

太原市城市房地产交易管理条例

(1998年12月18日太原市第十届人民代表大会

常务委员会第十三次会议通过

1999年1月30日山西省第九届人民代表大会

常务委员会第七次会议批准

2010年12月23日太原市第十二届人民代表大会

常务委员会第二十七次会议修订

2011年3月30日山西省第十一届人民代表大会

常务委员会第二十二次会议批准)

目 录

第一章 总则

第二章 一般规定

第三章 商品房转让

第四章 存量房转让

第五章 房地产抵押

第六章 房屋租赁

第七章 房地产中介服务

第八章 法律责任

第九章 附则

第一章 总 则

第一条 为了规范房地产交易行为,保护房地产交易当事人的合法权益,促进房地产业的健康发展,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《山西省城市房地产交易管理条例》等法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 凡在本市城市规划区国有土地范围内进行房地产转让、抵押、房屋租赁和房地产中介服务活动以及实施对房地产交易活动的管理,适用本条例。

本条例所称房地产交易不包括国有土地使用权出让以及地上无建筑物的国有土地使用权的转让。

第三条 房地产交易应当遵循合法、自愿、公平和诚实信用的原则。

第四条 市房产管理部门是本市城市房地产交易的主管部门,统一管理市区范围内城市房地产交易工作。

县（市）房产管理部门负责本行政区域内房地产交易的管理工作，业务上接受市房产管理部门的指导和监督。

政府有关部门应当按照各自职责，协同做好房地产交易的管理工作。

第二章 一般规定

第五条 市人民政府应当建立房地产信息系统，对新建商品房、存量房交易合同备案、违法行为处罚决定等实行网上管理。

第六条 申请人申请办理房地产交易，应当遵守下列规定：

- （一）申请人为自然人的，由其本人申请，并使用其法定身份证明上的姓名；
- （二）申请人为法人的，由该法人申请，并使用其法定名称；
- （三）申请人为其他组织的，由该组织申请，并使用其法定名称；
- （四）申请人为共同共有人的，由共同共有人共同申请。

第七条 房地产转让，是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。主要包括下列情形：

- （一）买卖；
- （二）互换；
- （三）赠与；
- （四）继承、遗赠；
- （五）房屋分割、合并，所有权发生转移的；
- （六）以房屋出资入股，所有权发生转移的；
- （七）法人或者其他组织分立、合并，房屋所有权发生转移的；
- （八）法律、法规规定的其他情形。

第八条 下列房地产不得转让：

- （一）未依法登记领取权属证书的；
- （二）权属不明或者有争议的；
- （三）预售商品房未取得商品房预售许可证的；
- （四）共有房地产未经其他共有人书面同意的；
- （五）已办理房屋他项权利登记，未经他项权利人同意的；
- （六）依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；
- （七）法律、行政法规规定不得转让的其他情形。

第九条 房地产转让的，转让人应当如实告知受让人所转让房地产的权属、抵押、租赁等情况。

第十条 无民事行为能力人、限制民事行为能力人申请办理房地产交易的，应当由其监护人代为申请，并提交证明监护人身份的材料。

未成年人申请办理房地产交易的，监护人还应当出具保证未成年人利益的书面材料。

第十一条 委托代理人申请房地产交易的，代理人应当提交经公证的授权委托书和身份证明；

境外申请人委托代理人申请房地产交易的，其授权委托书应当按照国家有关规定办理公证或者认证。

第十二条 申请人办理房地产交易时，应当如实向房产管理部门提交有关材料，并对材料的真实性负责。

第三章 商品房转让

第十三条 商品房，是指房地产开发企业经批准用于经营而建造的房屋。

第十四条 房地产开发企业预售商品房应当在房产管理部门办理商品房预售许可证。申请办理商品房预售许可证，应当符合下列条件：

（一）取得国有土地使用权证；

（二）取得建设工程规划许可证；

（三）取得建筑工程施工许可证；

（四）完成建筑物主体工程三分之一以上或者按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资额的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期。

