摇图书在版编目（悦阿）数据

摇中华人民共和国法典 辕法律出版社法规出版中心编援
摇 原北京：法律出版社

摇阿朱 韦苑原缘 藏远原 摇 藏 辕原原

摇Ⅰ援中…摇Ⅱ援全摇Ⅲ援法典 原中国摇Ⅳ援 郑 圆 摇 郑

摇中国版本图书馆 悦阿数据核字（圆 摇 圆 第 园 原 圆 员 号

摇©法律出版社·中国

法律出版社 辕北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼（员 摇 圆 辕
电子邮件 辕 摇 话 遗 摇 摇 电话 辕 园 原 辕 辕 苑 远
网址 辕 增 摇 摇 摇 摇 传真 辕 园 原 辕 辕 圆

法规出版中心 辕北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼（员 摇 圆 辕
电子邮件 辕 摇 话 遗 摇 摇 摇 摇 摇 摇 摇 摇 摇 摇
读者热线 辕 园 原 辕 辕 圆 摇 辕 辕 摇 摇 传真 辕 园 原 辕 辕 圆

书号：阿朱 韦苑原缘 藏远原 摇 藏 辕原原 摇 藏 辕 · 圆原 · 员 远

需要全本请访问 www.ertongbook

贵阳市城市房地产管理办法

（员怨怨缘年 员员月 猿日贵阳市第九届人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过摇员怨怨远年 怨月 圆远日贵州省第八届人民代表大会常务委员会第二十四次会议批准摇员怨怨远年 员员月 员苑日贵阳市人民代表大会常务委员会公告公布施行）

第一章摇总摇摇则

第一条摇为加强城市房地产管理，合理利用国有土地，保障房地产权利人的合法权益，维护房地产市场的正常秩序，促进城市建设和经济发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条摇凡在本市城市规划区国有土地范围内取得房地产开发用地的土地使用权，从事房地产开发、房地产交易，实施房地产管理，均适用本办法。

第三条摇在本市依法取得国有土地使用权和房屋所有权的单位或者个人，必须依法到市、县（市）人民政府土地行政管理部门登记，办理土地使用权证书，到市、县（市）人民政府房产行政管理部门登记，办理房屋所有权证书。

具有国有土地使用权证书，房屋所有权证书的房地产受法律保护。

第四条摇市人民政府土地行政管理部门、房产行政管理部门、建设行政管理部门应当按规定的职权，各司其职，密切配合，管理全市房地产工作。

市人民政府土地行政管理部门主管全市土地使用权出让工作，对土地使用权转让、出租、抵押、终止等进行权属管理和监督检查。市人民政府房产行政管理部门主管全市房地产转让、抵押及房屋租赁的经营管理工作，对房屋进行权属管理。市人民政府建

设行政管理部门主管全市房地产开发管理工作。

县(市)人民政府土地行政管理部门、房产行政管理部门、建设行政管理部门按照规定的管理权限和本级人民政府的职责划分,负责其行政区域内的房地产管理工作。

城市规划、工商行政管理等部门按照各自职责,协同做好本市房地产管理工作。

第五条 房地产管理的有关机关必须严格依法行政,提高办事效率,切实保障房地产权利人的合法权益。

房地产权利人依法办理各种手续,房地产管理的机关必须按规定的时限予以办结。

房地产管理中的各项收费项目和收费标准,按有关规定报省物价、财政部门批准后执行。

第二章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让

第六条 土地使用权出让,由市、县(市)人民政府土地行政管理部门会同计划、规划、建设、房产行政管理部门制定土地使用权出让计划和方案,报市、县(市)或者市以上人民政府批准后组织实施。

集体土地未经依法征为国有,其土地使用权不得出让。

第七条 土地使用权出让,可以采取招标、拍卖或者双方协议方式 商业、旅游业、娱乐业、豪华住宅等用地,必须采取招标、拍卖方式。

第八条 土地使用权招标出让程序:

(一)市、县(市)人民政府土地行政管理部门根据批准的土地使用权出让方案,发布招标公告;

(二)投标者向市、县(市)人民政府土地行政管理部门领取招标文件,缴纳保证金;

(三)市、县(市)人民政府土地行政管理部门会同规划、建设、房产等有关管理部门进行开标、评标、决标,并在决标之日起 苑日内向中标者发出中标通知书,向未中标者退还投标保证金(不计

利息）；

（四）中标者在接到中标通知书之日起 员园日内与市、县（市）人民政府土地行政管理部门签订土地使用权出让合同。超过期限，取消其中标权，投标保证金不予退还，另行组织招标。

