

【[更新](https://www.6laws.net/update.htm)】2019/6/4【[編輯著作權者](http://www.pkulaw.cn/fulltext_form.aspx?Db=chl&Gid=37737)】[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](../../6law/law-gb/城市房地產轉讓管理規定.htm)）

‧[S-link總索引](../S-link電子六法總索引.docx)**〉〉**[S-link大陸法規索引](../S-link大陸法規索引.docx#城市房地產轉讓管理規定)**〉〉**[線上網頁版](https://www.6laws.net/6law/law-gb/城市房地產轉讓管理規定.htm)**〉〉**

**【大陸法規】**城市房地產轉讓管理規定

**【發布單位】**建設部

**【發布/修正】**2001年8月15日

**【實施日期】**2001年8月15日

# 【法規沿革】

**．**1995年8月7日建設部令第45號發布＊

**．**2001年7月23日建設部第45次常務會議審議通過；2001年8月15日《建設部關於修改〈城市房地產轉讓管理規定〉的決定》修正，建設部令第96號發布，自發布之日起施行

# 【法規內容】

## 第1條

　　為了加強對城市房地產轉讓的管理，維護房地產市場秩序，保障房地產轉讓當事人的合法權益，根據《[中華人民共和國城市房地產管理法](../law-gb/中華人民共和國城市房地產管理法.docx)》，制定本規定。

## 第2條

　　凡在城市規劃區國有土地範圍內從事房地產轉讓，實施房地產轉讓管理，均應遵守本規定。

## 第3條

　　本規定所稱房地產轉讓，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。

　　前款所稱其他合法方式，主要包括下列行為：

　　（一）以房地產作價入股、與他人成立企業法人，房地產權屬發生變更的；

　　（二）一方提供土地使用權，另一方或者多方提供資金，合資、合作開發經營房地產，而使房地產權屬發生變更的；

　　（三）因企業被收購、兼併或合併，房地產權屬隨之轉移的；

　　（四）以房地產抵債的；

　　（五）法律、法規規定的其他情形。

## 第4條

　　國務院建設行政主管部門歸口管理全國城市房地產轉讓工作。

　　省、自治區人民政府建設行政主管部門歸口管理本行政區域內的城市房地產轉讓工作。

　　直轄市、市、縣人民政府房地產行政主管部門（以下簡稱房地產管理部門）負責本行政區域內的城市房地產轉讓管理工作。

## 第5條

　　房地產轉讓時，房屋所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權同時轉讓。

## 第6條

　　下列房地產不得轉讓：

　　（一）以出讓方式取得土地使用權但不符合本規定[第十條](#a10)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7條

　　房地產轉讓，應當按照下列程式辦理：

　　（一）房地產轉讓當事人簽訂書面轉讓合同；

　　（二）房地產轉讓當事人在房地產轉讓合同簽訂後90日內持房地產權屬證書、當事人的合法證明、轉讓合同等有關文件向房地產所在地的房地產管理部門提出申請，並申報成交價格；

　　（三）房地產管理部門對提供的有關檔進行審查，並在7日內作出是否受理申請的書面答復，7日內未作書面答復的，視為同意受理；

　　（四）房地產管理部門核實申報的成交價格，並根據需要對轉讓的房地產進行現場查勘和評估；

　　（五）房地產轉讓當事人按照規定繳納有關稅費；

　　（六）房地產管理部門辦理房屋權屬登記手續，核發房地產權屬證書。

## 第8條

　　房地產轉讓合同應當載明下列主要內容：

　　（一）雙方當事人的姓名或者名稱、住所；

　　（二）房地產權屬證書名稱和編號；

　　（三）房地產座落位置、面積、四至界限；

　　（四）土地宗地號、土地使用權取得的方式及年限；

　　（五）房地產的用途或使用性質；

　　（六）成交價格及支付方式；

　　（七）房地產交付使用的時間；

　　（八）違約責任；

　　（九）雙方約定的其他事項。

## 第9條

　　以出讓方式取得土地使用權的，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10條

　　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，應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，依照規劃對土地進行開發建設，完成供排水、供電、供熱、道路交通、通信等市政基礎設施、公用設施的建設，達到場地平整，形成工業用地或者其他建設用地條件。

　　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11條

　　以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，按照國務院的規定，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，除符合本規定第[十二](#a12)條所列的可以不辦理土地使用權出讓手續的情形外，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。

## 第12條

　　以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，屬於下列情形之一的，經有批准權的人民政府批准，可以不辦理土地使用權出讓手續，但應當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。土地收益的繳納和處理的辦法按照國務院規定辦理。

　　（一）經城市規劃行政主管部門批准，轉讓的土地用於建設《中華人民共和國城市房地產管理法》第[二十三](../law-gb/中華人民共和國城市房地產管理法.docx#a23)條規定的項目的；

　　（二）私有住宅轉讓後仍用於居住的；

　　（三）按照國務院住房制度改革有關規定出售公有住宅的；

　　（四）同一宗土地上部分房屋轉讓而土地使用權不可分割轉讓的；

　　（五）轉讓的房地產暫時難以確定土地使用權出讓用途、年限和其他條件的；

　　（六）根據城市規劃土地使用權不宜出讓的；

　　（七）縣級以上人民政府規定暫時無法或不需要採取土地使用權出讓方式的其他情形。依照前款規定繳納土地收益或作其他處理的，應當在房地產轉讓合同中註明。

## 第13條

　　依照本規定第[十二](#a12)條規定轉讓的房地產再轉讓，需要辦理出讓手續、補交土地使用權出讓金的，應當扣除已經繳納的土地收益。

## 第14條

　　國家實行房地產成交價格申報制度。

　　房地產權利人轉讓房地產，應當如實申報成交價格，不得瞞報或者作不實的申報。

　　房地產轉讓應當以申報的房地產成交價格作為繳納稅費的依據。成交價格明顯低於正常市場價格的，以評估價格作為繳納稅費的依據。

## 第15條

　　商品房預售按照建設部《[城市商品房預售管理辦法](../law-gb/城市商品房預售管理辦法.docx)》執行。

## 第16條

　　房地產管理部門在辦理房地產轉讓時，其收費的項目和標準，必須經有批准權的物價部門和建設行政主管部門批准，不得擅自增加收費項目和提高收費標準。

## 第17條

　　違反本規定[第十條](#a10)第一款和第[十一](#a11)條，未辦理土地使用權出讓手續，交納土地使用權出讓金的，按照《[中華人民共和國城市房地產管理法](../law-gb/中華人民共和國城市房地產管理法.docx)》的規定進行處罰。

## 第18條

　　房地產管理部門工作人員怠忽職守、濫用職權、徇私舞弊、索賄受賄的，依法給予行政處分；構成犯罪的，依法追究刑事責任。

## 第19條

　　在城市規劃區外的國有土地範圍內進行房地產轉讓的，參照本規定執行。

## 第20條

　　省、自治區人民政府建設行政主管部門、直轄市房地產行政主管部門可以根據本規定制定實施細則。

## 第21條

　　本規定由國務院建設行政主管部門負責解釋。

## 第22條

　　本規定自1995年9月1日起施行。

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

【編註】本檔法規資料以官方資訊網為依據；本文僅供參考，如需引用請以正式檔為準。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！