

【[更新](https://www.6laws.net/update.htm)】⏰2022/3/23【[編輯著作權者](http://search.chinalaw.gov.cn/SearchLawTitle?effectLevel=&SiteID=124&PageIndex=&Sort=PublishTime&Query=%E4%B8%AD%E5%8D%8E%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9B%BD%E4%BA%BA%E6%B0%91%E8%AD%A6%E5%AF%9F%E6%B3%95&Type=1)】[黃婉玲](http://www.facebook.com/anita6law)

（建議使用工具列--〉檢視--〉文件引導模式/[功能窗格](file:///D:\Googledrive\!!s6law.net\6lawword\lawgb\中华人民共和国城市房地产管理法.docx)）

‧[S-link總索引](../S-link電子六法總索引.docx)**〉〉**[S-link中國法律法規索引](../S-link大陸法規索引.docx#中華人民共和國城市房地產管理法)**〉〉**[線上網頁版](https://www.6laws.net/6law/law-gb/中華人民共和國城市房地產管理法.htm)**〉〉**

**【法律法規】**中華人民共和國城市房地產管理法

**【發布單位】**全國人民代表大會常務委員會

**【發布/修正】**2019年8月26日

**【實施日期】**2019年8月26日

# 【法規沿革】

．1994年7月5日第八屆全國人民代表大會常務委員會第八次會議通過；1994年7月5日中華人民共和國主席令第二十九號公布；自1995年1月1日起施行**【**[原條文](#_:::1994年7月5日公布條文:::)】▲

．2007年8月30日中華人民共和國第十屆全國人民代表大會常務委員會第二十九次會議《全國人民代表大會常務委員會關於修改〈中華人民共和國城市房地產管理法〉的決定》通過第一次修正，自公布之日起施行

．2009年8月27日中華人民共和國第十一屆全國人民代表大會常務委員會第十次會議《[全國人民代表大會常務委員會關於修改部分法律的決定](全國人民代表大會常務委員會關於修改部分法律的決定.docx)》通過（[NO.17](全國人民代表大會常務委員會關於修改部分法律的決定.docx#a17)、[NO.55](全國人民代表大會常務委員會關於修改部分法律的決定.docx#a55)）第二次修正，自公布之日起施行（註：修改[第9條](#b9)、[第71條](#b71)）【[原條文](#_:::2009年8月27日公布條文:::)】

．2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議《關於修改〈中華人民共和國土地管理法〉、〈中華人民共和國城市房地產管理法〉的決定》第三次修正）

# 【章節索引】

第一章　[總則](#_第一章__總)　§1

第二章　房地產開發用地

**》**第一節　[土地使用權出讓](#_第二章__房地產開發用地_1)　§8

**》**第二節　[土地使用權劃撥](#_第二節_土地使用權劃撥_1)　§23

第三章　[房地產開發](#_第三章__房地產開發_2)　§25

第四章　房地產交易

**》**第一節　[一般規定](#_第四章__房地產交易_1)　§32

**》**第二節　[房地產轉讓](#_第四章__房地產交易_2)　§37

**》**第三節　[房地產抵押](#_第四章__房地產交易_3)　§47

**》**第四節　[房屋租賃](#_第四章__房地產交易_4)　§53

**》**第五節　[中介服務機構](#_第四章__房地產交易_5)　§57

第五章　[房地產權屬登記管理](#_第五章__房地產權屬登記管理_2)　§60

第六章　[法律責任](#_第六章__法律責任_1)　§64

第七章　[附則](#_第七章__附)　§72

[回索引](#c章節索引)〉〉

# 【法規內容】

# 第一章　　總　則

## 第1條

﹝1﹞為了加強對城市房地產的管理，維護房地產市場秩序，保障房地產權利人的合法權益，促進房地產業的健康發展，制定本法。

## 第2條

﹝1﹞在中華人民共和國城市規劃區國有土地（以下簡稱國有土地）範圍內取得房地產開發用地的土地使用權，從事房地產開發、房地產交易，實施房地產管理，應當遵守本法。

﹝2﹞本法所稱房屋，是指土地上的房屋等建築物及構築物。

﹝3﹞本法所稱房地產開發，是指在依據本法取得國有土地使用權的土地上進行基礎設施、房屋建設的行為。

﹝4﹞本法所稱房地產交易，包括房地產轉讓、房地產抵押和房屋租賃。

## 第3條

﹝1﹞國家依法實行國有土地有償、有限期使用制度。但是，國家在本法規定的範圍內劃撥國有土地使用權的除外。

## 第4條

﹝1﹞國家根據社會、經濟發展水平，扶持發展居民住宅建設，逐步改善居民的居住條件。

## 第5條

﹝1﹞房地產權利人應當遵守法律和行政法規，依法納稅。房地產權利人的合法權益受法律保護，任何單位和個人不得侵犯。

## 第6條

﹝1﹞為了公共利益的需要，國家可以徵收國有土地上單位和個人的房屋，並依法給予拆遷補償，維護被徵收人的合法權益；徵收個人住宅的，還應當保障被徵收人的居住條件。具體辦法由國務院規定。

## 第7條

﹝1﹞國務院建設行政主管部門、土地管理部門依照國務院規定的職權劃分，各司其職，密切配合，管理全國房地產工作。

﹝2﹞縣級以上地方人民政府房產管理、土地管理部門的機構設置及其職權由省、自治區、直轄市人民政府確定。

[回索引](#c章節索引)〉〉

# 第二章　　房地產開發用地　　第一節　　土地使用權出讓

## 第8條

﹝1﹞土地使用權出讓，是指國家將國有土地使用權（以下簡稱土地使用權）在一定年限內出讓給土地使用者，由土地使用者向國家支付土地使用權出讓金的行為。

## 第9條

﹝1﹞城市規劃區內的集體所有的土地，經依法徵收轉為國有土地後，該幅國有土地的使用權方可有償出讓，但法律另有規定的除外。

## 第10條　【法律責任】[§64](#c64)

﹝1﹞土地使用權出讓，必須符合土地利用總體規劃、城市規劃和年度建設用地計劃。

## 第11條

﹝1﹞縣級以上地方人民政府出讓土地使用權用於房地產開發的，須根據省級以上人民政府下達的控制指標擬訂年度出讓土地使用權總面積方案，按照國務院規定，報國務院或者省級人民政府批准。

## 第12條　【法律責任】[§64](#c64)

﹝1﹞土地使用權出讓，由市、縣人民政府有計劃、有步驟地進行。出讓的每幅地塊、用途、年限和其他條件，由市、縣人民政府土地管理部門會同城市規劃、建設、房產管理部門共同擬定方案，按照國務院規定，報經有批准權的人民政府批准後，由市、縣人民政府土地管理部門實施。

﹝2﹞直轄市的縣人民政府及其有關部門行使前款規定的權限，由直轄市人民政府規定。

## 第13條

﹝1﹞土地使用權出讓，可以採取拍賣、招標或者雙方協議的方式。

﹝2﹞商業、旅遊、娛樂和豪華住宅用地，有條件的，必須採取拍賣、招標方式；沒有條件，不能採取拍賣、招標方式的，可以採取雙方協議的方式。

﹝3﹞採取雙方協議方式出讓土地使用權的出讓金不得低於按國家規定所確定的最低價。

## 第14條

﹝1﹞土地使用權出讓最高年限由國務院規定。

## 第15條

﹝1﹞土地使用權出讓，應當簽訂書面出讓合同。

﹝2﹞土地使用權出讓合同由市、縣人民政府土地管理部門與土地使用者簽訂。

## 第16條

﹝1﹞土地使用者必須按照出讓合同約定，支付土地使用權出讓金；未按照出讓合同約定支付土地使用權出讓金的，土地管理部門有權解除合同，並可以請求違約賠償。

## 第17條

﹝1﹞土地使用者按照出讓合同約定支付土地使用權出讓金的，市、縣人民政府土地管理部門必須按照出讓合同約定，提供出讓的土地；未按照出讓合同約定提供出讓的土地的，土地使用者有權解除合同，由土地管理部門返還土地使用權出讓金，土地使用者並可以請求違約賠償。

## 第18條

﹝1﹞土地使用者需要改變土地使用權出讓合同約定的土地用途的，必須取得出讓方和市、縣人民政府城市規划行政主管部門的同意，簽訂土地使用權出讓合同變更協議或者重新簽訂土地使用權出讓合同，相應調整土地使用權出讓金。

