

陕西省城市房地产市场管理条例

(1995 年 11 月 3 日陕西省第八届人民代表大会常务委员会第十五次会议通过 2002 年 3 月 28 日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第二十八次会议第一次修正 2004 年 6 月 4 日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正 2010 年 5 月 27 日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十四次会议第三次修正 2024 年 1 月 12 日陕西省第十四届人民代表大会常务委员会第七次会议第四次修正)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 房地产开发
- 第三章 房地产转让
- 第四章 房地产抵押
- 第五章 房屋租赁
- 第六章 房地产中介服务
- 第七章 法律责任
- 第八章 附 则

第一章 总 则

第一条 为发展城市房地产市场，加强房地产市场管理，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》和有关法律、法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 在本省城市规划区国有土地范围内进行房地产开发、转让、抵押和房屋租赁、房地产中介服务活动，实施房地产市场管理，必须遵守本条例。

第三条 从事房地产开发、转让、抵押和房屋租赁，房地产中介服务活动，应当遵守有关法律、法规，遵循自愿、公平、诚实信用的原则，不得损害国家利益、社会公共利益和他人的合法权益。

第四条 进行房地产开发、转让、抵押、出租，必须依法取得或变更土地使用权，缴纳土地使用权出让金或其他土地收益。

以划拨方式取得土地使用权的，转让、抵押、出租房地产时，依照有关法律、法规执行。

第五条 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。

第六条 省建设行政主管部门、土地管理部门依照职权划分，管理本省行政区域内的城市房地产工作。

市（地区）、县（市）建设行政主管部门或房产管理部门负

责本行政区域内的城市房地产行业管理，规范房地产市场。土地管理部门负责土地使用权的出让和土地使用权转让、抵押、出租的权属管理和监督检查。

第二章 房地产开发

第七条 设立房地产开发企业，应当向工商行政管理部门申请设立登记，领取营业执照。并在领取营业执照后三十日内到建设行政主管部门备案，到当地税务部门办理税务登记。

建设行政主管部门根据有关规定对房地产开发企业进行审查，颁发《房地产开发企业资质证书》。对不符合条件的，提请工商行政管理部门处理。

第八条 房地产开发项目应当根据城市规划、年度用地计划 and 市场需求确定，并经批准立项。

第九条 建设行政主管部门组织有关部门提出《房地产开发项目建设条件意见书》，并载明以下内容：

- (一) 项目性质、规模和开发期限；
- (二) 规划控制指标及规划设计要求；
- (三) 基础设施和公共服务配套建筑的建设要求；
- (四) 基础设施和公益设施建成后的产权界定；
- (五) 项目拆迁补偿安置要求；
- (六) 项目经营方式；

(七) 其他。

第十条 房地产开发项目通过招标确定开发企业。房地产开发项目招标，在建设行政主管部门指导下进行。

参加房地产开发项目投标的企业应具备下列条件：

- (一) 持有工商行政管理部门核发的营业执照；
- (二) 具有占投标项目总投资 25%以上的自有资金；
- (三) 具有同投标项目相适应的房地产开发企业资质。

第十一条 房地产开发企业取得开发项目后，应持有关文件到有关行政主管部门申请领取建设用地规划许可证、建设用地许可证、建设工程规划许可证，方可开工。

第十二条 房地产开发项目建设应执行《房地产开发项目建设条件意见书》，勘察、设计、施工应由具有相应资质的单位承担，符合国家有关设计、施工的技术标准和规范。

第三章 房地产转让

第十三条 房地产权利人可以通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转让给他人。法律、法规禁止转让的除外。

下列行为视同房地产转让：

- (一) 以房地产作价入股，与他人成立企业法人的；
- (二) 一方提供土地使用权，另一方或者多方提供资金，合资、合作开发房地产的；

(三) 因企业被收购、兼并、合并、分立，房地产转给新权利人的；

(四) 以房地产抵债的。

第十四条 以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条规定的条件。

第十五条 通过住房制度改革和享受国家优惠政策购买的房屋、单位补贴购买的房屋转让时，按国家和省人民政府有关规定执行。

第十六条 出售房地产的，房地产的其他共有人、房屋承租人在同等条件下有优先购买的权利，共有人有优先于承租人购买的权利。

转让共同共有的房地产须有全体共有人同意的文书。

第十七条 房地产开发企业预售商品房，应当符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十五条规定的条件，并持下列文件向县级以上房产管理部门办理预售登记，经审核取得商品房预售许可证，并向土地管理部门登记备案后，方可预售：

