

# 昆明市城市房地产交易管理条例

(2006年10月27日昆明市第十二届人民代表大会常务委员会第六次会议通过 2006年11月30日云南省第十届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准)

## 目 录

- 第一章 总则
- 第二章 房地产转让
- 第三章 房地产抵押
- 第四章 房地产租赁
- 第五章 房地产中介服务
- 第六章 法律责任
- 第七章 附则

## 第一章 总则

**第一条** 为了加强城市房地产交易管理，维护房地产交易秩序，保障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》、《云南省城

市房地产开发交易管理条例》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

**第二条** 本条例适用于昆明城市规划区国有土地范围内的房地产转让、抵押、租赁和中介服务活动。

昆明城市规划区外国有土地范围内的房地产转让、抵押、租赁和中介服务活动，参照本条例执行。

**第三条** 市房产行政主管部门和国土资源行政主管部门按照各自职责，管理除东川区外的市辖区范围内的房地产交易。

各县（市）、东川区房产行政主管部门和国土资源行政主管部门管理本行政区域内的房地产交易，并接受上级行政主管部门的监督指导。

发展和改革、公安、规划、建设、城管、工商、税务等行政管理部门按照各自职责，协助做好房地产交易的相关工作。

**第四条** 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

**第五条** 房地产转让，是指房地产权利人通过买卖、互换、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。

房地产转让时，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。

**第六条** 以出让方式取得土地使用权的，在其土地使用权出让年限内的房地产可以转让。

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。

**第七条** 以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按规定办理土地出让手续，缴纳有关税费后，方可转让。

**第八条** 下列房地产不得转让：

- （一）未取得权属证书的；
- （二）被依法收回土地使用权的；
- （三）属城市规划拆迁冻结通知书时效范围的；
- （四）被依法限制房地产权利的；
- （五）未经共有人书面同意转让的共有房地产；
- （六）未通知抵押权人和抵押内容未告知受让人的抵押期间的房地产；
- （七）权属有争议的；
- （八）法律、法规规定不得转让的。

**第九条** 已购公有住房和经济适用住房的交易按国家的相关政策规定执行。

**第十条** 下列行为视同房地产转让：

- （一）以房地产作价出资、入股的；
- （二）一方依法提供土地使用权，另一方或者多方提供资

金合作开发房地产，并以房屋产权分成的；

（三）企业被收购、兼并、分离时，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房地产转移的。

**第十一条** 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、财政全额拨款的事业单位不改变原土地使用用途，相互之间或者与其非营利性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。

**第十二条** 在同一房地产出售时，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）房地产承租人；

（三）其他依法享有优先购买权人。

**第十三条** 房地产转让时，当事人应当依法订立书面合同，使用房地产有关行政主管部门规范合同示范文本，并自合同签订之日起30日内到房产行政主管部门和国土资源行政主管部门办理房产转让合同登记备案和土地使用权转让手续，缴纳相关税费。

有户口登记的住宅应当办理原住户户口迁移手续，并在

合同文本中明确约定。

房产行政主管部门对符合条件的，自受理之日起 20 个工作日内核发房屋所有权证。

国土资源行政主管部门对符合条件的，自受理之日起 15 个工作日内办理完毕转让登记手续。

**第十四条** 房地产转让的成交价格明显低于市场价的，由房产行政主管部门、国土资源行政主管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。

**第十五条** 商品房预售实行许可制度。凡在昆明市除东川区外的市辖区范围内进行商品房预售的房地产开发企业，应当向市房产行政主管部门申请预售许可，取得商品房预售许可证。在上述范围以外进行商品房预售的房地产开发企业，应当向当地县级房产行政主管部门申请预售许可，取得商品房预售许可证。

房地产开发企业申办商品房预售许可证，应当具备以下条件：

- （一）取得营业执照和资质证书；
- （二）取得国有土地使用权证；
- （三）持有建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑施工许可证，已签订工程施工合同；
- （四）按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金（不

含地价款和土地开发投入)达到工程建设总投资的25%以上,并已经确定施工进度和竣工交付日期;

(五)已拟定商品房预售方案;

(六)提交的材料真实、合法、有效。

**第十六条** 房产行政主管部门应当在受理商品房预售申请之日起5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,应当说明理由。

**第十七条** 房地产开发企业取得商品房预售许可证后,应当在规定时限内开始销售商品房,并按国家规定到商品房所在地的国土资源行政主管部门备案。

房地产开发企业取得商品房预售许可证方可发布商品房销售广告,并在广告显著位置载明商品房预售许可证证号和发证机关。广告和销售活动内容应当真实、准确,不得有误导、欺骗行为。对商品房销售广告和宣传资料中明示的事项,购房人有权要求房地产开发企业在销售合同中载明。

