

云南省城市房地产开发交易管理条例

(2000 年 9 月 22 日云南省第九届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 根据 2004 年 11 月 26 日云南省第十届人民代表大会常务委员会第十三次会议《云南省人民代表大会常务委员会关于〈云南省城市房地产开发交易管理条例〉涉及行政许可内容的修改决定》第一次修正 根据 2005 年 12 月 2 日云南省第十届人民代表大会常务委员会第十九次会议《云南省人民代表大会常务委员会关于修改〈云南省城市房地产开发交易管理条例〉的决定》第二次修正 根据 2010 年 5 月 28 日云南省第十一届人民代表大会常务委员会第十七次会议《云南省人民代表大会常务委员会关于修改部分地方性法规的决定》第三次修正 根据 2021 年 9 月 29 日云南省第十三届人民代表大会常务委员会第二十六次会议《云南省人民代表大会常务委员会关于废止和修改部分地方性法规的决定》第四次修正)

目 录

第一章 总 则

第二章 资质管理

第三章 开发管理

第四章 转让管理

第五章 租赁管理

第六章 抵押管理

第七章 法律责任

第八章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了加强城市房地产开发交易管理，规范房地产市场秩序，保护当事人的合法权益，促进房地产业健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、国务院《城市房地产开发经营管理条例》及有关法律法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 在本省城市规划区内国有土地上从事房地产开发、房地产交易，实施房地产管理，应当遵守条例。

在本省城市规划区外国有土地上从事房地产开发、房地产交易，实施房地产管理，参照本条例执行。

第三条 省住房城乡建设行政主管部门负责全省房地产开发交易管理工作；省土地行政主管部门负责全省房地产开发交易中的土地管理工作。

州（市）、县（市、区）住房城乡建设行政主管部门或者单

独设立的房管部门按照分级管理的原则和职责分工，负责本行政区域内的房地产开发交易管理工作；州（市）、县（市、区）土地行政主管部门负责本行政区域内房地产开发交易中的土地管理工作。

市场监督管理等部门依法对房地产开发交易的有关活动进行监督管理。

第四条 任何组织和个人有权对房地产开发交易管理工作中的违法行为进行举报。住房城乡建设行政主管部门应当认真处理，并负责答复举报人。

第二章 资质管理

第五条 从事房地产开发实行资格认证制度。

从事房地产开发的企业自取得营业执照之日起三十日内，持下列文件向省住房城乡建设行政主管部门申请办理资质证书：

- （一）营业执照复印件；
- （二）企业章程；
- （三）企业法定代表人的身份证明；
- （四）专业技术人员的资格证书和聘用合同；
- （五）国家和省规定的其他文件。

