

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国法典/法律出版社法规出版中心编.
—北京:法律出版社

ISBN 7—5036—3463—4

I. 中… II. 全 III. 法典—中国 IV. D920.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 041211 号

©法律出版社·中国

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn 电话/010—63939796

网址/www.lawpress.com.cn 传真/010—63939622

法规出版中心/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件/law@lawpress.com.cn rpc8841@sina.com

读者热线/010—63939629 63939633 传真/010—63939650

书号:ISBN 7—5036—3463—4/LR·25·238

昆明市城市房地产交易管理条例

(1999年9月23日昆明市第十届人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过 1999年11月26日云南省第九届人民代表大会常务委员会第十二次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为加强我市城市房地产交易管理,规范房地产交易行为,维护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》、《中华人民共和国土地管理法》等有关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本条例适用于昆明市城市规划区内房地产的转让、抵押、租赁和中介服务活动。

第三条 昆明市房产行政主管部门和土地行政主管部门,各司其职,密切配合,负责全市城市房地产交易管理工作。

县(含县级市,下同)房产行政主管部门、土地行政主管部门负责本行政区域内的房地产交易管理工作。

建设、规划、工商、物价、税务、公安等行政管理部门按照各自职责,协助做好房地产交易活动中的有关管理和服务工作。

第四条 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。

第五条 房地产权利人应当遵守房地产交易的法律、法规,依法纳税和办理有关手续。房地产权利人的合法权益受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

第二章 房地产转让

第六条 房地产转让,是指房地产权利人通过买卖、互换(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。

第七条 以出让方式取得土地使用权的,其土地使用权及地上建筑物、构筑物所有权在出让年限内可以转让。

土地使用权转让时,其土地使用权出让合同和登记文件中所载明的权利、义务随之转移。

第八条 以出让方式取得土地使用权的,转让房地产后,其土地使用权的使用年限为土地使用权出让年限减去已使用年限后的剩余年限。

第九条 以划拨方式取得土地使用权的,转让房地产时,报该幅土地所在地的有批准权的县级以上人民政府审查批准,并按国家规定办理有关手续和交纳有关费用后,方可转让。

第十条 下列房地产不得转让:

- (一)无合法房屋所有权和土地使用权手续的;
- (二)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期间的;
- (三)依法收回土地使用权的;
- (四)未按照出让合同约定支付全部土地使用权出让金的;
- (五)共有房地产,未经其他共有人书面同意的;
- (六)设定抵押权的房地产,未经抵押权人同意的;
- (七)房地产权属有争议的;
- (八)法律、法规规定不得转让的其他情形。

第十一条 下列行为视为房地产转让:

- (一)以房地产权作价出资、入股与他人成立新的法人企业的;
- (二)一方依法提供土地使用权,另一方或多方提供资金合作开发房地产,并以房屋产权分成的;
- (三)收购或者兼并企业时,房地产转移给新的权利人的;
- (四)以房地产作价清偿债务的;
- (五)企业之间或者其他组织之间进行的房地产转移行为。

第十二条 下列行为不属于房地产转让:

- (一)共有人之间对共有房地产进行分割的;
- (二)国家机关、由财政拨款的事业单位不改变原土地使用用途,与其下属机构之间进行房地产行政调拨的;
- (三)依法继承的房地产。

第十三条 在同一房地产权出售时,当事人在同等条件下按

下列顺序依次享有优先购买权：

- (一) 房地产共有人；
- (二) 房地产抵押权人；
- (三) 房地产承租人；
- (四) 其他依法享有优先购买权人。

第十四条 房地产转让时，当事人应当依法订立书面合同，使用统一的合同示范文本，并自合同签订之日起 30 日内到房地产所在地的市、县房产管理部门及土地管理部门办理房产转让合同登记备案和土地使用权转让审批手续。

第十五条 房地产转让的成交价格明显低于市场价的，由房产管理部门、土地管理部门委托具备合法资质的房产、土地评估机构对该房地产依法进行价格评估，并按评估价计征有关税费。