**第十八条** 房地产开发企业预售商品房时,应当向购房人出示商品房预售许可证。

房地产中介服务机构受委托代理销(预)售商品房的,应当取得房地产开发企业的委托书。代理销(预)售商品房时,应当向购房人出示营业执照、资质证书和委托书等证明文件。

未取得商品房预售许可证的,房地产开发企业不得预售商品房,也不得以认购、收取预定款等各种形式变相预售商品房。

房地产开发企业预售商品房所得款项，应当按规定或者合同约定用于该项目的工程建设。

**第十九条** 房地产开发企业取得商品房预售许可证销售商品房时，向购房人收取定金的，应当签订协议。

**第二十条** 房地产项目应当按照建设工程规划许可证规定的建设位置、建设规模和附图、附件要求开发经营。新建居住区配套基础设施和配套公共建筑应当与住宅建设项目统一规划设计，同步配套建设，同时验收，同时交付使用。

**第二十一条** 房地产项目竣工后，应当经规划行政主管部门验收合格，报建设行政主管部门备案并完善相关手续，方可交付使用。

房地产开发企业向购房人交付商品住宅时，应当提供住宅质量保证书和住宅使用说明书，按住宅质量保证书承担保修责任，并负责办理房屋所有权证和国有土地使用权证。

### 第三章 房地产抵押

**第二十二条** 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。

房地产抵押时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时抵押。

**第二十三条** 房地产抵押，应当凭合法的房屋所有权证、

国有土地使用权证分别办理，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，到房产行政主管部门和国土资源行政主管部门办理抵押登记手续。

**第二十四条** 办理抵押登记应当提交下列材料：

- （一）抵押当事人有效的身份证明或者法人资格证明；
- （二）抵押合同；
- （三）房屋所有权证、国有土地使用权证或者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）共有的房屋所有权抵押的，应当出具共有人同意抵押的书面文件。

**第二十五条** 办理抵押登记应当遵守下列时限：

- （一）房产行政主管部门对符合条件的，自受理之日起 5 个工作日内办理完毕抵押登记手续，并核发房屋他项权证；
- （二）国土资源行政主管部门对符合条件的，自受理之日起 10 个工作日内办理完毕抵押登记手续。

**第二十六条** 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。

**第二十七条** 在抵押期间抵押权发生变更或者抵押关系终止时，抵押当事人应当自变更或者终止之日起 30 日内，到原登

记机关办理变更或者注销抵押登记。

房产行政主管部门对符合条件的，自受理之日起 5 个工作日内办理完毕变更和注销登记手续。

国土资源行政主管部门对符合条件的，自受理之日起 10 个工作日内办理完毕变更和注销登记手续。

#### 第四章 房地产租赁

**第二十八条** 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。

**第二十九条** 条以出让方式取得土地使用权的，应当按出让合同约定的期限和条件投资开发后，方可出租。

**第三十条** 以划拨方式取得土地使用权的，应当按规定办理土地批租手续，领取土地他项权证后，方可出租。

**第三十一条** 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，可以出租。

**第三十二条** 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。

**第三十三条** 住宅租赁应当遵守下列规定：

（一）签订书面租赁合同；

- (二) 遵守城市规划管理法律、法规，保障住宅结构安全；
- (三) 遵守国家公共安全和治安管理法律、法规；
- (四) 缴纳有关税费。

**第三十四条** 非住宅租赁应当遵守下列规定：

- (一) 签订书面租赁合同；
- (二) 依法从事生产、经营活动；
- (三) 遵守城市规划管理法律、法规，依法拆改、扩建房屋；
- (四) 遵守国家公共安全和治安管理法律、法规；
- (五) 缴纳有关税费。

**第三十五条** 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、应当遵守的相关规定等条款，以及双方的其他权利和义务，并向房产行政主管部门登记备案。

**第三十六条** 房地产权利人办理租赁登记备案时应当提交下列文件和资料：

- (一) 书面租赁合同；
- (二) 房屋所有权证；
- (三) 国有土地使用权证或者土地他项权证；
- (四) 当事人的有效身份证明；
- (五) 法律、法规、规章规定的其他证明文件及资料。

出租共有房屋时，还应当提交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及房屋所有权人同意转租的书面证明；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。

**第三十七条** 房屋出租人和承租人不得有下列行为：

- （一）擅自改变房屋结构和使用性质；
- （二）违反城市规划，擅自拆改、扩建房屋；
- （三）从事非法生产、经营活动；
- （四）进行吸毒贩毒、聚众赌博、卖淫嫖娼等违法犯罪活动；
- （五）法律、法规禁止的其他行为。

