摇图书在版编目(悦CIP)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

摇陨杂叠晕苑原载藻远原燥藻远原燥藻远原

摇Ⅰ援中…摇Ⅱ援全摇Ⅲ援法典 原中国摇Ⅳ援悦…摇悦…摇悦…

摇中国版本图书馆 悦阅杂数据核字(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
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
书号 :
定价:

需要全本请访问 www.ertongbook

陕西省城市房地产市场管理条例

（员怨怨缘年 员员月 猿日陕西省第八届人民代表大会常务委员会第十五次会议通过 根据 圆园园缘年 猿月 圆园日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改〈陕西省城市房地产市场管理条例〉的决定》修正）

第一章 总 则

第一条 为发展城市房地产市场，加强房地产市场管理，维护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》和有关法律、法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 在本省城市规划区国有土地范围内进行房地产开发、转让、抵押和房屋租赁、房地产中介服务活动，实施房地产市场管理，必须遵守本条例。

第三条 从事房地产开发、转让、抵押和房屋租赁、房地产中介服务活动，应当遵守有关法律、法规，遵循自愿、公平、诚实信用的原则，不得损害国家利益、社会公共利益和他人的合法权益。

第四条 进行房地产开发、转让、抵押、出租，必须依法取得或变更土地使用权，缴纳土地使用权出让金或其他土地收益。

以划拨方式取得土地使用权的，转让、抵押、出租房地产时，依照有关法律、法规执行。

第五条 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 省建设行政主管部门、土地管理部门依照职权划分，管理本省行政区域内的城市房地产工作。

市（地区）、县（市）建设行政主管部门或房产管理部门负责本行政区域内的城市房地产行业管理，规范房地产市场。土地管理部门负责土地使用权的出让和土地使用权转让、抵押、出租的权属

管理和监督检查。

第二章摇房地产开发

第七条摇设立房地产开发企业,应当向工商行政管理部门申请设立登记,领取营业执照。并在领取营业执照后三十日内到建设行政主管部门备案,到当地税务部门办理税务登记。

建设行政主管部门根据有关规定对房地产开发企业进行审查,颁发《房地产开发企业资质证书》。对不符合条件的,提请工商行政管理部门处理。

第八条摇房地产开发项目应当根据城市规划、年度用地计划和市场需求确定,并经批准立项。

第九条摇建设行政主管部门组织有关部门提出《房地产开发项目建设条件意见书》,并载明以下内容:

(一)项目性质、规模和开发期限;

(二)规划控制指标及规划设计要求;

(三)基础设施和公共服务配套建筑的建设要求;

(四)基础设施和公益设施建成后的产权界定;

(五)项目拆迁补偿安置要求;

(六)项目经营方式;

(七)其他。

第十条摇房地产开发项目通过招标确定开发企业。房地产开发项目招标,在建设行政主管部门指导下进行。

参加房地产开发项目投标的企业应具备下列条件:

(一)持有工商行政管理部门核发的营业执照;

(二)具有占投标项目总投资百分之二十五以上的自有资金;

(三)具有同投标项目相适应的房地产开发企业资质。

第十一条摇房地产开发企业取得开发项目后,应持有关文件到有关行政主管部门申请领取《建设用地规划许可证》、《建设用地许可证》、《建设工程规划许可证》,方可开工。

第十二条摇房地产开发项目建设应执行《房地产开发项目建设条件意见书》,勘察、设计、施工应由具有相应资质的单位承担,符合国家有关设计、施工的技术标准和规范。

第十三条摇房地产开发项目竣工后,应向建设行政主管部门

申请验收。建设行政主管部门在收到申请三十日内组织有关部门进行综合验收,验收合格后方可交付使用。

第三章摇房地产转让

第十四条摇房地产权利人可以通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转让给他人。法律、法规禁止转让的除外。

下列行为视同房地产转让:

(一)以房地产作价入股,与他人成立企业法人的;

(二)一方提供土地使用权,另一方或者多方提供资金,合资、合作开发房地产的;

(三)因企业被收购、兼并、合并、分立,房地产转给新权利人的;

(四)以房地产抵债的。

第十五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《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条规定的条件。

第十六条摇通过住房制度改革和享受国家优惠政策购买的房屋、单位补贴购买的房屋转让时,按国家和省人民政府有关规定执行。

第十七条摇出售房地产的,房地产的其他共有人、房屋承租人在同等条件下有优先购买的权利,共有人有优先于承租人购买的权利。

转让共同共有的房地产须有全体共有人同意的文书。

第十八条摇房地产开发企业销售商品房现房,须持下列文件向县级以上房产管理部门办理销售登记,经审核取得《商品房销售许可证》后方可销售:

(一)营业执照和资质证书;

(二)建设项目的《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》和竣工验收文件;

(三)商品房销售方案和物业管理措施;

(四)法律、法规规定的其他文件。

第十九条摇房地产开发企业预售商品房,应当符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十四条规定的条件,并持下列

文件向县级以上房产管理部门办理预售登记,经审核取得《商品房预售许可证》,并向土地管理部门登记备案后,方可预售:

