



江苏省  
人民代表大会常务委员会

公 报

2020

第七号

# 江苏省城市房地产交易管理条例

(2002年2月5日江苏省第九届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过 根据2004年8月20日江苏省第十届人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈江苏省城市房地产交易管理条例〉的决定》第一次修正 根据2018年3月28日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第二次会议《关于修改〈江苏省大气污染防治条例〉等十六件地方性法规的决定》第二次修正 根据2020年11月27日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第十九次会议《关于修改〈江苏省物业管理条例〉等六件地方性法规的决定》第三次修正)

## 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 房屋租赁
- 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,规范城市房地产交易行为,维护房地产交易当事人合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规,结合本省实际,制定本条例。

**第二条** 在本省行政区域内的城市规划区国有土地上从事房地产交易,实施房地产交易管理,应当遵守本条例。

本条例所称房地产交易,包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。

**第三条** 以出让或者划拨方式取得的国有土地使用权转让、抵押、出租,应当符合《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》和《江苏省土地管理条例》规定的条件和要求。

**第四条** 房地产交易应当遵循合法、公平、自愿和诚实信用的原则。

**第五条** 省人民政府住房城乡建设部门、自然资源部门依照省人民政府规定的职权,各司其职,密切配合,管理本省行政区域内房地产交易和不动产登记工作。

市、县(市)人民政府房产管理部门、自然资源部门按照各自职责,负责本行政区域内房地产交易活动和不动产登记的监督管理工作。

市场监督管理、财政、税务、发展改革、人民银行等有关部门依照各自的职责分工,共同做好与房地产交易有关的管理工作。

**第六条** 县级以上地方人民政府及其有关部门办理房地产交易手续,应当公开条件,简化程序,提高效率,方便当事人。

**第七条** 省人民政府财政、发展改革、住房城乡建设、自然资源部门应当严格执行国家有关房地产交易管理行政事业性收费的规定,对国家明令取消的收费项目,不得继续收取或者改变名称变相收取。市、县(市)人民政府及其财政、发展改革、房产、自然资源等部门不得自行设定房地产交易管理收费项目。对房地产交易服务收费项目应当按宗收费,国家另有规定的从其规定。

收费项目和收费标准应当在受理房地产交易登记申请的场所予以公示。房地产交易当事人有权拒绝不合法的收费。

**第八条** 省和设区的市人民政府应当制定具体办法,简化交易程序,降低交易收费,鼓励和支持房改房、经济适用住房上市交易。

## 第二章 房地产转让

**第九条** 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。

前款所称其他合法方式主要是指:

- (一)房地产交换;
- (二)以房地产抵债;
- (三)以房地产作价入股、与他人成立企业法人,房地产权属发生变更的;
- (四)企业被收购、兼并或者合并,房地产权属发生转移的。

**第十条** 转让房地产,除法律、行政法规另有规定外,应当按照下列程序进行:

- (一)房地产转让当事人签订书面转让合同,按照国家和省有关规定办理房屋网签备案手续。
- (二)当事人持不动产权属证书和契税完税凭证、当事人合法证明、转让合同,向不动产登记机构提出房屋权属转移登记申请。
- (三)不动产登记机构审查当事人提交的有

关材料,对符合前项规定的,予以受理;不予受理或者需要补充材料的,应当当场告知当事人,并说明理由。

(四)不动产登记机构在规定期限内依法办理不动产权属变更登记手续,符合登记条件的,核准颁发不动产权属证书。

法律、行政法规禁止转让的房地产,不得转让。

**第十一条** 建筑设计为独立成套的房屋不得分割转让,配套使用的房屋附属设施、设备及共用部位不得单独分割转让。

**第十二条** 现售商品房的,应当符合下列条件:

- (一)房地产开发企业具有法人营业执照和房地产开发企业资质证书;
- (二)已交付全部土地使用权出让金,取得国有土地使用权证书;
- (三)持有建设工程规划许可证和施工许可证;
- (四)已通过竣工验收;
- (五)具有有资质的房产测绘机构出具的房屋建筑面积测绘成果报告;
- (六)拆迁安置方案已经落实;
- (七)供水、供电、燃气、通讯等配套基础设施和公共设施具备交付使用条件;
- (八)物业管理方案已经落实。

房地产开发企业应当在商品房现售前将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证明文件报送房产管理部门备案。

**第十三条** 预售商品房的,应当符合下列条件:

- (一)房地产开发企业具有法人营业执照和房地产开发企业资质证书;
- (二)已交付全部土地使用权出让金,取得国有土地使用权证书;

(三)持有建设工程规划许可证和施工许可证;