**第三十八条** 有下列情形之一的房地产不得出租：

- （一）未依法取得房屋所有权证、国有土地使用权证或者不能证明其产权来源合法有效的；
- （二）房地产权属有争议或者受到限制的；
- （三）共有房地产未取得共有人书面同意的；
- （四）擅自改变房屋结构或者增加房屋面积的；
- （五）房地产权已设定抵押但未通知抵押权人的；
- （六）经房屋安全鉴定部门鉴定为危房的；
- （七）法律、法规禁止出租的。

## 第五章 房地产中介服务

**第三十九条** 房地产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。

**第四十条** 房地产咨询机构、房地产经纪机构的资质证书，由房产行政主管部门按照国家和省的规定颁发。

设立房地产价格评估机构应当经房产行政主管部门审核。

取得资质证书的单位应当到核发资质证书的房产行政主管部门进行资质年检。

**第四十一条** 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专业技术人员。

房地产中介服务机构的从业人员应当取得执业资格证书或者岗位合格证书。

**第四十二条** 房地产中介服务机构取得营业执照并办理税务登记后，30日内到房产行政主管部门申请办理资质证书。

房产行政主管部门对符合条件的，自受理之日起5个工作日内核发资质证书。

**第四十三条** 房地产中介服务机构及其人员应当遵循公正合理、诚实守信的原则，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者其他财物，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）提供虚假信息，进行虚假评估；

（五）法律、法规禁止的其他行为。

**第四十四条** 在房地产交易中，涉及到土地使用权处置的，应当进行地价评估，并按规定的审批权限，报国土资源行政主管部门备案。

地价评估应当由国家和省确认的具有评估资质的机构进行。

## 第六章 法律责任

**第四十五条** 违反本条例第八条（一）、（二）、（四）、（八）项规定的，由房产行政主管部门、国土资源行政主管部门没收非法转让所得，并对转让人处以转让价款 2% 的罚款。

**第四十六条** 房地产开发企业未取得商品房预售许可证非法或者变相预售商品房的，由房产行政主管部门责令停止预售活动，没收违法所得，可以并处已收取的预付款 1% 以下的罚款。

未取得商品房预售许可证发布商品房销售广告或者未按规定发布商品房销售广告的，由工商行政主管部门依法查处。

**第四十七条** 违反本条例第二十九条的，由国土资源行政主管部门责令限期改正，没收违法所得，并处违法所得 50% 以下的罚款。

**第四十八条** 以划拨方式取得土地使用权的单位、个人，未按规定办理相关手续，擅自转让、抵押、租赁房地产的，由县级以上国土资源行政主管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，由房产行政主管部门、国土资源行政主管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、转让、出借、出租商品房预售许可证的，责令限期改正，没收违法所得，并处违法所得 1% 以上 3% 以下的罚款；逾期不改正的，注销商品房预售许可证；

（二）伪造、涂改房屋他项权证、土地他项权证的，有违法所得的，没收其违法所得；情节严重的，处以 1000 元以上 2 万元以下的罚款；

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

（四）未按期办理房地产抵押合同登记、抵押权变更或者注销登记的，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；

（五）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。

**第五十条** 房地产开发企业隐瞒有关情况、提供虚假材料，骗取商品房预售许可证的，由房产行政主管部门责令停止预售、注销商品房预售许可证，并处 3 万元罚款。

**第五十一条** 房地产中介服务机构及其人员未取得房地产中介服务机构资质证书、执业资格证书、岗位合格证书，擅自从事房地产中介服务业务，或者违反本条例第四十三条规定的，由房产行政主管部门、国土资源行政主管部门责令限期改正。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 1 万元以上 3 万元以下罚款。有违法所得的，没收违法所得。

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。

**第五十二条** 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转让和变更登记的，由县级以上国土资源行政主管部门责令限期办理。

**第五十三条** 对个人罚款超过 2000 元、对单位罚款超过 3 万元、注销商品房预售许可证的，房产行政主管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。

**第五十四条** 房产行政主管部门、国土资源行政主管部门

工作人员不履行或者不正确履行职责，违反本条例的规定和时限办理登记备案、办证等相关业务的，追究责任人的行政过错责任；在工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由所在单位或者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。

## 第七章 附则

**第五十五条** 本条例所称的除东川区外的市辖区，是指五华区、盘龙区、官渡区、西山区和依法撤县（市）改区的范围。

**第五十六条** 本条例所称的配套基础设施，是指居住区内的道路、公交、燃气、供水、排水、环卫、绿化、电力、路灯、有线电视网络等设施；配套公共建筑是指教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、行政管理、商业服务等设施。

**第五十七条** 本条例自 2007 年 1 月 1 日起施行。