## 第19條

﹝1﹞土地使用權出讓金應當全部上繳財政，列入預算，用於城市基礎設施建設和土地開發。土地使用權出讓金上繳和使用的具體辦法由國務院規定。

## 第20條

﹝1﹞國家對土地使用者依法取得的土地使用權，在出讓合同約定的使用年限屆滿前不收回；在特殊情況下，根據社會公共利益的需要，可以依照法律程序提前收回，並根據土地使用者使用土地的實際年限和開發土地的實際情況給予相應的補償。

## 第21條

﹝1﹞土地使用權因土地滅失而終止。

## 第22條

﹝1﹞土地使用權出讓合同約定的使用年限屆滿，土地使用者需要繼續使用土地的，應當至遲於屆滿前一年申請續期，除根據社會公共利益需要收回該幅土地的，應當予以批准。經批准准予續期的，應當重新簽訂土地使用權出讓合同，依照規定支付土地使用權出讓金。

﹝2﹞土地使用權出讓合同約定的使用年限屆滿，土地使用者未申請續期或者雖申請續期但依照前款規定未獲批准的，土地使用權由國家無償收回。

[回索引](#c章節索引)〉〉

# 第二節　土地使用權劃撥

## 第23條

﹝1﹞土地使用權劃撥，是指縣級以上人民政府依法批准，在土地使用者繳納補償、安置等費用後將該幅土地交付其使用，或者將土地使用權無償交付給土地使用者使用的行為。

﹝2﹞依照本法規定以劃撥方式取得土地使用權的，除法律、行政法規另有規定外，沒有使用期限的限制。

## 第24條

﹝1﹞下列建設用地的土地使用權，確屬必需的，可以由縣級以上人民政府依法批准劃撥：

　　（一）國家機關用地和軍事用地；

　　（二）城市基礎設施用地和公益事業用地；

　　（三）國家重點扶持的能源、交通、水利等項目用地；

　　（四）法律、行政法規規定的其他用地。

[回索引](#c章節索引)〉〉

# 第三章　　房地產開發

## 第25條

﹝1﹞房地產開發必須嚴格執行城市規劃，按照經濟效益、社會效益、環境效益相統一的原則，實行全面規劃、合理佈局、綜合開發、配套建設。

## 第26條

﹝1﹞以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的，必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途、動工開發期限開發土地。超過出讓合同約定的動工開發日期滿一年未動工開發的，可以徵收相當於土地使用權出讓金百分之二十以下的土地閒置費；滿二年未動工開發的，可以無償收回土地使用權；但是，因不可抗力或者政府、政府有關部門的行為或者動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延的除外。

## 第27條

﹝1﹞房地產開發項目的設計、施工，必須符合國家的有關標準和規範。

﹝2﹞房地產開發項目竣工，經驗收合格後，方可交付使用。

## 第28條

﹝1﹞依法取得的土地使用權，可以依照本法和有關法律、行政法規的規定，作價入股，合資、合作開發經營房地產。

## 第29條

﹝1﹞國家採取稅收等方面的優惠措施鼓勵和扶持房地產開發企業開發建設居民住宅。

## 第30條【法律責任】[§65](#c65)

﹝1﹞房地產開發企業是以營利為目的，從事房地產開發和經營的企業。設立房地產開發企業，應當具備下列條件：

　　（一）有自己的名稱和組織機構；

　　（二）有固定的經營場所；

　　（三）有符合國務院規定的註冊資本；

　　（四）有足夠的專業技術人員；

　　（五）法律、行政法規規定的其他條件。

﹝2﹞設立房地產開發企業，應當向工商行政管理部門申請設立登記。工商行政管理部門對符合本法規定條件的，應當予以登記，發給營業執照；對不符合本法規定條件的，不予登記。

﹝3﹞設立有限責任公司、股份有限公司，從事房地產開發經營的，還應當執行[公司法](中華人民共和國公司法.docx)的有關規定。

﹝4﹞房地產開發企業在領取營業執照後的一個月內，應當到登記機關所在地的縣級以上地方人民政府規定的部門備案。

## 第31條

﹝1﹞房地產開發企業的註冊資本與投資總額的比例應當符合國家有關規定。

﹝2﹞房地產開發企業分期開發房地產的，分期投資額應當與項目規模相適應，並按照土地使用權出讓合同的約定，按期投入資金，用於項目建設。

[回索引](#c章節索引)〉〉

# 第四章　　房地產交易　　第一節　　一般規定

## 第32條

﹝1﹞房地產轉讓、抵押時，房屋的所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權同時轉讓、抵押。

## 第33條

﹝1﹞基準地價、標定地價和各類房屋的重置價格應當定期確定並公布。具體辦法由國務院規定。

## 第34條

﹝1﹞國家實行房地產價格評估制度。

﹝2﹞房地產價格評估，應當遵循公正、公平、公開的原則，按照國家規定的技術標準和評估程序，以基準地價、標定地價和各類房屋的重置價格為基礎，參照當地的市場價格進行評估。

## 第35條

﹝1﹞國家實行房地產成交價格申報制度。

﹝2﹞房地產權利人轉讓房地產，應當向縣級以上地方人民政府規定的部門如實申報成交價，不得瞞報或者作不實的申報。

## 第36條

﹝1﹞房地產轉讓、抵押，當事人應當依照本法[第五章](#_第五章__房地產權屬登記管理_2)的規定辦理權屬登記。

[回索引](#c章節索引)〉〉

# 第四章　　房地產交易　　第二節　房地產轉讓

## 第37條

﹝1﹞房地產轉讓，是指房地產權利人通過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉移給他人的行為。

## 第38條

﹝1﹞下列房地產，不得轉讓：

　　（一）以出讓方式取得土地使用權的，不符合本法第[三十九](#c39)條規定的條件的；

　　（二）司法機關和行政機關依法裁定、決定查封或者以其他形式限制房地產權利的；

　　（三）依法收回土地使用權的；

　　（四）共有房地產，未經其他共有人書面同意的；

　　（五）權屬有爭議的；

　　（六）未依法登記領取權屬證書的；

　　（七）法律、行政法規規定禁止轉讓的其他情形。

## 第39條　【法律責任】第一款~[§66](#c66)

﹝1﹞以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當符合下列條件：

　　（一）按照出讓合同約定已經支付全部土地使用權出讓金，並取得土地使用權證書；

　　（二）按照出讓合同約定進行投資開發，屬於房屋建設工程的，完成開發投資總額的百分之二十五以上，屬於成片開發土地的，形成工業用地或者其他建設用地條件。

﹝2﹞轉讓房地產時房屋已經建成的，還應當持有房屋所有權證書。

## 第40條　【法律責任】第一款~[§67](#c67)

﹝1﹞以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當按照國務院規定，報有批准權的人民政府審批。有批准權的人民政府准予轉讓的，應當由受讓方辦理土地使用權出讓手續，並依照國家有關規定繳納土地使用權出讓金。

﹝2﹞以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產報批時，有批准權的人民政府按照國務院規定決定可以不辦理土地使用權出讓手續的，轉讓方應當按照國務院規定將轉讓房地產所獲收益中的土地收益上繳國家或者作其他處理。

## 第41條

﹝1﹞房地產轉讓，應當簽訂書面轉讓合同，合同中應當載明土地使用權取得的方式。

## 第42條

﹝1﹞房地產轉讓時，土地使用權出讓合同載明的權利、義務隨之轉移。

## 第43條

﹝1﹞以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產後，其土地使用權的使用年限為原土地使用權出讓合同約定的使用年限減去原土地使用者已經使用年限後的剩餘年限。

## 第44條

﹝1﹞以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產後，受讓人改變原土地使用權出讓合同約定的土地用途的，必須取得原出讓方和市、縣人民政府城市規划行政主管部門的同意，簽訂土地使用權出讓合同變更協議或者重新簽訂土地使用權出讓合同，相應調整土地使用權出讓金。

## 第45條　【法律責任】第一款~[§68](#c68)

﹝1﹞商品房預售，應當符合下列條件：

　　（一）已交付全部土地使用權出讓金，取得土地使用權證書；

　　（二）持有建設工程規劃許可證；

　　（三）按提供預售的商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的百分之二十五以上，並已經確定施工進度和竣工交付日期；

　　（四）向縣級以上人民政府房產管理部門辦理預售登記，取得商品房預售許可證明。

﹝2﹞商品房預售人應當按照國家有關規定將預售合同報縣級以上人民政府房產管理部門和土地管理部門登記備案。

﹝3﹞商品房預售所得款項，必須用於有關的工程建設。

## 第46條

﹝1﹞商品房預售的，商品房預購人將購買的未竣工的預售商品房再行轉讓的問題，由國務院規定。

[回索引](#c章節索引)〉〉

# 第四章　　房地產交易　　第三節　　房地產抵押

## 第47條

﹝1﹞房地產抵押，是指抵押人以其合法的房地產以不轉移佔有的方式向抵押權人提供債務履行擔保的行為。債務人不履行債務時，抵押權人有權依法以抵押的房地產拍賣所得的價款優先受償。