第九条摇土地使用权拍卖出让程序：

（一）市、县（市）人民政府土地行政管理部门根据批准的土地使用权出让方案，发布土地使用权拍卖公告；

（二）竞投者按拍卖公告规定的时间，到市、县（市）人民政府土地行政管理部门竞投登记，领取有关文件，并缴纳保证金；

（三）市、县（市）人民政府土地行政管理部门按公告规定的时间、地点主持拍卖，竞得者当场与市、县（市）人民政府土地行政管理部门签订土地使用权出让合同，并按规定交付定金；

（四）拍卖后 缘日内，市、县（市）人民政府土地行政管理部门向其他竞投者退还保证金（不计利息）。

第十条摇土地使用权协议出让程序：

（一）市、县（市）人民政府土地行政管理部门向有意受让人提供经批准出让地块的必要资料；

（二）有意受让人在规定时间内向市、县（市）人民政府土地行政管理部门提交土地开发建设方案、计划、资信证明等有关文件；

（三）市、县（市）人民政府土地行政管理部门对有意受让人提交的文件资料进行审核论证，在 员缘日内作出答复；

（四）市、县（市）人民政府土地行政管理部门与有意受让人协商一致后，双方签订土地使用权出让合同，并由受让人交付土地使用权出让金总额 圆园豫的定金。

第十一条摇以协议方式出让土地使用权的，出让金不得低于基准地价。

第十二条摇土地使用者从签订土地使用权出让合同之日起 还园日内，必须支付全部土地使用权出让金。

未按照前款规定支付土地使用权出让金的，土地使用者所交定金不予退还，土地行政管理部门有权依法解除合同，并可请求违约赔偿。

土地使用者按照本条第一款规定已支付全部土地使用权出让金，土地行政管理部门未按合同约定提交土地的，土地使用者有权解除合同，由土地行政管理部门返还土地使用权出让金，土地使用

者并可请求违约赔偿。

第十三条摇以出让方式取得土地使用权的土地使用者,应当持土地使用权出让合同、缴纳土地使用权出让金凭证,向土地行政管理部门申请登记,领取土地使用权证书。

第十四条摇以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的,必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满 员年未动工开发的,由土地行政管理部门按土地使用权出让金的 员豫至 圆豫征收土地闲置费。满二年未动工开发的,由土地行政管理部门报请市、县(市)人民政府批准,无偿收回土地使用权。

第十五条摇土地使用者确需改变土地用途的,必须取得出让方和城市规划行政管理部门同意,重新签订土地使用权出让合同或者变更协议,办理变更登记,换领土地使用权证书。

第十六条摇国家对土地使用者依法取得的土地使用权,在出让合同约定的使用年限届满前不收回 在特殊情况下,根据城市规划和社会公共利益的需要,可以依照法定程序提前收回,并根据土地使用者使用土地实际年限和开发土地实际情况给予相应的补偿。

第十七条摇土地使用权出让合同约定的使用年限届满,土地使用者需要继续使用土地的,应当至迟于届满前 员年向土地行政管理部门申请续期,除根据城市规划和社会公共利益需要收回该幅土地的外,应当予以批准。经批准续期的,应当重新签订土地使用权出让合同,按规定支付土地使用权出让金。

土地使用权出让合同约定的使用年限届满,土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照前款规定未获批准的,土地使用权由国家无偿收回。

第二节摇土地使用权划拨

第十八条摇下列建设用地的土地使用权,确属必需的,可以由县级以上人民政府依法批准划拨:

(一)国家机关用地和军事用地;

(二)基础设施用地和公益事业用地;

(三)国家重点扶持的能源、交通、邮电、水利等项目用地;

源需要全本请访问 www.ertongbook

（四）法律、行政法规规定的其他用地。

第十九条摇划拨土地使用权的程序：

（一）申请用地者向土地行政管理部门提出申请；

（二）土地行政管理部门报请县级以上人民政府批准；

（三）申请用地者依法支付补偿、安置等费用；

（四）到土地行政管理部门领取建设用地批准文件，办理土地登记手续，申领土地使用权证书。

第二十条摇以划拨方式取得土地使用权后未按规定进行建设的，参照本办法第十四条的规定处理。

第二十一条摇土地使用者如需改变土地用途，必须依法申报，经批准后，持批准文件向土地行政管理部门申请变更登记，换领土地使用权证书。

第三章摇房地产开发

第二十二条摇房地产开发必须严格执行城市规划，按照经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则，实行全面规划、合理布局、综合开发、配套建设。

