摇图书在版编目（悦阅）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

摇陨泽晕苑原缘藻远原源愿源远原原

摇Ⅰ援中…摇Ⅱ援全摇Ⅲ援法典 原中国摇Ⅳ援悦阅悦悦

摇中国版本图书馆 悦阅数据核字（圆园圆圆）第 园园园园园号

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（邮政编码：
电子邮件 辕
网址 辕
电话 辕
传真 辕

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（邮政编码：
电子邮件 辕
读者热线 辕
传真 辕

书号 :

需要全本请访问 www.ertongbook

山西省城市房地产交易管理条例

（圆圆圆圆年 圆月 圆日山西省第九届人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过）

第一章摇总摇则

第一条摇为加强城市房地产交易活动的管理，规范城市房地产交易行为，保护房地产交易当事人的合法权益，促进房地产业的发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条摇在本省城市规划区国有土地范围内进行房地产转让、抵押、房屋租赁和房地产中介服务活动以及实施对房地产交易活动的监督管理，适用本条例。

第三条摇房地产交易应当遵循合法、自愿、公平和诚实信用的原则。

第四条摇省人民政府建设行政主管部门、土地行政主管部门依照法律、法规和省人民政府规定的职责，各司其职，密切配合，对全省城市房地产交易活动实施监督管理。

市（地）、县（市、区）人民政府建设行政主管部门（或者政府单设的房地产管理部门和房产管理部门）、土地行政主管部门按照各自职责，对本行政区域内城市房地产交易活动实施监督管理。

县级以上人民政府其他有关部门应当按照各自职责，协同做好房地产交易活动的监督管理工作。

第二章摇一 般 规 定

第五条摇房地产转让、抵押时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。

第六条摇房地产抵押、房屋租赁期间，双方当事人未经县级以上人民政府规划行政主管部门同意，不得擅自对房屋进行改建、扩建；未经县级以上人民政府土地行政主管部门同意，不得改变土地用途。

第七条摇县级以上人民政府建设行政主管部门、土地行政主管部门应当依法履行职责，实行政务公开，公示房地产交易程序、收费项目及收费标准；房屋所有权登记和土地使用权登记应当自受理登记之日起十五个工作日内完成。

第三章摇房地产转让

第八条摇房地产转让，是指房地产权利人通过买卖、赠与或者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，包括下列情形：

（一）房地产交换、继承、遗赠；

（二）企业被收购、兼并或者合并、分立；

（三）其他合法转让情形。

第九条摇房地产转让时，双方当事人应当签订书面转让合同，并自合同签订之日起三十日内，按照《中华人民共和国城市房地产管理法》第六十六条的规定办理登记手续。

第十条摇下列房地产不得转让：

（一）不符合本条例第十一条规定条件的；

（二）未依法登记领取权属证书的；

（三）权属有争议的；

（四）共有房地产，未经其他共有人书面同意的；

（五）依法收回土地使用权的；

（六）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；

（七）法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

第十一条摇以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：

（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,完成开发投资总额的 四分之一以上,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。

转让房地产时房屋已经建成的,还应当持有房屋所有权证书。

第十二条摇以划拨方式取得土地使用权的,转让房地产时,应当按照国务院规定,报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的,应当由受让方办理土地使用权出让手续,并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

以划拨方式取得土地使用权的,转让房地产报批时,有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的,转让方应当按照国务院规定转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。

第十三条摇房地产转让合同应当载明当事人的姓名或者名称、住所,房地产的基本情况、成交价格,当事人的权利、义务及违约责任,土地使用权取得的方式、使用性质和剩余使用年限等内容。

第十四条摇房地产开发企业销售商品房时应当公示:

(一)营业执照和资质等级证;

(二)建设用地规划许可证;

(三)土地使用权证;

(四)建设工程规划许可证;

(五)建设工程施工许可证;

(六)其他。

房地产开发企业预售商品房,还应当公示商品房预售许可证;销售经济适用住房,还应当公示价格批准文件。

第十五条摇房地产开发企业预售商品房,应当向商品房所在地市、县(市)人民政府建设行政主管部门办理预售登记,取得商品房预售许可证。领取商品房预售许可证,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;

(二)有建设工程规划许可证和建筑施工许可证;

(三)完成建筑物主体工程三分之一以上,并已经确定施工进度和竣工交付日期。

商品房预售人应当按照国家有关规定,将预售合同报商品房所在地市、县(市)人民政府建设行政主管部门、土地行政主管部门登记备案。

第十六条摇商品房销售广告内容,应当合法、真实、科学、准确,不得进行虚假广告宣传。

商品房销售广告应当载明房地产开发企业名称、商品房价格、环境、质量、交付使用日期等内容。商品房预售广告,还应当载明预售许可证文号。中介服务机构代理销售的,还应当在商品房销售广告中载明其机构名称。

