甘肃省城市房地产管理条例

（2001年3月30日甘肃省第九届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）

　　第一条　为了促进城市房地产业健康发展，规范房地产市场，保障房地产权利人的合法权益，加强城市房地产管理，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《城市房地产开发经营管理条例》等有关法律。法规的规定，结合本省实际，制定本条例。　　第二条　在本省城市规划区国有土地上，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，实施房地产管理，应当遵守本条例。　　在城市规划区以外从事房地产开发经营管理，参照本条例执行。　　第三条　省人民政府建设行政主管部门负责全省城市房地产管理工作。　　县级以上人民政府负责房地产开发、交易、管理的行政主管部门（以下简称房地产行政管理部门）按照其职责负责本行政区域内城市房地产开发、交易、管理工作。　　县级以上人民政府土地管理部门依照有关法律、行政法规的规定，负责与房地产开发经营有关的土地管理工作。　　县级以上人民政府其他有关部门按照各自的职责分工，依法做好城市房地产管理工作。　　第四条　县级以上人民政府计划、建设、土地、财政、税务、物价等部门应当在各自职权范围内制定和落实优惠政策，扶持发展经济适用住房建设，改善城市中低收入家庭的居住条件。　　城市人民政府和企业、事业单位应当组织城市廉租住房实施工作，向具有城市常住居民户口的最低收入家庭提供租金相对低廉的普通住房。　　第五条　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。　　第六条　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。由工商行政管理部门核定名称并发放《企业登记申请书》，经县级以上建设行政主管部门在《企业登记申请书》上签署意见。工商行政管理部门对符合规定条件的，应予以登记，发给营业执照；对不符合规定条件的，不予以登记，并说明理由。　　第七条　房地产开发企业领取营业执照后30日内，应当到登记机关所在地房地产行政管理部门备案，并按照国家和省建设行政管理部门的有关规定办理资质等级手续。　　房地产开发企业资质实行年检制度。资质年检由省建设行政主管部门组织，县级以上房地产行政管理部门具体实施。　　第八条　鼓励省内外私营企业和外资企业投资开发房地产业。　　省外房地产开发企业进入本省从事房地产开发经营活动，应当到省建设行政主管部门办理登记备案手续。　　外商投资设立的房地产开发企业，应当依照外商投资企业法律、行政法规的规定，办理有关手续。　　第九条　房地产开发建设应当遵守建设程序，依法办理有关手续。　　房地产开发应当按照有关土地、城市规划、建筑、环境保护等法律、法规的规定确定开发项目。　　房地产开发项目立项后，应当按照批准的建设规划及项目的性质、规模、规划设计条件、开发期限、配套公用设施和绿地、文物保护、动迁补偿安置等内容进行开发建设，不得擅自改变。确需改变的，应当报原审批单位批准。　　第十条　房地产开发项目竣工后，房地产开发企业应当按照有关规定，向项目所在地县级以上房地产行政管理部门提出综合或分期验收申请。房地产行政管理部门应当自接到申请之日起30日内，组织工程质量监督、规划、消防、人防等部门，按照国家规定的内容进行验收。经验收合格后，方可交付使用。　　第十一条　房地产开发企业预售商品房，应当依法向所在地的市、县房地产行政管理部门申请预售登记，取得预售许可证，并在预售时向购买人出示。　　房地产开发企业预售商品房所得款项，应当设专户存入银行，专款用于该工程建设，在支付和清偿该预售房屋的全部建设费用之前，不得挪作他用，并接受房地产行政管理部门的监督。　　第十二条　商品房预售、销售，当事人双方应当签定书面合同，应当使用省建设、工商行政管理部门监制的合同示范文本。　　商品房销售面积由市、县房地产行政管理部门登记确权认定。当事人有异议的，可以向上一级房地产行政管理部门申请复核。　　享受国家优惠政策的居民住宅价格，应当实行政府指导价或者政府定价。　　第十三条　房地产开发企业应当在商品房交付使用时，向购买人提供住宅质量保证书和住宅使用说明书，应当按照住宅质量保证书的约定，承担商品房保修责任。经工程质量监督单位核验，确属主体结构质量不合格的，购买人有权退房；给购买人造成损失的，房地产开发企业应当依法承担赔偿责任。　　第十四条　商品房预购人可以将已购的未竣工的商品房转让。在转让时商品房预购人除与受让人签订转让合同外，还应当与受让人及预售人签订合同变更协议。　　第十五条　依法取得的国有土地使用权，经有关部门批准，可以作价入股，合资、合作开发经营房地产。合资、合作开发经营房地产的，应当按照国家有关规定办理房地产权属转移手续。　　第十六条　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。　　第十七条　已购买的公有住房和经济适用住房，按照国家和省有关规定，可以上市交易。　　第十八条　下列房地产，不得转让：　　（一）以出让方式取得土地使用权而不符合本条例第十六条规定条件的；　　（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。　　第十九条　实行房地产价格评估制度。因房地产交易、拆迁、拍卖、偿债、仲裁等需要确定房地产价格的，应当由房地产评估机构按规定程序和技术标准进行价格评估。　　第二十条　依法获得的房屋所有权和土地使用权可以设定抵押。房地产开发企业不得将已预售的商品房设定抵押；已建成的商品房设定抵押的，在抵押权存续期间，未经抵押权人书面同意并未告知购房人的不得销售。法律、法规另有规定的，从其规定。　　第二十一条　房地产抵押，应当凭上地使用权证书、房屋所有权证书办理。　　房地产抵押，抵押人和抵押权人应当签订书面抵押合同，并按照有关规定办理抵押登记。　　