# 南宁市城市房地产交易管理条例

（1997年12月25日南宁市第十届人民代表大会常务委员会第十七次会议通过　1998年6月26日广西壮族自治区第九届人民代表大会常务委员会第四次会议批准　1998年8月25日南宁市第十届人民代表大会常务委员会公布施行）

## 第一章　总　　则

**第一条**为了加强对城市房地产交易管理，维护房地产市场秩序，保障房地产交易当事人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，结合本市实际，制定本条例。

**第二条**在本市城市规划区国有土地范围内进行房地产交易活动，实施房地产管理，应当遵守本条例。

本条例所称房地产交易，包括房地产转让、抵押、租赁等经营活动。

**第三条**境内外的公民、法人或者其他组织，可以依法从事房地产交易活动。

**第四条**南宁市房产行政主管部门、土地行政主管部门（以下简称市房、地产行政主管部门）依照各自职权划分，各司其职，密切配合，实施全市房地产交易管理工作。

**第五条**房地产交易应当遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用和凭证交易的原则，不得损害国家利益、社会公共利益和他人的合法权益。

**第六条**地上建筑物、其他附着物所有权转让、抵押时，其使用范围内的土地使用权随之转让、抵押。但地上建筑物、其他附着物作为动产的除外。

土地使用权转让、抵押的，其地上建筑物、其他附着物随之转让、抵押。

**第七条**房地产交易实行价格评估制度。

房地产价格评估，应当遵循公正、公平、公开的原则，按照国家、自治区和市人民政府规定的技术标准和评估程序进行。

**第八条**下列房地产不得进行交易：

（一）以出让方式取得土地使用权，未付清土地使用权出让金或不按出让合同约定的期限和条件投资开发的；

（二）以划拨方式取得、无地上建筑物及其他附着物的土地使用权的；

（三）司法机关或行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；

（四）市人民政府根据城市建设需要或依法决定收回土地使用权的；

（五）未登记领取权属证书的；

（六）权属有争议、权属证书与标的物不符或者房屋、土地权利人不一致的；

（七）共有房地产，未经其他共有人书面同意的；

（八）依法公告列入拆迁范围的；

（九）设定抵押权的房地产，未通知抵押权人的；

（十）依法禁止交易的其他情形。

## 第二章　房地产转让

**第九条**本条例所称房地产转让是指房地产权利人通过合法方式将其房地产转移给他人的经营行为。具体包括：

（一）买卖房屋、交换房地产的；

（二）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；

（三）提供土地使用权进行合作开发经营房地产的；

（四）因企业被收购、兼并或者合并，房地产随之转移的；

（五）以房地产抵债的；

（六）法律、法规规定的其他情形。

**第十条**同一房屋产权分割转让时，各房屋所有权人按相应的比例占有土地使用权，但同一幢房屋所占有的土地使用权整体不可分割。

**第十一条**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25%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**以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当报市人民政府审批。经批准转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并按照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。经批准可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应当将转让房地产所获土地收益按照国家有关规定上缴市财政。

