深圳经济特区房地产转让条例

（1993年7月24日深圳市第一届人民代表大会常务委

员会第十七次会议通过 1999年6月30日深圳市第二

届人民代表大会常务委员会第三十三次会议修正）

目 录

第一章 总则

第二章 房地产买卖

第一节 房地产买卖合同

第二节 房地产现售

第三节 房地产预售

第三章 房地产交换与赠与

第四章 房地产转让的代理与经纪

第五章 房地产转让的税、费

第六章 罚则

第七章 附则

1. 总则

第一条 为规范房地产转让行为，保障房地产转让当事人的合法权益，维护深圳经济特区（以下简称特区）房地产市场秩序，制定本条例。

第二条 本条例适用于特区内房地产的转让。

第三条 本条例所称房地产，是指土地及土地上的建筑物、附着物。

本条例所称房地产转让，是指合法拥有土地使用权及土地上建筑物、附着物所有权的自然人、法人和其他组织，通过买卖、交换、赠与将房地产转移给他人的法律行为。

第四条 房地产转让应当遵循合法、公平、自愿和诚实信用的原则。

第五条 房地产转让时，建筑物、附着物的所有权应当与该建筑物、附着物所占用的土地的使用权同时转让，不得分割。

第六条 深圳市人民政府（以下简称市政府）房地产管理部门是特区房地产市场的主管机关（以下简称主管机关），依法对房地产转让进行管理。

第七条 下列房地产，应当经主管机关批准，并补足地价款后，方可转让：

（一）通过行政划拨取得土地使用权的；

（二）取得土地使用权时减免地价款的；

（三）法律、法规规定的其他情形。

第八条 下列房地产，不得转让：

（一）根据城市规划，市政府决定收回土地使用权的；

（二）司法机关、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）共有房地产，未经其他共有人书面同意的；

（四）设定抵押权的房地产，未经抵押权人同意的；

（五）权属有争议的；

（六）法律、法规或市政府规定禁止转让的其他情形。

第九条 房地产预售应当经主管机关批准。

预购的房地产在办理房地产转移登记并领取房地产权利证书前再转让的，按市政府的有关规定办理。

第十条 下列行为视同房地产转让：

（一）以房地产作为出资与他人成立法人企业的；

（二）一方提供土地使用权，另一方或多方提供资金合作开发房地产，并以产权分成的；

（三）收购或者合并企业时，房地产转移为新的权利人所有的；

（四）以房地产抵债的；

（五）国有企业之间或者其他组织之间的房地产调拨。

第十一条 下列行为不属于房地产转让：

（一）共有人之间对共有房地产的分割；

（二）国家机关、由财政拨款的事业单位与其下属的机构之间的房地产行政调拨。

第十二条 房地产转让时，土地使用权出让合同规定的权利和义务同时转移；转让人应当将土地使用权出让合同书或者其复印件提供给受让人。

第十三条 房地产转让时，转让人对同宗土地上的道路、绿地、休憩地、空余地、电梯、楼梯、连廊、走廊、天台或者其他公用设施所拥有的权益同时转移。

房地产首次转让合同对停车场、广告权益没有特别约定的，停车场、广告权益随房地产同时转移；有特别约定的，经房地产登记机关初始登记，由登记的权利人拥有。

第十四条 房地产转让当事人应当按《深圳经济特区房地产登记条例》的规定办理产权转移登记。

第十五条 房地产登记机关核准转移登记的日期，为房地产产权转移的日期。

第十六条 房地产的风险责任，产权转移前由转让人承担，产权转移后由受让人承担。

第十七条 房地产转让当事人一方或双方为境外组织或者个人的，转让合同应当经深圳市公证机关公证。

第二章 房地产买卖

1. 房地产买卖合同

第十八条 房地产买卖的当事人应当依法订立房地产买卖合同。

第十九条 房地产买卖合同应当采用主管机关统一制作的文本。

房地产买卖合同应当具备以下条款：

（一）当事人的姓名或者名称、地址；

（二）房地产权利证书编号；

（三）房地产座落的位置、面积、四至界线；

（四）土地宗地号、土地使用权的性质和年期；

（五）房地产的用途；

（六）买卖价款及支付方式和日期；

（七）房地产交付使用的日期；

（八）公用部分的权益分享及共有人的权利义务；

（九）违约责任；

（十）合同纠纷的解决办法；

（十一）合同生效的条件及时间；

（十二）双方认为必要的其他事项。

第二十条 预售房地产的，当事人约定交付房地产的时间应当在竣工验收合格之后。

第二十一条 房地产开发商应当在房地产交付使用时，向受让人提供住宅质量保证书和住宅使用说明书。

住宅质量保证书应当列明工程质量监督单位核验的质量等级、保修范围、保修期和保修单位等内容。房地产开发商应当按照住宅质量保证书的约定，承担房地产保修责任，保修期不得少于一年。

