

辽宁省城镇房地产交易管理条例

(1995年1月20日辽宁省第八届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过 根据2000年1月27日辽宁省人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈辽宁省城镇房地产交易管理条例〉的决定》第一次修正 根据2002年5月30日辽宁省第九届人民代表大会常务委员会第三十次会议《关于修改〈辽宁省城镇房地产交易管理条例〉的决定》第二次修正 根据2006年1月13日辽宁省第十届人民代表大会常务委员会第二十三次会议《关于修改〈辽宁省城镇房地产交易管理条例〉的决定》第三次修正 根据2014年9月26日辽宁省第十二届人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改部分地方性法规的决定》第四次修正 根据2020年11月24日辽宁省第十三届人民代表大会常务委员会第二十三次会议《关于修改〈辽宁省城镇房地产交易管理条例〉等12件地方性法规的决定》第五次修正)

目 录

第一章	总则
第二章	交易管理一般规定
第三章	房地产转让
第四章	房屋租赁
第五章	房地产抵押
第六章	房屋典当
第七章	房屋交换
第八章	税费
第九章	罚则
第十章	附则

第一章 总则

第一条 为促进城镇房地产业发展，维护房地产交易秩序，保护国家和房地产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》及其他法律、法规，制定本条例。

第二条 在我省城镇进行房地产交易，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。

因城市住房制度改革买卖房屋的，按照国家和省有关规定执行。

第三条 房地产交易应当遵循自愿平等、协商一致、公开公

正、有偿互利的原则。

第四条 房地产交易当事人，应当遵守国家法律、法规，其合法权益受法律保护。

第五条 省、市、县（含县级市，下同）房产管理部门、土地管理部门按照本级人民政府规定的职权，各司其职，密切配合，负责房地产管理。

市人民政府可以确定有关部门组成房地产交易管理机构，负责房地产交易日常管理工作。

住房城乡建设、自然资源、市场监管、税务、发展改革、国资等有关部门按照各自的职责分工，依法对房地产交易活动实施监督管理。

第二章 交易管理一般规定

第六条 进行房地产交易，交易当事人应当依法签订合同，并持下列文件到不动产登记机构办理登记手续：

（一）不动产权属证书或者房屋所有权证及该房屋占用范围内的土地使用权证；

（二）当事人身份证件或者法人资格证书；当事人委托他人代理的，应该出示委托证明文件；

（三）房地产交易书面合同文本；

（四）法律、行政法规规定的其他证明材料。

第七条 房地产交易当事人应当使用国家规定的房地产交易合同文本。合同文本内容应当包括：当事人姓名、法人名称；房屋坐落、面积结构、附属设施状况、占地面积、标的物四至界限、用途、交易方式；用地面积、土地使用用途。土地使用权取得方式；违约责任及其他相关事项。

第八条 房地产交易价格及经营性服务收费，根据不同情况分别实行政府定价和市场调节价。

土地基准地价、向居民出售的新建普通商品住宅价格、征收补偿房屋价格实行政府定价。

其他各类房屋的买卖、租赁、抵押、典当价格实行市场调节价。

政府有权对实行市场调节价的房地产交易价格和经营服务性收费进行间接调控和引导，必要时，可实行最高或最低限价。

第九条 禁止有下列情形之一的房地产进行交易：

- （一）未依法登记领取权属证书的；
- （二）权属有争议或者权属证书与标的物不符的；
- （三）共有房地产未经其他共有人书面同意的；
- （四）依法应收回土地使用权的；
- （五）司法机关和行政机关按照国家法律或有关政策规定限制房地产权利的；
- （六）有关房地产债务在当事人之间未达成协议的；
- （七）房产管理部门调拨给单位或者个人使用的；

(八) 代管房产无法定所有人签署委托书的；

(九) 其他依法禁止权属转移的。

第十条 实行市场调节价的房地产交易，必须由房地产价格评估机构对房屋及该房屋所占用范围内的土地进行评估。交易双方可依据评估的价格协商议定成交的价格。

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。

政府实行房地产价格评估人员资格认证制度。房地产价格评估人员应取得房地产评估资格，并持证上岗。

第十一条 房地产转让，当事人应当向住房城乡建设、自然资源、市场监管部门如实申报成交价格，不得虚假申报。

第十二条 转让、抵押国有房产，必须经县以上国有资产管理部门审查，并按照审批权限办理批准手续。

第十三条 建立房地产交易市场，除应当依法到市场监督管理部门登记外，还应当报经市、县人民政府批准。

第十四条 房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪等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) 有与开展业务相适应的财产和经费；
- (四) 有与开展业务相应的专业人员；

