办事服务指南

房地产交易（转让）审核

1． 承办机构：汶上县房地产管理局交易中心

办公地址：汶上县政务服务中心交易中心窗口

办公电话：0537-7239982

2．设立依据

依据《山东省城市房地产交易管理条例》第二条、第五条；《房屋交易与产权管理工作导则》第一章第三条。

3．是否审核转报事项

否

4．有无办理数量限制

无

5．办理条件

5.1 房屋转移办理条件

5.1.1 企业合并、分立或者与他人合资、合作经营、作价入股的；

5.1.2 依法转让、赠与的；

5.1.3 继承、受遗赠取得的；

5.1.4 人民法院、仲裁委员会生效法律文书导致权属转移的；

5.2 房屋抵押办理条件

5.2.1 为担保债务的履行，债务人或者第三人不转移不动产的占有，将该不动产抵押给债权人的；

5.2.2 为担保债务的履行，债务人或者第三人对一定期间内将要连续发生的债权提供担保不动产的；

5.2.3 以正在建造的建筑物设定抵押的；

6. 所需申请材料

6.1 房屋转移所需材料

6.1.1 房屋转移申请书

6.1.2 房屋转移询问书

6.1.3申请人身份证明（验原件，提供复印件）；

6.1.4 房屋买卖合同或者房屋发生转移的证明（原件）；

6.1.5 房屋所有权证或不动产权证书（验原件，提供复印件）；

6.1.6 完税证明（验原件，提供复印件）；

6.2 房屋抵押所需材料

6.2.1 房屋抵押申请书

6.2.2 房屋抵押询问书

6.2.1 申请人身份证明，抵押权人为单位法人的，需提供金融许可证（验原件，提供复印件）；

6.2.2 房屋所有权证书或不动产权属证书（在建工程抵押不需提供）

6.2.3 主债权合同（原件） ；

6.2.4 抵押合同（原件） ；

6.2.5 在建建筑物抵押的，提交国有土地使用证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、（验原件，提供复印件）工程建设投资25%以上的证明；

7．办理程序：

7.1 申请

7.2 受理

7.3 审核

7.4 出具房屋交易证明

8．是否收费

否

9．收费依据

无

10．收费标准

无

11．法定办理时限

无

12．承诺办理时限

当场即办

13．救济途径

（一）投诉

1.投诉事项。有下列行为的，申请人可以进行投诉：

①对符合法定条件的取水申请不予受理或不予批准的；

②不在法定期限内批准的；

③工作人员服务态度蛮横的；

④接收申请人宴请或钱物的。

2.投诉受理：房管局纪检、信访办负责单位工作人员违纪违法投诉事项的协调处理。

3.投诉处理

（1）对信函投诉做到逐件拆阅、登记，及时处理；

（2）对网络投诉举报应当及时登录收阅、打印登记，及时处理；

（3）对当面投诉举报应当分别单独进行，接待人员应当做好笔录；

（4）对投诉电话做到细心接听，询问清楚，如实记录；

（5）投诉处理时限：对一般投诉要及时办理，并于3日内将办理结果反馈给投诉人。重要投诉在3日内不能办理完毕的，可延长15日，在30日内将办理结果反馈给投诉人。

4.投诉渠道

窗口电话：0537-7239982

房管局监督电话： 0537-7281168

电子邮箱：wsxfgjfzb@163.com

信箱：汶上县房地产管理局。邮编：272500

（二）行政复议或行政诉讼。

1.行政复议事项

申请人对行政主体做出的具体行政行为不服，依据法律、法规的规定，以自己的名义，向行政复议机关提起行政复议或行政诉讼；

2.行政复议受理机关

在60日内依法向汶上县人民政府（行政复议机关）或济宁市人民政府（行政复议机关） 申请行政复议。

3. 行政诉讼受理机关

6个月内向汶上县人民法院（人民法院）提起行政诉讼。

附表1

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **房 屋 转 移 申 请 书** | | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 转移类型： |  | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **申 请 人** | 出 让 人 | 姓名（名称） | | 身份证件名称 | 证号 | | | 户籍所在地 | | 共有情况 | 共有 份额 |
|  | |  |  | | |  | |  |  |
|  | |  |  | | |  | |  |  |
| 受 让 人 | 姓名（名称） | | 身份证件名称 | 证号 | | | 户籍所在地 | | 共有情况 | 共有 份额 |
|  | |  |  | | |  | |  |  |
|  | |  |  | | |  | |  |  |
| **申请 登记 房屋 状况** | 原所有权证号 | |  | | | 产别 |  | | 房屋性质 |  | |
| 坐落 |  | | | | | | | | | |
| 幢号 | 单元号 | 房号 | 结构 | 总层数 | 所在层数 | 规划用途 | 建筑面积 | 取得方式 | 建成年份 | 房产价值 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **土地状况** | 土地证号 | | 土地性质 | | 取得方式(类型) | | 用途 | | 使用年限 | | |
|  | |  | |  | |  | |  | | |
| **附记** |  | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **登记机构已就与登记申请有关事项进行了询问。申请人依据国家法律规定及《房屋登记办法》的规定据实申请上述房屋登记，申请人对填写内容、提交证件及相关材料的真实性、合法性、有效性负责，若与实际不符，愿承担由此发生的一切法律责任。** | |
| 出让方：  法定代表人：    电话； | 受让方：  法定代表人：    电话： |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 受理人 |  | 领证人： |  |

