# 《城市房地产管理法》关于房地产权属登记管理的规定

来源：网络 作者：紫芸轻舞 更新时间：2024-11-25

*第一篇：《城市房地产管理法》关于房地产权属登记管理的规定《中华人民共和国城市房地产管理法》关于房地产权属登记管理的条文第五章 房地产权属登记管理第六十条 国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。第六十一条 以出让或者划拨方式取得土地使...*

**第一篇：《城市房地产管理法》关于房地产权属登记管理的规定**

《中华人民共和国城市房地产管理法》关于房地产权属登记管理的条文

第五章 房地产权属登记管理

第六十条 国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

第六十一条 以出让或者划拨方式取得土地使用权，应当向县级以上地方人民政府土地管理部门申请登记，经县级以上地方人民政府土地管理部门核实，由同级人民政府颁发土地使用权证书。

在依法取得的房地产开发用地上建成房屋的，应当凭土地使用权证书向县级以上地方人民政府房产管理部门申请登记，由县级以上地方人民政府房产管理部门核实并颁发房屋所有权证书。

房地产转让或者变更时，应当向县级以上地方人民政府房产管理部门申请房产变更登记，并凭变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地管理部门申请土地使用权变更登记，经同级人民政府土地管理部门核实，由同级人民政府更换或者更改土地使用权证书。

法律另有规定的，依照有关法律的规定办理。

第六十二条 房地产抵押时，应当向县级以上地方人民政府规定的部门办理抵押登记。

因处分抵押房地产而取得土地使用权和房屋所有权的，应当依照本章规定办理过户登记。

第六十三条 经省、自治区、直辖市人民政府确定，县级以上地方人民政府由一个部门统一负责房产管理和土地管理工作的，可以制作、颁发统一的房地产权证书，依照本法第六十一条的规定，将房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权的确认和变更，分别载入房地产权证书。

（现在咱们庆云只发房屋所有权证书，这是有交易隐患的，我们要向开发商主张这项权利，要求发双证才对）

**第二篇：房地产权属登记**

房地产权属登记的性质

---行政管理行为

房地产权属登记，是土地使用权登记发证和房屋权属登记发证制度的总称。它属于行政管理行为。理由有以下几个：

一、房地产权属登记是行政主体的行为

房地产权属登记，又称房地产登记，指房地产管理部门对土地所有权、土地使用权、房屋所有权和房地产他项权利的登记，其行为主体是房地产管理部门，是国家行政主体。

二、房地产权属登记是行使行政职权的行为

从功能上来讲，房地产权属登记具有管理功能、权利确认功能。

管理功能在于通过登记既可以建立产籍资料和产籍管理，还可以审查相关权利设立、变更、终止的合法性。这样便实现了国家的管理意图，体现了房地产管理部门与登记申请人之间的管理与被管理关系。

而权利确认功能则是指一经登记确认后，该房产便受国家强制力保护，可以对抗权利人以外任何人。

三、房地产权属登记是具有行政法律意义，对外产生行政法律效果的行为

根据《物权法》第9条规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力；未经登记，不发生效力。作为国家行政机关作出的行政职权行为，该房地产权属登记具有行政法律意义，对外可以产生行政法律效果。

四、房地产权属登记实现国家行政管理目标

众所周知，土地是一国之本，管理好土地，可以有效地实现国家行政管理目标。而不动产是任何民事主体及整个人类社会存在的基础。通过房地产权属登记，房地产交易的安全便可以有效地得到实施。

行政行为是行政主体为实现行政管理目标而行使行政权力，对外部作出的具有法律意义、产生法律效果的行为。以上四点符合行政行为的构成要素，因此房地产权属登记是一种行政行为，即行政管理行为。