第十七条摇商品房预售必须用于预售项目的工程建设,不得挪作他用。

房地产开发企业应当在项目所在地银行开设预售款专用帐户。

第十八条摇商品房现售,除应当符合本条例第十五条第一款第(一)、(二)项规定外,还应当符合下列条件,并向商品房所在地市、县(市)人民政府建设行政主管部门办理核准手续:

(一)已通过竣工验收;

(二)物业管理方案已经能够落实;

(三)进行过基本装修,具备入住条件;

(四)拆迁安置已经落实;

(五)房地产开发企业已将房地产开发项目手册及符合现售条件的有关证明文件,报送当地建设行政主管部门备案。

经济适用住房的销售,按照国家有关规定执行。

第十九条摇房地产开发企业销售商品房时,应当说明商品房的质量、设备、装修及环境设施情况。

房地产开发企业交付的商品房应当符合设计图纸要求及合同约定的条件,设置样板房的,应当与样板房及其说明的情况一致。

房地产开发企业交付的商品房与设计图纸、合同约定、样板房及其说明的情况不一致的,买受人有权退房。造成损失的,房地产开发企业应当依法承担赔偿责任。

第二十条摇房地产开发企业应当自商品房交付使用之日起三十日内,将需要由其提供的办理房屋产权登记的资料报送商品房所在地市、县(市)人民政府建设行政主管部门,并应当协助商品房买受人办理房屋所有权登记手续和土地使用权变更登记手续。

房地产开发企业向买受人交付商品房时,应当提供住宅质量保证书和住宅使用说明书,并按国家规定承担保修责任。

第二十一条摇商品房销售按建筑面积或者套内建筑面积计

源需要全本请访问 www.ertongbook

价，当事人应当在合同中载明约定面积与产权登记面积发生误差的处理方式。

合同未约定面积误差处理方式的，按以下办法处理：

（一）面积误差比绝对值在 猿豫以内（含 猿豫）的，据实结算房价款；

（二）面积误差比绝对值超出 猿豫时，买受人有权退房。买受人退房的，房地产开发企业应当在买受人提出退房之日起三十日内将买受人已付房价款退还给买受人，同时支付已付房价款利息。买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在 猿豫以内（含 猿豫）部分的房价款由买受人补足 超出 猿豫部分的房价款由房地产开发企业承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在 猿豫以内（含 猿豫）部分的房价款由房地产开发企业返还买受人 绝对值超出 猿豫部分的房价款由房地产开发企业双倍返还买受人。

当事人对商品房销售合同约定的面积与实际交付的面积有异议的，可以委托具有相应测绘资质的机构进行测绘。

第二十二条摇商品房交付使用后，买受人认为主体结构质量不合格的，可以委托具有相应资质的工程质量检测机构进行鉴定。经鉴定，确属主体结构质量不合格的，买受人有权退房 给买受人造成损失的，房地产开发企业应当依法承担赔偿责任。

第二十三条摇房地产交易当事人，应当如实申报成交价格，并按照国家规定缴纳有关税费。房地产交易当事人申报的成交价格明显低于同类房地产市场平均价格的，按照评估价格计征税费。

商品房销售价格，由当事人协商议定 享受政府优惠政策的居民住宅价格，应当实行政府指导价或者政府定价。

第二十四条摇以出让方式取得的土地使用权，转让房地产后，受让人改变原土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得原出让方和市、县（市）人民政府建设行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。

第四章摇房地产抵押

第二十五条摇房地产抵押，是指抵押人以其合法的房地产以

不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。

房地产抵押,抵押人和抵押权人应当签订书面抵押合同。抵押合同应当载明以下内容:

(一)双方当事人姓名或者名称、住所;

(二)主债权的种类、数额;

(三)抵押房地产的数量、质量、面积、住址、所有权权属或者使用权权属基本情况;

(四)抵押房地产的价值;

(五)抵押房地产的占用管理人、占用管理方式、占用管理责任;

(六)债务人履行债务的期限;

(七)违约责任与争议解决方式;

(八)抵押合同订立的时间与地点;

(九)双方约定的其他事项。

第二十六条摇房地产抵押时,应当向省人民政府规定的部门办理抵押登记。

第二十七条摇以房地产设定抵押权的,应当由具备房地产价格评估资质的中介服务机构评估其价值,但抵押人和抵押权人另有约定的除外。

第二十八条摇以约定土地使用年限的房地产设定抵押权的,所担保债务的履行期限不得超过原出让或者转让合同约定的使用年限减去已经使用年限的剩余年限。

第二十九条摇房地产开发企业销售已经抵押的商品房时,按照《中华人民共和国担保法》的有关规定执行。

第三十条摇以已经出租的房屋设定抵押权的,抵押人应当书面通知承担人。抵押期间房屋租赁合同继续有效。

出租已经抵押的房屋,应当通知抵押权人,并书面告之承担人。房屋租赁期间不得超过抵押期限。

第三十一条摇以在建工程设定抵押权的,其担保的债务以该房地产项目已完工部分的价值为限,但应扣除依法已预售部分和已设定抵押部分的价值。

第三十二条摇因国家建设需要拆除抵押房屋的,抵押关系终结,由抵押人向抵押权人清偿债务或者由抵押双方另行设定抵押权。

第三十三条摇设定房地产抵押权的土地使用权以划拨方式取得的,依法拍卖该房地产后,应当从拍卖所得的价款中缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的价款后,抵押权人方可优先受偿;不缴纳的,不得处分房地产拍卖的价款。