|  |
| --- |
| **房 屋 转 移 询 问 表** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 业务类型 |  | 受理编号 |  |
| 申请人 |  | 申请时间 |  |
| 房屋坐落 |  | | |
| **询**  **问 笔 录** | |  | | --- | |  | | **地点：** | | **询问内容：** | | |  |  |  | | --- | --- | --- | | 一、询问出让人 | | | | 1、申请转移事项是否是申请人的真实意思表示？ | | （ ） | | 2、转移的房屋是否存在申请人之外的共有权人？ | | （ ） | | 3、转移的房屋是否设有抵押登记？ （ ）如设有，权利人是否同意办理此登记？ | | （ ） | | 4、转移的房屋是否设有地役权登记？（ ）如设有，权利人是否同意办理此登记？ | | （ ） | | 5、转移的房屋是否设有预告登记？ （ ）如设有，权利人是否同意办理此登记？ | | （ ） | | 6、转移的房屋是否有人保留居住权？（ ）留居住权人是否同意办理此登记？ | | （ ） | | 7、转移的房屋是否存在其他限制处分的附加条件？（ ）限制处分人是否同意办理此次登记？ | | （ ） | | 8、上述答复如不实，是否愿意承担法律责任？ | | （ ） | |  | | | | **询问人: 被询问人:** | | | |  | | | | 二、询问受让人 | | | | 1、申请转移事项是否是申请人的真实意思表示？ | | （ ） | | 2、受让的房屋是否存在申请人以外的共有权人？ | | （ ） | | 3、受让的房屋是否设定限制处分的附加条件？（ ）限制处分人是否同意办理此次登记？ | | （ ） | | 4、上述答复如不实、是否愿意承担法律责任？ | | （ ） | |  |  |  | | **询问人: 被询问人:** | | | |  |  |  | | | | |

附表2

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房 屋 抵 押 申 请 书** | | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 抵押类型： |  | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请人 | 姓名（名称） | 身份证件名称 | 证号 | |
| 抵押权人 |  | 组织机构代码证 |  | |
| 抵押人 |  | 身份证 |  | |
| 债务人 |  | 身份证 |  | |
| 抵押物坐落 |  | | | |
| 所有权证号 |  | 土地证号 | |  |
| **申请 登记 房屋 状况** | 幢号 | 单元 | 房号 | 建筑面积 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **抵押 情况** | 被担保主债权数额 （最高债权额） | 债务履行期限 | | 抵押房屋价值 |
|  |  | |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **登记机构已就与登记申请有关事项进行了询问。申请人依据国家法律规定及《房屋登记办法》的规定据实申请上述房屋登记，申请人对填写内容、提交证件及相关材料的真实性、合法性、有效性负责，若与实际不符，愿承担由此发生的一切法律责任。** | |
| 抵押权人： 法定代表人：  电话； | 抵押人： 法定代表人：  电话： |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 受理人 |  |  |
| **房 屋 抵 押 询 问 书** | | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 业务类型 |  | 受理编号 |  |
| 申请人 |  | 申请时间 |  |
| 房屋坐落 |  | | |
| **询 问 笔 录** | |  | | --- | |  | | **地点：** | | **询问内容：** | | **一、询问抵押权人** | | 1、申请抵押事项是否是申请人的真实意思表示？ | ( ) | | 2、是否已现场核实房屋自然状况？ | ( ) | | 3、是否清楚抵押房屋的权利状况？ | ( ) | |  |  | | 4、是否对抵押房屋的价格进行认证？ | ( ) | |  |  | | 5、上述答复如不实，是否愿意承担法律责任？ | ( ) | |  |  | | **询问人： 被询问人：** |  | |  |  | | **二、询问抵押人** |  | | 1、申请抵押事项是否是申请人的真实意思表示？ | ( ) | |  |  | | 2、申请抵押的房屋是否存在申请人之外的共有权人？ | ( ) | |  |  | | 3、申请抵押的房屋是否设有抵押权登记？（ ）如设有，权利人是否同意办理此次登记？ | ( ) | |  |  | | 4、申请抵押的房屋是否设有地役权登记？（ ）如设有，权利人是否同意办理此次登记？ | ( ) | |  |  | | 5、申请抵押的房屋是否设有预告登记？ （ ）如设有，权利人是否同意办理此次登记？ | ( ) | |  |  | | 6、申请抵押的房屋是否设有其他限制抵押的附加条件？ | ( ) | |  |  | | 7、上述答复如不实，是否愿意承担法律责任？ | ( ) | |  |  | | **询问人： 被询问人：** |  | |  |  | | | |