**第三篇：房地产权属登记授权委托书**

文本编码：CMBC-WJ-A013

房地产权属登记授权委托书

委托人（房地产所有权人）：性别：身份证件名称及号码：联系地址及电话：委托人（房地产共有人）：性别：身份证件名称及号码：联系地址及电话：受托人：性别：

身份证件名称及号码：联系地址及电话：

根据委托人与中国民生银行股份有限公司（下称债权人）于年月日订立的编号为的《借款合同》（下称《借款合同》）的约定，委托人将其坐落于房产（房屋所有权证号：）抵押给债权人，作为偿还《借款合同》项下债务的担保，此房产的共有人对此表示同意。为此，委托人特出具本委托书，委托受托人代理其向办理将上述房产抵押给债权人的相关手续，委托权限与期限如下：

1、委托权限为以下第项：

（1）受托人代理本人办理上述房产的权属证书（房地产权证或房屋所有权证及

土地使用权证）；

（2）受托人代理本人办理上述房产以银行为抵押权人的抵押登记

注销手续。

（3）受托人代理本人办理上述房产以债权人为抵押权人的抵押登记一切相关

手续。

受托人有权代理本人在办理上述登记所需的一切相关文件上签字，本人承认其签字的法律效力，其签字代表本人的真实意思。

2、受托人□有权/□无权就上述授权转委托。

3、委托期限为：自委托人签字之日起，至受托人办理完抵押登记手续，债权人取得相关他项权利证明文件之日止。

委托人（房地产所有权人）：

委托人（房地产共有人）：

年月日

**第四篇：房地产权属登记与一体化管理**

八十年代末期，全国各地在房屋权属普查登记的基础上，相继建立房地产市场。有的城市房地产交易与房屋权属登记由一个部门管理，有的则分开运行。到1998年，建设部司在总结十几年经验、教训的基础上，明确地提出了在全国实行房地产交易管理与房屋权属登记一体化（以下简称交易与权属管理一体化）的意见。建设部住宅与房地产业司的产权处和市场处合并为一个处，部司先后三次召开全国性的专题现场会，推广交易与权属管理一体化模式，并通过房地产行业的各种会议反复强调。建住房[2024]201号文件下发的《关于简化房地产交易与房屋权属登记办事程序的指导意见》又要求“推行房地产交易管理与房屋权属登记一体化”。建设部住宅与房地产业司司长谢家谨在2024年2月4日的全国住宅与房地产工作会议上又强调：“为进一步简化程序，推进交易与权属管理一体化，今年起部里将开展交易与权属规范化管理考核工作”。在建设部司的部署下，上海、北京、南京等百分之八十的城市已实现了交易与权属一体化办公，其中福州、天津、哈尔滨、牡丹江等百分之六十的城市实现了交易与权属管理机构的一体化。从目前的形势来看，交易、权属管理机构完全合并，实现一体化管理，已成为发展的必然。

一、交易与权属管理一体化是现代化管理的需要

现代化管理的主要内容是管理方式的程序化、管理标准的规范化、管理组织的网络化和管理手段的自动化，交易与权属管理一体化模式适合现代化管理的客观要求。首先从交易与权属管理自身特点来看，二者是一个不可分割的整体。权属管理是交易管理的基础，交易管理是权属管理的继续或者说是权属动态管理。一项合法有效的房地产交易其前提是房产产权明确、数量准确、质量可靠，这必然要借助于房地产权属管理资料。而房地产交易活动的最终结果是权属登记、发证。对房地产交易的管理也就是对房屋权属变动情况的跟踪管理，房地产交易权属转移登记是产权登记的组成部分，产权的取得很大一部分是市场交易行为的实现，因此，交易与权属管理紧密衔接，密不可分。如果人为地将二者割裂开来，势必影响程序化、自动化、网络化等现代化管理的实现，制约交易与权属管理的进一步发展。其次从现代化管理的实践来看，交易与权属管理一体化的优越性已经得到了充分的证明。如福州、常州、青岛、无锡、牡丹江等许多城市都是按照交易与权属一体化管理、一站式服务、一次性收费的模式开发研制了产权、交易管理系统，实现了交易与权属管理的程序化、规范化、网络化、自动化，极大地提高了办事效率和质量，受到了建设部司的认定并在全国推广应用。因此，建设部司把交易与权属管理一体化列为规范化、现代化管理的重要内容，多次召开会议进行部署。