(四)按提供预售的商品房计算,投入开发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。

房地产开发企业进行商品房预售,应当持前款规定的证明文件、工程施工合同、预售商品房分层平面图、商品房预售方案,向房产管理部门申请办理商品房预售登记。房产管理部门应当自收到商品房预售申请之日起十日内,作出同意或者不同意预售的答复。同意预售的,应当核发商品房预售许可证;不同意预售的,应当说明理由。

未取得商品房预售许可证的,不得预售商品房。

房产管理部门应当定期公布商品房预售许可证发放信息,并免费提供查询服务。

**第十四条** 商品房预售人与预购人应当依法签订商品房预售合同。

商品房预售人应当在预售合同签订后三十日内,持预售合同向房地产所在地的市、县(市)房产管理部门和自然资源部门登记备案,受理部门应当在一个工作日内予以登记。

**第十五条** 商品房销售可以按建筑面积计价,也可以按套(单元)计价或者按套内建筑面积计价。房地产开发企业销售商品房,应当向购房人明示计价方式和计价依据。

商品房建筑面积由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成,套内建筑面积部分为独立产权,分摊的共有建筑面积部分为共有产权,购房人按照法律、法规的规定对其享有权利,承担责任。按套(单元)计价或者按套内建筑面积计价的,商品房买卖合同中应当分别注明建筑面积和分摊的共有建筑面积。

房地产开发企业销售商品房,应当向购房人明示分摊面积的范围。

按照房产测量规范不能计入分摊面积的配套使用的房屋附属设施、设备,属于全体购房人共有。

**第十六条** 房地产开发企业发布的商品房销售广告和宣传资料,内容应当真实、合法。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。商品房销售广告的内容符合要约条件的,构成要约。

商品房预售广告应当载明商品房预售许可证的批准文号。

**第十七条** 商品房预售,实际交付面积与预售合同约定面积不一致时的处理方式,由当事人双方在预售合同中载明。

实际交付面积是指由有资质的房产测绘机构测绘,经房产管理部门审核的房屋建筑面积。

**第十八条** 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,并按照国家规定承担保修责任。

房地产开发企业应当协助商品房买受人办理不动产权属登记手续。

**第十九条** 房地产权属证书上载明的面积应当与实际交付的面积相一致。

### 第三章 房地产抵押

**第二十条** 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担保的行为。

合法拥有的房地产、在建工程以及预购的商品房,可以设定抵押权。

以在建工程、预购的商品房设定抵押权,所担保的债权仅限于建造该工程、购买该商品房的贷款。但已以自有资金付清该工程全部建造款、该商品房全部购房款的不再在此限。

**第二十一条** 下列房地产不得抵押：

(一)学校、幼儿园、医疗机构等为公益目的成立的非营利法人的教育设施、医疗卫生设施和其他公益设施；

(二)权属不明或者有争议的；

(三)依法被查封、扣押、监管的；

(四)法律、行政法规规定不得抵押的其他房地产。

**第二十二条** 房地产抵押，应当按照下列程序办理：

(一)房地产抵押人和抵押权人签订书面抵押合同；

(二)当事人在合同签订后，依法申请办理不动产抵押登记；

(三)不动产登记机构应当在受理房地产抵押物登记申请之日起五个工作日内，对符合规定的，核准抵押物登记并颁发房屋他项权证书或者抵押物登记证明；对不符合规定的，不予核准登记，并书面通知申请人，说明理由。

**第二十三条** 以在建工程设定抵押的，其担保的债务以该房地产项目已完工部分的价值为限，但应扣除依法已预售部分和已设定抵押部分的价值。

已设定抵押的在建工程依法预售时，预售人应当将抵押事实告知预购人。在交付该房屋时，预售人负有保证第三人不得向预购人就该房屋及其占用范围内的土地使用权主张任何权利的义务，但法律另有规定的除外。

