**仪征市房屋交易管理工作规程（试行）**

总则

**第一条** 为了加强城市房屋交易的管理，规范城市房屋

交易行为，做好房屋交易与不动产登记业务衔接，保证房屋交易和不动产登记安全，维护房地产交易当事人的合法权益，根据《物权法》、《城市房地产管理法》、《江苏省城市房地产交易管理条例》、《房屋交易与产权管理工作导则》等法律、法规，结合本市实际，制定本工作规程（试行）。

 **第二条** 在本市范围内国有土地上从事房屋交易，实施房屋交易管理，应当遵守本规程。

 本规程所称房屋交易，包括房屋转让、房屋抵押、房屋

租赁等行为。

 **第三条** 房屋交易活动应当遵循合法、公平、自愿和诚实信用的原则，房屋交易管理应当遵循流转顺畅、安全有序、高效便民的原则。

**第四条** 市住房保障和房产管理局负责本市房屋交易活动的监督和管理工作，在市政务服务中心设置房屋交易服务窗口----市房地产交易中心，具体履行房屋交易活动的监督管理职责。

房屋转让

**第一条** 本规程所称房屋转让，是指房屋权利人通过合法方式将其房屋转移给他人的行为。房屋转让方式主要包括:

(一) 买卖;

(二) 赠与;

(三) 交换;

(四) 抵债;

(五) 作价出资;

(六) 法人或者其他组织合并、分立，房屋随之转移的;

(七) 法律、法规规定的其他情形。

**第二条** 有下列情形之一的房屋，不得转让:

（一） 临时建筑或者违法建设的；

（二） 被依法查封或者其他形式限制的；

（三） 违反规划、设计、消防等规定以及强制性标准进行分割的；

（四） 未结清物业管理费的;

（五） 法律、法规规定不得转让的其他情形。

 建筑设计为独立成套的房屋不得分割转让，配套使用的房屋附属设施、设备及共用部位不得单独分割转让。

物业管理用房、通道、消防间、设备层等属于建筑物区分所有权中共有部分的，不得单独转让。

**第三条** 房屋转让执行国家规定价格申报制度。房屋转让价格由当事人协商议定，也可以委托房地产估价机构评估确定，法律、法规另有规定的除外。

新建商品房竣工验收合格后，房地产开发企业应当到市住房保障和房产管理局交易中心办理备案手续，经审验后出具商品房上市交易告知单，房地产开发企业持告知单到不动产登记机构申请办理新建商品房首次登记。

 房屋转让应当按照合同约定交付。新建商品房未经竣工

验收的，不得交付。

**第四条** 房屋转让基本单元

房屋应当按照界限固定、可以独立使用的基本单元进行转让。

成套的住房，以套为基本单元；非成套的住房，以房屋的幢、层、间等为基本单元。

商业、办公等非住房，以房屋的幢、层、套、间等为基本单元。

**第五条** 共有房屋的转让

按份共有的房屋，按份共有人可以转让其享有的份额。

共同共有的房屋、经全体共有人同意后可以转让。

**第六条** 房屋转让合同网签备案。当事人应当在签订房屋转让合同之日起30日内，到市房地产交易中心办理房屋转让合同网签备案手续，如实申报转让价格。符合规定的，市房地产交易中心应当予以登记备案，并出具交易告知单；不符合规定的，不予登记备案，并告知当事人。