土地使用权已抵押经抵押权人同意的，可以预售。实现抵押权时，不得影响房屋买受人的权益。

在建工程抵押预售时，未经抵押权人同意，不得销售。

预售许可的最低规模以栋为单位，不得分层、分单元办理预售许可。

第十五条 房地产开发企业在申请商品房预售许可前，应当在项目所在地商业银行设立商品房预售款专用账户。商品房预售款必须用于预售项目的工程建设，不得挪作他用。

市人民政府应当建立商品房预售资金监管制度。

第十六条 市房产管理部门应当对符合条件的房地产开发企业销售的商品房发放商品房预（销）售许可证，并将待售商品房信息输入房地产信息系统。

商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报市房产管理部门登记备案。

第十七条 房地产开发企业预（销）售商品房应当在售楼场所公示下列证件：

（一）营业执照和资质等级证；

（二）建设用地规划许可证；

（三）土地使用权证；

（四）建设工程规划许可证；

（五）建筑工程施工许可证；

（六）商品房预（销）售许可证；

（七）其他。

第十八条 房地产开发企业取得商品房预（销）售许可证后，方可发布商品房销售广告。

商品房销售广告应当载明房地产开发企业名称、商品房价格、环境、质量、交付使用日期等内容。商品房预售广告，还应当载明预售许可证文号。中介服务机构代理销售的，还应当在商品房销售广告中载明其机构名称。

第十九条 房地产开发企业不得有下列行为：

（一）未取得预（销）售许可，以认购、预定、排号、收取定金、预订款、吸纳会员、发放VIP卡等方式变相销售商品房；

（二）返本销售或者变相返本销售商品房；

（三）采取售后包租或者变相售后包租方式销售未竣工商品房；

（四）分割拆零销售商品住宅；

（五）委托没有资格的机构代理销售商品房。

第二十条 商品房销售可以按建筑面积、套内建筑面积或者按套计价销售，当事人应当在合同中载明约定面积与产权登记面积发生误差的处理方式。合同未作约定的，按以下办法处理：

（一）面积误差比绝对值在百分之三以内的，据实结算房价款；

（二）面积误差比绝对值超出百分之三时，买受人有权退房。买受人退房的，房地产开发企业应当在买受人提出退房之日起三十日内将买受人已付房价款退还给买受人，同时支付已付房价款利息。买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在百分之三以内部分的房价款由买受人补足；超出百分之三部分的房价款由房地产开发企业承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在百分之三以内部分的房价款由房地产开发企业返还买受人；绝对值超出百分之三部分的房价款由房地产开发企业双倍返还买受人。

当事人对商品房销售合同约定的面积与实际交付的面积有异议的，可以委托具有相应测绘资质的机构进行测绘，测绘结果由房产管理部门审核认定。

第二十一条 办理商品房初始登记，房地产开发企业应当提供相关资料，并提出申请。

房产管理部门应当自受理申请之日起三十个工作日内办理完毕，发放初始登记房屋所有权证书，并予以公告。

第二十二条 办理商品房所有权转移登记，应当由房地产开发企业与买受人双方共同申请。房产管理部门应当自受理申请之日起三十个工作日内办理完毕，发放房屋所有权证书或者作出不予登记的书面决定。

因特殊原因需要延长登记时限的，经房产管理部门负责人批准可以延长，但最长不得超过六十个工作日。

第二十三条 办理商品房所有权转移登记应当提交下列材料：

（一）申请书；

（二）申请人身份证明；

（三）初始登记的房屋所有权证；

（四）证明房屋所有权发生转让的材料；

（五）其他必要材料。

前款第四项所称材料，可以是商品房买卖合同、拆迁安置协议，或者其他证明房屋所有权发生转让的材料。

第二十四条 因开发企业（产权单位）被注销、变更等，买受人能够提交相关证明材料的可

以由买受人单方申请。

第四章 存量房转让

第二十五条 存量房，是指已被购买或者自建并取得所有权证书的房屋。

第二十六条 办理存量房转让登记应当提交下列材料：

- (一) 申请书；
- (二) 申请人身份证明；
- (三) 房屋所有权证；
- (四) 证明房屋所有权发生转让的材料；
- (五) 其他必要材料。

前款第四项所称材料，可以是买卖合同、互换合同、赠与合同、遗赠证明、继承证明、分割协议、合并协议、出资入股协议、人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书，或者其他证明房屋所有权发生转让的材料。上述材料需要公证的应当进行公证。

