为;

(六)法律、法规规定的其他职责。

**第六条** 房地产交易应当遵循自愿、公平和诚实信用的原则,交易双方应遵守国家法律、法规和政策,并签订书面交易合同。

禁止非法交易房地产。

**第七条** 国家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,按照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,参照当地的市场价格进行评估。房地产评估的具体办法,由省人民政府另行规定。

**第八条** 房地产交易价格除国家另有规定外,由当事人双方协商议定,并向市、县负责房地产交易的管理部门如实申报,不得瞒报或作不实的申报。

负责房地产交易的管理部门认为申报的成交价过低的,可以委托房地产评估机构进行评估,评估结果应经负责房地产交易的管理部门确认。

**第九条** 房地产交易当事人应按负责房地产交易的管理部门确认的评估价格,依法缴纳税金或土地收益。

**第十条** 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。

**第十一条** 房地产转让或变更时,应当向市、县负责房地产交易的管理部门申请房地产变更登记。

**第十二条** 任何单位和个人都有权向有关单位检举揭发房地产交易中的违法行为。对举报有功的,由市、县负责房地产交易的管理部门给予奖励。

## 第二章 房地产转让

**第十三条** 房地产转让是指房地产权利人通过买卖、交换、赠与、继承或其他合法方式,将房地产转移给他人的行为。

前款所称其他合法方式是指:

(一)以房地产抵债;

- (二)以房地产作价入股、与他人成立企业房地产权属发生变更的；
- (三)企业被收购、兼并或合并，房地产权属发生转移的；
- (四)法律、法规规定的其他情形。

法律、行政法规禁止转让的除外。

**第十四条** 房地产转让时，房屋所有权和该房屋占用范围内土地使用权同时转让。同一房屋分割转让的，房屋所有人占有相应比例的土地使用权随之转让。

**第十五条** 以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，由市、县负责房地产交易的管理部门报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产报批时，有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应当按照国务院规定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。

**第十六条** 转让已出租的房地产，须提前 90 日书面通知承租人，在同等条件下，承租人有优先购买权；如受让人为非承租人，出租人应当告知受让方出租事宜，原租赁合同继续有效。

**第十七条** 经批准预售商品房的，开发企业和承购人须签订商品房预售合同。预售人应当自预售合同签订之日起 30 日内到商品房所在地市、县负责房地产交易的管理部门登记备案。

**第十八条** 商品房预购人将预售商品房再行转让的，由转让双方凭已备案的商品房预售合同到所在地市、县负责房地产交易的管理部门办理转让变更登记。

预售当事人不得自行变更商品房预售合同或发票上的姓名或名称。

**第十九条** 转让房地产，应当按照下列程序办理：

(一)当事人在房地产转让合同签订后 30 日内持房地产权证书、当事人的身份证明、转让合同等有关文件向房屋所在地的负责房地产交易的管理部门提出申请，申报成交价格。

(二)负责房地产交易的管理部门应对提供的有关文件进行审查，核实房地产成交价格，并现场查勘。对符合条件的，自当事人申请之日起 30 日内办理过户登记，核发房地产权证书；对不符合条件的，应当在 20 日内书面答复当事人。

### 第三章 房地产抵押

**第二十条** 房地产抵押,是指抵押人以其合法的房地产以不转移占有的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,抵押权人有权依法以抵押的房地产拍卖、变卖(含折价)所得的价款优先受偿。

**第二十一条** 下列房地产不得设定抵押:

- (一)权属有争议或未领取房地产权证书的房地产;
- (二)学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施;
- (三)列入文物保护的建筑物和有重要纪念意义的其他建筑物;
- (四)已依法公告列入拆迁范围的房地产;
- (五)以划拨方式取得的尚未建有地上房屋及其他附属物的土地使用权;
- (六)被依法查封、扣押、监管或以其他形式限制的房地产;
- (七)依法不得抵押的其他房地产。

**第二十二条** 国家实行房地产抵押登记制度,房地产抵押合同自登记之日起生效。

抵押当事人应当自房地产抵押合同签订之日起 30 日内,到房地产所在地市、县负责房地产交易的管理部门办理房地产抵押登记。抵押合同终止时,当事人应到原登记部门办理抵押注销登记手续。

**第二十三条** 办理房地产抵押登记,应当提交下列文件:

- (一)抵押当事人的身份证明或法人资格证明;
- (二)抵押登记申请书;
- (三)抵押合同;
- (四)房地产权属证书,未竣工或未交付使用的房地产除外;
- (五)以预购商品房贷款抵押的,须提交生效的商品房预购合同;
- (六)以在建工程抵押的,须提交国有土地使用权证、建设用地规划许可证和建设工程规划许可证;
- (七)可以证明抵押人有权设定抵押权的文件与证明材料;

(八)可以证明抵押房地产价值的资料;