## 第48條

﹝1﹞依法取得的房屋所有權連同該房屋佔用範圍內的土地使用權，可以設定抵押權。

﹝2﹞以出讓方式取得的土地使用權，可以設定抵押權。

## 第49條

﹝1﹞房地產抵押，應當憑土地使用權證書、房屋所有權證書辦理。

## 第50條

﹝1﹞房地產抵押，抵押人和抵押權人應當簽訂書面抵押合同。

## 第51條

﹝1﹞設定房地產抵押權的土地使用權是以劃撥方式取得的，依法拍賣該房地產後，應當從拍賣所得的價款中繳納相當於應繳納的土地使用權出讓金的款額後，抵押權人方可優先受償。

## 第52條

﹝1﹞房地產抵押合同簽訂後，土地上新增的房屋不屬於抵押財產。需要拍賣該抵押的房地產時，可以依法將土地上新增的房屋與抵押財產一同拍賣，但對拍賣新增房屋所得，抵押權人無權優先受償。

[回索引](#c章節索引)〉〉

# 第四章　　房地產交易　　第四節　　房屋租賃

## 第53條

﹝1﹞房屋租賃，是指房屋所有權人作為出租人將其房屋出租給承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行為。

## 第54條

﹝1﹞房屋租賃，出租人和承租人應當簽訂書面租賃合同，約定租賃期限、租賃用途、租賃價格、修繕責任等條款，以及雙方的其他權利和義務，並向房產管理部門登記備案。

## 第55條

﹝1﹞住宅用房的租賃，應當執行國家和房屋所在城市人民政府規定的租賃政策。租用房屋從事生產、經營活動的，由租賃雙方協商議定租金和其他租賃條款。

## 第56條

﹝1﹞以營利為目的，房屋所有權人將以劃撥方式取得使用權的國有土地上建成的房屋出租的，應當將租金中所含土地收益上繳國家。具體辦法由國務院規定。

[回索引](#c章節索引)〉〉

# 第四章　　房地產交易　　第五節　中介服務機構

## 第57條

﹝1﹞房地產中介服務機構包括房地產咨詢機構、房地產價格評估機構、房地產經紀機構等。

## 第58條　【法律責任】[§69](#c69)

﹝1﹞房地產中介服務機構應當具備下列條件：

　　（一）有自己的名稱和組織機構；

　　（二）有固定的服務場所；

　　（三）有必要的財產和經費；

　　（四）有足夠數量的專業人員；

　　（五）法律、行政法規規定的其他條件。

﹝2﹞設立房地產中介服務機構，應當向工商行政管理部門申請設立登記，領取營業執照後，方可開業。

## 第59條

﹝1﹞國家實行房地產價格評估人員資格認證制度。

[回索引](#c章節索引)〉〉

# 第五章　　房地產權屬登記管理

## 第60條

﹝1﹞國家實行土地使用權和房屋所有權登記發證制度。

## 第61條

﹝1﹞以出讓或者劃撥方式取得土地使用權，應當向縣級以上地方人民政府土地管理部門申請登記，經縣級以上地方人民政府土地管理部門核實，由同級人民政府頒發土地使用權證書。

﹝2﹞在依法取得的房地產開發用地上建成房屋的，應當憑土地使用權證書向縣級以上地方人民政府房產管理部門申請登記，由縣級以上地方人民政府房產管理部門核實並頒發房屋所有權證書。

﹝3﹞房地產轉讓或者變更時，應當向縣級以上地方人民政府房產管理部門申請房產變更登記，並憑變更後的房屋所有權證書向同級人民政府土地管理部門申請土地使用權變更登記，經同級人民政府土地管理部門核實，由同級人民政府更換或者更改土地使用權證書。

﹝4﹞法律另有規定的，依照有關法律的規定辦理。

## 第62條

﹝1﹞房地產抵押時，應當向縣級以上地方人民政府規定的部門辦理抵押登記。

﹝2﹞因處分抵押房地產而取得土地使用權和房屋所有權的，應當依照本章規定辦理過戶登記。

## 第63條

﹝1﹞經省、自治區、直轄市人民政府確定，縣級以上地方人民政府由一個部門統一負責房產管理和土地管理工作的，可以製作、頒發統一的房地產權證書，依照本法第[六十一](#c61)條的規定，將房屋的所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權的確認和變更，分別載入房地產權證書。

[回索引](#c章節索引)〉〉

# 第六章　　法律責任

## 第64條

﹝1﹞違反本法第[十一](#c11)條、第[十二](#c12)條的規定，擅自批准出讓或者擅自出讓土地使用權用於房地產開發的，由上級機關或者所在單位給予有關責任人員行政處分。

## 第65條

﹝1﹞違反本法第[三十](#c30)條的規定，未取得營業執照擅自從事房地產開發業務的，由縣級以上人民政府工商行政管理部門責令停止房地產開發業務活動，沒收違法所得，可以並處罰款。

## 第66條

﹝1﹞違反本法第[三十九](#c39)條第一款的規定轉讓土地使用權的，由縣級以上人民政府土地管理部門沒收違法所得，可以並處罰款。

## 第67條

﹝1﹞違反本法第[四十](#c40)條第一款的規定轉讓房地產的，由縣級以上人民政府土地管理部門責令繳納土地使用權出讓金，沒收違法所得，可以並處罰款。

## 第68條

﹝1﹞違反本法第[四十五](#c45)條第一款的規定預售商品房的，由縣級以上人民政府房產管理部門責令停止預售活動，沒收違法所得，可以並處罰款。

## 第69條

﹝1﹞違反本法第[五十八](#c58)條的規定，未取得營業執照擅自從事房地產中介服務業務的，由縣級以上人民政府工商行政管理部門責令停止房地產中介服務業務活動，沒收違法所得，可以並處罰款。

## 第70條

﹝1﹞沒有法律、法規的依據，向房地產開發企業收費的，上級機關應當責令退回所收取的錢款；情節嚴重的，由上級機關或者所在單位給予直接責任人員行政處分。

## 第71條

﹝1﹞房產管理部門、土地管理部門工作人員玩忽職守、濫用職權，構成犯罪的，依法追究刑事責任；不構成犯罪的，給予行政處分。

﹝2﹞房產管理部門、土地管理部門工作人員利用職務上的便利，索取他人財物，或者非法收受他人財物為他人謀取利益，構成犯罪的，依法追究刑事責任；不構成犯罪的，給予行政處分。

[回索引](#c章節索引)〉〉

# 第七章　　附　則

## 第72條

﹝1﹞在城市規劃區外的國有土地範圍內取得房地產開發用地的土地使用權，從事房地產開發、交易活動以及實施房地產管理，參照本法執行。

## 第73條

﹝1﹞本法自1995年1月1日起施行。

。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。[回首頁](#top)〉〉

【編註】本檔法規資料來源為官方資訊網，提供學習與參考為原則，如需引用請以正式檔爲準。如有發現待更正部份及您所需本站未收編之法規，敬請[告知](https://www.6laws.net/comment.htm)，謝謝！