二、交易与权属管理一体化是方便群众、优质服务的需要

交易与权属管理一体化体现了江泽民总书记“三个代表”重要思想中关于代表最广大人民的根本利益的重要思想。产权、交易管理部门是政府职能部门和社会服务窗口，工作涉及千家万户，只要想群众之所想，解用户之所难，把最大限度地方便群众、优质服务做为工作的出发点和落脚点，就是代表了人民群众的利益。而交易与权属管理一体化正是方便群众的一种先进管理模式。如产权、交易分开管理，群众办理房屋交易权属转移登记要进两个门，交两次费，很不方便，也影响政府形象。而实行交易与权属管理一体化，才能一个窗口对外，一站式服务，一次性收费，简化了手续，方便了群众。福州市房地产产权市场登记中心在合并前，产权、交易分别由房地产产权管理处和房地产交易中心管理，群众办理房屋买卖产权转移登记要先到交易中心，然后到产权管理处，就是顺利也要20天时间才能办结，市民意见很大。两个机构合并后，为用户提供了方便快捷的服务，群众办理房屋权属转移登记只需10天时间，便可领取《房屋所有权证》，树立了政府职能部门优质高效服务的良好形象，山东省积极推行交易、权属一体化管理，房屋交易、登记实行一套资料申请、一个窗口受理、一次性收取费用，尽快为群众办理权属证书，受到了社会的好评，中国建设报给予了宣传。据调查，凡是产权、交易分开管理的城市，都不同程度地给群众造成不便，因此，建设部《关于简化房地产交易与房屋权属登记办事程序的指导意见》明确要求：“各市、县房地产管理部门均应设立统一对外的办事窗口，实行一个窗口收件、一个窗口发证”一条龙“办公，统一收费，规范服务。涉及房地产交易与房屋权属登记的，当事人只填定一份申请书，早办资料提交后，管理机构内部传递有关资料，不再重复收件”，“方便当事人申办房地产交易与房屋权属登记，规范市场管理，提高办事效率”。

三、交易与权属管理一体化是精简机构、提高办事效率的需求

目前，我国已经开展和即将开展的机关和事业单位改革，其总的要求是精简机构、精简人员、提高办事效率。交易与权属管理一体化符合“精简、高效”的原则。首先，产权、交易由一个机构管理，一套人马，避免了机构重叠，人、财、物浪费。其次，避免了职能交叉，“减少了不必要的环节，管理部门因此避免了无效重复劳动”。其三，产权、交易管理一套工作程序，有利于业务衔接，防止部门间推诿扯皮和纠纷的发生，提高办事效率。哈尔滨市合、分、合的经验教训充分说明了交易与权属管理一体化的优势。哈尔滨市房地产产权市场管理处成立时，产权、交易由一个机构管理，一体化办公。后来产权、市场管理机构分开，增加了一个办事部门，增加了人员，不但没有提高效率，反而两个部门经常发生矛盾，业务很不顺利。针对这种情况，哈尔滨市将两个机构重新合并，精简了机构和人员，解决了推诿扯皮的问题，提高了办事效率。据了解，凡是产权、交易管理机构分设的城市，大多是因人设事，应该在机构改革中予以解决。原建设部副部长宋春华在2024年9月23日的全国房地产市场工作会议上指出：“交易管理、权属管理总体上是一件事情的两个方面，特别是房地产转让过户与产权确认有着密不可分的内在联系，是一个统一的整体，两者的行政管理主体又都是房管部门，因此，完全有理由、有条件，把一段时间以来人为割裂的管理体制尽快予以衔接和归并，改变原来分散管理，各自封闭的工作状态，以减少环节，方便群众。我们希望各地在机构改革中，本着精兵简政的原则，尽快解决交易、产权办事机构分设的问题，实现一体化管理”。建设部住宅与房地产产业司副司长沈建忠在2024年6月19日的全国房地产权属与市场管理规范化、现代化现场会上指出：“有条件的中小城市权属、交易办事机构要按照精简效能的原则，尽量合二为一”。

