

# 河南省城市房地产交易管理办法

(修订草案征求意见稿)

第一章	总则
第二章	房地产转让
第三章	房地产抵押
第四章	房地产经纪服务
第五章	法律责任
第六章	附则

## 第一章 总则

**第一条** 为规范城市房地产交易行为，保护交易当事人的合法权益，维护公平的交易秩序，促进房地产市场平稳健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、法规，结合本省实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本省城市规划区国有土地范围内房产交易以及房产交易所涉及的国有土地使用权交易的转让、抵押和监督管理。

以出让或者划拨方式取得的国有土地使用权转让、抵押，应当符合《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国土地管理法》规定的条件和要求。

已购公有住房和经济适用住房首次上市交易，按照《河南省已购公有住房和经济适用住房上市交易管理暂行办法》执行。

**第三条** 本办法所称房地产交易，包括房地产转让、抵押。

房屋租赁按照《中华人民共和国城市房地产管理法》《河南省房屋租赁管理办法》等有关法律、法规、规章的规定执行。

**第四条** 房地产交易应当遵循合法、公平、自愿和诚实信用的原则。

**第五条** 省人民政府住房城乡建设部门、自然资源部门按照法定职责，各司其职，密切配合，负责本省行政区域内房地产交易和登记管理工作。

市、县（市）人民政府住房城乡建设部门、自然资源部门按照各自职责，负责本行政区域内房地产交易和登记的监督管理工作。

发展改革、财政、市场监督管理、税务、人民银行、金融监管等有关部门依照各自的职责分工，共同做好与房地产交易有关的管理工作。

**第六条** 县级以上地方人民政府及其有关部门应当公开房地产交易办理程序和要件，依托省、市级政务数据共享交换平台推进数据共享，提升房地产交易管理和服务信息化、智能化水平。

县级以上人民政府住房城乡建设、自然资源、税务等有关部门应当本着便民高效的原则，在规定时限内办理房地产交易登记手续。

## **第二章 房地产转让**

**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。

**第八条** 房地产转让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。

**第九条** 房地产转让，双方当事人应当签订书面转让合同，并按国家和本省有关规定办理转让手续。

**第十条** 转让共有的房地产，须经全体共同共有人或三分之二以上按份共有人书面同意；属于买卖的，在同等条件下，其他共有人有优先购买权。

转让已出租但租赁期未届满的房地产，出租人应当在合理的期限内书面通知承租人；属于买卖的，在同等条件下，承租人有优先购买权；如受让方为非承租人，出租人应告知受让方出租事宜，原租赁合同继续有效。

**第十一条** 商品房现房销售的，房地产开发企业应当按照国家有关规定在商品房现售前将房地产开发项目手册以及相关材料报送市、县（市）住房城乡建设部门备案。

**第十二条** 预售商品房的，房地产开发企业应当向项目所在地的市、县（市）住房城乡建设部门申请办理商品房预售许可证书。市、县（市）住房城乡建设部门在接到商品房预售申请后，

应当查验有关证件和资料，进行现场查勘，自收到申请之日起7日内，作出准予或者不予许可的书面决定。不予许可的，应当说明理由。

未取得商品房预售许可证的，不得预售商品房。

**第十三条** 预售商品房的，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，并应载明商品房预售许可证的编号、发证机关、预售资金监管账户。

**第十四条** 市、县（市）住房城乡建设部门应会同人民银行分支机构、金融监管部门通过公开招标方式，综合商业银行资信情况、监管能力、服务水平等因素，确定能够承接商品房预售资金监管服务的商业银行。中标的商业银行，应当通过市、县（市）住房城乡建设部门门户网站予以公示。市、县（市）住房城乡建设部门、房地产开发企业和中标的商业银行应当签订预售资金三方监管协议，实行三方监管。

预售商品房取得的销售收入，应当全部直接存入监管账户。

监管账户收取的房价款属于重点监管资金的，经项目所在地市、县（市）住房城乡建设部门批准后专项用于支付项目工程建设费用。

**第十五条** 房地产开发企业与购房人应当依法签订商品房买卖合同。

房地产开发企业应当在商品房买卖合同签订后30日内，向商

品房所在地的市、县（市）住房城乡建设部门办理备案。受理部门应当在一个工作日内予以备案。

**第十六条** 房地产开发企业向购房人交付商品房时，应当提供住宅质量保证书和住宅使用说明书，并按照国家规定承担保修责任。

**第十七条** 商品房买卖合同约定房地产开发企业为商品房购买人办理不动产权登记证书的，房地产开发企业应当在合同约定的期限内为商品房购买人办理不动产权登记证书；没有约定的，房地产开发企业应当协助商品房购买人办理不动产权登记证书，但不得向买受人代收相关税费和住宅专项维修资金。