# ⏰:::2009年8月27日公布條文:::b

# 【章節索引】

第一章　[總則](#_第一章__總_則_1)　§1

第二章　房地產開發用地

**》**第一節　[土地使用權出讓](#_第二章__房地產開發用地__第一節__土地使用權出讓_1)　§8

**》**第二節　[土地使用權劃撥](#_第二節_土地使用權劃撥)　§23

第三章　[房地產開發](#_第三章__房地產開發_1)　§25

第四章　房地產交易

**》**第一節　[一般規定](#_第四章__房地產交易__第一節__一般規定_1)　§32

**》**第二節　[房地產轉讓](#_第二節__房地產轉讓_1)　§37

**》**第三節　[房地產抵押](#_第三節__房地產抵押_1)　§47

**》**第四節　[房屋租賃](#_第四節__房_屋_租_賃_1)　§53

**》**第五節　[中介服務機構](#_第五節__仲介服務機構_1)　§57

第五章　[房地產權屬登記管理](#_第五章__房地產權屬登記管理_1)　§60

第六章　[法律責任](#_第六章__法_律_責_任_1)　§64

第七章　[附則](#_第七章__附_則)　§72

# 【法規內容】

# 第一章　　總　則

## 第1條

﹝1﹞為了加強對城市房地產的管理，維護房地產市場秩序，保障房地產權利人的合法權益，促進房地產業的健康發展，制定本法。

## 第2條

﹝1﹞在中華人民共和國城市規劃區國有土地（以下簡稱國有土地）範圍內取得房地產開發用地的土地使用權，從事房地產開發、房地產交易，實施房地產管理，應當遵守本法。

﹝2﹞本法所稱房屋，是指土地上的房屋等建築物及構築物。

﹝3﹞本法所稱房地產開發，是指在依據本法取得國有土地使用權的土地上進行基礎設施、房屋建設的行為。

﹝4﹞本法所稱房地產交易，包括房地產轉讓、房地產抵押和房屋租賃。

## 第3條

﹝1﹞國家依法實行國有土地有償、有限期使用制度。但是，國家在本法規定的範圍內劃撥國有土地使用權的除外。

## 第4條

﹝1﹞國家根據社會、經濟發展水平，扶持發展居民住宅建設，逐步改善居民的居住條件。

## 第5條

﹝1﹞房地產權利人應當遵守法律和行政法規，依法納稅。房地產權利人的合法權益受法律保護，任何單位和個人不得侵犯。

## 第6條

﹝1﹞為了公共利益的需要，國家可以徵收國有土地上單位和個人的房屋，並依法給予拆遷補償，維護被徵收人的合法權益；徵收個人住宅的，還應當保障被徵收人的居住條件。具體辦法由國務院規定。

## 第7條

﹝1﹞國務院建設行政主管部門、土地管理部門依照國務院規定的職權劃分，各司其職，密切配合，管理全國房地產工作。

﹝2﹞縣級以上地方人民政府房產管理、土地管理部門的機構設置及其職權由省、自治區、直轄市人民政府確定。

[回索引](#b章節索引)〉〉

# 第二章　　房地產開發用地　　第一節　　土地使用權出讓

## 第8條

﹝1﹞土地使用權出讓，是指國家將國有土地使用權（以下簡稱土地使用權）在一定年限內出讓給土地使用者，由土地使用者向國家支付土地使用權出讓金的行為。

## 第9條∵

﹝1﹞城市規劃區內的集體所有的土地，經依法徵收轉為國有土地後，該幅國有土地的使用權方可有償出讓。

### --2009年8月27日修正前條文--[比對程式](file:///D:\Googledrive\!!s6law.net\6lawword\diff\index.html)

﹝1﹞城市規劃區內的集體所有的土地，經依法徵用轉為國有土地後，該幅國有土地的使用權方可有償出讓。∴

## 第10條

﹝1﹞土地使用權出讓，必須符合土地利用總體規劃、城市規劃和年度建設用地計劃。

## 第11條　【法律責任】[§64](#b64)

﹝1﹞縣級以上地方人民政府出讓土地使用權用於房地產開發的，須根據省級以上人民政府下達的控制指標擬訂年度出讓土地使用權總面積方案，按照國務院規定，報國務院或者省級人民政府批准。

## 第12條　【法律責任】[§64](#b64)

﹝1﹞土地使用權出讓，由市、縣人民政府有計劃、有步驟地進行。出讓的每幅地塊、用途、年限和其他條件，由市、縣人民政府土地管理部門會同城市規劃、建設、房產管理部門共同擬定方案，按照國務院規定，報經有批准權的人民政府批准後，由市、縣人民政府土地管理部門實施。

﹝2﹞直轄市的縣人民政府及其有關部門行使前款規定的權限，由直轄市人民政府規定。

## 第13條

﹝1﹞土地使用權出讓，可以採取拍賣、招標或者雙方協議的方式。

　　商業、旅遊、娛樂和豪華住宅用地，有條件的，必須採取拍賣、招標方式；沒有條件，不能採取拍賣、招標方式的，可以採取雙方協議的方式。

﹝2﹞採取雙方協議方式出讓土地使用權的出讓金不得低於按國家規定所確定的最低價。

## 第14條

﹝1﹞土地使用權出讓最高年限由國務院規定。

## 第15條

﹝1﹞土地使用權出讓，應當簽訂書面出讓合同。

﹝2﹞土地使用權出讓合同由市、縣人民政府土地管理部門與土地使用者簽訂。

## 第16條

﹝1﹞土地使用者必須按照出讓合同約定，支付土地使用權出讓金；未按照出讓合同約定支付土地使用權出讓金的，土地管理部門有權解除合同，並可以請求違約賠償。

## 第17條

﹝1﹞土地使用者按照出讓合同約定支付土地使用權出讓金的，市、縣人民政府土地管理部門必須按照出讓合同約定，提供出讓的土地；未按照出讓合同約定提供出讓的土地的，土地使用者有權解除合同，由土地管理部門返還土地使用權出讓金，土地使用者並可以請求違約賠償。

## 第18條

﹝1﹞土地使用者需要改變土地使用權出讓合同約定的土地用途的，必須取得出讓方和市、縣人民政府城市規划行政主管部門的同意，簽訂土地使用權出讓合同變更協議或者重新簽訂土地使用權出讓合同，相應調整土地使用權出讓金。

## 第19條

﹝1﹞土地使用權出讓金應當全部上繳財政，列入預算，用於城市基礎設施建設和土地開發。土地使用權出讓金上繳和使用的具體辦法由國務院規定。

## 第20條

﹝1﹞國家對土地使用者依法取得的土地使用權，在出讓合同約定的使用年限屆滿前不收回；在特殊情況下，根據社會公共利益的需要，可以依照法律程序提前收回，並根據土地使用者使用土地的實際年限和開發土地的實際情況給予相應的補償。

## 第21條

﹝1﹞土地使用權因土地滅失而終止。

## 第22條

﹝1﹞土地使用權出讓合同約定的使用年限屆滿，土地使用者需要繼續使用土地的，應當至遲於屆滿前一年申請續期，除根據社會公共利益需要收回該幅土地的，應當予以批准。經批准准予續期的，應當重新簽訂土地使用權出讓合同，依照規定支付土地使用權出讓金。

﹝2﹞土地使用權出讓合同約定的使用年限屆滿，土地使用者未申請續期或者雖申請續期但依照前款規定未獲批准的，土地使用權由國家無償收回。

[回索引](#b章節索引)〉〉

# 第二章　　房地產開發用地　　第二節　　土地使用權劃撥

## 第23條

﹝1﹞土地使用權劃撥，是指縣級以上人民政府依法批准，在土地使用者繳納補償、安置等費用後將該幅土地交付其使用，或者將土地使用權無償交付給土地使用者使用的行為。

﹝2﹞依照本法規定以劃撥方式取得土地使用權的，除法律、行政法規另有規定外，沒有使用期限的限制。

## 第24條

﹝1﹞下列建設用地的土地使用權，確屬必需的，可以由縣級以上人民政府依法批准劃撥：

　　（一）國家機關用地和軍事用地；

　　（二）城市基礎設施用地和公益事業用地；

　　（三）國家重點扶持的能源、交通、水利等項目用地；

　　（四）法律、行政法規規定的其他用地。

[回索引](#b章節索引)〉〉

# 第三章　　房地產開發

## 第25條

﹝1﹞房地產開發必須嚴格執行城市規劃，按照經濟效益、社會效益、環境效益相統一的原則，實行全面規劃、合理佈局、綜合開發、配套建設。

## 第26條

﹝1﹞以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的，必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途、動工開發期限開發土地。超過出讓合同約定的動工開發日期滿一年未動工開發的，可以徵收相當於土地使用權出讓金百分之二十以下的土地閒置費；滿二年未動工開發的，可以無償收回土地使用權；但是，因不可抗力或者政府、政府有關部門的行為或者動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延的除外。

## 第27條

﹝1﹞房地產開發項目的設計、施工，必須符合國家的有關標準和規範。

﹝2﹞房地產開發項目竣工，經驗收合格後，方可交付使用。

## 第28條

﹝1﹞依法取得的土地使用權，可以依照本法和有關法律、行政法規的規定，作價入股，合資、合作開發經營房地產。

## 第29條

﹝1﹞國家採取稅收等方面的優惠措施鼓勵和扶持房地產開發企業開發建設居民住宅。

## 第30條　【法律責任】[§65](#b65)

﹝1﹞房地產開發企業是以營利為目的，從事房地產開發和經營的企業。設立房地產開發企業，應當具備下列條件：

　　（一）有自己的名稱和組織機構；

　　（二）有固定的經營場所；

　　（三）有符合國務院規定的註冊資本；

　　（四）有足夠的專業技術人員；

　　（五）法律、行政法規規定的其他條件。

﹝2﹞設立房地產開發企業，應當向工商行政管理部門申請設立登記。工商行政管理部門對符合本法規定條件的，應當予以登記，發給營業執照；對不符合本法規定條件的，不予登記。