第二十二条　房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，并到市、县房地产行政管理部门登记备案。　　第二十三条　房屋租赁期限内。出租人转让房屋所有权的，房屋受让人应当继续履行原租赁合同的约定。　　出租人在租赁期限内死亡的，其继承人应当继续履行原租赁合同。　　住宅用房承租人在租赁期限内死亡的，其共同居住的家庭成员可继续承租。　　第二十四条　有下列情形之一的房屋不得出租：　　（一）未依法取得房屋所有权证的；　　（二）司法机关和行政机关依法裁定，决定查封或以其他形式限制房地产权利的；　　（三）共有房屋未取得共有人同意的；　　（四）权属有争议的；　　（五）不符合安全规定的；　　（六）已抵押而未经抵押权人同意的；　　（七）法律、法规及其他规定禁止出租的。　　第二十五条　设立房地产价格评估等中介服务机构，必须具备规定的条件，向工商行政管理部门申请设立登记，领取营业执照，并取得国家和省级建设行政管理部门颁发的房地产中介服务资质证书后，方可开业。　　实行房地产价格评估等中介人员资格认证制度。　　第二十六条　实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。　　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及有关文件向市、县房地产行政管理部门申请登记，由市、县房地产行政管理部门在10个工作日内核发建设部监制、省建设行政管理部门统一印制的房屋所有权证书。不符合登记条件的，不予以发证，并说明理由。　　第二十七条　新建房屋，权利人应当在房屋竣工后90日内向市、县房地产行政管理部门申请房屋所有权初始登记。初始登记应当提交国家和省人民政府规定的有关证明文件。　　预售、销售商品房的当事人应当于商品房交付使用之日起90日内，办理房屋所有权登记和土地使用权变更手续。　　房地产开发企业应当协助商品房购买人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续，并提供必要的证明文件。　　第二十八条　房屋因买卖、交换、赠与、继承、划拨、转让、分割、合并等原因致使其权属发生转移的，当事人应当自事实发生之日起30日内申请办理房屋权属转移登记。　　申请转移登记应当提交房屋权属证书以及相关的合同、协议、证明等文件。　　第二十九条　权利人名称变更和房屋现状发生下列情形之一的，应当自事实发生之日起30日内申请变更登记：　　（一）房屋坐落的街道、门牌或者房屋名称发生变更的；　　（二）房屋面积增加或者减少的；　　（三）房屋翻建的；　　（四）法律、法规规定的其他情形。　　申请变更登记，应当提交房屋权属证书以及相关的证明文件。　　第三十条　在住宅小区积极推行社会化、专业化、市场化的物业管理体制，强化服务功能。物业管理的具体办法另行制定。　　第三十一条　房屋使用人不得随意改变房屋的总体设计功能和公共设施使用功能。确需要改变的，应当符合城市规划要求和结构安全标准，该使用人应当主动征得相邻所有人、使用人和业主代表的书面同意，并报县以上房地产行政管理部门审批。　　住宅小区内按照规划建设的公共建筑和公共设施，不得改变使用性质。　　第三十二条　商品住房和公有住房出售后应当按规定建立住房维修基金，专项用于共用部位、共用设施设备的大修、更新、改造，不得挪作他用。　　维修基金收取与使用管理的具体办法由省建设、财政等有关部门制订，并经省人民政府批准后实施。　　第三十三条　房屋所有人或物业管理企业应当加强对房屋及附属设施设备的管理，及时修缮，保证居住安全和正常使用。因修缮不及时，造成安全事故和妨碍正常使用，使他人受到损失的，应当依法承担赔偿责任。　　第三十四条　有下列情形之一的，房屋所有人或使用人应当及时向房地产行政管理部门申请房屋安全鉴定：　　（一）出现不安全因素的；　　（二）达到规定的使用年限或者达到前次安全鉴定确定的使用期限的；　　（三）装修改造涉及房屋结构改变和荷载增加的；　　（四）改变房屋用途危及安全的。　　经房地产行政管理部门确认为危房的。房屋所有人或使用人应当按照鉴定中提出的要求及时治理或拆除。　　第三十五条　违反本条例规定的下列行为，由省建设行政主管部门或者县级以上房地产行政管理部门及工商行政管理部门，按照各自职责，依照有关法律、法规的规定给予处罚：　　（一）未取得营业执照或资质等级证书、超越资质等级从事房地产开发经营的；　　（二）未取得营业执照和资质证书，擅自从事房地产中介业务的；　　（三）未按规定进行房地产开发企业资质年检的；　　（四）将未验收或验收不合格的房屋交付使用的；　　（五）擅自预售商品房的；　　（六）以虚报、瞒报房屋权属情况等非法手段获得房屋权属证书或非法印制、伪造房屋权属证书的；　　（七）未按规定时限进行房屋权属登记的；　　（八）未办理房屋租赁登记备案手续，擅自出租或转租房屋的；　　（九）擅自改变住宅小区内公共建筑和公共设施使用性质的。　　第三十六条　有关行政管理部门及其工作人员违反本条例规定，有下列行为之一的，由其上级主管部门或本级人民政府责令改正，情节严重的，对其主管人员或直接责任人员依法给予行政处分；造成经济损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任：　　（一）行使登记注册、审查核准、审批、年检、监督检查等管理职责时，非法提高标准或者增设条件，或者采取推倭、拖延、阻挠作法的；　　（二）越权核发资质证书、执业资格证书和商品房预售许可证的；　　（三）滥用职权，违反城市规划审批房地产开发项目的；　　（四）在房地产开发项目竣工验收中弄虚作假的；　　（五）在房地产开发、交易、管理中，利用职权索贿受贿的。　　第三十七条　当事人对行政管理部门作出的具体行政行为不服的，可以依照《中华人民共和国行政复议法》和《中华人民共和国行政诉讼法》的规定申请行政复议或者提起行政诉讼。　　第三十八条　本条例自2001年7月1日起施行。