第三十四条摇处分抵押房地产所得价款,按下列顺序分配:

(一)以划拨方式取得土地使用权的房地产,缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的价款;

(二)支付抵押房地产应缴纳的税费;

(三)支付处分抵押房地产的费用;

(四)偿还抵押权人债权本息及支付违约金;

(五)赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损害;

(六)剩余部分退还给抵押人。

处分抵押房地产所得价款不足以支付债务、违约金、赔偿金时,抵押权人有权向债务人追索不足部分。

第五章摇房 屋 租 赁

第三十五条摇房屋租赁,是指房屋所有权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。

房屋出租人和承租人应当签订书面租赁合同,约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮和保护责任、变更和解除合同的条件、能否转租及违约责任等主要条款,明确双方当事人的权利和义务。

第三十六条摇房屋租赁双方当事人应当自合同签订之日起三十日内,向房屋所在地市、县(市)人民政府建设行政主管部门办理房屋租赁登记备案。

第三十七条摇公有住房和廉价住房租金,应当执行政府价格主管部门制定的标准,其他房屋租金由租赁双方当事人协商议定。

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成的房屋出租的,应当将租金中所含土地收益上缴国家。具体办法按国务院规定执行。

第三十八条摇房屋出租人出租的房屋影响承租人正常使用的,承租人有权要求出租人限期修复或者减少租金。

房屋出租人明知其出租的房屋是危险房屋或者具有鉴定资质的机构鉴定为危险房屋的,不得出租。

第三十九条摇承租人应当按照租赁合同约定使用房屋,不得擅自改变房屋用途或者从事违法活动。因承租人的过错造成房屋损坏的,承租人应当负责修复或者依法赔偿。

第六章摇房地产中介服务

第四十条摇从事房地产价格评估、咨询、经纪等中介服务的机构,应当领取营业执照,并依照国家房地产中介服务从业资质的规定,取得房地产中介服务机构资质证书,在资质等级许可范围内从事中介服务活动。

第四十一条摇房地产中介服务从业人员,应当依照国家有关规定,取得相应的从业资格证书,并申请注册后,方可在资格证书许可范围内从事中介服务活动。

房地产中介服务从业人员,只能受聘于一个房地产中介服务机构;未受聘于房地产中介服务机构的,不得从事房地产中介服务活动。

第四十二条摇房地产中介服务机构从事中介活动,应当根据委托查验有关资料、勘验现场。委托人提供的资料不符合规定的,中介机构应当拒绝委托。

第四十三条摇由于房地产中介服务机构的过错,致使房地产交易合同不能履行的,中介机构应当向委托人退还已收取的费用;给当事人造成损失的,依法承担赔偿责任。

第七章摇法 律 责 任

第四十四条摇违反本条例第九条规定,未办理登记手续的,由房地产所在地市、县(市)人民政府建设行政主管部门、土地行政主管部门责令其限期办理。

第四十五条摇违反本条例第十一条第一款规定,转让土地使用权的,由县级以上人民政府土地行政主管部门没收违法所得,可以并处违法所得 元以上 元以下的罚款。

第四十六条摇违反本条例第十二条第一款规定,转让房地产的,由县级以上人民政府土地行政主管部门责令缴纳土地使用权出让金,没收违法所得,可以并处违法所得 元以上 元以下的

罚款。

第四十七条摇违反本条例第十五条第一款规定，未取得商品房预售许可证擅自预售商品房的，由商品房所在地市、县（市）人民政府建设行政主管部门责令其停止违法行为，没收违法所得，可以并处已收取的预付款 员缘以下的罚款。

第四十八条摇违反本条例第十八条第一款规定，未办理核准手续擅自现售商品房的，由商品房所在地市、县（市）人民政府建设行政主管部门责令其停止违法行为，没收违法所得，可以并处已收取的房款价 员缘以下的罚款。

第四十九条摇违反本条例第四十一条规定，擅自从事房地产中介服务活动的，由省人民政府规定的部门责令其停止违法行为，没收违法所得，并处违法所得 圆倍以上 缘倍以下的罚款；情节严重的，吊销资质证书。

第五十条摇建设行政主管部门、土地行政主管部门的工作人员在房地产交易监督管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊尚未构成犯罪的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章摇附摇摇则

第五十一条摇在城市规划外的国有土地范围内取得房地产开发用地的土地使用权，从事房地产交易活动，实施对房地产交易活动的管理，参照本条例执行。

第五十二条摇本条例自 圆□□□年 员月 员日起施行。