﹝3﹞設立有限責任公司、股份有限公司，從事房地產開發經營的，還應當執行[公司法](中華人民共和國公司法.docx)的有關規定。

﹝4﹞房地產開發企業在領取營業執照後的一個月內，應當到登記機關所在地的縣級以上地方人民政府規定的部門備案。

## 第31條

﹝1﹞房地產開發企業的註冊資本與投資總額的比例應當符合國家有關規定。

﹝2﹞房地產開發企業分期開發房地產的，分期投資額應當與項目規模相適應，並按照土地使用權出讓合同的約定，按期投入資金，用於項目建設。

[回索引](#b章節索引)〉〉

# 第四章　　房地產交易　　第一節　　一般規定

## 第32條

﹝1﹞房地產轉讓、抵押時，房屋的所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權同時轉讓、抵押。

## 第33條

﹝1﹞基準地價、標定地價和各類房屋的重置價格應當定期確定並公布。具體辦法由國務院規定。

## 第34條

﹝1﹞國家實行房地產價格評估制度。

﹝2﹞房地產價格評估，應當遵循公正、公平、公開的原則，按照國家規定的技術標準和評估程序，以基準地價、標定地價和各類房屋的重置價格為基礎，參照當地的市場價格進行評估。

## 第35條

﹝1﹞國家實行房地產成交價格申報制度。

﹝2﹞房地產權利人轉讓房地產，應當向縣級以上地方人民政府規定的部門如實申報成交價，不得瞞報或者作不實的申報。

## 第36條

﹝1﹞房地產轉讓、抵押，當事人應當依照本法[第五章](#_第五章__房地產權屬登記管理_1)的規定辦理權屬登記。

[回索引](#b章節索引)〉〉

# 第四章　　房地產交易　　第二節　　房地產轉讓

## 第37條

﹝1﹞房地產轉讓，是指房地產權利人通過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉移給他人的行為。

## 第38條

﹝1﹞下列房地產，不得轉讓：

　　（一）以出讓方式取得土地使用權的，不符合本法第[三十九](#b39)條規定的條件的；

　　（二）司法機關和行政機關依法裁定、決定查封或者以其他形式限制房地產權利的；

　　（三）依法收回土地使用權的；

　　（四）共有房地產，未經其他共有人書面同意的；

　　（五）權屬有爭議的；

　　（六）未依法登記領取權屬證書的；

　　（七）法律、行政法規規定禁止轉讓的其他情形。

## 第39條　【法律責任】第一款~[§66](#b66)

﹝1﹞以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當符合下列條件：

　　（一）按照出讓合同約定已經支付全部土地使用權出讓金，並取得土地使用權證書；

　　（二）按照出讓合同約定進行投資開發，屬於房屋建設工程的，完成開發投資總額的百分之二十五以上，屬於成片開發土地的，形成工業用地或者其他建設用地條件。

﹝2﹞轉讓房地產時房屋已經建成的，還應當持有房屋所有權證書。

## 第40條　【法律責任】第一款~[§67](#b66)

﹝1﹞以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當按照國務院規定，報有批准權的人民政府審批。有批准權的人民政府准予轉讓的，應當由受讓方辦理土地使用權出讓手續，並依照國家有關規定繳納土地使用權出讓金。

﹝2﹞以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產報批時，有批准權的人民政府按照國務院規定決定可以不辦理土地使用權出讓手續的，轉讓方應當按照國務院規定將轉讓房地產所獲收益中的土地收益上繳國家或者作其他處理。

## 第41條

﹝1﹞房地產轉讓，應當簽訂書面轉讓合同，合同中應當載明土地使用權取得的方式。

## 第42條

﹝1﹞房地產轉讓時，土地使用權出讓合同載明的權利、義務隨之轉移。

## 第43條

﹝1﹞以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產後，其土地使用權的使用年限為原土地使用權出讓合同約定的使用年限減去原土地使用者已經使用年限後的剩餘年限。

## 第44條

﹝1﹞以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產後，受讓人改變原土地使用權出讓合同約定的土地用途的，必須取得原出讓方和市、縣人民政府城市規划行政主管部門的同意，簽訂土地使用權出讓合同變更協議或者重新簽訂土地使用權出讓合同，相應調整土地使用權出讓金。

## 第45條　【法律責任】第一款~[§68](#b68)

﹝1﹞商品房預售，應當符合下列條件：

　　（一）已交付全部土地使用權出讓金，取得土地使用權證書；

　　（二）持有建設工程規劃許可證；

　　（三）按提供預售的商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的百分之二十五以上，並已經確定施工進度和竣工交付日期；

　　（四）向縣級以上人民政府房產管理部門辦理預售登記，取得商品房預售許可證明。

﹝2﹞商品房預售人應當按照國家有關規定將預售合同報縣級以上人民政府房產管理部門和土地管理部門登記備案。

﹝3﹞商品房預售所得款項，必須用於有關的工程建設。

## 第46條

﹝1﹞商品房預售的，商品房預購人將購買的未竣工的預售商品房再行轉讓的問題，由國務院規定。

[回索引](#b章節索引)〉〉

# 第四章　　房地產交易　　第三節　　房地產抵押

## 第47條

﹝1﹞房地產抵押，是指抵押人以其合法的房地產以不轉移佔有的方式向抵押權人提供債務履行擔保的行為。債務人不履行債務時，抵押權人有權依法以抵押的房地產拍賣所得的價款優先受償。

## 第48條

﹝1﹞依法取得的房屋所有權連同該房屋佔用範圍內的土地使用權，可以設定抵押權。

﹝2﹞以出讓方式取得的土地使用權，可以設定抵押權。

## 第49條

﹝1﹞房地產抵押，應當憑土地使用權證書、房屋所有權證書辦理。

## 第50條

﹝1﹞房地產抵押，抵押人和抵押權人應當簽訂書面抵押合同。

## 第51條

﹝1﹞設定房地產抵押權的土地使用權是以劃撥方式取得的，依法拍賣該房地產後，應當從拍賣所得的價款中繳納相當於應繳納的土地使用權出讓金的款額後，抵押權人方可優先受償。

## 第52條

﹝1﹞房地產抵押合同簽訂後，土地上新增的房屋不屬於抵押財產。需要拍賣該抵押的房地產時，可以依法將土地上新增的房屋與抵押財產一同拍賣，但對拍賣新增房屋所得，抵押權人無權優先受償。

[回索引](#b章節索引)〉〉

# 第四章　　房地產交易　　第四節　　房屋租賃

## 第53條

﹝1﹞房屋租賃，是指房屋所有權人作為出租人將其房屋出租給承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行為。

## 第54條

﹝1﹞房屋租賃，出租人和承租人應當簽訂書面租賃合同，約定租賃期限、租賃用途、租賃價格、修繕責任等條款，以及雙方的其他權利和義務，並向房產管理部門登記備案。

## 第55條

﹝1﹞住宅用房的租賃，應當執行國家和房屋所在城市人民政府規定的租賃政策。租用房屋從事生產、經營活動的，由租賃雙方協商議定租金和其他租賃條款。

## 第56條

﹝1﹞以營利為目的，房屋所有權人將以劃撥方式取得使用權的國有土地上建成的房屋出租的，應當將租金中所含土地收益上繳國家。具體辦法由國務院規定。

[回索引](#b章節索引)〉〉

# 第四章　　房地產交易　　第五節　　中介服務機構

## 第57條

﹝1﹞房地產中介服務機構包括房地產咨詢機構、房地產價格評估機構、房地產經紀機構等。

## 第58條　【法律責任】[§69](#b69)

　　房地產中介服務機構應當具備下列條件：

　　（一）有自己的名稱和組織機構；

　　（二）有固定的服務場所；

　　（三）有必要的財產和經費；

　　（四）有足夠數量的專業人員；

　　（五）法律、行政法規規定的其他條件。

﹝2﹞設立房地產中介服務機構，應當向工商行政管理部門申請設立登記，領取營業執照後，方可開業。

## 第59條

﹝1﹞國家實行房地產價格評估人員資格認證制度。

[回索引](#b章節索引)〉〉

# 第五章　　房地產權屬登記管理

## 第60條

﹝1﹞國家實行土地使用權和房屋所有權登記發證制度。

## 第61條

﹝1﹞以出讓或者劃撥方式取得土地使用權，應當向縣級以上地方人民政府土地管理部門申請登記，經縣級以上地方人民政府土地管理部門核實，由同級人民政府頒發土地使用權證書。

﹝2﹞在依法取得的房地產開發用地上建成房屋的，應當憑土地使用權證書向縣級以上地方人民政府房產管理部門申請登記，由縣級以上地方人民政府房產管理部門核實並頒發房屋所有權證書。