(九)登记机关认为必要的其他文件。

**第二十四条** 抵押登记部门应当对申请人的申请进行复核。凡权属清楚、证明材料合法、齐全的,应当自受理登记之日起 15 日内作出准予登记的书面答复。

**第二十五条** 因国家建设需要,将已设定抵押权的房地产列入拆迁范围的,抵押人应当及时书面通知抵押权人;抵押双方可以重新设定抵押房地产,也可以依法清理债权债务,解除抵押合同。

**第二十六条** 有下列情况之一的,抵押权人有权要求处分抵押的房地产:

(一)债务履行期满,抵押权人未受清偿的,债务人又未能与抵押权人达成延期履行协议的;

(二)抵押人死亡或者被宣告死亡而无人代为履行到期债务的,或者抵押人的合法继承人、受遗赠人拒绝履行到期债务的;

(三)抵押人被依法宣告解散或者破产的;

(四)抵押人违反抵押合同规定,擅自处分抵押房地产的;

(五)抵押合同约定的其他情况。

**第二十七条** 有本条例第二十六条规定情况之一的,经抵押当事人协商可以通过拍卖等合法方式处分抵押房地产;协议不成的,抵押权人可以向仲裁机构申请仲裁或向人民法院提起诉讼。

**第二十八条** 处分抵押房地产所得金额,依下列顺序分配:

(一)支付处分抵押房地产的费用;

(二)扣除抵押房地产应缴纳的税款;

(三)偿还抵押权人债权本息及支付违约金;

(四)赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损失;

(五)剩余金额交还抵押人。

以划拨方式取得的土地使用权抵押的房地产进行处分时,应当从处分所得的价款中缴纳相当于应当缴纳的土地使用权出让金数额后,抵押权人方可优先受偿,法律、法规另有规定的依照其规定。

处分抵押的房地产所得金额不足以支付债务、违约金、赔偿金时,抵押权人有权向债

务人追索不足部分。

#### 第四章 房屋租赁

**第二十九条** 房屋租赁是指房屋所有权人作为出租人将其房屋及其附属设施出租给承租人使用,由承租人向出租人支付租金的行为。

**第三十条** 下列房屋不得出租:

- (一)未依法登记领取权属证书的;
- (二)共有房屋未经其他共有人同意的;
- (三)经鉴定属于危险房屋的;
- (四)已抵押的房屋未经抵押权人同意的;
- (五)法律、法规规定禁止出租的。

**第三十一条** 房屋租赁,当事人双方应自租赁合同签订之日起 30 日内持房地产权证书、当事人身份证明和租赁合同等文件到市、县负责房地产交易的管理部门办理登记备案手续,缴纳有关税金,领取《房屋租赁证》。

**第三十二条** 承租人有下列行为之一的,出租人有权解除租赁合同;造成出租人损失的,出租人有权要求承租人赔偿:

- (一)利用房屋进行非法活动的;
- (二)擅自改变房屋结构或约定用途的;
- (三)擅自将房屋转租的;
- (四)不按合同约定缴纳租金的。

**第三十三条** 出租人有下列行为之一的,承租人有权解除租赁合同:

- (一)出租人未按合同约定的时间向承租人提供房屋的;
- (二)出租人向承租人收取租金以外的其他费用的;
- (三)出租人妨碍承租人正常合理使用房屋;
- (四)出租人没有按合同约定的责任负责检查、维修房屋及其设施,保证房屋安全的。

**第三十四条** 承租人在征得出租人同意的情况下,可以转租租用的房屋。房屋转租的期限,不得超过原租赁合同剩余的期限。房屋转租应当签订转租合同,并按本条例的规定

办理登记备案手续。

## 第五章 法律责任

**第三十五条** 违反本条例第十九条、第二十二條、第三十一條规定未办理登记手续的,由市、县负责房地产交易的管理部门责令限期予以补办,并及时通知同级税务机关,经税务机关查实,房地产交易当事人偷税、逃税的,按照税收法律、法规处理。

**第三十六条** 擅自预售商品房的,由市、县负责房地产交易的管理部门责令其限期补办预售许可手续;不符合条件预售的,责令其向购房者退还预售款,按有关法律、法规规定没收违法所得,可以并处已收取的预付款百分之一以下的罚款。

**第三十七条** 妨碍负责房地产交易管理部门的工作人员执行公务,扰乱房地产交易市场秩序的,由公安机关按《治安管理处罚条例》处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

**第三十八条** 当事人对处罚决定不服的,可以依法申请复议或提起诉讼。

**第三十九条** 负责房地产交易管理部门的工作人员玩忽职守、滥用职权,构成犯罪的,依法追究刑事责任;不构成犯罪的,给予行政处分。

负责房地产交易管理部门的工作人员利用职务上的便利,索取他人财物,或者非法收受他人财物为他人谋取利益,构成犯罪的,依法追究刑事责任;不构成犯罪的,给予行政处分。

## 第六章 附 则

**第四十条** 市、县负责房地产交易的管理部门应当建立健全固定的房地产交易场所。县级以上地方人民政府应当组织有关部门进驻房地产交易场所,实行“一站式”服务,接受社会监督,保护当事人的合法权益。

**第四十一条** 房地产交易收费应当按国家和省有关收费标准收取。未向当事人提供交易服务的,不得收取任何费用。

房地产交易中介服务机构的具體管理办法由省人民政府制定。

**第四十二条** 本条例自 2000 年 12 月 1 日起施行。