(一) 营业执照和资质证书；

(二) 建设项目的建设用地规划许可证、建设用地许可证、建设工程规划许可证等证件；

(三) 工程施工进度计划；

(四) 投入开发建设的资金已达工程建设总投资的 25%以上

的证明；

（五）商品房预售方案和交付使用后的物业管理措施。

第十八条 房产管理部门在接到房地产开发企业预售商品房的申请后，应当详细查验各项证件和资料，并到现场进行查勘，符合规定的，应当在接到申请后的十五日内核发商品房预售许可证。

第十九条 房地产开发企业预售商品房，应当公开展示商品房预售许可证、售房说明书、设计图纸、建设标准及房屋销售价格。

第二十条 房地产开发企业应当按销售、预售合同规定的条件向购买人交付商品房，违反合同规定的，应当承担违约责任。

已预售的商品房在建筑工程实施中确需变更设计的，变更设计后的标准不得低于房地产预售合同中约定的标准。因结构变更或增加成本需变更房地产价格的，应当与预购人协商一致。

第二十一条 房地产转让，应当签订书面转让合同，并载明下列主要内容：

- （一）双方当事人的姓名或者名称、住所；
- （二）房地产权属证书名称和编号；
- （三）房地产坐落位置、面积、四至界限；
- （四）土地宗地号、土地使用权取得的方式及年限；
- （五）房地产的用途或使用性质；
- （六）成交价格及支付方式；

(七) 房地产交付使用的时间;

(八) 违约责任;

(九) 双方约定的其他事项。

第二十二条 实行房地产成交价格申报制度。

房地产权利人转让房地产，应当如实申报成交价格，不得瞒报。

房地产转让应当以申报的房地产成交价格作为缴纳税费的依据，成交价格明显低于正常市场价格的，以评估价格作为缴纳税费的依据。

第二十三条 房地产转让当事人应当在转让合同签订后三十日内，到房产管理部门和土地管理部门办理房屋所有权和土地使用权变更登记，领取权属证书。

第四章 房地产抵押

第二十四条 房地产权利人可以依法将其房地产抵押。法律、法规禁止抵押的除外。

同一房地产抵押担保的债权之和不得超过该房地产评估现值。

第二十五条 抵押房地产，抵押人和抵押权人应当签订书面抵押合同，抵押合同签订后二十日内持有关证件到房产管理部门、土地管理部门申请抵押登记。抵押合同自登记之日起生效。

第二十六条 抵押人以已出租的房地产设定抵押权的，应当书面通知承租人，原租赁合同继续有效。

第二十七条 房地产抵押期间，抵押人未取得抵押权人的书面同意，不得将已抵押的房屋转让或者翻建、改建、扩建、改变用途。

第二十八条 房地产抵押期间，因国家建设需要拆除、占用抵押的房地产的，应先由抵押人提供相应的担保或者清偿债务。

第二十九条 抵押期满，抵押权人的债务未得到清偿的，抵押权人可以与抵押人协议以抵押的房地产折价或拍卖、变卖所得的价款清偿债务。协议不成的，抵押权人可以向人民法院提起诉讼。

同一房地产设定数个抵押权的，按照抵押登记的先后顺序清偿；顺序相同的，按照债权比例清偿。

第三十条 房地产抵押期满，债务清偿完毕，抵押合同即告终结，双方当事人应当在二十日内到房产管理部门和土地管理部门办理抵押注销手续。

第五章 房屋租赁

第三十一条 公民、法人或其他组织对其所有的房屋和国家授权管理和经营的房屋可以依法出租。

下列房屋不得出租：

- (一) 未依法取得房屋所有权证的；
- (二) 共同共有房屋未取得其他共有人同意的；
- (三) 有所有权、使用权或者租赁纠纷的；
- (四) 不符合安全标准的；
- (五) 已抵押未取得抵押权人同意的；
- (六) 法律、法规规定不能出租的其他情形。

住宅用房的租赁，应当执行国家和房屋所在地城市人民政府有关租赁的规定。

第三十二条 房屋租赁，应当签订书面租赁合同，并载明下列主要内容：

- (一) 当事人姓名或者名称及住所；
- (二) 房屋的坐落、面积、装修及设施状况；
- (三) 租赁用途；
- (四) 租赁期限；
- (五) 租金及交付方式；
- (六) 房屋修缮责任；
- (七) 转租的约定；
- (八) 变更和解除合同的条件；
- (九) 违约责任；
- (十) 双方约定的其他事项。