﹝3﹞房地產轉讓或者變更時，應當向縣級以上地方人民政府房產管理部門申請房產變更登記，並憑變更後的房屋所有權證書向同級人民政府土地管理部門申請土地使用權變更登記，經同級人民政府土地管理部門核實，由同級人民政府更換或者更改土地使用權證書。

﹝4﹞法律另有規定的，依照有關法律的規定辦理。

## 第62條

﹝1﹞房地產抵押時，應當向縣級以上地方人民政府規定的部門辦理抵押登記。

﹝2﹞因處分抵押房地產而取得土地使用權和房屋所有權的，應當依照本章規定辦理過戶登記。

## 第63條

﹝1﹞經省、自治區、直轄市人民政府確定，縣級以上地方人民政府由一個部門統一負責房產管理和土地管理工作的，可以製作、頒發統一的房地產權證書，依照本法第[六十一](#b61)條的規定，將房屋的所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權的確認和變更，分別載入房地產權證書。

[回索引](#b章節索引)〉〉

# 第六章　　法律責任

## 第64條

﹝1﹞違反本法第[十一](#b11)條、第[十二](#b12)條的規定，擅自批准出讓或者擅自出讓土地使用權用於房地產開發的，由上級機關或者所在單位給予有關責任人員行政處分。

## 第65條

﹝1﹞違反本法第[三十](#b30)條的規定，未取得營業執照擅自從事房地產開發業務的，由縣級以上人民政府工商行政管理部門責令停止房地產開發業務活動，沒收違法所得，可以並處罰款。

## 第66條

﹝1﹞違反本法第[三十九](#b39)條第一款的規定轉讓土地使用權的，由縣級以上人民政府土地管理部門沒收違法所得，可以並處罰款。

## 第67條

﹝1﹞違反本法第[四十](#b40)條第一款的規定轉讓房地產的，由縣級以上人民政府土地管理部門責令繳納土地使用權出讓金，沒收違法所得，可以並處罰款。

## 第68條

﹝1﹞違反本法第[四十五](#b45)條第一款的規定預售商品房的，由縣級以上人民政府房產管理部門責令停止預售活動，沒收違法所得，可以並處罰款。

## 第69條

﹝1﹞違反本法第[五十八](#b58)條的規定，未取得營業執照擅自從事房地產中介服務業務的，由縣級以上人民政府工商行政管理部門責令停止房地產中介服務業務活動，沒收違法所得，可以並處罰款。

## 第70條

﹝1﹞沒有法律、法規的依據，向房地產開發企業收費的，上級機關應當責令退回所收取的錢款；情節嚴重的，由上級機關或者所在單位給予直接責任人員行政處分。

## 第71條∵

﹝1﹞房產管理部門、土地管理部門工作人員玩忽職守、濫用職權，構成犯罪的，依法追究刑事責任；不構成犯罪的，給予行政處分。

﹝2﹞房產管理部門、土地管理部門工作人員利用職務上的便利，索取他人財物，或者非法收受他人財物為他人謀取利益，構成犯罪的，依法追究刑事責任；不構成犯罪的，給予行政處分。

### --2009年8月27日修正前條文--[比對程式](file:///D:\Googledrive\!!s6law.net\6lawword\diff\index.html)

﹝1﹞房產管理部門、土地管理部門工作人員怠忽職守、濫用職權，構成犯罪的，依法追究刑事責任；不構成犯罪的，給予行政處分。

﹝2﹞房產管理部門、土地管理部門工作人員利用職務上的便利，索取他人財物，或者非法收受他人財物為他人謀取利益，構成犯罪的，依照懲治貪污罪賄賂罪的補充規定追究刑事責任；不構成犯罪的，給予行政處分。∴

[回索引](#b章節索引)〉〉

# 第七章　　附　則

## 第72條

﹝1﹞在城市規劃區外的國有土地範圍內取得房地產開發用地的土地使用權，從事房地產開發、交易活動以及實施房地產管理，參照本法執行。

## 第73條

﹝1﹞本法自1995年1月1日起施行。

。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。[回首頁](#top)〉〉

【編註】本檔法規資料來源為官方資訊網，提供學習與參考為原則，如需引用請以正式檔爲準。如有發現待更正部份及您所需本站未收編之法規，敬請[告知](https://www.6laws.net/comment.htm)，謝謝！

# ⏰:::1994年7月5日公布條文:::a

# 【章節索引】

第一章　[總則](#_第一章__總_則)　§1

第二章　房地產開發用地

**》**第一節　[土地使用權出讓](#_第二章__房地產開發用地)　§7

**》**第二節　[土地使用權劃撥](#_第二節__土地使用權劃撥)　§22

第三章　[房地產開發](#_第三章__房地產開發)　§24

第四章　房地產交易

**》**第一節　[一般規定](#_第四章__房地產交易)　§31

**》**第二節　[房地產轉讓](#_第二節__房地產轉讓)　§36

**》**第三節　[房地產抵押](#_第三節__房地產抵押)　§46

**》**第四節　[房屋租賃](#_第四節__房_屋_租_賃)　§52

**》**第五節　[中介服務機構](#_第五節__仲介服務機構)　§56

第五章　[房地產權屬登記管理](#_第五章__房地產權屬登記管理)　§59

第六章　[法律責任](#_第六章__法律責任)　§63

第七章　[附則](#_第七章_附_則)　§71

# 【法規內容】

# 第一章　　總　則

## 第1條

﹝1﹞為了加強對城市房地產的管理，維護房地產市場秩序，保障房地產權利人的合法權益，促進房地產業的健康發展，制定本法。

## 第2條

﹝1﹞在中華人民共和國城市規劃區國有土地（以下簡稱國有土地）範圍內取得房地產開發用地的土地使用權，從事房地產開發、房地產交易，實施房地產管理，應當遵守本法。

﹝2﹞本法所稱房屋，是指土地上的房屋等建築物及構築物。

﹝3﹞本法所稱房地產開發，是指在依據本法取得國有土地使用權的土地上進行基礎設施、房屋建設的行為。

﹝4﹞本法所稱房地產交易，包括房地產轉讓、房地產抵押和房屋租賃。

## 第3條

﹝1﹞國家依法實行國有土地有償、有限期使用制度。但是，國家在本法規定的範圍內劃撥國有土地使用權的除外。

## 第4條

﹝1﹞國家根據社會、經濟發展水平，扶持發展居民住宅建設，逐步改善居民的居住條件。

## 第5條

﹝1﹞房地產權利人應當遵守法律和行政法規，依法納稅。房地產權利人的合法權益受法律保護，任何單位和個人不得侵犯。

## 第6條

﹝1﹞國務院建設行政主管部門、土地管理部門依照國務院規定的職權劃分，各司其職，密切配合，管理全國房地產工作。

﹝2﹞縣級以上地方人民政府房產管理、土地管理部門的機構設置及其職權由省、自治區、直轄市人民政府確定。

[回索引](#a章節索引)〉〉

# 第二章　　房地產開發用地　　第一節　　土地使用權出讓

## 第7條

﹝1﹞土地使用權出讓，是指國家將國有土地使用權（以下簡稱土地使用權）在一定年限內出讓給土地使用者，由土地使用者向國家支付土地使用權出讓金的行為。

## 第8條

﹝1﹞城市規劃區內的集體所有的土地，經依法徵用轉為國有土地後，該幅國有土地的使用權方可有償出讓。

## 第9條

﹝1﹞土地使用權出讓，必須符合土地利用總體規劃、城市規劃和年度建設用地計劃。

## 第10條

﹝1﹞縣級以上地方人民政府出讓土地使用權用於房地產開發的，須根據省級以上人民政府下達的控制指標擬訂年度出讓土地使用權總面積方案，按照國務院規定，報國務院或者省級人民政府批准。

## 第11條

﹝1﹞土地使用權出讓，由市、縣人民政府有計劃、有步驟地進行。出讓的每幅地塊、用途、年限和其他條件，由市、縣人民政府土地管理部門會同城市規劃、建設、房產管理部門共同擬定方案，按照國務院規定，報經有批准權的人民政府批准後，由市、縣人民政府土地管理部門實施。