第二十三条摇在本市设立房地产开发企业，必须依法到所在地县级以上人民政府建设行政管理部门申请资质初审，经初审同意后，报省建设行政管理部门核发资质证书。

第二十四条摇在本市从事房地产开发的企业，必须到所在地县级以上人民政府建设行政管理部门办理备案手续，检验下列证明文件：

（一）资质证书；

（二）营业执照；

（三）法定代表人及总经理的任职文件、个人资料；

（四）经济、技术、财务、统计人员的资格证书、任职文件、聘用合同。

涉外房地产开发企业，还应当提交外商的有关材料。

第二十五条摇房地产开发项目经批准立项后，房地产开发企业应当向县级以上人民政府建设行政管理部门依法登记。

建设行政管理部门组织有关部门对项目的规划设计、建设期限、基础设施配套建设、拆迁补偿安置等提出要求，并出具《房地

产开发项目建设条件意见书》。

房地产开发企业必须按照《房地产开发项目建设条件意见书》实施综合开发、配套建设，并将房地产开发项目实施阶段的主要事项和政府有关管理部门对其开发经营活动的审查、批准和处理的意见，定期送建设行政管理部门备查。

第二十六条摇房地产开发项目竣工验收后，开发建设单位应向建设行政管理部门提出综合验收申请。未经综合验收或者综合验收不合格的，不得交付使用。

建设行政管理部门应当组织有关部门按照《房地产开发项目建设条件意见书》载明的内容进行项目综合验收。

第四章摇房地产交易

第一节摇房地产转让

第二十七条摇房地产转让，双方当事人应当签订书面合同，转让合同应当载明土地使用权取得的方式。

第二十八条摇房地产交易当事人进行房地产转让时，须持有居民身份证（或者法人资格证）、房屋所有权证书和土地使用权证书，涉及下列情形的，还须提交相应文件：

（一）房地产开发企业转让商品房，须持《商品房登记注册证》；

（二）机关、团体、部队、企事业单位购买私有房屋，须提交县级以上人民政府批准文件；

（三）行政、企事业单位转让房地产，须提交主管部门、国有资产管理部门批准文件。

第二十九条摇以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，必须符合下列条件：

（一）按照出让合同约定，已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；

（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额 圆豫以上（不含土地使用权出让金），属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。

第三十条摇以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，须经市、县（市）人民政府批准，由受让方办理土地使用权出让手续，并依照规定向土地行政管理部门缴纳土地使用权出让金。

以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，市、县（市）人民政府决定可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应当按规定将转让房地产所获收益中的土地收益交土地行政管理部门。

第三十一条摇符合本办法第二十八条、第二十九条、第三十条规定的房地产权利人，须持规定证件、批准文件和双方签订的转让合同向房产行政管理部门申请房产变更登记，并凭变更后的房屋所有权证书向土地行政管理部门申请土地使用权变更登记，更换或者更改土地使用权证书。

第三十二条摇有下列情形之一的房地产，不得转让：

（一）建设拆迁公告范围内的；

（二）设有他项权利的；

（三）法律、法规规定不得进行转让的。

第三十三条摇转让已出租的房地产，出租人应当提前 猿个月书面通知承租人。

第三十四条摇共有房地产转让，必须经共有人签订书面协议或者持有共有人书面委托书及公证文书，在同等条件下，共有人有优先购买权。

第三十五条摇商品房预售，预售人应当向县级以上人民政府房产行政管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证。办理商品房预售许可证，应当符合下列条件：

（一）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；

（二）持有建设工程规划许可证；

（三）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 圆豫（不含土地使用权出让金），并已经确定施工进度和竣工交付日期；

（四）拆迁安置达到规定要求。

第三十六条摇预售商品房，预售人与购房者必须签订书面合同。商品房预售合同应当载明下列内容：

（一）房屋面积、坐落位置、界限并附图；

（二）土地使用的面积和年限；

（三）房屋的用途、价格；

（四）预售款交付办法和房屋交付使用日期；
（五）违约责任；
（六）合同纠纷的处理方式。
预售人应当在合同签订之日起 猿园日内到县级以上人民政府房产、土地行政管理部门登记备案。
第三十七条摇商品房预购人再行转让预购的商品房，按国家有关规定办理手续。