交易与权属管理一体化模式的科学性、先进性，不但在理论上有了充分的论证，而且在实践

中得到了有力的证明，相信这种管理模式将逐步取缔产权、交易分设的管理体制。

所谓房地产交易与权属登记一体化，通俗讲包括两个方面的含义：一是房地产交易服务

机构与权属登记管理机构合署，二是房地产交易与权属登记过程规范化、集中化办理，即实行“一站式”服务，实现一个窗口收件，一套资料内部传递，一个窗口发证。房地产交易与权属登记一体化管理模式主要体现在以下几个方面：

一是整合和调整了房地产交易登记机构及职能。根据市编委批复，撤销粤北工业开发

区房地产交易所、市房地产交易管理所，成立韶关市房地产交易登记所，加挂市房地产档案馆和市房地产交易中心牌子，实行三块牌子，一套人员的管理模式。将过去市区房地产交易

与权属登记业务分散办理改为全部集中到市房地产交易登记所办理，实行一个窗口收件，一条龙办公，一站式服务。

二是简化了房地产交易登记业务流程。除初始登记外，转移、变更、他项权利等登记程序由原来的四审制，简化为二审制。将房产交易与权属登记的流程由原来的七个办事环节缩短为四个环节，提高了效率，方便了群众。

三是设置了更具人性化的办证大厅。房地产权交易登记办证大厅设立在市房地产大厦三、四楼，交易大厅作为产权交易登记一体化的办事窗口，按照一体化办公、一条龙服务的思路和以人为本、利民便民的原则进行设计布局，充分满足查询、收件、缮证、计缴费(税)、发证等对外业务功能，以及测绘、评估、公证受理等附属业务功能。办证大厅设窗口29个，包括查询、办证收件、计费、收费、发证窗口以及与房地产交易登记有关的部门和机构如税务、财政、银行、测绘、公证等派驻的窗口。办证大厅还增设了叫号机，触摸屏、大型电子彩色显示屏等设施设备，充分满足群众查询信息的需要和提供方便快捷的服务。

四是改造和建设了计算机网络系统。主要配置了先进的计算机硬件及配套设备，为房地产信息共享提供有力的硬件保证；对房地产交易与权属登记相关的软件系统进行了优化升级；结合产权交易登记职能、程序、流程的调整和改革，对计算机系统进行调整改造，把房地产权属登记、交易、测绘、档案管理、房地产市场预警预报管理信息合并成一个完整的网络系统。

五是改革了用人机制、强化岗位培训。新设立的市房地产交易登记所人员全部实行聘用制，所需人员通过公开招考，实行聘用，目前仍有少数专业技术岗位正在向社会公开招聘。被聘用人员进行了强化岗位培训，力求全面提高聘用人员的专业知识、相关法规知识及计算机应用水平，以适应新流程系统和计算机网络系统的岗位要求。

在一体化管理体制建设中，我们始终坚持“以人为本，依法行政，热忱服务，提高效率”的宗旨，努力建设一个职能明确、制度完善、功能齐全、信息丰富、优质高效、立足韶关、服务周边，集信息化、自动化、人性化于一体的适应社会发展要求新型的房地产交易登记服务机构。由于该系统刚刚建成，在运行过程中，必然存在一些不完善的地方，对此，我们将以科学的发展观为指导，不断地加以完善和改进，使其更加适应我市房地产业发展的需要，为全市经济发展发挥更加积极的作用。同时真诚地希望各位领导、来宾、以及社会各界人士向我们提出宝贵意见。

**第五篇：城市房地产管理规定**

城市房地产管理规定

第一章

总则

第一条

为了加强对城市房地产的管理，维护房地产市场秩序，保障房地产权利人的合法权益，促进房地产业的健康发展，制定本法。

第二条

在中华人民共和国城市规划区国有土地(以下简称国有土地)范围内取得房地产开发用地的土地使用权，从事房地产开发、房地产交易，实施房地产管理，应当遵守本法。

本法所称房屋，是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。

本法所称房地产开发，是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。

本法所称房地产交易，包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。

第三条

国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度。但是，国家在本法规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第四条