第十六条 房地产开发企业申办商品房预售许可证，应当向项目所在地的市、县房产管理部门提交下列文件及材料：

- (一) 营业执照和资质等级证书；
- (二) 土地使用权证书和建设工程规划许可证；
- (三) 工程施工合同及工程施工图；

(四) 按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金已达到工程建设总投资的 25% 以上，并已确定施工进度和竣工交付日期的证明材料；

(五) 商品房预售方案。

第十七条 市、县房产管理部门应当在接到商品房预售申请书之日起 10 个工作日内作出答复。同意预售的，应当核发商品房预售许可证并向社会公告；不同意预售的，应当依法说明理由。

第十八条 房地产开发企业预售商品房时，应当向预购人出示商品房预售许可证，并按国家规定到商品房所在地的市、县土地管理部门备案。

第十九条 房地产开发企业向购房人交付商品房时，应当提供住宅质量保证书和住宅使用说明书，按住宅质量保证书的约定承担保修责任，并负责办理房屋所有权证和土地使用证。

第三章 房地产抵押

第二十条 房地产抵押，应当凭合法的房屋所有权证、土地使

用证分别办理,抵押人和抵押权人应当依法签订规范的书面抵押合同,并自合同签订之日起 30 日内,到抵押房屋或者土地所在地的市、县房产管理部门和土地管理部门办理登记手续。

第二十一条 办理抵押登记须提交下列材料:

- (一)抵押人和抵押权人有效的身份证明或者法人资格证明;
- (二)抵押合同原件;
- (三)抵押房地产的合法权属证明材料;
- (四)可以证明抵押房地产价值的有效资料;
- (五)以与他人共有的房屋所有权、土地使用权抵押的,须出具共有人同意抵押的书面文件。

第二十二条 办理抵押登记后,抵押人应持房屋所有权证、土地使用证到房产管理部门、土地管理部门办理他项权利证明书。

第二十三条 下列房地产不得抵押:

- (一)已办理土地使用权抵押登记,在抵押期间的房产;
- (二)已办理房产所有权抵押登记,在抵押期间的土地;
- (三)法律、法规规定不得抵押的其他房地产。

第二十四条 在抵押期间抵押权发生变更或抵押关系终止时,抵押当事人应当自变更或者终止之日起 30 日内,到原登记机关办理抵押权变更或者注销登记。

第四章 房地产租赁

第二十五条 房地产租赁,是指房地产权利人作为出租人将其房地产出租给承租人使用,由承租人向出租人支付租金的行为。

第二十六条 以出让方式取得土地使用权的,必须按出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地,土地使用权方可出租。

第二十七条 以划拨方式取得的土地使用权及其房屋所有权出租时,必须按规定办理土地批租手续,领取《土地他项权利证明书》后,方可出租。

第二十八条 出租房屋时,应按规定办理《房屋租赁证》、《房屋出租治安许可证》后,方可出租。

第二十九条 《房屋租赁证》由市、县房产管理部门负责审核办理;《土地他项权利证明书》由市、县土地管理部门负责审核办

理;《房屋出租治安许可证》由房屋所在地的公安机关负责审核办理。

房产管理部门、土地管理部门应当在接到当事人申请之日起10个工作日内作出答复。同意发证的,应当核发《房屋租赁证》、《土地他项权利证明书》;不同意发证的,应当依法说明理由。

第三十条 有下列情形之一的,不予发放《房屋租赁证》和《土地他项权利证明书》:

- (一)房地产权属有争议的;
- (二)共有房地产未取得其他共有人书面同意的;
- (三)违法用地或违章建筑;
- (四)不符合房屋安全标准的;
- (五)房地产权已设定抵押而未经抵押权人书面同意的;
- (六)法律、法规禁止出租的。

第三十一条 房地产权利人出租房地产时,应依法与承租人订立书面合同,并自合同签订之日起,30日内,携带下列材料到房地产所在地的市、县房产管理部门、土地管理部门办理登记备案手续。