第三十三条 签订、变更房屋租赁合同的，租赁双方应当向房屋所在地的市、县房产管理部门登记备案。

第三十四条 承租人应当爱护并按合同规定使用所承租的房屋及附属设施，不得擅自拆改、扩建。确需拆改、扩建的，必须征得出租人的同意，并签订书面合同。

第三十五条 经出租人同意，承租人将租赁房屋的部分或者全部转租的，应向市、县房产管理部门办理登记备案手续。

第三十六条 出租人转让租赁期限未满的房屋，应当提前三个月书面通知承租人。如受让方为非承租人，出租人应当告知受让方出租事宜，原租赁合同继续有效。

第六章 房地产中介服务

第三十七条 房地产中介服务是指为房地产开发、转让、抵押和房屋租赁提供咨询、信息、代理、经纪、评估等服务的行为。

第三十八条 设立房地产中介服务机构应当符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十八条规定的条件，并向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。

第三十九条 房地产交易服务机构和咨询、信息服务机构，应当为用户及时提供各类信息，帮助用户分析房地产市场情况，为用户决策提供服务。房地产交易服务机构也可以受主管部门的委托，办理过户登记、代收税费。

第四十条 房地产广告必须内容真实，并经房产和土地管理部门审查，依法办理有关手续后，方可发布。

第四十一条 实行房地产价格评估制度。房地产的价格评估，由双方当事人协商选择评估机构。

房地产价格评估应当遵循公正、公平、公开的原则，按照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的重置价格为基础，参照当地市场价格进行。

第四十二条 实行房地产价格评估人员资格认证制度。房地产价格评估人员必须经过专业培训，按国家有关规定，取得估价师执业资格证书，并办理注册登记手续。

房地产价格评估人员同评估当事人有利害关系的，应当回避。

第四十三条 房地产中介服务机构按规定收取中介服务费，并依法向国家缴纳税费。

第七章 法律责任

第四十四条 违反本条例第七条规定，未取得资质证书擅自进行房地产开发或超资质进行开发的，由县级以上建设行政主管部门责令停止开发，并可处以项目总投资 1%以下的罚款。

第四十五条 违反本条例第十四条规定，转让房地产的，分别由县级以上房产管理部门、土地管理部门责令改正或补办登记手续，没收违法所得，并可分别处以转让的房地产价款 1%~5% 的罚款。

第四十六条 违反本条例第十七条规定，未取得商品房预售许可证，擅自预售商品房的，由县级以上房产管理部门责令停止销售活动，补办许可证，并可处以销售价款 3%~10% 的罚款。

第四十七条 违反本条例第二十二条规定，不申报或瞒报房地产成交价格的，分别由县级以上房产管理部门、土地管理部门责令申报，并可分别处以二千元至二万元的罚款。

第四十八条 违反本条例第二十五条规定，不办理抵押登记的，分别由县级以上房产管理部门、土地管理部门责令补办登记手续，并可分别处以抵押的房屋价款和土地使用权价款 1%~5% 的罚款。

第四十九条 违反本条例第三十一条第二款规定出租房屋的，责令改正，没收违法所得，并处以违法所得一倍以下的罚款。

第五十条 违反本条例第四十二条规定，未取得资格证书进行房地产价格评估活动的，由县级以上房产管理部门责令停止活动，没收违法所得，并处以违法所得一倍以下的罚款。

第五十一条 房产、土地管理人员执行行政处罚必须出示省人民政府颁发的执法证件，罚没款必须出具省财政部门统一印制的收据，并上缴同级财政。

第五十二条 当事人对行政处罚不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第五十三条 违反本条例有关工商管理、广告、物价、税收等规定的，由有关主管部门依法处理。

第五十四条 妨碍房产、土地管理人员执行公务，扰乱房地产交易场所秩序的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》处罚；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第五十五条 房产管理部门、土地管理部门不履行、拖延履行法定职责或者侵犯公民、法人和其他组织合法权益的，当事人可以依法提起诉讼并要求赔偿。

房产、土地管理人员，滥用职权、徇私舞弊、收受贿赂的，由所在单位或上级主管部门给予行政处分；给当事人造成损失的，依法予以赔偿；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第五十六条 本条例自公布之日起施行。