广东省城镇房地产转让条例

（1994年1月18日广东省第八届人民代表大会常务委员会第六次会议通过　1994年2月4日公布　1994年3月1日起施行）

第一章　总则第二章　房地产转让第三章　法律责任第四章　附则 第一章　总则　　第一条　为规范房地产转让行为，维护房地产市场秩序，保障房地产转让当事人的合法权益，根据法律、法规有关规定，结合本省实际，制定本条例。　　第二条　本条例所称房地产转让，是指依法取得房地产权的自然人、法人和其他组织，通过买卖、交换、赠与将房地产转移给他人的法律行为。　　第三条　本条例适用于本省行政区域内城镇房地产的转让。　　第四条　房地产转让应当遵循自愿、公平和诚实信用的原则。　　房地产转让时，建筑物、附着物的所有权应当与该建筑物、附着物所占用土地的使用权同时转让，不得分割。　　第五条　房地产转让的风险责任，产权转移前由出让人承担，产权转移后由受让人承担。　　第六条　房地产管理部门核准转移登记的日期，为房地产权转移的日期。　　第七条　房地产转让当事人应当按照规定办理产权转移登记。　　第八条　房地产转让当事人应当依法纳税。　　第九条　县级以上房地产管理部门负责本条例的贯彻实施。第二章　房地产转让　　第十条　房地产具有下列情形之一的，应当经房地产管理部门批准，并补足地价款，方可转让：　　（一）通过行政划拨取得土地使用权的；　　（二）取得土地使用权时减免地价款的；　　（三）法律、法规规定的其他情形。　　第十一条　房地产具有下列情形之一的，不得转让：　　（一）经人民法院裁定或者判决限制产权转移的；　　（二）县级以上人民政府依法收回土地使用权的；　　（三）共同共有房地产，未经其他共有人同意的；　　（四）设定抵押权的房地产，未经抵押人同意的；　　（五）权属有争议的；　　（六）法律、法规规定不得转让的。　　第十二条　下列行为视同房地产转让：　　（一）以房地产出资与他人合资经营，房地产已成为合资经营的企业拥有的；　　（二）一方提供土地使用权，另一方提供资金合作开发房地产，并以产权分成的；　　（三）以房地产作价入股的；　　（四）收购、合并或者分立企业时，房地产转移为新的权利人所有的；　　（五）以房地产抵债的；　　（六）法律、法规规定的其他情形。　　第十三条　通过买卖、交换、赠与进行房地产转让的当事人应当订立书面合同。　　第十四条　房地产买卖合同应当具备以下条款：　　（一）双方当事人的姓名或者名称、地址；　　（二）房地产权属证明文件名称和编号；　　（三）房地产座落的位置、面积、四至界线；　　（四）土地宗地号、土地使用权的性质、年限；　　（五）房地产的用途；　　（六）买卖价款及支付方式和时间；　　（七）房地产交付使用的时间；　　（八）公用部分的权益分享及共有人的权利义务；　　（九）违约责任；　　（十）纠纷的解决办法；　　（十一）合同生效的条件；　　（十二）双方约定的其他事项。　　第十五条　凡发生下列情形之一的，允许变更或者解除房地产买卖合同：　　（一）经当事人双方协商一致，并且不因此损害国家利益和他人合法权益的；　　（二）因不可抗力致使合同全部义务不能履行的；　　（三）由于另一方在合同约定的期限内没有履行合同的；　　（四）出现合同约定的变更或者解除合同条件的。　　一方当事人根据前款第（二）、（三）、（四）项规定有权通知另一方变更或者解除合同。　　双方当事人协商变更或者解除合同的，应当订立书面协议。　　第十六条　下列当事人在同等条件下，依次享有优先购买权：　　（一）房地产共有人；　　（二）房地产抵押权人；　　（三）房地产承租人。　　出让人应当于签订房地产转让合同前九十日书面通知上列当事人。　　第十七条　房地产交换是指当事人将各自所有的房地产互相转移给对方的法律行为。　　第十八条　房地产交换合同的订立、履行、变更或者解除，参照房地产买卖合同的有关规定执行。　　第十九条　房地产赠与是指赠与人将自己所有的房地产无偿地转移给受赠人的法律行为。　　第二十条　房地产赠与合同载明赠与当事人的姓名或者名称、地址、房地产的基本情况、约定条件等主要事项。　　第二十一条　房地产赠与人是自然人的，应当具有完全民事行为能力。　　第二十二条　房地产受赠人可以是国家、自然人、法人或者其他组织，法律、法规另有规定的除外。　　第二十三条　房地产赠与约定条件的，受赠人不履行约定条件时，赠与人可要求受赠人履行，或者撤销赠与。所约定条件不能履行或者不需要履行的，赠与人不能撤销已生效的赠与。　　第二十四条　受让人有权对房地产的状况，包括权属、结构、装修、抵押关系、租赁关系、相邻关系、土地出让合同等情况进行了解，出让人有义务提供有关情况。第三章　法律责任　　第二十五条　房地产转让合同被确认无效后，一方当事人有过错的，应当赔偿另一方当事人因此造成的经济损失。双方当事人均有过错的，应当承担相应的责任。　　第二十六条　因变更或者解除房地产转让合同致使另一方当事人造成经济损失的，有过错的一方当事人应当负赔偿责任。　　第二十七条　因出让人的过错，不能按约定时间交付房地产的，出让人应当支付违约金。违约金数额有约定的，从约定；未约定的，为延期交付房地产期间的租金。造成受让人经济损失的，出让人除支付违约金外，还应当负赔偿责任。　　第二十八条　受让人不按约定时间给付价款的，应当比照中国人民银行有关延期付款的规定支付违约金；因受让人过错造成出让人经济损失的，受让人除支付违约金外，还应当负赔偿责任。　　第二十九条　出让人违反第二十四条规定故意隐瞒真实情况而造成房地产转让合同无效的，应当赔偿受让人因此造成的经济损失。　　第三十条　违反第十条、第十一条第（一）、（二）、（六）项规定转让房地产的，转让行为无效，有非法所得的，由房地产管理部门没收其非法所得，并处以非法所得百分之五十以下的罚款；出让人持有房地产开发资质证的，可视情节给予不予资质年审或者吊销房地产开发资质证的处罚。　　第三十一条　违反第八条规定的，由税务部门依法处罚。　　第三十二条　当事人对处罚决定不服的，可以在接到处罚决定书之日起十五日内向作出处罚决定的上一级主管部门申请复议，也可以直接向人民法院起诉。复议机关应当在接到复议申请之日起六十日内作出复议决定。当事人对复议决定不服的，可以在接到复议决定书之日起十五日内向人民法院起诉。　　当事人逾期不申请复议、不起诉，又不执行处罚决定的，作出处罚决定的部门可以申请人民法院强制执行。第四章　附则　　第三十三条　微利商品住宅、福利住宅的转让，按照本省人民政府的有关规定执行。　　第三十四条　本条例自１９９４年３月１日起施行。