

石家庄市城镇房产转让管理办法

(1991年6月4日石家庄市人民政府令第29号发布 根据1997年12月30日石家庄市人民政府令第94号《石家庄市城镇房产转让管理办法修正案》第一次修订 根据2003年5月8日石家庄市人民政府令第128号《石家庄市城镇房产转让管理办法修正案》第二次修订)

第一章 总 则

第一条 为加强城镇房产转让管理,维护正常转让秩序,保护国家利益和房产转让当事人的合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、法规,结合我市实际,制定本办法。

第二条 公民、法人或其他组织在本市行政区域内国有土地上进行房产转让,应遵守本办法。

第三条 本办法所称房产转让,是指房产所有人通过合法方式将其依法拥有的房产所有权转移给他人所有的行为,包括下列方式:

- (一) 买卖;
- (二) 赠与、继承、划拨;

(三) 产权调换;

(四) 以房产作价出资或者作为合作条件, 与他人成立法人或其他组织, 房产权属随之转移的;

(五) 因企业兼并或者合并, 房产权属随之转移的;

(六) 法律、法规、规章许可的其他方式。

第四条 房产转让应遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用、房地一致的原则。

第五条 石家庄市房产管理局是本市城镇房产转让的行政主管部门, 并负责本市市区房产转让管理工作; 高新技术产业开发区房产管理部门在市房产管理局委托范围内, 负责本辖区内的房产转让管理工作。县(市)、矿区房产管理部门负责本辖区城镇房产转让管理工作。

工商、物价等部门根据各自职能对房产转让活动进行监督管理。

第二章 一般规定

第六条 房产转让人应当是房产所有人。房产受让人可以是中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织, 但法律、法规、规章另有规定或者土地使用权出让合同另有约定者除外。

第七条 有下列情形之一的房产不得转让:

(一) 无合法产权证或产权证被注销、吊销的;

(二) 权属有争议且在诉讼、仲裁或者行政处理中的;

(三) 司法机关或者行政机关依法裁定、决定查封或者以其他方式限制产权转移的；

(四) 共有房产、未经其他共有人书面同意的；

(五) 依法收回土地使用权的；

(六) 与产权证所载内容不符的；

(七) 法律、法规、规章规定不得转让的其他情形。

第八条 公有住房按房改政策出售和已售公有住房、经济适用住房的转让，按照相关规定执行。

第九条 共有房产转让，须经全体共有人同意。在同等条件下，其他共有人享有优先购买权。

第十条 出售租赁中的房产，房产所有权人应提前三个月通知承租人。在同等条件下，承租人享有优先购买权。

第十一条 房产转让当事人应签订书面转让合同，载明下列主要内容：

(一) 当事人的姓名或名称、住所；

(二) 房产的坐落地点、面积、四至范围；

(三) 土地使用权取得方式和使用年限；

(四) 房产转让的价格，支付方式和期限；

(五) 房产交付时间；

(六) 违约责任；

(七) 争议解决方式；

(八) 双方约定的其他事项。

房产转让合同示范文本由市房产管理局制定，转让当事人应当参照示范文本订立房产转让合同。

第十二条 房产转让当事人应在转让合同签订后九十日内到房产转让行政主管部门办理转让手续，并交验下列资料：

- (一) 个人身份证件或法人资格证明；
- (二) 产权证及相关土地使用证；
- (三) 转让合同或相应法律文件；
- (四) 其他有关的文件。

第十三条 房产转让行政主管部门应对转让双方主体资格、产权资料及其它有关证件进行审查。对不符合本办法规定的，应在七日内书面通知当事人并说明理由；对符合本办法规定的，应在十五日内办结转让手续。

