

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国民法典 法律出版社法规出版中心编
原北京 法律出版社

陈景华 苑启超 袁远 袁新 袁原

I 援中…援II 援全援III 援法典 原中国援IV 援名图援

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2020)第 000000 号

摇©法律出版社·中国

法律出版社 辅北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(元图图德)
电子邮件 辅岳远 辅别图辅别图辅别图 辅电话 辅图图原远 辅别图远
网址 辅曾图远 辅别图辅别图辅别图 辅摇摇摇传真 辅图图原远 辅别图远

法规出版中心 辅北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(元图图德)
电子邮件 辅岳远 辅别图辅别图辅别图 辅别图图岳 辅别图别图
读者热线 辅图图原远 辅别图远 辅别图远 辅摇摇摇传真 辅图图原远 辅别图远

书号 陈景华 苑启超 袁远 袁新 袁原 辅· 图原· 怨图

贵州省城市房地产开发经营管理条例

(~~1995~~年 ~~1~~月 ~~1~~日贵州省第八届人民代表大会常务委员会
第二十三次会议通过~~1995~~年 ~~1~~月 ~~1~~日起施行)

第一章 总 则

第一条 为了促进房地产业健康有序发展,保障房地产权利人的合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》(以下简称《城市房地产法》)及有关法律、法规,结合我省实际,制定本条例。

第二条 房地产开发经营用地,必须严格依照国家土地管理法律、法规的规定办理。

第三条 在我省城市规划区内依法取得土地使用权,从事房地产开发、房地产交易、中介服务,实施房地产管理,物业管理应当遵守《城市房地产法》和本条例。

第四条 房地产权利人应当遵守法律、法规,依法纳税。

房地产权利人的合法权益受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

第五条 房地产开发经营涉及国有资产的,应当按国家有关国有资产管理的规定办理。

第六条 国有土地使用权的出让由县级以上人民政府负责,土地行政管理部门具体实施。

依法取得国有土地使用权后的房地产开发经营,由县级以上人民政府建设(房产)行政主管部门负责管理,土地、工商、物价等有关行政管理部门依照各自的职责,密切配合实施。

第二章 房地产开发

第七条 县级以上人民政府计划、建设行政主管部门应加强对房地产业的宏观调控,定期发布信息,促进其健康发展。

第八条 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、环境效益相协调的原则,统一规划,合理布局,因地制宜,综合开发,配套建设。

第九条 设立房地产开发企业应当具备《城市房地产法》第二十九条规定的条件。

第十条 设立房地产开发企业按下列程序进行:

- (一) 向工商行政管理部门申请企业名称;
- (二) 向所在地建设行政主管部门申请资质初审和复审;
- (三) 向省建设行政主管部门申请资质审批,领取相应的资质等级证书;
- (四) 到工商行政管理部门登记注册,领取企业法人营业执照;
- (五) 办理纳税登记;
- (六) 到所在地建设(房产)行政主管部门备案。

第十一条 房地产开发企业依法取得资质等级证书和企业法人营业执照后,即可从事房地产开发活动。各地不得再要求办理其他市场准入的证照。

第十二条 房地产开发企业的资质每年核定一次。对不符合原定资质标准或不参加资质核定的企业,由所在地建设行政主管部门提出审查意见,报省建设行政主管部门审定后给予降级或吊销资质等级证书,并提请工商行政管理部门办理变更或吊销营业执照。