**第十三条**商品房销售、预售必须报市房产行政主管部门审批，取得《商品房销售许可证》或《商品房预售许可证》方可进行。

商品房预售所得款项必须用于有关的工程建设。

**第十四条**享受国家优惠政策的房改住房和安居工程住房的房地产转让，按国家、自治区、南宁市的有关规定办理。

**第十五条**出售房屋的，房屋的共有人、承租人在同等条件下有优先购买权，其中共有人有优先于承租人购买的权利。

**第十六条**纳入国有资产管理的公有房地产转让，还应当经市国有资产管理部门批准。

**第十七条**房地产转让价格由转让双方协商议定，但应当向市房、地产行政主管部门如实申报成交价。申报价格低于评估价格的，应当按评估价格缴纳有关税费。

**第十八条**房地产转让，当事人应当签订书面转让合同，并于合同签订之日起三十日内到市房、地产行政主管部门分别办理房屋和土地权属变更登记。

登记机关应当自受理登记申请之日起三十日内作出准予登记、暂缓登记、不予登记的决定，并书面通知当事人。

## 第三章　房地产抵押

**第十九条**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。债务人不履行债务时，抵押权人有权依法以抵押的房地产拍卖所得的价款优先受偿。

**第二十条**房地产抵押，抵押人和抵押权人应当签订书面抵押合同，并于合同签订之日起三十日内到市房、地产行政主管部门办理抵押登记。

抵押合同到期，抵押当事人双方同意延长抵押期限的，应签订抵押延期合同，并在合同签订之日起三十日内，到原登记机关登记备案。

抵押合同提前终止，抵押当事人双方应当在合同提前终止之日起三十日内，到原登记机关登记备案。

**第二十一条**以划拨方式取得的国有土地使用权设定抵押的，抵押人应委托具有资格的估价机构进行地价评估，评估结果须经市土地行政主管部门确认，并首先核定出让金数额。

**第二十二条**以已出租的房地产设定抵押权的，抵押人在抵押时应当将租赁情况如实告知抵押权人，并书面通知承租人。抵押期间，原租赁关系继续有效。

**第二十三条**同一房地产设定数个抵押权时，其抵押担保债务之和不得超过该房地产现值。

若干房地产设定同一抵押权时，该抵押权为不可分担保物权。

**第二十四条**抵押的房地产，由抵押人管理、使用和维修，抵押期内抵押人不得擅自处分该房地产。

抵押期内，抵押人确需对房屋翻建、扩建或改变用途时，必须取得抵押权人的书面同意，对抵押合同的内容作相应变更，并办理抵押变更登记。

**第二十五条**抵押的房地产，在抵押期间因国家建设需要拆除、占用的，应由抵押人另外提供担保或者清偿债务。

**第二十六条**有下列情况之一者，抵押权人有权要求处分抵押的房地产：

（一）债务履行期满，抵押权人未受清偿，债务人又未能与抵押权人达成延期履行协议的；

（二）抵押人死亡或者被宣告死亡而无人代为履行到期债务的；

（三）抵押人违反规定擅自处分抵押房地产的；

（四）抵押人被依法宣告解散、破产或者被依法撤销的。

因处分抵押房地产而取得房屋所有权和土地使用权的，应当按规定到市房、地产行政主管部门办理变更登记手续。

**第二十七条**处分抵押房地产所得款项，按下列顺序分配：

（一）支付处分抵押房地产的所需费用；

（二）扣缴抵押房地产处分后应缴纳的税费；

（三）抵押房地产占用的土地为划拨方式取得土地使用权的，缴纳相应的出让金；

（四）偿还债务的本息及支付违约金。

按上列顺序分配后剩余金额，交还抵押人。处分抵押房地产所得金额不足以支付债务和违约金、赔偿金时，抵押权人有权向债务人追索不足部分。

同一房地产设定数个抵押权的，按抵押登记的先后顺序清偿；同时登记的，按各方债权比例清偿。抵押人及各抵押权人之间另有约定的，从其约定。

**第二十八条**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。需要处分该抵押的房地产时，可以依法将土地上新增的房屋与抵押财产一同处分，但对处分新增房屋所得，抵押权人无权优先受偿。