省住房城乡建设行政主管部门应当自接到申请之日起十个工作日内予以答复。

第六条 房地产价格评估机构的备案，由省住房城乡建设行政主管部门负责。

第七条 取得资质证书的单位，应当到核发资质证书的住房城乡建设行政主管部门进行资质年检。

取得资质证书的单位，符合国家或者省规定的上一等级资质条件的，可以向省住房城乡建设行政主管部门申请晋升资质等级。

取得资质证书的单位分立、合并后需要继续从事房地产业务的，应当重新申请办理资质证书。

第八条 从事土地价格评估的机构，应当持有国务院土地行政主管部门或者省土地行政主管部门颁发的土地估价资质证书，方可承担相应的土地估价工作。

第九条 房地产价格评估人员应当依照国家规定取得资格证书。

第三章 开发管理

第十条 房地产开发项目应当根据城市规划、建设用地计划和房地产开发年度计划确定。优先开发城市居民普通住宅、市政公用基础设施和国家产业政策鼓励的项目。

房地产开发应当遵守环境保护、文物保护等有关法律、法规。

第十一条 与房地产开发项目配套建设的学校、幼儿园、商业网点、文体用房，已进入项目开发成本的，所有权归小区业主

所有；未进入项目开发成本的，所有权归投资者所有。

上款所有权的划分，由房地产开发项目所在地的县级以上住房城乡建设行政主管部门会同物价部门、审计部门审核认定；土地使用权由土地行政主管部门认定。

第十二条 不动产登记机构应当自受理登记申请之日起三十个工作日内办结不动产登记手续，法律另有规定的除外。

第四章 转让管理

第十三条 依法取得所有权的房屋，可以依法转让。

本条例所称转让，包括买卖、赠与等。

第十四条 房地产转让或者变更，应当向不动产登记机构办理不动产变更登记。

第十五条 转让以划拨方式取得土地使用权用于经济适用住房建设的，应当经有批准权的人民政府批准。

第十六条 转让房地产开发项目，转让人和受让人应当在土地使用权变更手续办理完毕之日起三十日内，持转让合同及有关证明文件到住房城乡建设行政主管部门办理备案手续。

房地产开发项目受让人从事房地产开发，应当先取得与所开发项目相适应的房地产开发资质证书。

第十七条 商品房买卖双方应当签订由省住房城乡建设行政主管部门和省市场监督管理部门监制的《商品房买卖合同》。自

合同签订之日起三十日内，销售方应当到房屋所在地的县（市、区）住房和城乡建设行政主管部门备案。

依法成立的《商品房买卖合同》，当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。当事人一方违约的，受损害方有权要求其承担违约责任或者侵权责任。

第十八条 房地产开发项目转让时已经销售、预售商品房但未交付使用的，项目转让人应当及时以书面形式通知购房人。购房人自收到书面通知之日起三十日内有权提出解除原商品房买卖合同。

购房人在三十日内未提出解除商品房买卖合同的，项目转让人、受让人应当与购房人签订变更协议。项目受让人应当在变更协议签订之日起二十日内持项目转让人、购房人原签订的《商品房买卖合同》、变更协议到原《商品房买卖合同》登记机关办理变更手续。

除项目受让人与购房人另有约定外，原买卖合同中的各项约定不变。

第十九条 房地产转让，转让方应当自转让合同签订之日起三十日内，向房屋所在地的县（市、区）住房和城乡建设行政主管部门和土地行政主管部门如实申报成交价格。

第二十条 预售商品房实行许可证制度。房地产开发企业预售商品房，应当按照本条例第二十一条的规定申请办理商品房预售许可证。

预售商品房应当向预购人出示商品房预售许可证。

第二十一条 商品房预售许可证由州（市）、县（市、区）住房城乡建设行政主管部门核发。其中，县（市、区）住房城乡建设行政主管部门负责核发在县（市、区）市场监督管理部门登记注册，且预售开发项目总建筑面积在四万平方米以下或单项工程建筑面积在二万平方米以下的房地产开发企业商品房预售许可证。

房地产开发企业预售商品房所得款项应当全部纳入监管账户，用于该开发项目的工程建设。州（市）、县（市、区）住房城乡建设行政主管部门应当加强对商品房预售款的监管，确保预售资金用于商品房项目工程建设。

州（市）住房城乡建设行政主管部门应当按规定将本行政区域内核发商品房预售许可证以及房地产交易的有关情况，按月汇总上报省住房城乡建设行政主管部门。

第二十二条 房地产中介服务机构代理销售、预售商品房的，应当取得委托书。代理销售、预售商品房时，应当向购房人、预购房人出示营业执照、资质证书和委托书等证明文件。

第五章 租赁管理

第二十三条 依法取得所有权的房屋可以出租；委托代管的房屋经房屋所有权人书面同意，可以依法出租。

第二十四条 租赁期限六个月以上的，应当采用书面形式。

房屋出租人在租赁期限内转让房屋所有权的，应当在合理期限内通知房屋承租人；租赁期不满二个月的，应当提前十日通知承租人。房屋受让人应当继续履行原租赁合同中约定的事项。