保修期内，因房地产开发商对房地产进行维修，致使房屋使用功能受到影响，给受让人造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

第二十二条 违反法律、法规的房地产买卖合同无效。

无效的房地产买卖合同，从订立时起就不具有法律约束力。

第二十三条 房地产买卖合同被确认为无效后，当事人一方有过错的，应当赔偿对方因此遭受的损失。当事人双方均有过错的，应当各自承担相应的责任。

第二十四条 发生下列情形之一的，可以变更或者解除房地产买卖合同：

（一）经当事人双方协商一致，并且不因此损害国家利益和他人合法权益的；

（二）因不可抗力致使房地产买卖合同无法履行或者不能全部履行的；

（三）因一方违约，使房地产买卖合同履行成为不必要的；

（四）出现房地产买卖合同约定的变更或者解除合同条件的。

双方协商变更或者解除合同的，应当订立书面协议。

一方当事人根据本条第一款第（二）、（三）、（四）项的规定要求变更或者解除合同的，应当及时通知对方。

第二十五条 因变更或者解除房地产买卖合同致使一方当事人遭受损失的，有过错的一方当事人应当负赔偿责任。

第二十六条 因转让人的过错，不能按约定的时间交付房地产的，转让人应当支付违约金。违约金数额房地产买卖合同中有约定的，从合同约定；未约定的，为延期交付房地产期间的指导租金。造成受让人损失的，转让人除支付违约金-外，还应当负赔偿责任。

转让人超过房地产买卖合同约定时间九十日仍不交付房地产的，受让人有权解除合同，但转让人与受让人另有约定的除外。

第二十七条 现售房地产的受让人不按约定期限给付价款的，受让人应当按中国人民银行有关延期付款的规定支付违约金；因受让人过错造成转让人损失的，受让人除支付违约金外，还应当负赔偿责任。

受让人超过房地产买卖合同约定时间九十日仍不给付价款的，转让人有权解除合同，但受让人与转让人另有约定的除外。

第二十八条 预售房地产的受让人不按期给付价款的，按下列规定承担违约责任：

（一）受让人给付的金额达到应付价款百分之五十以上的，受让人应当按中国人民银行有关延期付款的规定向转让人支付延期付款违约金；

（二）受让人给付的金额不足应付价款百分之五十的，转让人可要求受让人支付违约金。受让人超过合同约定时间九十日仍不给付应付价款的，转让人有权解除房地产买卖合同。

第二十九条 产权转移登记后，房地产买卖合同内容未履行完毕的，当事人应当继续履行。

第二节 房地产现售

第三十条 现售房地产的，转让人的土地使用权和建筑物、附着物的所有权应当已依法登记，并取得房地产权利证书。

第三十一条 以买卖方式转让房地产时，在同等条件下，下列当事人享有优先购买权：

（一）房地产共有人；

（二）房地产承租人。

一项房地产买卖同时具有上列当事人时，按上述顺序依次享有优先购买权。

第三十二条 受让人有权对房地产的状况，包括权属、结构、装修、抵押关系、租赁关系、相邻关系、土地出让合同等情况进行了解，转让人有提供有关情况的义务。转让人故意隐瞒真实情况而造成房地产买卖合同无效的，应当对受让人因此遭受的损失负赔偿责任。

第三十三条 房地产在买卖前已出租的，受让人应当继续履行原房屋租赁合同。

第三节 房地产预售

第三十四条 房地产开发商预售房地产应当符合下列条件：

（一）土地使用权已经依法登记，取得房地产权利证书；

（二）取得《建筑许可证》和《开工许可证》；

（三）除付清地价款外，投入开发建设的资金已达工程预算投资总额的百分之二十五，并经注册会计师验资；

（四）房地产开发商和金融机构已签订预售款监管协议；

（五）土地使用权未抵押或者已解除抵押关系。

符合上列条件的，经主管机关核准后，发给《房地产预售许可证》。

第三十五条 房地产开发商应当对预售房地产的说明书、设计图纸、销售广告等公开展示文件的真实性负责。

第三十六条 预售款应当由房地产开发商委托金融机构代收。

代收预售款的金融机构应当为预售款的监管机构。

第三十七条 预售款应当专款专用，由工程监理机构根据建筑工程承包合同规定的进度计划和工程实际进度，书面通知预售款监管机构向转让人划款。非经工程监理机构书面通知，预售款监管机构不得直接向转让人划款。