(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，应当向市场监督管理部门申请设立登记，领取营业执照后，方可开业。

第十五条 房地产转让或者变更时，应当向不动产所在地的登记机构申请变更登记，由不动产登记机构颁发不动产权属证书。

第十六条 房地产抵押和房屋典当、交换时，应当向县以上不动产登记机构办理登记手续。因处分抵押房地产和典当、交换房屋而取得土地使用权和房屋所有权的，应当办理过户登记。

第十七条 发生房地产交易纠纷，当事人可以通过协商或者当地房地产交易管理机构调解解决；可以向仲裁机构申请仲裁或者向房地产所在地人民法院起诉。

第三章 房地产转让

第十八条 本条例所称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。

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。

第十九条 以出让方式取得土地使用权的，转让房地产应当符合下列条件：

(一) 按照出让合同约定已经交付全部土地使用权出让金，

并取得土地使用权证书的；

(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 25% 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的。

第二十条 以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，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国务院规定决定可不办理土地使用权出让手续的，转让方应当按照国务院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。

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。

第二十一条 企业兼并、合并涉及房地产转让的，按照本条例规定办理转让手续。

第二十二条 预售商品房应当符合下列条件：

- (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) 按照提供预售的商品房计算，投入开发建设资金达到工程建设总投资的 25% 以上；

(四) 已经确定交付和进住日期；

(五) 向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记。

符合以上条件的，由房产管理部门发给商品房预售许可证。

第二十三条 房产管理部门直管，单位自管和人民法院依法拍卖的房屋，由拍卖机构拍卖。

第二十四条 房屋所有人转让与他人共有的房屋，应当提前 3 个月通知共有人。在同等条件下，共有人有优先购买权。

第二十五条 出租人出卖租赁期限未届满的房屋，应当在出卖之前的法定合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利；但是，房屋按份共有人行使优先购买权或者出租人将房屋出卖给近亲属的除外。

第四章 房屋租赁

第二十六条 本条例所称房屋租赁是指房屋所有人以非国家定价租金标准，将其房屋使用权出租给承租人的行为。

第二十七条 房屋租赁，出租人和承租人应当持租赁合同，向房产管理部门登记备案。房屋租赁期限不得超过 10 年，逾期需继续租赁的，应当到房产管理部门办理延续租赁登记备案手

续。

第二十八条 有下列情形之一的，出租人可以提前解除房屋租赁合同：

- （一）出租人因不可抗力的原因须提前解除合同的；
- （二）承租人违反合同改变房屋用途的；
- （三）承租人未经出租人同意转租房屋的；
- （四）承租人未按照合同规定缴纳租金，且迟延履行超过 3 个月的；

- （五）承租人损坏房屋或者设备而不维修、不赔偿的；
- （六）承租人其他主观过错造成须提前解除合同的；
- （七）经房产管理部门鉴定为危险房屋不能继续使用的。

第二十九条 有下列情形之一的，承租人可以提前解除房屋租赁合同：

- （一）承租人因不可抗力的原因须提前解除合同的；
- （二）出租人未按照合同规定履行其对该房屋的正常维修责任的；

- （三）出租人其他主观过错造成须提前解除合同的；
- （四）经房产管理部门鉴定为危险房屋不能继续使用的。

第三十条 符合本条例第二十八条第（一）项、第二十九条第（一）项规定提前解除房屋租赁合同的，出租人或者承租人免除赔偿责任。

符合本条例第二十八条第（二）（三）（四）（五）（六）项，

第二十九条第（二）（三）项规定，提前解除房屋租赁合同的，承租人或者出租人应当按照造成的实际损失支付对方赔偿金。

第三十一条 房屋租赁合同有效期满，或者提前中止，出租人、承租人应当共同对房屋及设备进行现场检查，双方无异议后，签署书面意见，15日内办理租赁注销手续。

第三十二条 房屋所有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依照国家和省有关规定上缴国库。

第五章 房地产抵押

第三十三条 本条例所称房地产抵押是指房地产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。

第三十四条 共有房屋进行抵押时，除出具不动产权属证书或者房屋所有权证、土地使用权证，以及共有权保持证外，须出具房屋共有书面协议。

第三十五条 抵押人用已出租的房屋抵押时，原租赁合同继续有效，但应事先通知承租人。抵押人不能清偿债务，抵押房地产被处分或者拍卖时，租赁期限已满的，承租人在同等条件下，有优先购买权；租赁期限未届满的，承租人有权继续按原租赁合同承租。