第二十五条 房屋承租人在租赁期限内，经房屋出租人书面同意，可以将承租房屋的部分或者全部转租给他人，并签订转租合同。

转租期间原租赁合同变更或者终止的，转租合同随之变更或者终止。

第二十六条 房屋租赁（含转租）合同自签订之日起三十日内，房屋出租人应当持下列文件向房屋所在地的县（市、区）住房城乡建设行政主管部门办理房屋租赁登记备案手续：

- （一）书面租赁合同；
- （二）房屋所有权证书；
- （三）当事人的身份证明文件；
- （四）法律、法规、规章规定的其他证明文件及资料。

出租共有房屋的，还应当提交其他共有人同意出租的书面证明；转租房屋的还应当提交原租赁合同；出租代管房屋的，还应当提交委托代管人授权出租的书面证明。

第二十七条 承租人不得擅自拆改、扩建所承租的房屋及附属物，确需拆改、扩建的，应当经出租人同意，签订书面合同，并不得违反国家和省的有关规定。

第六章 抵押管理

第二十八条 依法取得所有权的房屋和其他土地附着物、预购的商品房、正在建造的建筑物可以抵押。

抵押依法取得所有权的房屋，其所占用的土地使用权应当同时抵押。抵押正在建造的建筑物，其所占用的土地使用权应当同时抵押。

抵押房地产，抵押人、抵押权人应当签订书面合同，并按照有关规定办理抵押登记。

第二十九条 抵押人所担保的债权不得超出其抵押物的价值。设定抵押权的房地产价值大于所担保债权的余额部分，可以在不超出余额部分价值的范围内再次抵押。

同一房地产设定两个以上抵押权的，抵押人应当将已经设定过的抵押情况事先告知抵押权人。

以两宗以上房地产设定同一抵押权的，视为同一抵押房地产，但抵押当事人另有约定的除外。

第三十条 取得房屋部分所有权的房地产抵押，应当经其他所有权人书面同意。

第三十一条 房地产抵押应当经有相应资质的房地产中介机构评估其价值，但抵押人与抵押权人另有约定的除外。

抵押已出租的房地产的，原租赁合同继续有效，抵押人应当

将租赁情况和抵押情况告知抵押权人和承租人。

第三十二条 以预购商品房或者正在建造的建筑物抵押的,抵押人应当办理权属预登记,登记机关应当在抵押合同上作记载。在抵押期限内抵押人取得房屋所有权证书的,抵押人应当重新办理房地产抵押登记。

第三十三条 抵押合同变更或者终止,抵押人应当自变更或者终止之日起十五日内,到原登记机关办理变更或者终止手续。

第七章 法律责任

第三十四条 违反本条例规定,未取得资质证书或者超越资质等级从事房地产开发、房地产交易的,由县级以上住房城乡建设行政主管部门责令限期改正,处5万元以上10万元以下的罚款。

第三十五条 违反本条例规定,擅自预售商品房的,由县级以上住房城乡建设行政主管部门责令停止违法活动,没收违法所得,可以并处相当于已收取的预付款百分之一以下的罚款。

第三十六条 伪造、涂改、转让、出借、出租资质证书、商品房预售许可证书的,由县级以上住房城乡建设行政主管部门责令限期改正,没收违法所得,可以并处违法所得百分之一以上百分之三以下的罚款;逾期不改的,吊销资质证书或者商品房预售许可证书。

第三十七条 违反本条例规定,未办理资质年检或者年检不

合格的，由县级以上住房城乡建设行政主管部门责令限期改正；逾期不改的，吊销资质证书。

第三十八条 违反本条例规定，未取得房地产价格评估机构资质从事房地产估价活动或者超越资质等级承揽估价业务的，出具的估价报告无效，由县级以上住房城乡建设行政主管部门给予警告，责令限期改正，并处 1 万元以上 3 万元以下的罚款；造成当事人损失的，依法承担赔偿责任。

第三十九条 违反本条例规定，越权核发房地产价格评估资格证书、培训合格证明和商品房预售许可证书的，其证书无效，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十条 国家机关工作人员在房地产开发交易管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。

第八章 附 则

第四十一条 本条例自 2000 年 11 月 1 日起施行。