工程监理机构和预售款监管机构监管不当，造成受让人损失的，应当与房地产开发商承担连带赔偿责任。

第三十八条 房地产开发商应当按房地产登记机关的规定将预售房地产的买卖合同向房地产登记机关备案。

第三十九条 已预售的房地产在建筑工程施工过程中，对公共设施部分不得变更设计。如确需变更设计的，应当征得全体受让人五分之四以上的同意。

第四十条 房地产开发商不得抵押已预售的房地产。

第三章 房地产交换与赠与

第四十一条 房地产交换是指当事人将各自拥有的房地产互相转移给对方的法律行为。

第四十二条 交换房地产，当事人应当依法订立房地产交换合同。

房地产交换合同的订立、履行、变更和解除，参照房地产买卖合同的有关规定执行。

第四十三条 房地产赠与是指当事人一方将自己拥有的房地产无偿地转移给他方的法律行为。

第四十四条 自然人作为房地产赠与人的，应当具有完全民事行为能力。

第四十五条 除法律、法规另有规定外，房地产受赠人可以为国家、自然人、法人或者其他组织。

第四十六条 赠与房地产，赠与人与受赠人应当订立书面房地产赠与合同。

第四十七条 房地产赠与合同的生效时间为产权转移登记时间。

第四十八条 附条件的赠与，受赠人不按约定条件履行的，赠与人可要求受赠人履行所附条件中规定的义务，或者撤销已经登记的赠与。所附条件不能履行或者不需要履行的，赠与人不能撤销已生效的赠与。

第四章 房地产转让的代理与经纪

第四十九条 当事人可以委托代理人转让房地产。委托代理人转让房地产应当办理委托手续。

第五十条 从事房地产转让经纪业务的自然人、法人和其他组织，应当取得相应资格。取得资格的条件和程序按市政府规定办理。

第五十一条 代理人和经纪人应当按委托人委托的价格买卖房地产。

第五十二条 代理人代理房地产转让的佣金标准，由委托人与代理人双方约定。

经纪人的佣金标准按市政府的规定执行。

第五十三条 经纪人代理房地产转让，应当对转让当事人的资格、房地产产权的合法性进行查验。

经纪人应当在房地产转让合同中签名盖章。

第五十四条 由于经纪人的过错，经纪人代销的房地产不能登记或者不能在规定的时间内获准登记，造成受让人损失的，经纪人应当负赔偿责任。

第五章 房地产转让的税、费

第五十五条 房地产转让，当事人应当依法纳税。

第五十六条 房地产转让时土地有增值的，转让人应当交纳土地增值费。土地增值费的收取办法，由市政府另行规定。

第五十七条 房地产交换有差价的，应当就差价部分按有关规定交纳税、费。

第六章 罚则

第五十八条 违反本条例第七条规定转让房地产的，转让行为无效，由主管机关对转让人处以房地产转让价款百分之十的罚款。

第五十九条 违反本条例第八条第（一）、（二）、（六）项、第九条第一款和第三十条规定转让房地产的，转让行为无效；转让人有非法所得的，由主管机关没收其非法所得，并处以转让价款百分之十的罚款；转让人持有房地产开发资质证的，可视情节轻重作出不予资质年审或者吊销房地严开发资质证的处罚。

第六十条 房地产开发商违反本条例第二十条的规定，在房地产竣工验收合格之前交付房地产的，交付行为无效，受让人有权拒绝接受交付；主管机关可以对房地产开发商给予警告或者处以转让价款百分之十的罚款；情节严重的，给予不予资质年审或者吊销房地产开发资质证的处罚。

第六十一条 房地产开发商预售房地产，未按规定将房地产买卖合同报登记机关备案而预售房地产的，由主管机关对转让人处以转让价款百分之五以下的罚款；转让人持有房地产开发资质证的，可视情节轻重作出警告、不予资质年审或者吊销房地产开发资质证的处罚。

第六十二条 违反本条例第五十条规定从事房地产经纪活动的，由主管机关没收其非法所得，并处以非法所得一倍以上二倍以下的罚款。

第六十三条 当事人隐瞒房地产转让的真实情况，不按规定交纳有关费用的，由主管机关责令其补交，并处以应交费用二倍以上五倍以下的罚款。

第六十四条 当事人对主管机关的行政处罚不服的，可自接到处罚决定书之日起十五日内向市政府复议机关申请复议。复议机关应当自接到复议申请之日起六十日内作出复议决定。当事人对复议决定不服的，可自接到复议决定书之日起十五日内向人民法院起诉。

当事人逾期不申请复议或者不起诉，又不执行主管机关的行政处罚决定的，主管机关可以申请人民法院强制执行。

第七章 附则

第六十五条 微利商品住宅、福利住宅转让的条件、范围和程序，依市政府的有关规定执行。

第六十六条 市政府可根据本条例制定实施细则。

第六十七条 本条例自一九九三年十月一日起施行。

过去在特区内实施的有关规定与本条例相抵触的，以本条例为准。