第二十七条 办理存量房转让，应当由当事人双方共同申请。有下列情形之一的，可以由当事人单方申请：

- (一) 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书取得房屋权利的；
- (二) 因继承、遗赠取得房屋权利的；
- (三) 法律、法规规定的其他情形。

第二十八条 房产管理部门应当自受理存量房转让申请之日起三十个工作日内办理完毕，发放房屋所有权证书或者作出不予登记的书面决定。

因特殊原因需要延长登记时限的，经房产管理部门负责人批准可以延长，但最长不得超过六十个工作日。

第二十九条 以划拨方式取得土地使用权的已购公房、经济适用住房，转让房屋时应当按照有关规定缴纳不少于出让成交价格百分之一的土地使用权出让金。经济适用房的上市交易应当按照有关规定执行。

转让房屋时提供已缴纳土地费用证明材料的，可直接办理。

第三十条 房地产交易当事人，应当如实申报成交价格，并按照国家规定缴纳有关税费。房地产交易当事人申报的成交价格明显低于同类房地产市场平均价格的，按照评估价格计征税费。

第五章 房地产抵押

第三十一条 房地产抵押包括一般抵押、最高额抵押、在建工程抵押、预购商品房抵押。

第三十二条 房地产抵押，应当签订书面抵押合同。

抵押当事人应当自抵押合同签订之日起三十日内，到办理房屋所有权证书、土地使用权证书的部门办理抵押登记。对符合条件的，自受理之日起十个工作日内办理完毕。

第三十三条 办理房地产抵押登记，应当提供下列材料：

- (一) 当事人的身份证件或者主体资格证明；
- (二) 抵押登记申请书；

(三) 主合同和抵押合同;

(四) 房屋所有权证书, 共有的房屋还应当提供其他共有人同意抵押的证明;

(五) 可以证明房地产抵押价值的评估报告书或者其他材料;

(六) 其他必要材料。

办理在建工程抵押还应当提供建设用地使用权证书、建设工程规划许可证等材料; 同时抵押人应当按照有关规定到国土部门办理国有建设用地使用权抵押登记。

办理预购商品房抵押还应当提供预告登记证明, 其预售的商品房未在建工程已设定的抵押的范围。

办理最高额抵押还应当提交最高额抵押合同和一定期间将要连续发生的债权的合同或者其他登记原因证明材料。

第三十四条 抵押房地产的价值可以由具有房地产价格评估资质的中介机构进行评估, 也可以由抵押当事人协商约定。

第三十五条 以在建工程抵押的, 其担保的债权不得超出该房地产项目完工部分的价值。

已抵押的在建工程预售时, 须经抵押权人同意, 抵押人应当将抵押事实书面告知预购人。

以在建工程抵押的贷款, 由抵押权人进行监管, 应当用于该工程建设项目。

在建工程竣工并经房屋所有权初始登记, 当事人应当申请将在建工程抵押登记转为房屋抵押登记。

第三十六条 抵押合同发生变更或者抵押关系终止时, 抵押当事人应当在变更或者终止之日起十五日内, 到原登记机关办理变更或者注销抵押登记。对符合条件的, 原登记机关应当自受理之日起十个工作日内办结变更或者注销登记。

第三十七条 登记机关在办理抵押登记时, 发现申请登记事项需要进一步核实的, 可以委托有关机构到房地产坐落地对登记标的物状况进行检查, 并出具相关报告。当事人应当配合。

第六章 房屋租赁

第三十八条 房屋租赁, 是指房屋所有权人作为出租人将其房屋出租给承租人使用, 由承租人向出租人支付租金的行为。

第三十九条 房屋租赁实行登记备案制度。

当事人应当自签订书面租赁合同之日起三十日内, 持房屋租赁合同、当事人身份证和房屋所有权证书或者其他合法权属证明, 到市、县(市)房屋租赁管理机构办理备案登记, 领取房屋租赁登记证明。转租房屋的, 还需提交房屋出租人同意转租的证明。

第四十条 下列情形应当纳入房屋租赁管理:

(一) 将房屋以合资、合伙经营等名义提供给他人使用, 不参与经营, 获取固定收益的;

(二) 将房屋以柜台、摊位、场地等方式分割提供给他人使用以及以贷抵租, 获取固定收益的;

(三) 酒店(饭店、宾馆、旅社、招待所等)将客房或者其他房屋提供给他人作为经营场所, 获取固定收益的;