- (一)《房屋租赁证》;
- (二)《土地使用证》或者《土地他项权利证明书》;
- (三)房地产租赁合同;
- (四)承租人的有效身份证明。

第三十二条 房地产租赁合同履行期间,其房地产权属发生转移,在同等条件下承租人有优先购买权。受让人与承租人不属同一人时,受让人应当继续履行原租赁合同。

第三十三条 房地产承租人在租赁期内,经房地产权利人书面同意,房地产承租人可以将承租房地产的部分或全部转租给他人,并按规定订立转租合同和办理登记备案手续。

房地产承租人有权拒付出租人提出的合同约定之外的费用。承租人因自己的原因不使用其房地产时,仍应当交付租金和承担合同义务。

第五章 中介服务

第三十四条 中介服务包括房地产咨询、房地产价格评估、房

地产经纪等活动。

房地产咨询,是指为房地产活动当事人提供法律、法规、政策、信息、技术等方面咨询服务的经营活动。

房地产价格评估,是指对房地产进行测算,评定其经济价值和价格的经营活动。

房地产经纪,是指为委托人提供房地产信息和居间代理业务的经营活动。

第三十五条 设立房地产中介服务机构应当经市、县房产管理部门、土地管理部门进行审查,符合资质条件的,按规定发给相应的资格证书。

第三十六条 房地产中介服务机构应当具备下列条件:

- (一)有规范的名称、组织机构;
- (二)有固定的服务场所;
- (三)有规定数量的资金和相应的专业技术人员。

设立房地产中介服务机构应当持资质证书到工商行政管理部门注册登记,领取营业执照后,方可营业。

第三十七条 从事房地产中介服务的专业人员,应当按照国家有关规定取得与其专业相应的资格证书,到市、县房产管理部门、土地管理部门登记备案,方可从事本专业的中介服务活动。

第三十八条 承办房地产中介服务业务应当订立规范的书面合同,并到市、县房产管理部门、土地管理部门登记备案。

第三十九条 房地产中介服务机构及房地产中介服务人员在房地产中介服务活动中应当公正合理、诚实守信,不得有下列行为:

- (一)允许他人以自己的名义从事房地产中介业务;
- (二)索取、收受委托合同以外的酬金或其他财物,或者利用工作之便牟取不正当的利益;
- (三)与一方当事人串通损害另一方当事人利益;
- (四)法律、法规禁止的其他行为。

第四十条 市、县房产管理部门、土地管理部门每年定期对所管辖的房地产中介服务机构及房地产中介服务人员进行审验,并公布审验合格的机构和人员名单。

第四十一条 在房地产交易中,涉及到土地使用权处置的,必须进行地价评估,并按规定的审批权限,报土地管理部门确认。

土地使用权价格的评估,只能由国家和省确认的具有评估资质证书的地价评估机构进行。没有土地价格评估资格的机构,出具的土地价格评估报告一律无效。

第六章 其他规定

第四十二条 个人根据国家和省、市人民政府有关城镇住房制度改革的规定,按照成本价购买的公有住房或者按照国家指导价购买的经济适用住房(包括安居工程住房和集资、合作建房),并已取得完全产权的,允许上市交易。

第四十三条 已购公有住房和经济适用住房首次上市出售,当事人应当向市、县房产管理部门提出申请。房产管理部门自收到已购公有住房和经济适用住房所有权人提出的上市出售申请之日起10个工作日内,作出是否准予其上市出售的书面意见。

经审核准予出售的住房,应进入统一的房地产交易所挂牌上市,公开出售;交易完成后,买卖当事人应当按规定到有关部门交纳税费和办理房屋所有权和土地使用权登记。

第四十四条 已购公有住房和经济适用住房抵押、出租时,应当按本条例规定办理房产抵押登记、租赁登记备案和有关手续。

第四十五条 已购公有住房和经济适用住房上市出售的具体实施办法。由昆明市人民政府另行制定。

第七章 法律责任

第四十六条 违反本条例第十条(一)、(二)、(三)、(四)、(八)项规定转让房地产的,转让行为无效。由市、县房产管理部门、土地管理部门没收非法转让所得价款,并对转让人处以转让价款2%的罚款。