第二节摇房地产抵押

第三十八条摇房地产抵押，当事人应当签订书面合同。有下列情形之一的房地产，不得设定抵押权：
（一）无房屋所有权证书、土地使用权证书，或者权属有争议的；
（二）建设拆迁公告范围内的；
（三）司法、行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；
（四）依法宣布收回土地使用权的；
（五）共有房地产，未经其他共有人书面同意的；
（六）商品房屋已经预售的；
（七）法律、法规规定不得进行抵押的。
第三十九条摇按份共有的房地产抵押，仅限于抵押人所有的份额。预购的商品房抵押，应当按不高于已付款金额设定抵押权。
第四十条摇抵押已出租的房地产，抵押人应当如实告知抵押权人，并书面通知承租人。抵押合同签订后，原租赁合同继续有效。
第四十一条摇设定抵押权的房地产的土地使用权是以划拨方式取得的，依法拍卖该房地产后，应当从拍卖所得的价款中向县级以上人民政府土地行政管理部门缴纳相当于应当缴纳的土地使用权出让金的款项后，抵押权人方可优先受偿。
第四十二条摇房地产抵押合同签订并登记后，土地上新增的合法房屋，不属于抵押财产。需要拍卖该抵押的房地产时，可以依法将土地上新增的房屋与抵押财产一同拍卖，但对拍卖新增房屋所得，抵押权人无权优先受偿。

愿

第四十三条摇房屋所有权连同该房屋占用范围内的土地使用权抵押的，双方当事人应当从抵押合同签订之日起 迈园日内持抵押合同土地使用权证书和房屋所有权证书到县级以上人民政府房产行政管理部门申请抵押登记，并到土地行政管理部门备案。抵押期满，双方当事人应当到县级以上人民政府房产行政管理部门办理注销登记，到土地行政管理部门备案。

成片开发的土地，形成工业用地或者其他建设用地条件的抵押，双方当事人应当从抵押合同签订之日起 迈园日内，持土地使用权证书到县级以上人民政府土地行政管理部门办理抵押登记，并到房产行政管理部门备案。

房地产抵押期满，需要续期的，应当重新办理登记。

因处分抵押房地产而获得土地使用权和房屋所有权的，应当按本办法第三十一条的规定办理变更登记。

第三节摇房 屋 租 赁

第四十四条摇房屋租赁，出租人与承租人应当签订书面合同，约定租赁期限、用途、价格、修缮责任、纠纷解决方式以及双方的权利和义务，并在合同签订后 猿园日内向县级以上人民政府房产行政管理部门登记备案，领取《房屋租赁证》或者《临时房屋租赁证》。

第四十五条摇有下列情形之一的房屋，不得租赁：

（一）无房屋所有权证书的；

（二）托管的房屋未经房屋所有权人委托出租的；

（三）建设拆迁公告范围内的；

（四）不能保证居住、使用安全的；

（五）共有房屋未经其他共有人书面同意的；

（六）已经抵押，未经抵押权人同意的；

（七）法律、法规限制出租的。

第四十六条摇承租人在租赁期限内，经出租人书面同意，可将承租的房屋转租、改变用途以及与他人联营、互换，但必须与出租人签订补充协议，向县级以上人民政府房产行政管理部门备案。

第四十七条摇房屋产权人以营利为目的，出租以划拨方式取得土地使用权的房屋，租金中所含土地收益由县级以上人民政府土地行政管理部门收交财政。法律、法规另有规定的，从其规定。

出租以出让方式取得土地使用权的房屋或场地，发生土地增值的，增值的土地收益由县级以上人民政府房产行政管理部门按有关规定收交财政。

第四十八条摇有下列行为之一者，出租人有权解除合同：

（一）承租人未经出租人同意将所承租的房屋转租、改变用途或者与他人联营、互换使用的；

（二）承租人利用所承租的房屋进行非法活动，损害公共利益的；

（三）承租人累计 远个月不交租金的；

（四）承租人擅自改变房屋结构的。

承租人不违反法律、法规和前款规定的，出租人不得单方解除租赁合同。

第四节摇中 介 服 务

第四十九条摇设立房地产咨询、房地产价格评估和房地产经纪等中介服务机构，必须按规定到所在地县级以上人民政府房产行政管理、土地行政管理部门进行资质初审，报省建设、土地行政管理部门审定，发给资质等级证书，到工商行政管理部门申请营业登记，并到原资质初审机关备案。