国家根据社会、经济发展水平，扶持发展居民住宅建设，逐步改善居民的居住条件。

第五条

房地产权利人应当遵守法律和行政法规，依法纳税。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。

第六条

\_\_\_\_建设行政主管部门、土地管理部门依照\_\_\_\_规定的职权划分，各司其职，密切配合，管理全国房地产工作。

县级以上地方人民政府房产管理、土地管理部门的机构设置及其职权由省、自治区、直辖市人民政府确定。

第二章

房地产开发用地

第一节

土地使用权出让

第七条

土地使用权出让，是指国家将国有土地使用权(以下简称土地使用权)在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为

第八条

城市规划区内的集体所有的土地，经依法征用转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让。

第九条

土地使用权出让，必须符合土地利用总体规划、城市规划和建设用地计划。

第十条

县级以上地方人民政府出让土地使用权用于房地产开发的，须根据省级以上人民政府下达的控制指标拟订出让土地使用权总面积方案，按照\_\_\_\_规定，报\_\_\_\_或者省级人民政府批准。

第十一条

土地使用权出让，由市、县人民政府有计划、有步骤地进行。出让的每幅地块、用途、年限和其他条件，由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划、建设、房产管理部门共同拟定方案，按照\_\_\_\_规定，报经有批准权的人民政府批准后，由市、县人民政府土地管理部门实施。

直辖市的县人民政府及其有关部门行使前款规定的权限，由直辖市人民政府规定。

第十二条

土地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。

商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地，有条件的，必须采取拍卖、招标方式;没有条件，不能采取拍卖、招标方式的，可以采取双方协议的方式。

采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

第十三条

土地使用权出让最高年限由\_\_\_\_规定。

第十四条

土地使用权出让，应当签订书面出让合同。

土地使用权出让合同由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。

第十五条

土地使用者必须按照出让合同约定，支付土地使用权出让金;未按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，土地管理部门有权解除合同，并可以请求违约赔偿。

第十六条

土地使用者按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，市、县人民政府土地管理部门必须按照出让合同约定，提供出让的土地;未按照出让合同约定提供出让的土地的，土地使用者有权解除合同，由土地管理部门返还土地使用权出让金，土地使用者并可以请求违约赔偿。

第十七条

土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。

第十八条

土地使用权出让金应当全部上缴财政，列入预算，用于城市基础设施建设和土地开发。土地使用权出让金上缴和使用的具体办法由\_\_\_\_规定。

第十九条

国家对土地使用者依法取得的土地使用权，在出让合同约定的使用年限届满前不收回;在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，可以依照法律程序提前收回，并根据土地使用者使用土地的实际年限和开发土地的实际情况给予相应的补偿。

第二十条

土地使用权因土地灭失而终止。

第二十一条

土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准。经批准准予续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。

土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。

第二节

土地使用权划拨

第二十二条

土地使用权划拨，是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。

依照本法规定以划拨方式取得土地使用权的，除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制。

第二十三条

下列建设用地的土地使用权，确属必需的，可以由县级以上人民政府依法批准划拨：

(一)国家机关用地和军事用地;

(二)城市基础设施用地和公益事业用地;

(三)国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地;

(四)法律、行政法规规定的其他用地。

第三章

房地产开发

第二十四条

房地产开发必须严格执行城市规划，按照经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则，实行全面规划、合理布局、综合开发、配套建设。

第二十五条

以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费;满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权;但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。

第二十六条

房地产开发项目的设计、施工，必须符合国家的有关标准和规范。

房地产开发项目竣工，经验收合格后，方可交付使用。

第二十七条

依法取得的土地使用权，可以依照本法和有关法律、行政法规的规定，作价入股，合资、合作开发经营房地产。

第二十八条

国家采取税收等方面的优惠措施鼓励和扶持房地产开发企业开发建设居民住宅。

第二十九条

房地产开发企业是以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业。设立房地产开发企业，应当具备下列条件：