(一)营业执照和资质证书;

(二)建设项目的《建设用地规划许可证》、《建设用地许可证》、《建设工程规划许可证》等证件;

(三)工程施工进度计划;

(四)投入开发建设的资金已达工程建设总投资的百分之二十五以上的证明;

(五)商品房预售方案和交付使用后的物业管理措施。

第二十条摇房产管理部门在接到房地产开发企业销售、预售商品房的申请后,应当详细查验各项证件和资料,并到现场进行查勘。符合规定的,应在接到申请后的十五日内核发《商品房销售许可证》、《商品房预售许可证》。

第二十一条摇房地产开发企业销售商品房应公开展示《商品房销售许可证》、《商品房预售许可证》,售房说明书、设计图纸、建设标准及房屋销售价格。

第二十二条摇房地产开发企业应当按销售、预售合同规定的条件向购买人交付商品房,违反合同规定的,应当承担违约责任。

已预售的商品房在建筑工程实施中确需变更设计的,变更设计后的标准不得低于房地产预售合同中约定的标准。因结构变更或增加成本需变更房地产价格的,应当与预购人协商一致。

第二十三条摇房地产转让,应当签订书面转让合同,并载明下列主要内容:

(一)双方当事人的姓名或者名称、住所;

(二)房地产权属证书名称和编号;

(三)房地产坐落位置、面积、四至界限;

(四)土地宗地号、土地使用权取得的方式及年限;

(五)房地产的用途或使用性质;

(六)成交价格及支付方式;

(七)房地产交付使用的时间;

(八)违约责任;

(九)双方约定的其他事项。

第二十四条摇实行房地产成交价格申报制度。

房地产权利人转让房地产,应当如实申报成交价格,不得瞒

源需要全本请访问 www.ertongbook

报。

房地产转让应当以申报的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。

第二十五条摇房地产转让当事人应当在转让合同签订后三十日内,到房产管理部门和土地管理部门办理房屋所有权和土地使用权变更登记,领取权属证书。

第四章摇房地产抵押

第二十六条摇房地产权利人可以依法将其房地产抵押。法律、法规禁止抵押的除外。同一房地产抵押担保的债权之和不得超过该房地产评估现值。

第二十七条摇抵押房地产,抵押人和抵押权人应当签订书面抵押合同,抵押合同签订后二十日内持有关证件到房产管理部门、土地管理部门申请抵押登记。抵押合同自登记之日起生效。

第二十八条摇抵押人以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。

第二十九条摇房地产抵押期间,抵押人未取得抵押权人的书面同意,不得将已抵押的房屋转让或者翻建、改建、扩建、改变用途。

第三十条摇房地产抵押期间,因国家建设需要拆除、占用抵押的房地产的,应先由抵押人提供相应的担保或者清偿债务。

第三十一条摇抵押期满,抵押权人的债务未得到清偿的,抵押权人可以与抵押人协议以抵押的房地产折价或拍卖、变卖所得的价款清偿债务。协议不成的,抵押权人可以向人民法院提起诉讼。

同一房地产设定数个抵押权的,按照抵押登记的先后顺序清偿 ;顺序相同的,按照债权比例清偿。

第三十二条摇房地产抵押期满,债务清偿完毕,抵押合同即告终结,双方当事人应当在二十日内到房产管理部门和土地管理部门办理抵押注销手续。

第五章摇房 屋 租 赁

第三十三条摇公民、法人或其他组织对其所有的房屋和国家授权管理和经营的房屋可以依法出租。

下列房屋不得出租：

（一）未依法取得房屋所有权证的；

（二）共同共有房屋未取得其他共有人同意的；

（三）有所有权、使用权或者租赁纠纷的；

（四）不符合安全标准的；

（五）已抵押未取得抵押权人同意的；

（六）法律、法规规定不能出租的其他情形。

住宅用房的租赁，应当执行国家和房屋所在地城市人民政府有关租赁的规定。

第三十四条摇房屋租赁，应当签订书面租赁合同，并载明下列主要内容：

（一）当事人姓名或者名称及住所；

（二）房屋的坐落、面积、装修及设施状况；

（三）租赁用途；

（四）租赁期限；

（五）租金及交付方式；

（六）房屋修缮责任；

（七）转租的约定；

（八）变更和解除合同的条件；

（九）违约责任；

（十）双方约定的其他事项。

第三十五条摇签订、变更房屋租赁合同的，租赁双方应当向房屋所在地的市、县房产管理部门登记备案，申请领取或变更《房屋租赁证》。

第三十六条摇承租人应当爱护并按合同规定使用所承租的房屋及附属设施，不得擅自拆改、扩建。确需拆改、扩建的，必须征得出租人的同意，并签订书面合同。

第三十七条摇经出租人同意，承租人将租赁房屋的部分或者全部转租的，应向市、县房产管理部门办理登记备案手续。

第三十八条摇出租人转让租赁期限未满的房屋,应当提前三个月书面通知承租人。如受让方为非承租人,出租人应当告知受让方出租事宜,原租赁合同继续有效。

第三十九条摇房屋出租应当按规定交纳税费。房屋租赁合同期满或提前终止时,当事人应到原登记的部门办理租赁注销手续。

第六章摇房地产中介服务

第四十条摇房地产中介服务是指为房地产开发、转让、抵押和房屋租赁提供咨询、信息、代理、经纪、评估等服务的行为。

第四十一条摇设立房地产中介服务机构应当符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十七条规定的条件,并向工商行政管理部门申请设立登记,领取营业执照后,方可开业。