﹝2﹞直轄市的縣人民政府及其有關部門行使前款規定的權限，由直轄市人民政府規定。

## 第12條

﹝1﹞土地使用權出讓，可以採取拍賣、招標或者雙方協議的方式。

﹝2﹞商業、旅遊、娛樂和豪華住宅用地，有條件的，必須採取拍賣、招標方式；沒有條件，不能採取拍賣、招標方式的，可以採取雙方協議的方式。

﹝3﹞採取雙方協議方式出讓土地使用權的出讓金不得低於按國家規定所確定的最低價。

## 第13條

﹝1﹞土地使用權出讓最高年限由國務院規定。

## 第14條

﹝1﹞土地使用權出讓，應當簽訂書面出讓合同。土地使用權出讓合同由市、縣人民政府土地管理部門與土地使用者簽訂。

## 第15條

﹝1﹞土地使用者必須按照出讓合同約定，支付土地使用權出讓金；未按照出讓合同約定支付土地使用權出讓金的，土地管理部門有權解除合同，並可以請求違約賠償。

## 第16條

﹝1﹞土地使用者按照出讓合同約定支付土地使用權出讓金的，市、縣人民政府土地管理部門必須按照出讓合同約定，提供出讓的土地；未按照出讓合同約定提供出讓的土地的，土地使用者有權解除合同，由土地管理部門返還土地使用權出讓金，土地使用者並可以請求違約賠償。

## 第17條

﹝1﹞土地使用者需要改變土地使用權出讓合同約定的土地用途的，必須取得出讓方和市、縣人民政府城市規划行政主管部門的同意，簽訂土地使用權出讓合同變更協議或者重新簽訂土地使用權出讓合同，相應調整土地使用權出讓金。

## 第18條

﹝1﹞土地使用權出讓金應當全部上繳財政，列入預算，用於城市基礎設施建設和土地開發。土地使用權出讓金上繳和使用的具體辦法由國務院規定。

## 第19條

﹝1﹞國家對土地使用者依法取得的土地使用權，在出讓合同約定的使用年限屆滿前不收回；在特殊情況下，根據社會公共利益的需要，可以依照法律程序提前收回，並根據土地使用者使用土地的實際年限和開發土地的實際情況給予相應的補償。

## 第20條

﹝1﹞土地使用權因土地滅失而終止。

## 第21條

﹝1﹞土地使用權出讓合同約定的使用年限屆滿，土地使用者需要繼續使用土地的，應當至遲於屆滿前一年申請續期，除根據社會公共利益需要收回該幅土地的，應當予以批准。經批准准予續期的，應當重新簽訂土地使用權出讓合同，依照規定支付土地使用權出讓金。

﹝2﹞土地使用權出讓合同約定的使用年限屆滿，土地使用者未申請續期或者雖申請續期但依照前款規定未獲批准的，土地使用權由國家無償收回。

[回索引](#a章節索引)〉〉

# 第二章　　房地產開發用地　　第二節　　土地使用權劃撥

## 第22條

﹝1﹞土地使用權劃撥，是指縣級以上人民政府依法批准，在土地使用者繳納補償、安置等費用後將該幅土地交付其使用，或者將土地使用權無償交付給土地使用者使用的行為。

﹝2﹞依照本法規定以劃撥方式取得土地使用權的，除法律、行政法規另有規定外，沒有使用期限的限制。

## 第23條

﹝1﹞下列建設用地的土地使用權，確屬必需的，可以由縣級以上人民政府依法批准劃撥：

　　（一）國家機關用地和軍事用地；

　　（二）城市基礎設施用地和公益事業用地；

　　（三）國家重點扶持的能源、交通、水利等項目用地；

　　（四）法律、行政法規規定的其他用地。

[回索引](#a章節索引)〉〉

# 第三章　　房地產開發

## 第24條

﹝1﹞房地產開發必須嚴格執行城市規劃，按照經濟效益、社會效益、環境效益相統一的原則，實行全面規劃、合理佈局、綜合開發、配套建設。

## 第25條

﹝1﹞以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的，必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途、動工開發期限開發土地。超過出讓合同約定的動工開發日期滿一年未動工開發的，可以徵收相當於土地使用權出讓金百分之二十以下的土地閒置費；滿二年未動工開發的，可以無償收回土地使用權；但是，因不可抗力或者政府、政府有關部門的行為或者動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延的除外。

## 第26條

﹝1﹞房地產開發項目的設計、施工，必須符合國家的有關標準和規範。

﹝2﹞房地產開發項目竣工，經驗收合格後，方可交付使用。

## 第27條

﹝1﹞依法取得的土地使用權，可以依照本法和有關法律、行政法規的規定，作價入股，合資、合作開發經營房地產。

## 第28條

﹝1﹞國家採取稅收等方面的優惠措施鼓勵和扶持房地產開發企業開發建設居民住宅。

## 第29條

﹝1﹞房地產開發企業是以營利為目的，從事房地產開發和經營的企業。設立房地產開發企業，應當具備下列條件：

　　（一）有自己的名稱和組織機構；

　　（二）有固定的經營場所；

　　（三）有符合國務院規定的註冊資本；

　　（四）有足夠的專業技術人員；

　　（五）法律、行政法規規定的其他條件。

﹝2﹞設立房地產開發企業，應當向工商行政管理部門申請設立登記。工商行政管理部門對符合本法規定條件的，應當予以登記，發給營業執照；對不符合本法規定條件的，不予登記。

﹝3﹞設立有限責任公司、股份有限公司，從事房地產開發經營的，還應當執行[公司法](中華人民共和國公司法.docx)的有關規定。

﹝4﹞房地產開發企業在領取營業執照後的一個月內，應當到登記機關所在地的縣級以上地方人民政府規定的部門備案。

## 第30條

﹝1﹞房地產開發企業的註冊資本與投資總額的比例應當符合國家有關規定。

﹝2﹞房地產開發企業分期開發房地產的，分期投資額應當與項目規模相適應，並按照土地使用權出讓合同的約定，按期投入資金，用於項目建設。

[回索引](#a章節索引)〉〉

# 第四章　　房地產交易　　第一節　　一般規定

## 第31條

﹝1﹞房地產轉讓、抵押時，房屋的所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權同時轉讓、抵押。

## 第32條

﹝1﹞基準地價、標定地價和各類房屋的重置價格應當定期確定並公布。具體辦法由國務院規定。

## 第33條

﹝1﹞國家實行房地產價格評估制度。

﹝2﹞房地產價格評估，應當遵循公正、公平、公開的原則，按照國家規定的技術標準和評估程序，以基準地價、標定地價和各類房屋的重置價格為基礎，參照當地的市場價格進行評估。

## 第34條

﹝1﹞國家實行房地產成交價格申報制度。

﹝2﹞房地產權利人轉讓房地產，應當向縣級以上地方人民政府規定的部門如實申報成交價，不得瞞報或者作不實的申報。

## 第35條

﹝1﹞房地產轉讓、抵押，當事人應當依照本法[第五章](#_第五章__房地產權屬登記管理)的規定辦理權屬登記。

[回索引](#a章節索引)〉〉

# 第四章　　房地產交易　　第二節　　房地產轉讓

## 第36條

﹝1﹞房地產轉讓，是指房地產權利人通過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉移給他人的行為。

## 第37條

﹝1﹞下列房地產，不得轉讓：

　　（一）以出讓方式取得土地使用權的，不符合本法第[三十八](#a38)條規定的條件的；

　　（二）司法機關和行政機關依法裁定、決定查封或者以其他形式限制房地產權利的；

　　（三）依法收回土地使用權的；

　　（四）共有房地產，未經其他共有人書面同意的；

　　（五）權屬有爭議的；

　　（六）未依法登記領取權屬證書的；

　　（七）法律、行政法規規定禁止轉讓的其他情形。

## 第38條

﹝1﹞以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當符合下列條件：

　　（一）按照出讓合同約定已經支付全部土地使用權出讓金，並取得土地使用權證書；

　　（二）按照出讓合同約定進行投資開發，屬於房屋建設工程的，完成開發投資總額的百分之二十五以上，屬於成片開發土地的，形成工業用地或者其他建設用地條件。

﹝2﹞轉讓房地產時房屋已經建成的，還應當持有房屋所有權證書。

## 第39條

﹝1﹞以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當按照國務院規定，報有批准權的人民政府審批。有批准權的人民政府准予轉讓的，應當由受讓方辦理土地使用權出讓手續，並依照國家有關規定繳納土地使用權出讓金。

﹝2﹞以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產報批時，有批准權的人民政府按照國務院規定決定可以不辦理土地使用權出讓手續的，轉讓方應當按照國務院規定將轉讓房地產所獲收益中的土地收益上繳國家或者作其他處理。

## 第40條

﹝1﹞房地產轉讓，應當簽訂書面轉讓合同，合同中應當載明土地使用權取得的方式。

## 第41條

﹝1﹞房地產轉讓時，土地使用權出讓合同載明的權利、義務隨之轉移。

## 第42條

﹝1﹞以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產後，其土地使用權的使用年限為原土地使用權出讓合同約定的使用年限減去原土地使用者已經使用年限後的剩餘年限。