(一)有自己的名称和组织机构;

(二)有固定的经营场所;

(三)有符合\_\_\_\_规定的注册资本;

(四)有足够的专业技术人员;

(五)法律、行政法规规定的其他条件。

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。工商行政管理部门对符合本法规定条件的，应当予以登记，发给营业执照;对不符合本法规定条件的，不予登记。

设立有限责任公司、股份有限公司，从事房地产开发经营的，还应当执行公司法的有关规定。

房地产开发企业在领取营业执照后的一个月内，应当到登记机关所在地的县级以上地方人民政府规定的部门备案。

第三十条

房地产开发企业的注册资本与投资总额的比例应当符合国家有关规定。

房地产开发企业分期开发房地产的，分期投资额应当与项目规模相适应，并按照土地使用权出让合同的约定，按期投入资金，用于项目建设。

第四章

房地产交易

第一节

一般规定

第三十一条

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。

第三十二条

基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布。具体办法由\_\_\_\_规定。

第三十三条

国家实行房地产价格评估制度。

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，参照当地的市场价格进行评估。

第三十四条

国家实行房地产成交价格申报制度。

房地产权利人转让房地产，应当向县级以上地方人民政府规定的部门如实申报成交价，不得瞒报或者作不实的申报。

第三十五条

房地产转让、抵押，当事人应当依照本法第五章的规定办理权属登记。

第二节

房地产转让

第三十六条

房地产转让，是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。

第三十七条

下列房地产，不得转让：

(一)以出让方式取得土地使用权的，不符合本法第三十八条规定的条件的;

(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的;

(三)依法收回土地使用权的;

(四)共有房地产，未经其他共有人书面同意的;

(五)权属有争议的;

(六)未依法登记领取权属证书的;

(七)法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

第三十八条

以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：

(一)按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书;

(二)按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。

转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。

第三十九条

以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照\_\_\_\_规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产报批时，有批准权的人民政府按照\_\_\_\_规定决定可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应当按照\_\_\_\_规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。

第四十条

房地产转让，应当签订书面转让合同，合同中应当载明土地使用权取得的方式。

第四十一条

房地产转让时，土地使用权出让合同载明的权利、义务随之转移。

第四十二条

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原土地使用权出让合同约定的使用年限减去原土地使用者已经使用年限后的剩余年限。

第四十三条

以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后，受让人改变原土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得原出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。

第四十四条

商品房预售，应当符合下列条件：

(一)已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书;

(二)持有建设工程规划许可证;

(三)按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期;

(四)向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。

商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案。

商品房预售所得款项，必须用于有关的工程建设。

第四十五条

商品房预售的，商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让的问题，由\_\_\_\_规定。

第三节

房地产抵押

第四十六条

房地产抵押，是指抵押人以其合法的房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。债务人不履行债务时，抵押权人有权依法以抵押的房地产拍卖所得的价款优先受偿。

第四十七条

依法取得的房屋所有权连同该房屋占用范围内的土地使用权，可以设定抵押权。

以出让方式取得的土地使用权，可以设定抵押权。

第四十八条

房地产抵押，应当凭土地使用权证书、房屋所有权证书办理。

第四十九条

房地产抵押，抵押人和抵押权人应当签订书面抵押合同。

第五十条

设定房地产抵押权的土地使用权是以划拨方式取得的，依法拍卖该房地产后，应当从拍卖所得的价款中缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权人方可优先受偿。

第五十一条

房地产抵押合同签订后，土地上新增的房屋不属于抵押财产。需要拍卖该抵押的房地产时，可以依法将土地上新增的房屋与抵押财产一同拍卖，但对拍卖新增房屋所得，抵押权人无权优先受偿。