**第十八条** 住房城乡建设、自然资源、税务部门应当依托省、市级政务数据共享交换平台加强房地产交易、纳税、不动产登记信息的数据互通共享，推动实现“一次告知、一表申请、一套材料、一窗（端）受理、一网办理”。

### **第三章 房地产抵押**

**第十九条** 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。债务人不履行到期债务或发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人有权就该财产优先受偿。

**第二十条** 房地产抵押，抵押人和抵押权人应当签订书面抵押合同。

**第二十一条** 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。

已经预售、销售的商品房不得进行抵押。

**第二十二条** 房地产抵押需要价格评估的，由经备案的房地产估价机构进行评估。

#### **第四章 房地产经纪服务**

**第二十三条** 房地产经纪机构及其分支机构，应当依法设立，自领取营业执照之日起 30 日内向市、县（市）住房城乡建设部门备案。通过互联网提供房地产经纪服务的机构，应当到机构所在地省级通信部门办理网站备案后，向服务覆盖地的市、县（市）住房城乡建设部门备案。

**第二十四条** 市、县（市）住房城乡建设部门应当将已备案的房地产经纪机构名称、经营范围、住所、法定代表人或负责人及其从业人员等备案信息进行公示。

房地产经纪专业人员从事房地产经纪服务的，应依法办理注册或登记；房地产经纪从业人员应实名登记。

**第二十五条** 房地产经纪服务业务应当由房地产经纪机构统一接受委托。房地产经纪人员不得以个人名义承揽业务，分支机构应当以设立该分支机构的房地产经纪机构名义承揽业务。

房地产经纪机构不再从事相关业务的，应当在其签订的合同全部履行完毕、相关费用结算完成后办理备案注销手续。

**第二十六条** 房地产经纪机构收费实行明码标价制度，在经营门店醒目位置明确公示服务项目、服务内容和收费标准；不得

收取任何未予公示标明的费用。

在协助房地产交易当事人办理纳税申报等涉税事项时，应当如实告知税收规定和优惠政策，协助交易当事人依法诚信纳税。

**第二十七条** 房地产经纪机构及其从业人员在房地产经纪服务活动中不得有下列行为：

（一）泄露或者不当使用委托人的个人信息或者商业秘密，谋取不正当利益；

（二）为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利；

（三）通过监管账户以外的账户代收交易资金，侵占、挪用房地产交易资金；

（四）承购自己提供经纪服务的房屋；

（五）为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供经纪服务；

（六）强迫委托人选择其指定的金融机构，将金融服务与其他服务捆绑，提供或与其他机构合作提供首付贷等违法违规的金融产品和服务，向金融机构收取或变相收取返佣等费用。

（七）法律、法规禁止的其他行为。

## **第五章 法律责任**

**第二十八条** 对违反本办法规定的行为，法律、法规已有法律责任规定的，从其规定。

**第二十九条** 违反本办法规定，擅自预售商品房的，由市、县（市）住房城乡建设部门责令其停止违法行为，没收违法所得，

可以并处已收取的预售款 1%以下的罚款。

**第三十条** 违反本办法第二十一条第一款规定的，由市、县（市）住房城乡建设部门责令退还已收款额及利息，按已收款额的 1%给买受人补偿，并处以已收款额 3%以上 5%以下的罚款。

违反本办法第二十一条第二款规定的，由市、县（市）住房城乡建设部门责令改正，处以抵押额 5%以上 10%以下的罚款。

**第三十一条** 违反本办法第二十七条第一款第（一）—（五）项规定的，由市、县（市）住房城乡建设部门责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪人员处以 1 万元罚款；对房地产经纪机构，不再提供网上签约服务，处以 3 万元罚款。

**第三十二条** 当事人因房地产交易发生争议的，可以通过协商解决，协商不成的或不愿协商的，可以依照约定申请仲裁，或者向人民法院提起诉讼。

**第三十三条** 违反本办法规定，属于发展改革、财政、市场监督管理、税务、人民银行、金融监管等部门职责范围的，分别按照有关法律、法规的规定予以处理。

**第三十四条** 住房城乡建设部门、自然资源部门及其他有关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、索贿受贿的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第六章 附则

**第三十五条** 本办法自 20 年 月 日起施行。