

关于《河南省城市房地产交易管理办法 (修订草案征求意见稿)》的起草说明

现就《河南省城市房地产交易管理办法(修订草案征求意见稿)》(以下简称《办法(修订草案征求意见稿)》)的有关情况说明如下。

一、修订必要性和起草过程

房地产交易是房地产市场运行的核心环节之一，对满足群众住房需求、优化市场资源配置、推动经济社会发展具有重要意义。省委、省政府高度重视房地产交易管理工作，省政府于2002年颁布《河南省城市房地产交易管理办法》(省政府令第67号)，自实施以来对规范我省房地产交易行为、保障当事人合法权益、促进房地产市场平稳健康发展发挥了积极的作用。

进入新时期，房地产交易管理面临新形势、新问题、新要求。一是原《办法》制定时正值我省房地产市场刚起步，条款内容相对简单，经过多年发展，房地产交易规模明显增长，市场关系更加复杂，特别是新颁布的《民法典》在抵押、合同等方面有新的规定；二是近年来房地产市场供求关系发生了重大变化，新建商品房市场持续调整，房企“高负债、高杠杆、高周转”模式弊端暴露，部分期房项目出现逾期难交付等问题，房地产经纪机构存在利用房源客源优势收取过高费用、滥用客户个人信息等不良行为，而原《办法》对这些问题没有制定相应条款；三是随着机构

改革推进，原先属于房地产管理部门的房产登记职责划转自然资源部门，加上近年来国家大力推行“放管服”改革，提出“一网通办”等数字化、智能化、信息化新要求。因此，为更好适应当前房地产市场形势，满足群众维护自身合法权益的更高需求，提升房地产交易管理部门服务质效，有必要对原《办法》进行修订。

2025年3月，省政府将《河南省城市房地产交易管理办法》修订纳入今年立法计划。省住房城乡建设厅高度重视，抽调精干力量，组建工作专班，充分借鉴江苏省、重庆市等兄弟省（市）已修订的城市房地产交易管理办法（条例），结合我省实际，起草了《办法（修订草案征求意见稿）》初稿。初稿形成后，完成向省直相关部门、17个省辖市、济源示范区住房城乡建设主管部门和社会公开征求意见工作，组织召开了部分房企、房地产经纪机构座谈会和专家论证会，商请省市场监管局出具了公平竞争审查意见。根据各方面反馈意见，对初稿反复研究修改，形成了《办法（修订草案征求意见稿）》。

二、文件内容

《办法（修订草案征求意见稿）》坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府关于房地产工作的决策部署，根据《民法典》等上位法有关规定，遵循依法规范、与时俱进、总体稳定、方便群众的基本原则，对原《办法》（共24条）保留2条、删除5条，将其余17条修改合并为13条，新增20条，修订后共6章35条。其中，第一章为

总则，主要明确了立法目的、适用范围、基本原则、部门职责、交易模式等内容；第二章为房地产转让，主要明确了房地产转让的定义、转让情形、转让方式，规范了房地产转让办理的条件、时限等内容；第三章为房地产抵押，主要明确了房地产抵押的定义、已抵押商品房预（销）售条件、房地产抵押的价格评估方式；第四章为房地产经纪服务，主要明确了房地产经纪机构的设立和备案要求、收费制度和禁止性行为等内容；第五章为法律责任，明确了房地产交易主体、有关监管部门的法律责任；第六章为附则。

三、需要说明的问题

（一）关于加强商品房预售管理。对实行预售的项目，规定房地产开发企业取得商品房预售许可证后，方可发布预售广告，预售广告的内容必须真实、准确，不得有误导、欺骗公众和不符合预售商品房项目的内容（第十三条）。《办法（修订草案征求意见稿）》增加了加强预售资金监管条款，要求市、县（市）住房城乡建设部门应会同人民银行分支机构、金融监管部门按照法律法规、国家及本省有关规定加强房地产预售有关的资金监管（第十四条）。

（二）关于商品房抵押后进行预售或销售问题。根据《民法典》第四百零六条“抵押期间，抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的，按照其约定。抵押财产转让的，抵押权不受影响。抵押人转让抵押财产的，应当及时通知抵押权人”等规定，《办法

《修订草案征求意见稿》要求“房地产开发企业将已经抵押的商品房预售、销售，应当及时通知抵押权人并向购房人明示已抵押的事实，或者解除抵押后销售”（第二十一条），更好保障购房人合法权益。

（三）关于对房地产经纪机构及从业人员加强监管的问题。针对近年来部分房地产经纪机构及其从业人员的违法违规行为导致的市场乱象，《办法（修订草案征求意见稿）》专门增加第四章“房地产经纪服务”，明确要求房地产经纪机构设立后要向住房城乡建设部门备案，落实实名登记、明码标价、诚信服务等要求，并列出了房地产经纪机构及从业人员的禁止性行为，便于加强行业管理，提升服务质量。