第四十七条 未办理商品房预售许可证擅自预售商品房的,由市、县房产管理部门责令限期补办许可证或者退还预购人购房款。逾期不改正又不停止预售的,责令停止预售,处以已收取预售房款总额1%的罚款。

第四十八条 未办理《房屋租赁证》擅自出租房屋的,由市、县房产管理部门责令限期补办;逾期不办的,责令停止租赁行为,没

收违法所得,并处违法所得两倍以下的罚款。

违反本条例第二十六条规定,未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地,而出租土地使用权的,由市、县土地管理部门责令限期改正,没收违法所得,并处违法所得 50% 以下的罚款。

以划拨方式取得土地使用权的单位、个人。未经市、县人民政府批准,擅自转让、抵押、租赁房地产的,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,并处违法所得 50% 以下的罚款。

第四十九条 违反本条例,有下列行为之一的,由市、县房产管理部门、土地管理部门对责任者给予行政处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

(一)伪造、涂改《商品房预售许可证》或《房屋租赁证》、《房屋他项权证》、《土地他项权利证明书》的,没收其证书,有违法所得的,没收其违法所得;情节严重的,处以 1000 元以上 20000 元以下的罚款;

(二)未按期办理房地产转让审批或合同登记备案的,责令限期补办。逾期不补办的,按转让价款的 1% 处以罚款;

(三)未按期办理房地产抵押合同登记、抵押权变更或注销登记的,责令限期补办,逾期不补办的,按抵押房地产价值的 1% 处以罚款;

(四)未按期办理房地产租赁合同登记备案的,责令限期补办,逾期不补办的,处以 2000 元以上 5000 元以下的罚款,或者吊销其《房屋租赁证》、《土地他项权利证明书》;

(五)未办理房地产中介服务合同登记备案的,责令限期补办,逾期不补办的,处以 2000 元以上 5000 元以下的罚款。

第五十条 违反本条例第三十九条规定之一,或者未取得房地产中介服务资格、经审验不合格擅自从事房地产中介服务业务的,由市、县房产管理部门、土地管理部门责令限期改正。有违法所得的,没收违法所得。逾期不改正的,对责任人处以 1000 元以上 3000 元以下罚款,对责任单位处以 10000 元以上 30000 元以下罚款。

在房地产中介服务活动中,给当事人造成经济损失的,由中介服务机构及责任人承担赔偿责任。

第五十一条 以出让方式取得土地使用权的单位、个人转让房地产时未按规定办理土地变更登记的,由县级以上人民政府土地管理部门责令限期办理。

第五十二条 对个人罚款超过 2000 元、对单位罚款超过 30000 元、吊销《商品房预售许可证》及《房屋租赁证》、《土地他项权利证明书》的,市、县房产管理部门、土地管理部门在作出行政处罚决定前,应当告知当事人有要求举行听证的权利。

第五十三条 违反本条例规定的行为,属其他有关行政管理部门处罚范围的,由相应部门依法处理。

第五十四条 房产管理部门、土地管理部门工作人员在房地产交易管理中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,由所在单位或上级主管部门给予行政处分。给当事人造成经济损失的,依法赔偿。构成犯罪的,依法追究刑事责任。

房产管理部门、土地管理部门超出规定的工作时限,未办理当事人登记备案、办证等有关手续的,追究责任人的行政责任。

第五十五条 当事人对行政处罚不服的,可以依法申请行政复议,也可以直接向人民法院起诉。当事人逾期未申请复议也不向人民法院起诉,又不履行行政处罚决定的,由作出行政处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第八章 附 则

第五十六条 涉外房地产交易、军队与地方之间的房地产交易,适用本条例。法律、法规另有规定的,从其规定。

第五十七条 本条例自公布之日起施行。