

徐州市城市房地产交易管理条例

(1995 年 9 月 26 日徐州市第十一届人民代表大会常务委员会第二十一次会议制定 1995 年 12 月 15 日江苏省第八届人民代表大会常务委员会第十八次会议批准 根据 2004 年 5 月 28 日徐州市第十三届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过 2004 年 6 月 17 日江苏省第十届人民代表大会常务委员会第十次会议批准的《关于修改〈徐州市城市房地产交易管理条例〉的决定》修正)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 房地产转让
- 第三章 商品房预售
- 第四章 房屋租赁
- 第五章 房地产抵押
- 第六章 房地产价格管理和评估
- 第七章 中介服务机构
- 第八章 法律责任
- 第九章 附则

第一章 总则

第一条 为加强城市房地产交易的管理,规范城市房地产交易行为,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》等法律、法规,结合本市实际情况,制定本条例。

第二条 凡在本市行政区域内的城市规划区国有土地范围内从事房地产交易,实施房地产交易管理,均应当遵守本条例。

本条例所称房地产交易,包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。

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。

第三条 本市市、县(市)(含贾汪区,下同)人民政府的房产管理部门和土地管理部门依法定职责管理房地产交易。

第四条 房地产交易的双方当事人必须凭合法拥有的房屋所有权、使用权证件和土地使用权证件(以下称房地产权属证件)办理交易手续。

第二章 房地产转让

第五条 房地产转让是指房地产权利人通过买卖、交换、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：

（一）以房地产作为出资与他人成立新的企业，房地产权属发生变更的；

（二）一方提供房地产，另一方或者多方提供资金，合资、合作开发经营房地产，而使房地产权属发生变更的；

（三）因企业被收购房地产转移给他人的；

（四）以房地产作股转让的；

（五）拆除他人房屋未予安置房屋直接以房地产作价赔偿的；

（六）因企业合并、分立、兼并使房地产转移给新权利人的。

房地产有法律、法规禁止转让情形的，不得转让。

第六条 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百分之二十五以上，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。

第七条 以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国家有关规定，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家有关规定决定可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应当按照国家有关规定将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。

第八条 房地产转、受让双方应当依法签订书面合同，合同应当具备下列主要条款：

- （一）土地使用权取得的方式及期限；
- （二）房地产的坐落位置、面积、结构、质量状况；
- （三）转让时间；
- （四）价款及付款方式；
- （五）双方约定的其他事项。

以出让方式取得土地使用权转让房地产的，转让合同不得违背出让合同。

第九条 房地产转让时，转、受让双方应当在转让合同签订之日起十五日内，凭房地产权属证件和其他有关证件，申请办理转让手续，依法缴纳有关税、费。然后到所在地的市、县（市）房产管理部门申请办理房屋权属变更登记，并凭变更后的房屋所有权证书向同级土地管理部门申请土地使用权变更登记，经土地管理部门核实，由同级人民政府更换或者更改土地使用权证书。

第十条 房地产权利人通过交换方式使房地产权属发生转移的，应当依前条 规定办理房地产权属变更登记。

房屋权属交换包括下列形式：

- （一）房屋所有权之间的交换；
- （二）房屋使用权之间的交换；
- （三）房屋所有权和使用权之间的交换。

所有权交换的差价补偿部分按买卖缴纳交易税、费。

第三章 商品房预售

第十一条 商品房预售是指房地产开发经营企业将正在建造并达到法定条件的住宅和非住宅向境内外预先销售，承购人预付定金或房价款的行为。

第十二条 凡房地产开发经营企业预售商品房的，必须向当地市、县（市）房产管理部门办理预售登记，取得《商品房预售许可证》。

第十三条 房地产开发经营企业预售商品房，必须符合下列条件：

- （一）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；
- （二）持有建设工程规划许可证；
- （三）按提供预售的商品房计算，已投入开发建设的资金达到工程建设投资总额的百分之二十五以上；
- （四）已确定施工进度和竣工交付日期；
- （五）已取得商品房预售许可证。

