

广东省城镇房地产转让条例

(1994 年 1 月 18 日广东省第八届人民代表大会常务委员会第六次会议通过 根据 1997 年 4 月 3 日广东省第八届人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改〈广东省城镇房地产转让条例〉的决定》第一次修正 根据 2020 年 11 月 27 日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈广东省促进科学技术进步条例〉等九项地方性法规的决定》第二次修正)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 房地产转让
- 第三章 法律责任
- 第四章 附则

第一章 总则

第一条 为规范房地产转让行为，维护房地产市场秩序，保障房地产转让当事人的合法权益，根据法律、法规有关规

定，结合本省实际，制定本条例。

第二条 本条例所称房地产转让，是指依法取得房地产权利的自然人、法人和非法人组织，通过买卖、交换、赠与将其房地产转移给他人的行为。

第三条 本条例适用于本省行政区域内城镇房地产的转让。

第四条 房地产转让应当遵循自愿、公平和诚实信用的原则。

房地产转让时，建筑物、构筑物及其附属设施的所有权应当与该建筑物、构筑物及其附属设施所占用土地的使用权一并处分。

第五条 房地产转让的风险，在房地产交付之前由出让人承担，在房地产交付之后由受让人承担。

第六条 不动产登记机构登记的日期，为不动产物权转移的日期。

第七条 房地产转让当事人应当按照规定办理不动产转移登记。

第八条 房地产转让当事人应当依法纳税。

第九条 县级以上房地产管理部门负责本条例的贯彻实施。

第二章 房地产转让

第十条 以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当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，应当由受让人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。

第十一条 房地产具有下列情形之一的，不得转让：

（一）司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；

（二）县级以上人民政府依法收回土地使用权的；

（三）共同共有房地产，未经其他共有人同意的；

（四）权属有争议的；

（五）未依法登记领取权属证书的；

（六）法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

第十二条 下列行为视同房地产转让：

（一）以房地产出资与他人合资经营，房地产已成为合资经营的企业拥有的；

（二）一方提供土地使用权，另一方提供资金合作开发房地产，并以产权分成的；

（三）以房地产作价入股的；

（四）收购、合并或者分立企业时，房地产转移为新的权利人所有的；

（五）以房地产抵债的；

（六）法律、法规规定的其他情形。

第十三条 通过买卖、交换、赠与进行房地产转让的，

当事人应当订立书面合同。

第十四条 房地产买卖合同应当具备以下条款：

- （一）双方当事人的姓名或者名称、住所；
- （二）房地产权属证明文件名称和编号；
- （三）房地产坐落的位置、面积、四至界线；
- （四）土地宗地号、土地使用权的性质、年限；
- （五）房地产的用途；
- （六）交易价格、支付方式、支付时间；
- （七）房地产交付使用的时间；
- （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）纠纷的解决办法；
- （十一）合同生效的条件；
- （十二）双方约定的其他事项。

第十五条 有下列情形之一的，当事人可以解除房地产买卖合同：

- （一）经当事人双方约定或者协商一致，并且不因此损害国家利益和他人合法权益的；
- （二）因不可抗力致使不能实现合同目的的；
- （三）在履行期限届满前，当事人一方明确表示或者以自己的行动表明不履行主要债务的；
- （四）当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行的；

(五) 当事人一方延迟履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的的;

(六) 法律规定的其他情形。

一方当事人根据前款第(二)、(三)、(四)、(五)、(六)项规定解除合同的,应当通知另一方。

双方当事人协商解除合同的,应当订立书面协议。

第十六条 下列当事人在同等条件下,依次享有优先购买权:

(一) 房地产共有人;

(二) 房地产承租人。

出让人应当于签订房地产转让合同前九十日书面通知上列当事人。

第十七条 房地产交换是指当事人将各自所有的房地产互相转移给对方的法律行为。

第十八条 房地产交换合同的订立、履行、变更或者解除,参照房地产买卖合同的有关规定执行。

第十九条 房地产赠与是指赠与人将自己所有的房地产无偿地转移给受赠人的法律行为。

第二十条 房地产赠与合同载明赠与当事人的姓名或者名称、住址、房地产的基本情况、约定条件等主要事项。

第二十一条 房地产赠与人是非自然人的,应当具有完全民事行为能力。

第二十二条 房地产受赠人可以是国家、自然人、法人

或者非法人组织，法律、法规另有规定的除外。

第二十三条 房地产赠与附义务的，受赠人不履行约定义务时，赠与人可要求受赠人履行，或者撤销赠与。

第二十四条 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，出让人有义务提供有关情况。

第三章 法律责任

第二十五条 房地产转让合同被确认无效后，一方当事人有过错的，应当赔偿另一方当事人因此造成的经济损失。双方当事人均有过错的，应当承担相应的责任。

第二十六条 因出让人的过错，不能按约定时间交付房地产的，出让人应当按照约定承担违约责任。

第二十七条 受让人不按约定时间给付价款的，应当按照约定承担违约责任。

第二十八条 出让人违反第二十四条规定故意隐瞒真实情况而造成房地产转让合同无效的，应当赔偿受让人因此造成的经济损失。

第二十九条 违反第十条规定转让房地产的，由县级以上人民政府土地管理部门责令缴纳土地使用权出让金，没收违法所得，可以并处违法所得百分之五十以下的罚款。

第三十条 违反第八条规定的，由税务部门依法处罚。

第三十一条 当事人对处罚决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

当事人逾期不申请复议、不起诉，又不执行处罚决定的，作出处罚决定的部门可以申请人民法院强制执行。

第四章 附则

第三十二条 微利商品住宅、福利住宅的转让，按照本省人民政府的有关规定执行。

第三十三条 本条例自 1994 年 3 月 1 日起施行。