第四节

房屋租赁

第五十二条

房屋租赁，是指房屋所有权人作为出租人将其房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

第五十三条

房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务，并向房产管理部门登记备案。

第五十四条

住宅用房的租赁，应当执行国家和房屋所在城市人民政府规定的租赁政策。租用房屋从事生产、经营活动的，由租赁双方协商议定租金和其他租赁条款。

第五十五条

以营利为目的，房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。具体办法由\_\_\_\_规定。

第五节

中介服务机构

第五十六条

房地产中介服务机构包括房地产咨询机构、房地产价格评估机构、房地产经纪机构等。

第五十七条

房地产中介服务机构应当具备下列条件：

(一)有自己的名称和组织机构;

(二)有固定的服务场所;

(三)有必要的财产和经费;

(四)有足够数量的专业人员;

(五)法律、行政法规规定的其他条件。

设立房地产中介服务机构，应当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。

第五十八条

国家实行房地产价格评估人员资格认证制度。

第五章

房地产权属登记管理

第五十九条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

第六十条

以出让或者划拨方式取得土地使用权，应当向县级以上地方人民政府土地管理部门申请登记，经县级以上地方人民政府土地管理部门核实，由同级人民政府颁发土地使用权证书。

在依法取得的房地产开发用地上建成房屋的，应当凭土地使用权证书向县级以上地方人民政府房产管理部门申请登记，由县级以上地方人民政府房产管理部门核实并颁发房屋所有权证书。

房地产转让或者变更时，应当向县级以上地方人民政府房产管理部门申请房产变更登记，并凭变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地管理部门申请土地使用权变更登记，经同级人民政府土地管理部门核实，由同级人民政府更换或者更改土地使用权证书。

法律另有规定的，依照有关法律的规定办理。

第六十一条

房地产抵押时，应当向县级以上地方人民政府规定的部门办理抵押登记。

因处分抵押房地产而取得土地使用权和房屋所有权的，应当依照本章规定办理过户登记。

第六十二条

经省、自治区、直辖市人民政府确定，县级以上地方人民政府由一个部门统一负责房产管理和土地管理工作的，可以制作、颁发统一的房地产权证书，依照本法第六十条的规定，将房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权的确认和变更，分别载入房地产权证书。

第六章

法律责任

第六十三条

违反本法第十条、第十一条的规定，擅自批准出让或者擅自出让土地使用权用于房地产开发的，由上级机关或者所在单位给予有关责任人员行政处分。

第六十四条

违反本法第二十九条的规定，未取得营业执照擅自从事房地产开发业务的，由县级以上人民政府工商行政管理部门责令停止房地产开发业务活动，没收违法所得，可以并处罚款。

第六十五条

违反本法第三十八条第一款的规定转让土地使用权的，由县级以上人民政府土地管理部门没收违法所得，可以并处罚款。

第六十六条

违反本法第三十九条第一款的规定转让房地产的，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，可以并处罚款。

第六十七条

违反本法第四十四条第一款的规定预售商品房的，由县级以上人民政府房产管理部门责令停止预售活动，没收违法所得，可以并处罚款。

第六十八条

违反本法第五十七条的规定，未取得营业执照擅自从事房地产中介服务业务的，由县级以上人民政府工商行政管理部门责令停止房地产中介服务业务活动，没收违法所得，可以并处罚款。

第六十九条

没有法律、法规的依据，向房地产开发企业收费的，上级机关应当责令退回所收取的钱款;情节严重的，由上级机关或者所在单位给予直接责任人员行政处分。

第七十条

房产管理部门、土地管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权，构成犯罪的，依法追究刑事责任;不构成犯罪的，给予行政处分。

房产管理部门、土地管理部门工作人员利用职务上的便利，索取他人财物，或者非法收受他人财物为他人谋取利益，构成犯罪的，依照惩治贪污罪贿赂罪的补充规定追究刑事责任;不构成犯罪的，给予行政处分。

第七章

附则

第七十一条

在城市规划区外的国有土地范围内取得房地产开发用地的土地使用权，从事房地产开发、交易活动以及实施房地产管理，参照本法执行。

第七十二条

本法自\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起施行。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！