## 第43條

﹝1﹞以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產後，受讓人改變原土地使用權出讓合同約定的土地用途的，必須取得原出讓方和市、縣人民政府城市規划行政主管部門的同意，簽訂土地使用權出讓合同變更協議或者重新簽訂土地使用權出讓合同，相應調整土地使用權出讓金。

## 第44條

﹝1﹞商品房預售，應當符合下列條件：

　　（一）已交付全部土地使用權出讓金，取得土地使用權證書；

　　（二）持有建設工程規劃許可證；

　　（三）按提供預售的商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的百分之二十五以上，並已經確定施工進度和竣工交付日期；

　　（四）向縣級以上人民政府房產管理部門辦理預售登記，取得商品房預售許可證明。

﹝2﹞商品房預售人應當按照國家有關規定將預售合同報縣級以上人民政府房產管理部門和土地管理部門登記備案。

﹝3﹞商品房預售所得款項，必須用於有關的工程建設。

## 第45條

﹝1﹞商品房預售的，商品房預購人將購買的未竣工的預售商品房再行轉讓的問題，由國務院規定。

[回索引](#a章節索引)〉〉

# 第四章　　房地產交易　　第三節　　房地產抵押

## 第46條

﹝1﹞房地產抵押，是指抵押人以其合法的房地產以不轉移佔有的方式向抵押權人提供債務履行擔保的行為。債務人不履行債務時，抵押權人有權依法以抵押的房地產拍賣所得的價款優先受償。

## 第47條

﹝1﹞依法取得的房屋所有權連同該房屋佔用範圍內的土地使用權，可以設定抵押權。

﹝2﹞以出讓方式取得的土地使用權，可以設定抵押權。

## 第48條

﹝1﹞房地產抵押，應當憑土地使用權證書、房屋所有權證書辦理。

## 第49條

﹝1﹞房地產抵押，抵押人和抵押權人應當簽訂書面抵押合同。

## 第50條

﹝1﹞設定房地產抵押權的土地使用權是以劃撥方式取得的，依法拍賣該房地產後，應當從拍賣所得的價款中繳納相當於應繳納的土地使用權出讓金的款額後，抵押權人方可優先受償。

## 第51條

﹝1﹞房地產抵押合同簽訂後，土地上新增的房屋不屬於抵押財產。需要拍賣該抵押的房地產時，可以依法將土地上新增的房屋與抵押財產一同拍賣，但對拍賣新增房屋所得，抵押權人無權優先受償。

[回索引](#a章節索引)〉〉

# 第四章　　房地產交易　　第四節　　房屋租賃

## 第52條

﹝1﹞房屋租賃，是指房屋所有權人作為出租人將其房屋出租給承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行為。

## 第53條

﹝1﹞房屋租賃，出租人和承租人應當簽訂書面租賃合同，約定租賃期限、租賃用途、租賃價格、修繕責任等條款，以及雙方的其他權利和義務，並向房產管理部門登記備案。

## 第54條

﹝1﹞住宅用房的租賃，應當執行國家和房屋所在城市人民政府規定的租賃政策。租用房屋從事生產、經營活動的，由租賃雙方協商議定租金和其他租賃條款。

## 第55條

﹝1﹞以營利為目的，房屋所有權人將以劃撥方式取得使用權的國有土地上建成的房屋出租的，應當將租金中所含土地收益上繳國家。具體辦法由國務院規定。

[回索引](#a章節索引)〉〉

# 第四章　　房地產交易　　第五節　　中介服務機構

## 第56條

﹝1﹞房地產中介服務機構包括房地產咨詢機構、房地產價格評估機構、房地產經紀機構等。

## 第57條

﹝1﹞房地產中介服務機構應當具備下列條件：

　　（一）有自己的名稱和組織機構；

　　（二）有固定的服務場所；

　　（三）有必要的財產和經費；

　　（四）有足夠數量的專業人員；

　　（五）法律、行政法規規定的其他條件。

﹝2﹞設立房地產中介服務機構，應當向工商行政管理部門申請設立登記，領取營業執照後，方可開業。

## 第58條

﹝1﹞國家實行房地產價格評估人員資格認證制度。

[回索引](#a章節索引)〉〉

# 第五章　　房地產權屬登記管理

## 第59條

﹝1﹞國家實行土地使用權和房屋所有權登記發證制度。

## 第60條

﹝1﹞以出讓或者劃撥方式取得土地使用權，應當向縣級以上地方人民政府土地管理部門申請登記，經縣級以上地方人民政府土地管理部門核實，由同級人民政府頒發土地使用權證書。

﹝2﹞在依法取得的房地產開發用地上建成房屋的，應當憑土地使用權證書向縣級以上地方人民政府房產管理部門申請登記，由縣級以上地方人民政府房產管理部門核實並頒發房屋所有權證書。

﹝3﹞房地產轉讓或者變更時，應當向縣級以上地方人民政府房產管理部門申請房產變更登記，並憑變更後的房屋所有權證書向同級人民政府土地管理部門申請土地使用權變更登記，經同級人民政府土地管理部門核實，由同級人民政府更換或者更改土地使用權證書。

﹝4﹞法律另有規定的，依照有關法律的規定辦理。

## 第61條

﹝1﹞房地產抵押時，應當向縣級以上地方人民政府規定的部門辦理抵押登記。

﹝2﹞因處分抵押房地產而取得土地使用權和房屋所有權的，應當依照本章規定辦理過戶登記。

## 第62條

﹝1﹞經省、自治區、直轄市人民政府確定，縣級以上地方人民政府由一個部門統一負責房產管理和土地管理工作的，可以製作、頒發統一的房地產權證書，依照本法第[六十](#a60)條的規定，將房屋的所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權的確認和變更，分別載入房地產權證書。

[回索引](#a章節索引)〉〉

# 第六章　　法律責任

## 第63條

﹝1﹞違反本法[第十條](#a10)、第[十一](#a11)條的規定，擅自批准出讓或者擅自出讓土地使用權用於房地產開發的，由上級機關或者所在單位給予有關責任人員行政處分。

## 第64條

﹝1﹞違反本法第[二十九](#a29)條的規定，未取得營業執照擅自從事房地產開發業務的，由縣級以上人民政府工商行政管理部門責令停止房地產開發業務活動，沒收違法所得，可以並處罰款。

## 第65條

﹝1﹞違反本法第[三十八](#a38)條第一款的規定轉讓土地使用權的，由縣級以上人民政府土地管理部門沒收違法所得，可以並處罰款。

## 第66條

﹝1﹞違反本法第[三十九](#a39)條第一款的規定轉讓房地產的，由縣級以上人民政府土地管理部門責令繳納土地使用權出讓金，沒收違法所得，可以並處罰款。

## 第67條

﹝1﹞違反本法第[四十四](#a44)條第一款的規定預售商品房的，由縣級以上人民政府房產管理部門責令停止預售活動，沒收違法所得，可以並處罰款。

## 第68條

﹝1﹞違反本法第[五十七](#a57)條的規定，未取得營業執照擅自從事房地產中介服務業務的，由縣級以上人民政府工商行政管理部門責令停止房地產中介服務業務活動，沒收違法所得，可以並處罰款。

## 第69條

﹝1﹞沒有法律、法規的依據，向房地產開發企業收費的，上級機關應當責令退回所收取的錢款；情節嚴重的，由上級機關或者所在單位給予直接責任人員行政處分。

## 第70條

﹝1﹞房產管理部門、土地管理部門工作人員玩忽職守、濫用職權，構成犯罪的，依法追究刑事責任；不構成犯罪的，給予行政處分。

﹝2﹞房產管理部門、土地管理部門工作人員利用職務上的便利，索取他人財物，或者非法收受他人財物為他人謀取利益，構成犯罪的，依照懲治貪污罪賄賂罪的補充規定追究刑事責任；不構成犯罪的，給予行政處分。

[回索引](#a章節索引)〉〉

# 第七章　　附　則

## 第71條

﹝1﹞在城市規劃區外的國有土地範圍內取得房地產開發用地的土地使用權，從事房地產開發、交易活動以及實施房地產管理，參照本法執行。

## 第72條

﹝1﹞本法自1995年1月1日起施行。

。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。[回首頁](#top)〉〉

【編註】本檔法規資料來源為官方資訊網，提供學習與參考為原則，如需引用請以正式檔爲準。如有發現待更正部份及您所需本站未收編之法規，敬請[告知](https://www.6laws.net/comment.htm)，謝謝！