第十四条 商品房预售人与预购人双方应当依法签订《商品房预售合同》，预售合同应当具备下列主要条款：

- （一）土地使用权取得的方式及期限；
- （二）商品房坐落地址、幢号、房号、结构、层次、建筑面积；
- （三）商品房用途；
- （四）商品房销售价款及付款方式；
- （五）交付使用的日期；
- （六）双方约定的其他事项。

第十五条 商品房预售人应当在预售合同签订之日起十五日内分别向所在地的市、县（市）房产管理部门和土地管理部门登记备案。

第十六条 房地产开发企业发布商品房预售广告应当持有《商品房预售许可证》，广告中应载明《商品房预售许可证》的批准文号。

市、县（市）房产管理部门应当定期公告《商品房预售许可证》发放情况。

第四章 房屋租赁

第十七条 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。

房屋所有权人以营利为目的,将房屋或其附属设施给他人用于经营活动的,视为房屋租赁。

第十八条 有下列情形之一的房屋不得租赁:

- (一) 未依法取得房地产权属证件的;
- (二) 未经房屋所有权人授权的;
- (三) 权属有争议的;
- (四) 共有房屋未取得其他共有人书面同意的;
- (五) 经房产管理部门鉴定属于危险房屋的;
- (六) 已抵押的房屋, 未经抵押权人书面同意的;
- (七) 法律、法规规定禁止出租的其他房屋。

第十九条 房屋租赁双方应当依法签订书面租赁合同, 合同应当具备下列主要条款:

- (一) 房屋坐落地址、间数、面积;
- (二) 租赁用途、期限;
- (三) 租金及其支付方式;
- (四) 修缮责任;
- (五) 双方各自的权利和义务;
- (六) 双方认为应当约定的其他事项。

第二十条 房屋租赁双方应当在签订合同后三十日内, 持房屋所有权证件、租赁合同和身份证明向市、县(市)房产管理部门登记备案。受理部门应当在三个工作日内予以办理, 当事人要求出具备案登记证明的, 房产管理部门应当出具。

第二十一条 公有住房和廉租房租金按照国家和省、市人民政府有关规定执行，其他房屋租金由租赁双方协商议定。

第二十二条 承租人未经房屋所有权人同意不得将房屋转租；经房屋所有权人书面同意转租的，转租期限不得超过原租赁合同剩余的期限，并应当到原登记机关办理变更登记。

第五章 房地产抵押

第二十三条 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。

第二十四条 房地产抵押双方应当签订书面抵押合同，合同应当具备下列主要条款：

- （一）抵押当事人姓名或名称、国籍、住所或地址；
- （二）抵押贷款或债务的价款、币别、用途、期限、利率、支付方式和地点；
- （三）抵押房地产的名称、数量、面积、价格、处所、产权归属和使用期限以及有关的编号、说明、图纸等；
- （四）抵押房地产的占管人、占管方式、占管责任、归还方式及意外毁损、灭失的责任；
- （五）抵押房地产保险的受益人；
- （六）双方约定的其他事项。

以出让方式取得土地使用权的房地产抵押的，抵押合同不得

违背出让合同。

第二十五条 房地产抵押双方应当在抵押合同签订之日起十五日内，持房地产权属证件、抵押合同和身份证明，到所在地的市、县（市）房产管理部门、土地管理部门办理抵押登记。

第二十六条 下列房地产不得抵押：

- （一）权属有争议的；
- （二）城市基础设施、公益事业设施及其用地；
- （三）司法、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）被确定为文物保护单位的；
- （五）未依法登记领取权属证件的；
- （六）共有房地产未经其他共有人书面同意的。

已出租的房屋抵押时，抵押人应当将出租的事实告知拟接受抵押者，抵押合同生效后，原租赁关系继续依租赁合同存续。

第二十七条 以出让方式取得土地使用权的房地产抵押时，其所担保的债权不得超出该房地产的评估现值。以划拨方式取得土地使用权的房地产抵押时，其所担保的债权不得超出该房地产的评估现值减去土地使用权出让金数额后的余额。