第十三条 省外企业到我省进行房地产开发,须向省建设行政主管部门申请资质审查,并在 1 个月内到项目所在地的建设行政主管部门备案。

第十四条 摇外商投资房地产开发企业的资质管理,参照本条例有关规定执行。

第十五条 摇任何单位和个人不得伪造、涂改、出租、出借、转让资质等级证书。

第十六条摇房地产开发项目的实施,按照国家有关法律、法规和《贵州省建筑市场管理条例》、《贵州省建设工程招标投标管理条例》等有关规定执行。

房地产开发涉及房屋拆迁安置的,必须依法办理有关手续。

项目竣工后,应当按规定进行综合验收。验收不合格的,不准交付使用。

第三章摇房地产交易

第一节摇一 般 规 定

第十七条摇房地产交易是指房屋和基础设施连同其使用范围内的土地使用权依法转让、租赁、抵押等行为。

第十八条摇县级以上人民政府建设(房产)行政主管部门负责本行政区域内的房地产交易管理。

第十九条摇房地产交易市场是房地产交易当事人进行交易活动的场所。

设立房地产交易市场,需经当地县级以上人民政府建设(房产)行政主管部门批准,到工商行政管理部门进行市场登记,并报省建设行政主管部门备案。

第二十条摇房地产交易应当遵循自愿、公平、诚实、信用的原则。

第二十一条摇房地产交易人必须持有效证件,办理登记、验证、评估等有关手续,并签订书面合同,按规定缴纳税、费。

房地产交易涉及国有资产的,应先取得国有资产行政主管部门的批准后,方可进行。

房地产交易应在房地产交易市场进行。

第二十二条摇国有房地产交易时必须进行价格评估。

其他房地产交易,建设(房产)行政主管部门要求评估或交易当事人委托评估的,应按规定进行评估。

房地产价格评估,应由依本条例规定成立的房地产价格评估机构进行。

第二十三条摇房地产交易实行成交价格申报制度。房地产成

交价格是缴纳税费的依据,房地产交易当事人对交易价格不得瞒报或作不实申报。

土地使用权转让价格明显低于市场价格的,当地市(县)人民政府有优先购买权。土地使用权转让的市场价格不合理上涨时,市(县)人民政府可以采取必要的调控措施。

第二节 摇房地产转让

第二十四条摇房地产转让,是指房地产权利人通过买卖、赠与其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。

前款所称其他合法方式指下列行为:

(一)以房地产作价入股,与他人成立企业法人,房地产权属发生变更的;

(二)一方提供土地使用权,另一方或者多方提供资金,合资、合作开发经营房地产,而使房地产权属发生变更的;

(三)因企业被收购、兼并或合并,房地产权属随之转移的;

(四)以房地产抵债的;

(五)法律、法规规定的其他情形。

第二十五条摇已出租的房屋进行转让前,应提前 猿个月通知承租人,同等条件下承租人有权优先购买;若受让方为非承租人,原租赁期继续有效,但承租人应与新的房屋所有权人重新签订合同。

第二十六条摇以土地出让方式取得土地使用权的,转让房地产后改变原规定土地用途和规划建设要求的,按《城市房地产法》第四十三条规定执行。

第二十七条摇商品房预售及其再转让按《城市房地产法》第四十四条、第四十五条规定执行。

第三节 摇房地产抵押

第二十八条摇房地产抵押,是指抵押人以其合法的房地产以不转移占有方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。抵押人不履行债务时,抵押权人有权依法以抵押的房地产拍卖的所得价款优先受偿。

第二十九条摇房地产抵押人凭有效证件，到建设（房产）行政主管部门办理抵押登记手续，并到土地行政管理部门备案后，抵押合同生效。

第三十条摇抵押人对已出租的房地产设定抵押权的，应当书面通知承租人。原租赁合同继续有效。

第三十一条摇房地产抵押合同终止后，双方当事人应当在 缘 日内到原抵押登记部门办理抵押注销手续。

第三十二条摇抵押人不履行债务时，处分抵押房地产所得价款，按下列顺序进行清偿：

- （一）支付处分该抵押房地产的费用；
- （二）支付房地产抵押应当缴纳的税费；
- （三）按抵押合同和抵押顺序偿还债务；
- （四）剩余部分退还给抵押人。

第三十三条摇房地产抵押合同签订后，土地上新增的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。

第三十四条摇以划拨方式取得土地使用权的房地产设定抵押，依法拍卖该房地产后，所得价款应在先缴纳应缴的土地使用权出让金后，抵押权人方可优先受偿。

第四节摇房 屋 租 赁

第三十五条摇房屋租赁，是指房屋所有权人以营利为目的将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。

第三十六条摇住宅用房的租赁，按《城市房地产法》第五十四条规定执行。

房屋出租人应按规定缴纳有关税费。

属于土地使用权出租的，按国家有关土地管理的规定办理。

第三十七条摇房屋所有权人以营利为目的，将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。

土地收益的上缴办法按国家有关规定办理。

第三十八条摇租赁期满，继续出租的房屋，应重新办理租赁手

续 在同等条件下,原承租人有优先承租权。

第三十九条 有下列情形之一的房屋不得出租:

- (一) 未依法取得房屋所有权的;
- (二) 司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的;
- (三) 共有房屋未取得共有人同意的;
- (四) 权属有争议的;
- (五) 属于违法建筑的;
- (六) 属于危险房屋的;
- (七) 设定抵押,未经抵押权人同意的;
- (八) 有关法律、法规规定禁止出租的。