第十四条 房产转让当事人应如实申报房产转让价格，不得做不实申报。申报转让价格明显低于市场价格的，由依法成立的房地产价格评估机构进行评估。

第十五条 转让当事人应依法按申报价格缴纳税费。申报转让价低于房产评估价格的，应按房产评估价格缴纳税费。

第十六条 转让当事人办理产权过户及土地使用权变更手续，应持完税证明和转让合同。

未办理转让手续、完纳契税的房产，有关业务主管部门不得

办理产权过户及土地使用权变更手续。

第三章 商品房转让

第十七条 商品房转让，包括商品房现房销售和期房预售。

第十八条 商品房现房销售，房地产开发企业应当在依法办理新建商品房所有权登记后方可进行。

第十九条 商品房预售实行预售许可制度。

第二十条 商品房预售，应当符合下列条件：

（一）土地使用权以出让方式取得，已经依法登记并取得土地使用权证书；

（二）取得商品房的建设工程规划许可证；

（三）取得商品房的建设工程施工许可证；

（四）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的百分之二十五以上；

（五）已经确定商品房的施工进度和竣工交付日期；

（六）已经与在本市注册登记的银行（以下称监管银行）签订了预售款监管协议；

（七）已经与物业管理企业订立了前期物业管理服务合同；

（八）取得商品房预售许可证。

第二十一条 房地产开发企业需预售商品房的，应当向房产转让行政主管部门提出申请，并提交证明符合本办法第二十条规定的文件以及商品房的总平面图、分户示意图和预售方案。

房产转让行政主管部门应当自受理预售申请之日起十日内完成审核。对符合预售条件的，发给商品房预售许可证；对不符合预售条件的，作出不准预售的决定，并书面通知申请人。

经审核准予预售商品房的，预售许可证签发的日期为准予预售的日期。

第二十二条 房地产开发企业取得商品房预售许可证后方可预售商品房。

预售商品房的广告必须载明商品房预售许可证的批准文号。

第二十三条 房地产开发企业预售商品房时，应当向预购人出示商品房预售许可证，与预购人订立预售合同。

第二十四条 房地产开发企业应当在预售合同签订之日起三十日内，将其送交房产管理部门登记备案。

第二十五条 房地产开发企业收取的商品房预售款，应当委托监管银行监管，专项用于所预售商品房的建设。

第二十六条 预售人将已经抵押的商品房进行预售，必须经抵押权人书面同意并书面告知预购人，预售人不得将已经预售的商品房进行抵押。

第二十七条 已经预售的商品房，房地产开发企业不得擅自变更其建筑设计。经规划部门批准变更规划或设计单位同意变更设计的，房地产开发企业应当在变更确立之日起十日内，书面通知预购人，并与预购人订立预售合同的变更协议。

预购人有权在收到通知之日起十五日内做出是否退房的书面答复。预购人在通知到达之日起十五日内未作出书面答复的，视同接受规划、设计变更以及由此引起的房价款的变更。房地产开发企业未在规定时限内通知预购人的，预购人有权解除预售合同，并由房地产开发企业承担违约责任。

第二十八条 预售合同登记备案后，预购人转让预售商品房的，应与受让人签订书面转让合同，并书面通知开发企业。预售合同载明的权利义务随之转移。

预售商品房转让，当事人应按本办法第十二条规定办理转让手续。

第四章 在建工程转让

第二十九条 房屋在建工程转让，应符合下列条件：

- （一）土地使用权已经依法登记并取得土地使用证；
- （二）取得建设工程规划许可证；
- （三）取得建设工程施工许可证；
- （四）房屋建设的开发投资总额已经完成百分之二十五以上；
- （五）已进行房屋在建工程权属登记本案。

第三十条 房屋在建工程转让时，转让人与受让人应当订立转让合同。

第三十一条 房屋在建工程的转让当事人应当在转让合同

生效后，按照本办法第十二条规定办理转让手续。

第三十二条 房屋在建工程预售的，应当符合本办法第二十条规定条件，并按本办法第二十一条规定办理预售许可证。

第三十三条 房屋在建工程转让前已经按照本办法规定预售的，房屋在建工程转让人应当将房屋在建工程转让的情况书面通知预购人。预购人在接到书面通知之日起三十日内有权要求解除预售合同，并由预售人承担违约责任。

预购人未按照前款规定解除预售合同的，应当由房屋在建工程受让人继续履行预售合同。

第五章 罚 则

第三十四条 本办法所规定的行政处罚，由房产转让行政主管部门或其委托的符合《行政处罚法》规定条件的组织实施。

第三十五条 未办理房产转让手续的，经审查符合本办法规定转让条件的，由房产转让管理部门责令补办转让手续，缴纳契税，并视情节轻重处以应纳税额三倍以下罚款；对不符合转让条件的，宣布转让无效，并可处以一万元以下罚款。

第三十六条 实系转让而以其他方式逃税的，除责令据实缴纳契税外，并视情节轻重处以应纳税额三倍以下罚款。

第三十七条 弄虚作假，用不正当手段骗取转让批准手续的，没收已纳税费，收回房产转让过户证件，或公告宣布无效，并可处以两万元以下罚款。

第三十八条 未取得预售许可证预售商品房或房屋在建工程的，责令其停止预售，没收违法所得，可并处已收取的预付款百分之一以下的罚款。挪用预售款的，责令限期纠正，并处以三万元以下罚款。

第三十九条 涂改、伪造商品房预售许可证或其他相关批准文件的，由房产行政主管部门依法没收，可并处三万元以下罚款。

第四十条 当事人对处罚决定不服的，可依照《行政复议法》、《行政诉讼法》和有关法律的规定申请复议或者起诉。当事人逾期不申请复议，也不起诉，又不履行处罚决定的，行政机关可申请人民法院强制执行或依法强制执行。

第四十一条 房产转让管理人员，应依法办事，不得营私舞弊、玩忽职守、滥用职权、索贿受贿，违者视情节轻重给予行政处分。涉嫌犯罪的，移送司法机关追究刑事责任。

第六章 附 则

第四十二条 集体土地上的房产转让按相关规定执行。

第四十三条 本办法自 2003 年 6 月 15 日起施行。