同一房地产可以设定两次或两次以上抵押，但其担保的债权之和不得超出前款规定的最高限额。抵押人应当将多次抵押情况事先书面通知先前的抵押权人和拟接受抵押人。

同一房地产的同一价值部分不得重复抵押。

第二十八条 债务履行期届满，抵押权人未受清偿的，可以与抵押人协议以抵押的房地产折价或者以拍卖、变卖该房地产所得的价款受偿。同一房地产有几个抵押权人的，按其在房产管理部门登记的顺序受偿。

处分抵押房地产所得价款，应按下列顺序分配：

- （一）支付处分抵押房地产的费用；
- （二）扣缴抵押房地产应缴纳的税、费；
- （三）支付划拨方式取得土地使用权应缴纳的土地使用权出让金；
- （四）偿还抵押权人的债权本息、赔偿金及违约金；
- （五）剩余价款交还抵押人。

第二十九条 抵押权因债务清偿或其他原因而灭失的，抵押人和抵押权人应当在抵押权灭失之日起十五日内向原登记机关办理注销抵押登记。

因抵押的房地产被处分而发生房地产权属变更的，按本条例第二章的规定办理。

第六章 房地产价格管理和评估

第三十条 除依法由市、县（市）人民政府定价的房屋外，进行交易的其他房地产需要价格评估的，应当由依法设立的房地产价格评估机构进行价格评估。

第三十一条 房地产价格评估机构应当按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重置价格为基础，参照当地市场价格对交易的房地产进行价格评估。

城市规划区内国有土地的基准地价和标定地价由同级土地管理部门会同物价管理部门评定。基准地价评定后报省人民政府批准后公布；房屋重置价格由同级房产管理部门会同物价管理部门评定，定期公布。

第三十二条 房地产交易双方应当向当地房地产交易管理机构如实申报成交价格，依法缴纳税、费。房地产交易以申报的房地产成交价格或者评估价格作为缴纳税、费的依据。

第七章 中介服务机构

第三十三条 从事房地产经纪、咨询、价格评估等中介服务，应当依法设立房地产中介服务机构。设立房地产中介服务机构，应当向工商行政管理部门申请登记，领取营业执照后，方可开业。

第三十四条 设立房地产中介服务机构，应当具备下列条件：

- （一）有自己的名称和组织机构；
- （二）有三名以上的专业人员；
- （三）具有不低于十万元人民币的注册资金；
- （四）有固定的经营场所；
- （五）法律、行政法规规定的其他条件。

第三十五条 房地产中介服务机构应当按照法律、法规和省级以上人民政府及其价格主管部门的规定收取费用。

第八章 法律责任

第三十六条 违反本条例的规定，有下列行为之一的，按照以下规定处罚：

（一）转让、抵押房地产或者租赁房屋，按照本条例规定应当办理登记或者备案手续而未办理的，由登记机关或者备案机关责令限期办理；

（二）房地产开发经营企业未取得商品房预售许可证预售商品房的，由市、县（市）房产管理部门责令其停止预售活动，没收违法所得，可以并处已收取的预付款百分之一以下的罚款。

第三十七条 有下列情形之一的，由市、县（市）土地管理部门依下列规定处罚：

（一）违反本条例第六条 第一款的规定转让房地产的，没收违法所得，并可处以违法所得百分之五以上百分之十以下罚款；

（二）违反本条例第七条 第一款的规定转让房地产的，责令缴纳土地使用权出让金，没收违法所得，并可处以违法所得百分之五十以下罚款。

第三十八条 未取得营业执照擅自从事房地产中介服务的，

由市、县（市）工商行政管理部门责令停止中介服务业务活动，没收违法所得，并可处以违法所得五倍以下罚款。

第三十九条 当事人对行政处罚决定不服的，可以依法申请复议或提起诉讼，逾期不申请复议，也不提起诉讼，又不履行处罚决定的，由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第四十条 房地产交易管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私枉法的，由所在单位给予行政处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第九章 附则

第四十一条 本市城市规划区以外的国有土地上的房地产交易参照本条例的规定执行。

第四十二条 本条例自公布之日起施行。