第三十六条 房地产抵押期间，抵押人以转让抵押物等形式进行处分的，应当按照法律、法规及国家有关规定执行。当事人另有约定的，按照其约定。抵押物转让的，抵押权不受影响。

抵押人转让抵押物的，应当依法严格履行及时通知和债务清偿等义务。

第三十七条 抵押人为法人的，其分立、合并、更名，应当到房地产交易管理机构办理变更手续；抵押人为自然人的，一方或双方死亡，其继承人或者受遗赠人应当自取得继承或者受遗赠有效证件之日起 15 日内，到房地产交易机构办理抵押变更手续。

第三十八条 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缴纳土地使用权出让金的款额后，抵押权人方可优先受偿。

第三十九条 抵押期满，抵押人能够清偿债务的，双方当事人应当于期满之日起 15 日内，共同到房地产交易管理机构办理抵押注销手续。

第四十条 同一处房地产设定若干抵押权的，其抵押价格之和不得超过该房地产的总值。清偿次序按照登记先后确定，同时登记的，按照各方债务额比例清偿。

第六章 房屋典当

第四十一条 本条例所称房屋典当是指房屋所有人（出典人）将房屋出典给承典人的行为。

第四十二条 典当期限内，承典人享有占有、使用、收益的权利，承典人可以将承典房屋转典或出租；但转典或出租期限超过原典当合同约定期限的，须经出典人同意。

第四十三条 典当期内由承典人按照合同负责该房屋的维修。对典期内因房屋损坏而造成的人身财产损失，除不可抗力的原因外，由承典人负责。

第四十四条 典当期届满，出典人退回典价款，承典人腾退承典房屋，典当双方当事人应当在期满之日起 15 日内共同到房地产交易管理机构办理典当注销手续。承典人、出典人经协商也可以续签典当合同，并在双方签订合同之日起 15 日内，到房地产交易管理机构登记备案。

第四十五条 典期届满逾期 10 年或典当合同未载明期限经过 30 年未赎的，视为绝卖。由承典人持原典当合同和法院判决书，向房屋所在地房产管理部门申请办理产权变更登记手续。

第七章 房屋交换

第四十六条 本条例所称房屋交换是指房屋所有人或者使用人交换房屋所有权或者使用权的行为。

第四十七条 房屋产权交换，其不等价部分按照本条例第三

章的规定办理房地产转让手续。

第四十八条 房屋使用权交换，因房屋结构、设施、面积、用途、区位等相关因素，房屋使用价值有差异的，由有关部门测定差价，并由受益方按比例向市人民政府规定的部门缴纳差价款。具体办法由市人民政府确定。

第四十九条 房屋使用权交换，应当征得房屋所有人的同意。房屋所有人对使用人正当的交换行为应当支持。

第八章 税费

第五十条 从事房地产交易，交易当事人必须依法纳税。

第五十一条 房地产交易成立后，交易当事人应当缴纳交易手续费。交易手续费的收取标准由省物价部门会同省房产管理部门确定；国家另有规定的，从其规定。

房地产交易手续费，除房地产交易管理机构外，其他任何单位和个人不得收取或者变相收取。

第五十二条 交易手续费的使用，按照省财政部门的有关规定执行。

第九章 罚则

第五十三条 对妨碍阻挠房地产管理人员执行公务、扰乱房

地产交易秩序的，由公安机关根据《中华人民共和国治安管理处罚法》处罚；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第五十四条 当事人对行政处罚决定不服的，可以依法申请复议或者起诉。当事人逾期不申请复议，也不向人民法院起诉，又不履行处罚决定的，由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第五十五条 房地产交易管理机构、房地产中介服务机构的工作人员滥用职权，玩忽职守，徇私舞弊的，由其所在单位或者上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第十章 附则

第五十六条 本条例应用中的具体问题由省人民政府负责解释。

第五十七条 本条例自公布之日起施行。