重庆市人民代表大会常务委员会

关于修改《重庆市土地房屋权属登记条例》

等四部地方性法规的决定

（2021年5月27日重庆市第五届人民代表大会

常务委员会第二十六次会议通过）

重庆市第五届人民代表大会常务委员会第二十六次会议决定，修改下列地方性法规：

一、对《重庆市土地房屋权属登记条例》作出修改

（一）将第一条修改为“为了规范土地房屋权属登记行为，保护土地房屋权利人合法权益，维护房地产市场秩序，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。”

（二）将第六条修改为“市规划自然资源主管部门负责本市土地房屋权属登记的管理工作。

区县（自治县）规划自然资源主管部门负责本行政区域内的土地房屋权属登记工作。”

（三）将第十五条修改为“无民事行为能力人、限制民事行为能力人的土地房屋权利应当由其监护人代为申请登记。监护人代为申请登记的，应当提交证明监护人身份的材料。

处分无民事行为能力人、限制民事行为能力人土地房屋申请登记的，监护人应当提供处分是为了无民事行为能力人、限制民事行为能力人利益的书面声明。监护人有多人的，应当根据监护约定代为申请，或者由监护人共同代为申请登记。”

（四）将第四十条修改为“申请在国有土地上建成房屋的初始登记，应当提交记载有土地使用权状况的不动产权属证书、建设工程竣工规划核实确认书和房地产调查或者测绘报告。”

（五）将第四十二条修改为“1990年4月1日原《中华人民共和国城市规划法》实施前在国有土地上建成的房屋申请初始登记，申请人不能提交土地房屋权属来源证明文件的，经规划自然资源部门确认符合国土空间规划，可以向登记机构提出公告申请。经登报公告满三十日无异议或者异议不成立，登记机构应当核准登记。”

（六）将第四十三条第一款修改为“申请地役权初始登记，应当提交地役权合同。”

（七）将第四十四条第一款修改为“申请抵押权初始登记，应当提交主债权债务合同或者因开展相关经济活动提供担保的证明材料和抵押合同。”

（八）将第四十五条第一款修改为“申请最高额抵押权初始登记，应当提交最高额抵押合同以及一定期间内将连续发生债权的合同或者其他登记原因的证明材料。”

（九）将第四十六条修改为“申请房地产开发项目在建工程抵押权初始登记，应当提交建设工程规划许可证、主债权合同和抵押合同。

在建工程竣工后办理房屋所有权初始登记时，登记机构应当将原在建工程抵押权登记情况转载于不动产登记簿。”

（十）将第五十条修改为“申请已抵押的土地房屋转移登记，应当提交原不动产权属证书、土地房屋转移的相应材料。

不动产登记簿记载存在禁止或者限制转让约定事项的，从其约定。”

（十一）将第五十二条修改为“申请土地房屋抵押权转移登记，应当提供记载抵押权的不动产登记证明、主债权发生转移的证明材料。”

（十二）将第五十三条第一款修改为“申请最高额抵押权转移登记，应当提交原最高额抵押权登记证明和最高额抵押权发生转移的证明材料。”

（十三）将第六十二条第一款修改为“申请预购商品房抵押权预告登记，应当提交主债权合同、抵押合同和当事人关于预告登记的约定。”

（十四）将第六十三条修改为“申请房屋所有权转移预告登记，应当提交房屋所有权转让合同和当事人关于预告登记的约定。”

（十五）将第六十四条修改为“申请房屋抵押权预告登记的，应当提交主债权合同、抵押合同或者经预告登记的房屋买卖合同和当事人关于预告登记的约定。”

（十六）将第六十五条修改为“申请土地使用权转让、抵押预告登记的，应当提交土地使用权转让、抵押合同和当事人关于预告登记的约定。”

（十七）将第八十七条修改为“申请抵押权注销登记的，应当提交抵押权消灭的证明材料以及登记机构认为必要的其他材料。”