第四章 摇中介服务机构管理

第四十条 摇房地产中介服务,指在房地产交易中,以营利为目的为当事人提供咨询、价格评估、经纪等有偿服务的行为。

第四十一条 摇房地产中介服务机构,应具备《城市房地产法》第五十七条规定的条件。

第四十二条 摇设立房地产中介服务机构,由当地建设(房产)行政主管部门进行资质初审,报省建设行政主管部门审定,发给资质证书后,到工商行政管理部门申请营业登记。

设立土地中介服务机构的,由土地管理部门按规定办理有关手续。

第四十三条 摇从事房地产中介服务的专业人员,应经建设行政主管部门会同土地行政管理部门组织专业培训,考核合格发给资格证书后,方可开展房地产中介服务。

第四十四条 摇省外入黔从事房地产中介活动的单位或个人,须到省建设行政主管部门申请资质和资格审查,并到经营地建设(房产)行政主管部门登记备案。

第四十五条 摇进行房地产中介服务可以收取经营性服务费,收费项目和标准由省物价部门会同有关部门核定。

第五章 摇房地产权属登记管理

第四十六条 摇本省实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

第四十七条 摇城市房屋权属登记发证工作,由所在地市(县)人民政府建设(房产)行政主管部门负责。

城市土地使用权的登记发证,按《城市房地产法》第六十条第一款的规定办理。

其他任何单位无权发放房屋产权证件和土地使用权证件。

第四十八条 摇在依法取得的国有土地上建成的房屋,应凭土地使用权证书和建设工程规划许可证等文件,向市(县)人民政府建设(房产)行政主管部门申请登记,领取房屋所有权证书。

房地产转让或变更,应按《城市房地产法》第六十条第三款的规定办理变更登记。

未按规定缴纳税、费的,不予办理房屋所有权和土地使用权登记或变更登记手续。

第四十九条 摇房改中出售的公有住房,经县级以上人民政府房改部门确认产权属性和比例后,由出售单位持有关证明文件到当地建设(房产)行政主管部门办理过户和产权转移登记手续,领取房屋所有权证书。

第五十条 摇因处分抵押房地产而取得土地使用权和房屋所有权的,应当按规定办理过户登记手续。

第六章 摇物业管理

第五十一条 摇物业管理,指以经营方式对各类房屋建筑及其附属设施,以及成片住宅区内的市政公用设施、绿化、卫生、交通、环境容貌、安全保卫等进行维护、修缮和管理的行为。

城市人民政府应倡导和推进物业管理。

第五十二条 摇设立物业管理企业,参照本条例第十、十一条的规定办理。

第五十三条 摇物业管理企业必须与物业产权人(使用人)或

其代理人签订书面合同,依照合同约定实施物业管理。

物业管理企业可以有偿提供与物业管理相关的配套服务。

第五十四条 摇物业管理的收费,属事业性的按《贵州省行政事业性收费管理条例》的规定执行;属服务性的由双方商定。

第七章 摇法 律 责 任

第五十五条 摇房地产开发建设用地,未按土地管理有关法律、法规规定办理的,由县级以上人民政府土地行政管理部门依法处罚。

第五十六条 摇违反本条例第十一条规定,未取得资质等级证书从事房地产开发业务的,由县级以上人民政府建设(房产)行政主管部门责令其停止房地产开发业务,没收违法所得,并可处 员万元以上 50000 元以下罚款。

第五十七条 摇违反本条例第二十七条规定预售商品房的,由县级以上人民政府建设(房产)行政主管部门责令停止预售活动,没收违法所得,并可处 员万元以上 50000 元以下罚款。

第五十八条 摇违反本条例第四十二条规定的,未取得资质证书进行房地产中介服务活动的,由县级以上人民政府建设(房产)行政主管部门或土地行政管理部门责令其停止中介活动,没收违法所得,并可处 缘000 元以上 缘0000 元以下罚款。

第五十九条 摇违反本条例第四十八条和第五十条规定,未办理房屋所有权和土地使用权登记或变更登记的,由登记机关责令其补办手续,并可对直接责任者处以 员000 元以上 员0000 元以下罚款。

第六十条 摇物业管理企业有下列行为之一的,由建设(房产)行政主管部门责令限期改正,并可视情节处 员000 元以上 缘0000 元以下罚款:

(一) 不履行合同,房屋及公用设施、设备修缮不及时、质量无保证的;

(二) 私搭乱建,改变房地产和公用设施用途的;

(三) 不履行物业管理合同及有关规定义务的。

对擅自扩大收费范围,提高收费标准的,由物价部门依法处理。

第六十一条摇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。

第六十二条摇各级人民政府及有关行政管理部门工作人员滥用职权、徇私舞弊、敲诈勒索的,视情节轻重给予行政处分 构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第六十三条摇实施处罚时应出具处罚决定书 罚款应使用按国家规定统一印制或监制的罚没收据。

罚没收入应全额上缴同级财政。

第六十四条摇当事人对行政处罚决定不服的,可以依法申请复议或向人民法院起诉。逾期不申请复议,也不向人民法院起诉,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。

第八章摇附摇摇则

第六十五条摇在城市规划区外的国有土地范围内取得房地产开发用地的土地使用权,从事房地产开发经营活动以及实施房地产管理,参照本条例执行。

第六十六条摇省人民政府可依据本条例制定具体办法。

第六十七条摇本条例自 1985年 5月 1日起施行。