## 第四章　房地产租赁

**第二十九条**房地产租赁是指房屋权利人作为出租人将地上建筑物、其他附着物及其占有范围内的土地出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

**第三十条**房地产租赁，出租人和承租人双方应当签订书面租赁合同，并于合同签订之日起三十日内到市房、地产行政主管部门登记备案。

租赁合同到期，租赁当事人双方同意延长租赁期限的，应签订租赁延期合同，并在合同签订之日起三十日内到原登记机关登记备案。

租赁合同提前终止，当事人双方应在提前终止后三十日内到原登记机关登记备案。

**第三十一条**公有住房的租赁，应当执行市人民政府规定的租金标准。

私有住房和非住宅房屋的租赁，由租赁双方协商议定租金及其他租赁事项。

**第三十二条**房地产权利人将以划拨方式取得土地使用权的房屋以营利为目的出租的，应当按规定将租金中所含土地收益上缴市财政。

**第三十三条**出租人应当依照租赁合同约定的期限将房地产交付承租人，并承担房屋维修责任，租赁合同另有约定的除外。因不能按期交付或及时维修给承租人造成损失的，应当承担赔偿责任。

**第三十四条**承租人应当按时缴纳租金，爱护并合理使用承租的房地产，不得擅自将房地产转租、转借、调换或拆改、扩建、增添。因承租人的过错损害房屋或造成出租人损失的，由承租人负责修复或者赔偿。

**第三十五条**承租人在租赁期限内，与他人互换房地产使用或者将承租房地产转租给他人的，必须征得出租人书面同意，重新签订租赁合同或签订转租合同，并到市房、地产行政主管部门登记备案。

## 第五章　房地产中介服务

**第三十六条**房地产中介服务，是指在房地产投资、开发、转让、租赁、抵押、权属登记、物业管理等活动中从事咨询、估价、经纪等居间经营活动并收取佣金的行为。

**第三十七条**凡从事房地产中介服务，应当依法设立相应的房地产中介服务机构。

房地产中介服务机构包括房地产咨询机构、房地产价格评估机构、房地产经纪机构等。

**第三十八条**设立房地产中介服务应当具备下列条件：

（一）有自己的名称、章程和财务制度；

（二）有固定的服务场所；

（三）有10万元以上的注册资金；

（四）从事房地产咨询业务的，具有房地产及相关专业大专以上学历、中级以上专业技术职称人员须占总人数的50%以上；从事房地产估价业务的，经认证的专业估价人员须占总人数的70%以上；从事房地产经纪业务的必须有四名以上取得有关机关颁发资格证书的人员；

（五）法律、法规规定的其他条件。

**第三十九条**设立房地产中介服务机构，应当经市房、地产行政主管部门资质审查合格，并到市工商行政管理部门申请设立登记，领取营业执照后，方可开业从事房地产中介服务。

房地产中介服务机构应当在领取营业执照后的一个月内，到原资质审查机关备案。

**第四十条**房地产中介服务机构必须履行下列义务：

（一）遵守有关的法律、法规；

（二）遵守自愿、公平、诚实信用的原则；

（三）按照核准的业务范围从事经营活动；

（四）为当事人保守商业秘密；

（五）按规定标准收取费用；

（六）依法交纳税费；

（七）接受市房、地产行政主管部门及其他有关部门的指导、监督和检查。

**第四十一条**房地产中介服务人员在房地产中介活动中不得有下列行为：

（一）索取、收受中介服务合同以外的酬金或其他财物；

（二）以个人名义与委托人进行交易；

（三）同时在两个或两个以上中介服务机构执行业务；

（四）与一方当事人串通损害另一方当事人利益；

（五）法律、法规禁止的其他行为。

## 第六章　法律责任

**第四十二条**房地产权利人隐瞒房地产存在共有、产权争议或者被查封、扣押及其他禁止交易情况，而进行房地产交易的，其行为无效，并应当承担由此产生的法律责任。

**第四十三条**房地产交易当事人不按本条例规定办理有关登记备案的，由市房、地产行政主管部门责令限期补办。拒不补办的，按国家和自治区有关规定处理。

**第四十四条**违反本条例第十一条的规定转让房地产的，由市土地行政主管部门没收其违法所得，可并处违法所得三倍以下罚款。

**第四十五条**违反本条例第十二条规定的，由市土地行政主管部门责令缴纳土地使用权出让金或者土地使用权收益金，没收违法所得，可并处违法所得三倍以下罚款。

**第四十六条**未取得《商品房预售许可证》而进行商品房预售的，由市房产行政主管部门责令停止预售活动，没收违法所得，可并处商品房预售所得款项2‰以上10‰以下的罚款。

未取得《商品房销售许可证》而进行商品房销售的，由市房产行政主管部门责令停止销售。

**第四十七条**违反本条例第二十四条第一款规定，擅自处分抵押房地产的，其行为无效；造成他人损失的，由抵押人负责赔偿。

**第四十八条**违反本条例第三十九条规定，未取得营业执照擅自从事房地产中介服务业务的，由市工商行政主管部门责令其停止房地产中介服务业务活动，没收违法所得，可并处违法所得三倍以下罚款。

**第四十九条**房地产中介服务人员违反本条例第四十一条规定的，应当退回违法所得的财物或赔偿当事人损失，由市房、地产行政主管部门注销资格证书，并处以500元以上2000元以下罚款，构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

**第五十条**当事人对行政处罚决定不服的，可在接到处罚决定之日起十五日内向作出处罚决定的行政机关的上一级机关申请复议，也可以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之日起十五日内向人民法院起诉。当事人逾期不申请复议，也不向法院起诉，又不履行处罚决定的，由作出处罚决定的行政机关申请人民法院强制执行。

**第五十一条**房地产交易发生纠纷，由当事人双方协商解决；协商不成的，可申请市房、地产行政主管部门调解，也可向仲裁机构申请仲裁或向人民法院起诉。

**第五十二条**市房、地产行政主管部门工作人员徇情谋私、索贿受贿、违法乱纪的，由其所在单位或上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第七章　附　　则

**第五十三条**本条例具体运用中的问题，由市人民政府负责解释。

第五十四条　市辖县可参照执行。

第五十五条　本条例自公布之日起施行。