- (四) 将地下构筑物提供给他人使用, 获取固定收益的;
- (五) 以其他方式变相转让房屋使用权而获取固定收益的。

第四十一条 有下列情形之一的房屋, 不得出租:

- (一) 属于违法建筑的;
- (二) 司法机关或者行政机关依法裁定、决定查封的;
- (三) 不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的;
- (四) 违反规定改变房屋使用性质的;
- (五) 法律、法规规定禁止出租的其他情形。

第四十二条 房产管理部门应当与公安、税务、工商等部门建立信息共享制度, 互通房屋租赁信息。

公安机关办理流动人口居住登记, 工商部门办理营业登记, 税务部门办理税务登记, 应当查验房屋租赁登记证明。

地方税务部门可以委托房屋租赁管理机构代收房屋出租税款。

第四十三条 街道办事处、乡镇人民政府、居(村)民委员会及物业服务企业, 应当协助做好房屋租赁管理工作。

第七章 房地产中介服务

第四十四条 房地产中介服务机构, 是指从事房地产价格评估、房地产经纪、房地产咨询等服务机构。

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;
- (二) 有固定的服务场所;
- (三) 有规定数量的财产和经费;
- (四) 从事房地产评估业务的, 应当有规定数量的房地产估价师; 从事房地产经纪业务的, 应当有规定数量的房地产经纪人; 从事房地产咨询业务的, 应当有规定数量的专业人员。

第四十五条 从事房地产中介服务业务, 应当到房产管理部门办理相应的房地产中介资质证书, 在资质等级许可的范围以内从事中介服务活动。

房地产中介机构在房地产交易活动中应当接受房产管理部门的业务指导和监督检查, 同时接受行业组织的行业自律管理和监督检查。

第四十六条 非本行政区域内的房地产中介服务机构在本市从业的, 应当取得工商管理部门核发的营业执照, 并到房产管理部门备案。

第四十七条 房地产中介服务从业人员, 应当按照国家有关规定, 取得相应的执业资格证书, 在申请注册后, 方可从事中介服务活动。

第四十八条 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) 未取得房地产中介服务资质擅自从事房地产中介活动;
- (二) 在房屋交易代理活动中, 对委托人隐瞒房地产交易价格, 赚取非法差价;

- (三) 发布虚假房地产广告和信息, 获取非法利益;
- (四) 与一方当事人串通损害另一方当事人利益;
- (五) 在两个或者两个以上房地产中介服务机构注册执业;
- (六) 私自收取当事人房款或者定金;
- (七) 法律、法规规定不得从事的其他行为。

第八章 法律责任

第四十九条 违反本条例第九条规定, 给他人造成损害的, 应当承担相应的法律责任; 情节严重构成犯罪的, 依法追究刑事责任。

第五十条 违反本条例第十四条、第十九条第一项规定, 房地产开发企业未取得商品房预售许可证擅自预售商品房的, 由房产管理部门责令停止违法行为, 没收违法所得; 收取预付款的, 可以并处已收取的预付款百分之一以下的罚款。

第五十一条 违反本条例第十七条规定, 销售商品房不公示相应证件的, 由房产管理部门责令限期改正; 逾期不改正的, 责令停止销售。

第五十二条 违反本条例第十九条第二项至五项规定之一的, 由房产管理部门予以警告, 责令限期改正, 可以并处一万元以上三万元以下罚款。

第五十三条 违反本条例规定, 有下列情形之一的, 由房产管理部门责令改正, 并按下列规定处罚:

(一) 出租房屋未进行登记备案的, 对住宅租赁当事人处以二百元以上一千元以下的罚款, 对非住宅租赁当事人处以五千元以上三万元以下的罚款。

(二) 将不得出租的房屋出租的, 对没有违法所得的, 可处以一千元以上五千元以下的罚款; 对有违法所得的, 可处以违法所得一倍以上三倍以下的罚款。

第五十四条 未取得房地产中介机构资质, 擅自从事房地产中介服务活动的, 由房产管理部门责令停止违法行为, 可以并处一万元以上三万元以下的罚款。

第五十五条 房产管理部门的工作人员在房地产交易管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的, 依法给予处分; 构成犯罪的, 依法追究刑事责任。

第九章 附 则

第五十六条 本条例自 2011 年 5 月 1 日起施行。