（十八）将第八十八条修改为“申请地役权注销登记的，应当提交地役权消灭的证明材料以及登记机构认为必要的其他材料。”

二、对《重庆市城镇房地产交易管理条例》作出修改

（一）将第一条修改为“为了规范城镇房地产交易行为，维护房地产市场秩序，保障房地产权利人的合法权益，促进房地产市场健康发展，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律和行政法规的规定，结合本市实际，制定本条例。”

（二）删除第十四条第一款第八项。

（三）将第三十条修改为“已设定抵押的房地产，抵押人如需对房屋翻建、扩建或者改变用途时，应当对抵押合同的内容作相应变更，并到原抵押登记机构办理抵押变更登记。”

（四）将第三十一条第一款修改为“拟售商品房占用范围内的土地使用权或者在建工程已设立抵押权的，经向购房人明示该房地产已抵押的情况，或者解除抵押后方可销售。”

（五）将第五十七条修改为“违反本条例第十四条规定，房地产开发企业未取得商品房预售许可预售商品房的，由住房城乡建设主管部门责令其停止预售活动，退还预售款，没收违法所得，可以并处已收取预售款百分之一以下的罚款。”

（六）将第六十八条修改为“房地产交易管理机构及其工作人员在房地产交易管理工作中，不遵守法定期限及程序的，由住房城乡建设主管部门责令改正，并可视其情节轻重给予处分。”

三、对《重庆市物业管理条例》作出修改

（一）将第十一条第一款修改为“已经交付使用但未划分物业管理区域的，或者需要调整物业管理区域的，由街道办事处、乡（镇）人民政府参照本条例第八条第一款、第九条的规定，征求相关业主意见后，提出物业管理区域划分或者调整的建议方案，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意，划定物业管理区域。”

（二）将第六十六条修改为“物业服务合同期限届满前九十日，业主委员会应当组织召开业主大会会议，对续聘或者选聘物业服务企业的方案进行表决，并在物业服务合同期限届满前六十日将决定书面告知物业服务企业。业主大会决定续聘的，业主委员会应当在物业服务合同期限届满前三十日与物业服务企业续签物业服务合同；业主大会决定选聘新的物业服务企业的，原物业服务企业应当在新的物业服务企业接管之前，继续处理物业服务事项，并配合新选聘的物业服务企业接管。

物业服务企业决定不再续签物业服务合同的，应当在物业服务合同期限届满前九十日书面告知业主委员会；没有业主委员会的，应当在合同期限届满前九十日公告，并书面告知物业所在地街道办事处、乡（镇）人民政府、居（村）民委员会。

物业服务合同期限届满，业主大会没有作出选聘或者续聘决定，物业服务企业按照原合同约定继续提供服务的，原物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期。当事人可以随时解除不定期物业服务合同，但是应当提前六十日书面通知对方。”

（三）将第一百零一条第七项修改为“违反本条例第六十六条、第六十八条，擅自停止物业服务的，或者被解聘的物业服务企业、物业服务合同终止的物业服务企业拒不退出物业管理区域或者退出时不履行相关义务的，责令限期改正；逾期未改正的，处十万元以上三十万元以下罚款，并在一年内不得参加物业管理招标投标活动。”

四、对《重庆市城市园林绿化条例》作出修改

（一）在第二十五条新增一款，作为第四款“城市园林绿化主管部门应当加强对建设项目绿地率指标的核实等监督管理。”

（二）删除第二十八条。

五、对《重庆市土地房屋权属登记条例》、《重庆市城镇房地产交易管理条例》、《重庆市物业管理条例》中与《中华人民共和国民法典》不一致的名称进行修改，涉及机构改革部门的名称进行变更。

本决定自公布之日起施行。

《重庆市土地房屋权属登记条例》、《重庆市城镇房地产交易管理条例》、《重庆市物业管理条例》、《重庆市城市园林绿化条例》根据本决定作相应修改并对条文顺序作相应调整，重新公布。