第五十条摇设立房地产中介服务机构，必须具备下列条件：

（一）有自己的名称和组织机构；

（二）有固定的服务场所；

（三）有必要的财产和经费；

（四）有足够数量的专业人员；

（五）法律、法规规定的其他条件。

第五十一条摇对房地产价格评估人员实行资格认证制度。

房地产价格评估人员必须经市以上人民政府确定的有关管理机关考核认证，取得资格。

第五十二条摇国家实行房地产价格评估制度。房地产价格评估必须由依法设立的房地产价格评估机构和取得资格的房地产价格评估人员进行。

房地产价格评估，应当遵循公正、公平、公开和科学的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，以基准地价、标定地价和各类

需要全本请访问 www.ertongbook

房屋的重置价格为基础，参照本市的市场价格进行评估。

第五十三条摇中介服务机构必须依法从事经营活动，并按规定向市房产、土地、工商行政管理部门报送报表，接受监督检查。

第五十四条摇国家实行房地产成交价申报制度。房地产交易当事人对交易价格不得瞒报或者作不实申报。房地产成交价格作为缴纳税费的依据。成交价格明显低于正常市场价格的，以评估价格作为缴纳税费的依据。

第五章摇法 律 责 任

第五十五条摇违反本办法规定，未经批准或者越权批准出让土地使用权的，由市、县（市）人民政府土地行政管理部门按非法占地和越权批准行为依法查处，越权批准的文件无效，由此造成的损失由越权审批的机关承担。

第五十六条摇违反本办法第二十九条规定的，由市、县（市）人民政府土地行政管理部门依法收回土地使用权，没收违法所得，可并处每平方米 员园元以上 缘园元以下罚款。

第五十七条摇违反本办法第二十一条、第三十条、第四十七条第一款规定的，由县级以上人民政府土地行政管理部门责令补缴土地使用税费、土地出让金和土地收益金，没收违法所得，可并处每平方米 员园元以上 缘园元以下罚款。

第五十八条摇违反本办法第二十六条第一款的，由县级以上人民政府建设行政管理部门责令限期改正，并处以 缘园园园元至 缘园园园园元罚款。

第五十九条摇违反本办法第三十二条规定的，其转让无效，并由市、县（市）人民政府房产行政管理部门没收违法所得，并处以违法转让价款总额 员豫至 圆豫的罚款。

第六十条摇违反本办法第三十五条规定的，由县级以上人民政府房产行政管理部门责令停止预售活动，没收违法所得，可并处售价总额 员豫至 圆豫的罚款。

第六十一条摇违反本办法第三十一条、第四十三条规定的，由受理登记的机关责令限期改正，可并处 员园园元以上 缘园园元以下罚款。

违反本办法第三十六条第二款规定的，由受理登记的机关责

令限期改正，并处以交易额 员豫至 缘豫的罚款。

第六十二条摇违反本办法第四十四条规定的，由县级以上人民政府房产行政管理部门责令限期改正，可并处出租人 员园园园元以上 缘园园园元以下罚款。

第六十三条摇违反本办法第四十七条第二款规定的，由县级以上人民政府房产行政管理部门责令限期改正，没收违法所得，可并处违法所得 缘豫至 员园园豫的罚款。

第六十四条摇违反本办法第五十三条不按规定报送报表的，由有关部门责令限期改正 逾期不改正的，按国家统计法律、法规规定处理。

第六十五条摇违反本办法第五十四条规定的，由县级以上人民政府房产行政管理部门对转让双方当事人各处以隐瞒额 缘豫至 员园豫的罚款。

第六十六条摇拒绝、阻碍房地产行政管理人员依法执行公务，违反《中华人民共和国治安管理处罚条例》的，由公安机关予以行政处罚 构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十七条摇有关房地产管理的国家机关工作人员玩忽职守、索贿受贿、滥用职权、徇私枉法的，由其所在机关或者上级主管部门给予行政处分或者处罚 构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十八条摇当事人对行政处罚决定不服的，可以依法申请行政复议，或者向人民法院起诉。逾期既不申请复议，也不起诉，又不履行处罚决定的，由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第六章摇附摇摇则

第六十九条摇本市城市规划区外的国有土地使用权出让、划拨，房地产开发、房地产交易、房地产管理，参照本办法执行。

第七十条摇房地产交易价格，属政府定价的部分，由市人民政府物价管理部门会同房产行政管理部门制定，报市人民政府批准执行。

基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格，由市人民政府土地行政管理部门和房产行政管理部门测算，报市人民政府定期公布。

第七十一条摇依照国家房改政策购买的房屋的转让、抵押和租赁，按房改规定办理。

第七十二条摇市人民政府可根据本办法制定具体规定。

第七十三条摇本办法自公布之日起施行。