第四十二条摇房地产交易服务机构和咨询、信息服务机构,应当为用户及时提供各类信息,帮助用户分析房地产市场情况,为用户决策提供服务。房地产交易服务机构也可以受主管部门的委托,办理过户登记、代收税费。

第四十三条摇房地产广告必须内容真实,并经房产和土地管理部门审查,依法办理有关手续后,方可发布。

第四十四条摇房地产经纪人,必须经过专业培训,取得县级以上房产管理部门会同工商行政管理部门颁发的经纪人资格证书,领取营业执照或加入一个房地产中介服务机构,方可进行经纪活动。

第四十五条摇实行房地产价格评估制度。房地产的价格评估,由双方当事人协商选择评估机构。

房地产价格评估应当遵循公正、公平、公开的原则,按照国家规定的技术标准和评估程序,以基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格为基础,参照当地市场价格进行。

第四十六条摇实行房地产价格评估人员资格认证制度。房地产价格评估人员必须经过专业培训,按国家有关规定,取得估价师执业资格证书,并办理注册登记手续。

房地产价格评估人员同评估当事人有利害关系的,应当回避。

第四十七条摇房地产中介服务机构按规定收取中介服务费,并依法向国家缴纳税费。

第七章摇法 律 责 任

第四十八条摇违反本条例第七条规定,未取得资质证书擅自进行房地产开发或超资质进行开发的,由县级以上建设行政主管部门责令停止开发,并可处以项目总投资百分之一以下的罚款。

第四十九条摇违反本条例第十三条规定,房地产开发企业对未经验收或验收不合格的项目擅自交付使用的,由县级以上建设行政主管部门责令停止使用,并可处以建筑工程造价百分之一至百分之三的罚款。

第五十条摇违反本条例第十五条规定,转让房地产的,分别由县级以上房产管理部门、土地管理部门责令改正或补办登记手续,没收违法所得,并可分别处以转让的房地产价款百分之一至百分之五的罚款。

第五十一条摇违反本条例第十八条、第十九条规定,未取得《商品房销售许可证》或者《商品房预售许可证》,擅自销售或预售商品房的,由县级以上房产管理部门责令停止销售活动,补办许可证,并可处以销售价款百分之三至百分之十的罚款。

第五十二条摇违反本条例第二十四条规定,不申报或瞒报房地产成交价格的,分别由县级以上房产管理部门、土地管理部门责令申报,并可分别处以二千元至二万元的罚款。

第五十三条摇违反本条例第二十七条规定,不办理抵押登记的,分别由县级以上房产管理部门、土地管理部门责令补办登记手续,并可分别处以抵押的房屋价款和土地使用权价款百分之一至百分之五的罚款。

第五十四条摇违反本条例第三十三条第二款规定出租房屋的,责令改正,没收违法所得,并处以违法所得一倍以下的罚款。

第五十五条摇违反本条例第三十五条、第三十九条规定,租赁房屋不履行登记、注销手续的,处以租金百分之十至百分之三十的罚款。

第五十六条摇违反本条例第四十四条、第四十六条规定,未取得资格证书进行房地产经纪或价格评估活动的,由县级以上房产管理部门责令停止活动,没收违法所得,并处以违法所得一倍以下的罚款。

愿

第五十七条摇房产、土地管理人员执行行政处罚必须出示省人民政府颁发的执法证件，罚没款必须出具省财政部门统一印制的收据，并上交同级财政。

第五十八条摇当事人对行政处罚不服的，可在接到处罚决定通知书之日起十五日内向作出处罚决定的上一级机关申请复议，也可直接向人民法院起诉。对复议决定不服的，可以在接到复议决定通知书之日起十五日内向人民法院起诉。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，作出处罚决定的机关可以依法申请人民法院强制执行。

第五十九条摇违反本条例有关工商管理、广告、物价、税收等规定的，由有关主管部门依法处理。

第六十条摇妨碍房产、土地管理人员执行公务，扰乱房地产交易场所秩序的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》处罚 构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第六十一条摇房产管理部门、土地管理部门不履行、拖延履行法定职责或者侵犯公民、法人和其他组织合法权益的，当事人可以依法提起诉讼并要求赔偿。

房产、土地管理人员，滥用职权、徇私舞弊、收受贿赂的，由所在单位或上级主管部门给予行政处分 给当事人造成损失的，依法予以赔偿 构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第八章摇附摇摇则

第六十二条摇本条例实施中的具体应用问题由省人民政府负责解释。

第六十三条摇本条例自公布之日起施行。