在建工程在债务履行期限内竣工的，在办理权属登记时，登记机关应当将在建工程抵押物登记转为房地产抵押物登记，并告知当事人。

**第二十四条** 以预购的商品房设定抵押的，应当符合下列规定：

(一)抵押人持有的商品房预售合同由抵押权人收存；

(二)商品房预售合同双方不得擅自转让、变更、解除、终止合同；

(三)房屋在抵押期间竣工交付的，预购人在办理权属登记时，登记机关应当同时办理抵押物登记手续。

**第二十五条** 抵押已出租的房屋时，抵押人应当将房屋出租的事实告知抵押权人，同时还应当书面告知承租人。抵押合同生效后，原租赁合同继续有效。

抵押人将已抵押的房地产出租的，抵押权实现后，租赁合同对受让人不具有约束力。

**第二十六条** 房地产抵押需要价格评估的，由房地产价格评估机构进行价格评估。

**第二十七条** 抵押合同发生变更或者抵押关系终止的，抵押人和抵押权人应当在变更或者终止之日起十五日内到原登记机关办理变更或者注销登记。

## 第四章 房屋租赁

**第二十八条** 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。

**第二十九条** 有下列情形之一的房屋，不得出租：

(一)已建成的房屋无房地产权证书或者房屋所有权证的；

(二)共有房屋未取得其他共有人书面同意的；

(三)依法被查封的；

(四)经鉴定属于危险房屋不能继续使用的；

(五)改变房屋用途，依法须经有关部门批准而未经批准的；

(六)法律、法规禁止出租的其他情形。

**第三十条** 高层建筑已部分建成，已经取得

国有土地使用权证、建设工程规划许可证,并且该部分建筑已通过竣工验收,经住房城乡建设部门确认,符合建筑施工安全和房屋安全使用条件的,可以出租该建筑已建成的部分。

**第三十一条** 公有住房和廉租房租金按照国家 and 省有关规定执行,其他房屋租金由租赁双方协商议定。

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设的房屋出租的,应当按照国务院的规定将租金中所含土地收益上缴国家。

**第三十二条** 房屋租赁合同当事人应当在签订合同后三十日内,持房地产权证书或者房屋所有权证书、房屋租赁合同和当事人合法证明,向市、县(市)房产管理部门申请登记备案,受理部门应当在三个工作日内予以办理,当事人要求出具备案登记证明的,房产管理部门应当出具。

**第三十三条** 承租人应当按照租赁合同约定用途合理使用房屋,并遵守国家 and 地方有关房屋使用和物业管理的规定。

承租人需要拆改、装修承租房屋或者增加附属设施、设备的,应当征得出租人书面同意;须经有关部门审批的,应当由出租人或者出租人委托承租人报有关部门批准。

租赁期限届满,出租人同意保留装修的部分或者增加的附属设施、设备的,应当按照所存价值补偿承租人。当事人另有约定的,从其约定。

## 第五章 房地产中介服务

**第三十四条** 从事房地产咨询、价格评估、经纪等中介服务业务的机构,应当依法设立,不得与行政机关和其他国家机关存在隶属关系或者其他利益关系。

**第三十五条** 设立房地产价格评估机构,应

当向市场监督管理部门申请办理登记。房地产价格评估机构应当自领取营业执照之日起三十日内向房产管理部门备案,房产管理部门应当及时将房地产价格评估机构报备的其机构名称、评估人员等情况向社会公告。

房地产价格评估人员应当取得执业资格,并依法办理注册手续。

**第三十六条** 房地产中介服务机构的执业人员承办业务由其所在中介机构统一受理,并与委托人签订书面委托合同。

房地产中介机构及其执业人员在房地产中介服务活动中不得有下列行为:

(一)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其他不正当利益;

(二)允许他人以自己的名义从事房地产中介业务;

(三)同时在两个或者两个以上的房地产中介机构执行业务;

(四)与一方当事人串通,损害另一方当事人的利益;

(五)法律、法规禁止的其他行为。

**第三十七条** 房地产中介机构从事中介活动,应当查阅当事人提供的有关房地产权利证书等证件。对不提供有关证件或者提供的证件不符合规定的,中介机构应当拒绝接受委托。

因房地产中介服务机构的过错,造成当事人损失的,中介机构应当承担相应的法律责任。

**第三十八条** 房地产中介机构应当按照法律、法规和省级以上人民政府及其发展改革部门的规定收取费用,并使用税务部门统一监制的专用发票。

## 第六章 法律责任

**第三十九条** 转让、抵押房地产或者租赁房屋,按照本条例规定应当办理登记或者备案手续而未办理的,由负责登记或者备案的机关责令限期办理。

**第四十条** 违反本条例规定,出租不能继续使用的危险房屋的,由市、县(市)房产管理部门责令改正,没收违法所得,并可处以五百元以上二千元以下的罚款;造成人身、财产损害的,依法承担赔偿责任。

**第四十一条** 违反本条例规定,擅自将在建高层建筑已建成的部分出租的,由市、县(市)住房城乡建设部门责令改正,没收违法所得;情节严重的,并处以三千元以上十万元以下的罚款。

**第四十二条** 违反本条例规定,属于自然资源、市场监督管理、税务、发展改革等部门职责范围的,分别由自然资源、市场监督管理、税务、发展改革等部门按照有关法律、法规的规定予以处罚。

**第四十三条** 房产管理部门、自然资源管理部门及其他有关部门的工作人员在房地产交易管理工作中,玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿的,由其所在单位或者上级主管机关给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

## 第七章 附则

**第四十四条** 本省行政区域内城市规划区以外的国有土地上的房地产交易,参照本条例的规定执行。

**第四十五条** 本条例自2002年5月1日起施行。