 **第七条** 市房地产交易中心负责存量房转让合同网签的监督与管理。

 **第八条** 房屋转让合同网签备案一般程序：

 (一)买卖双方委托房地产经纪机构申请办理存量房转让合同网签；

 (二)市房地产交易中心对房地产经纪机构资格及房屋中介服务协议审查；

(三)房源核验与购房资格审核；

(四)存量房转让合同网签备案；

(五)完成合同网签备案，出具房屋交易告知单，向不动产登记机构申请办理登记手续。

 **第九条** 存量房通过房地产经纪机构成交的，房地产经纪机构应在市住房保障和房产管理局交易中心备案，并取得办理网签资格。

存量房自行成交的，由买卖双方到交易中心窗口申请网签合同备案。

**第十条** 房屋转让应当提交以下材料：

1、存量房网签转让合同网签（中介机构代办的）；

2、房产证及土地证或不动产权证；

3、身份证、结婚证、户口簿；（原件查验、复印件核存）

4、授权委托书（当事人办理的不需要提供）；

5、房屋买卖（赠与、互换等）合同；

6、其他必要材料；

**第十一条** 市房地产交易中心应建立存量房交易资金监管制度。

交易资金监管一般程序：

(一)签订资金监管协议；

 (二)按协议内容将交易资金存入监管账户；

 (三)交易完成并取得房屋所有权证后，完成交易资金拨付。

**第十二条** 房屋转让业务流程

 1、到房管局测绘配图窗口配制房屋分户图；

 2、到联合窗口申请房屋转移登记；

3、受理（不动产登记中心窗口人员受理并审查确认申请表及相关材料）；

4、备案登记（完成房屋转让合同网签备案，出具交易告知单。注：需要资金托管的等托管资金到账后再出具告知单）；

5、在联合窗口地税部门交税；

6、在联合窗口不动产登记中心进行信息录入，出具收件单；

7、5个工作日后凭收件单及身份证件到不动产登记中心发证窗口领证。

**第十三条** 通过赠与、互换等其他方式转让房屋的，参照房屋转让业务流程办理。

房屋租赁

**第一条** 本规程所称房屋租赁，是指房屋权利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。

**第二条** 有下列情形之一的房屋不得出租：

（一）、属于违法建筑的；

（二）、不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；

（三）、违反规定改变房屋使用性质的；

（四）、法律、法规规定不得出租的其他情形。

**第三条** 最小出租单元

出租住房的，人均租住建筑面积不得低于当地人民政府规定的最低标准，本市标准为人均不得低于15平方米。

厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租居住。

**第四条** 租赁期限

国家鼓励出租人和承租人签订长期房屋租赁合同，建立稳定的租赁关系。

租赁期限内，出租人无正当理由不得解除合同。出租人擅自解除租赁合同的，承租人有权要求出租人按照月租金的三倍支付违约金或要求出租人承担其他违约责任。

**第五条** 租金和押金

房屋租赁的租金标准，由租赁当事人在租赁合同中约定，租赁期限内，出租人不得单方面提高租金标准。

出租人可以按照租赁合同的约定向承租人收取一定数额的押金。租赁关系结束后，出租人应当向承租人返还押金，但出租人有正当理由扣留全部或部分押金的除外。

**第六条** 出租人的义务

出租人应当按照合同约定履行房屋的维修义务并确保房屋和室内设施安全。未及时修复损坏的房屋，影响承租人正常使用的，应当按照约定承担赔偿责任或者减少租金。

公有住房和廉租房租金按照国家和省有关规定执行，其他房屋租金由租赁双方协商议定。

以营利为目的，房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建设的房屋出租的，应当按照国务院的规定将租金中所含土地收益上缴国家。

**第七条** 承租人的义务

承租人应当按照合同约定的租赁用途合理使用房屋，并遵守国家和地方有关房屋使用和物业管理的规定。承租人因使用不当等原因造成承租房屋和设施损坏的，承租人应当负责修复或者承担赔偿责任。

承租人不得擅自改动房屋承重结构和拆改室内设施，不得损害其他业主和使用人的合法权益。需要拆改、装修承租房屋或者增加附属设施、设备的，应当征得出租人书面同意；须经有关部门审批的，应当由出租人或者出租人委托承租人报有关部门批准。

租赁期限届满，出租人同意保留装修的部分或者增加的附属设施、设备的，应当按照所存价值补偿承租人。当事人另有约定的，从其约定。

**第八条** 转租

承租人转租房屋的，应当经出租人书面同意。

承租人未经出租人书面同意转租的，出租人可以解除租赁合同，收回房屋并要求承租人赔偿损失。

**第九条** 建立住房租赁信息政府服务平台，提供租赁房源信息、租赁需求信息发布服务，提供房屋租赁合同示范文本。

建立房屋租赁价格监测机制，定期发布房屋租赁价格信息，配合有关部门加强房屋租赁价格监管；加强租赁押金监管，提供租赁押金监管服务。

**第十条** 积极培育经营住房租赁的机构，鼓励机构长期租赁或购买社会房源向社会出租，支持房地产开发企业将持有房源向社会出租，推进住房租赁专业化、规模化经营。

**第十一条** 房屋租赁合同订立后30日内，房屋租赁当事人应到市房地产交易中心办理房屋租赁合同登记备案手续。符合规定的，予以登记备案，并出具房屋租赁合同备案证 明；不符合规定的，不予登记备案，并告知当事人。

**第十二条** 房屋租赁合同未登记备案的，不得对抗善意第三人。

**第十三条** 房屋租赁登记备案一般程序：

 (一)房屋租赁当事人或受托房地产经纪机构申请租赁合同备案；

  (二)核验房源是否存在禁止租赁情形；

(三)符合要求的，办理房屋租赁合同备案，并出具备案证明；

**第十四条** 房屋租赁合同登记备案应提交下列材料

1、房屋租赁当事人身份证或营业执照副本；

2、房产证及土地证或不动产权证书

5、房屋租赁合同

6、其他必要材料

 **第十五条** 房屋租赁合同备案业务流程

 1、申请（由租赁双方当事人到房管局窗口申请）

 2、受理（窗口人员受理并审查相关材料）；

3、备案登记（完成房屋租赁合同备案，出具备案证明；