

湖北省实施《中华人民共和国城市房地产管理法》办法

第一章 总 则

第一条 为加强对城市房地产的管理，维护房地产市场秩序，保障房地产权利人的合法权益，促进房地产业的健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称《房地产管理法》）的规定，结合本省实际，制定本办法。

第二条 在本省城市规划区国有土地范围内，取得房地产开发用地的土地使用权，从事房地产开发、房地产交易，实施房地产管理，应当遵守《房地产管理法》和本办法。

第三条 县级以上人民政府房产管理部门负责本行政区域内房地产业的行业管理，未设房产管理部门的，由建设行政主管部门负责。其主要职权是：

（一）贯彻实施相关的法律、法规和政策，制订房地产业发展规划；

（二）指导管理城镇国有土地使用权有偿转让和开发利用工作；

（三）负责房产登记发证，归口物业管理；

（四）指导房地产开发经营和房屋商品化工作，规范房地产市场；

（五）指导、推进城镇住宅建设，参与指导城镇住房制度改革；

(六) 依法查处违反房地产业管理规定的行为;

(七) 行使法律、法规和本办法规定的其他职权。

第四条 城市土地资源和地政、地籍工作的统一管理,城市土地的征用、划拨、出让和土地使用权的登记发证工作,城市土地权属纠纷和土地案件的查处,以及本办法规定的涉及城市土地管理的其他工作,由县级以上人民政府土地管理部门负责。

第五条 经省人民政府批准,有条件的市、县可由一个部门统一负责房产管理和土地管理工作。

第二章 房地产开发用地

第六条 房地产开发用地,可依法通过土地使用权出让或划拨取得。

第七条 市、县土地管理部门依据省人民政府下达的房地产开发用地控制指标拟订年度出让土地使用权总面积方案,由城市规划、建设和房产管理部门签署意见并经本级人民政府审查同意后,报省人民政府批准,由省土地管理部门下达执行。

第八条 土地使用权出让必须有明确的建设项目。对拟出让的土地,由市、县城市规划管理部门审查选址、布局及规划设计条件,建设行政主管部门确认开发项目和审查开发项目的城市基础设施配套条件,房产管理部门审查拆迁安置方案和该地块上房屋产权归属。市、县土地管理部门根据城市规划、建设、房产管理部门的审查意见,提出土地使用权出让方案,报经有批准权的人民政府批准后组织实施。

第九条 土地使用权出让，由市、县土地管理部门与土地使用者签订书面合同。土地使用权出让合同应符合国家制定的规范文本的要求。

第十条 土地使用权出让金必须全额上缴财政，列入预算，专项用于城市基础设施建设和土地开发。

第三章 房地产开发

第十一条 房地产开发项目经批准立项后，建设行政主管部门应当组织有关部门对项目的规划设计、开发期限、基础设施和配套公用设施建设、拆迁补偿安置等提出要求，并出具《房地产开发项目建设条件意见书》，作为项目建设的依据。房地产开发项目，应当通过招标、拍卖等方式确定开发者。

第十二条 以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地，并按照出让合同约定的期限完成开发项目建设。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可由土地管理部门征收相当于土地使用权出让金 20% 以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，报经有批准权的人民政府批准，由土地管理部门宣布无偿收回土地使用权。因不可抗力造成动工开发迟延的除外。

第十三条 房地产开发项目的设计、施工，必须符合国家和省的有关标准和规范，并按质量验收标准验收。房地产开发项目竣工后，由有关部门和单位依据法律法规的规定进行各项验收，按质量验收标准验收合格，方可交付使用。

第十四条 开发企业在工程的开发建设中，必须加强质量管理，建立质量保证体系，保证工程的使用功能符合设计要求，并向用户提供使用、保养和维修说明。开发企业必须对其开发的房地产承担质量责任。因建设质量问题给购买者或使用者造成损失的，负责赔偿。开发企业与勘测、设计、施工等单位之间的质量责任关系，按照有关法律法规的规定执行。

第十五条 设立房地产开发企业，应当按《房地产管理法》规定办理注册登记。房地产开发企业在领取营业执照后的三十日内，应当到登记机关所在地的县级以上人民政府建设行政主管部门申报确定资质等级和业务范围。

第十六条 各级人民政府应根据社会、经济发展水平，实施安居工程和经济适用住宅的建设。鼓励房地产开发企业开发普通居民住宅，逐步改善居民的居住条件。

第四章 房地产交易

第十七条 房地产可依法转让、抵押、租赁。

第十八条 房地产交易，应当由房地产价格评估机构进行价格评估（国家定价的除外）。房地产交易当事人可依据评估价格协商拟定成交价格。

第十九条 房地产当事人转让、抵押房地产或者出租房屋的，在合同签订后的三十日内，持合同、土地使用权证、房屋所有权证、当事人的合法证件、价格评估报告等有关文件，到房产管理部门办理交易

登记手续。房产管理部门就地产涉及的权属问题交由土地管理部门签署意见后，向登记人出具登记证明。房地产权利人转让房地产，应向房产管理部门如实申报成交价。房地产转让的成交价格，可在办理交易登记手续时一同申报。房产管理部门应及时向有关部门通报房地产交易登记和价格申报的情况。

第二十条 以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，需要办理土地使用权出让手续的，在向房产管理部门申请转让登记的同时，向土地管理部门申请办理土地使用权出让手续。以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，属于下列情形之一的，经有批准权的人民政府批准，可以不办理土地使用权出让手续，转让方应按本办法第十九条的规定办理手续，并将转让房地产所获收益中的土地收益按国家和省的规定处理。

（一）经城市规划行政管理部门批准，转让的土地用于建设《房地产管理法》第二十四条规定的项目的；

（二）私有住宅转让后仍用于居住的；

（三）按照国家和省的住房制度改革有关规定出售公用住宅的；

（四）同一宗土地上部分房屋转让而土地使用权不可分割转让的；

（五）转让的房地产暂时难以确定土地使用权出让用途、年限和其他条件的；

（六）根据城市规划，土地使用权不宜出让的；

(七) 县级以上人民政府规定暂时无法或不需要采取土地使用权出让方式的其他情形。

第二十一条 房地产开发企业预售商品房，必须符合《房地产管理法》的规定，并向市、县房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证。开发企业与承购人签订商品房预售、销售合同，均须使用国家制定的规范文本。

第二十二条 房地产抵押物由抵押人占管，抵押人在占管期内应当保持抵押物的安全、完好。抵押权人有权按抵押合同的约定，检查由抵押人占管的抵押物。

第二十三条 有下列情形之一的房地产可以设定抵押权：

- (一) 以出让方式取得的土地使用权；
- (二) 依法获得所有权的房屋及其占有范围内的土地使用权；
- (三) 依法获得的房屋期权；
- (四) 依法可以抵押的其他房地产。

第二十四条 有下列情形之一的房地产不得设定抵押权：

- (一) 尚未建有地上房屋及其他附属物的；
- (二) 文物建筑或有重要纪念意义的其他建筑；
- (三) 已出租的公有住宅和公益事业用房；
- (四) 未依法登记领取权属证书的房地产；

(五) 依法列入拆迁范围的房屋；

(六) 依法不得设定抵押权的其他房地产。

第二十五条 有下列情形之一的，抵押权人有权要求处分房地产抵押物：

(一) 债务人未依法履行到期债务的；

(二) 作为公民的债务人死亡，无人代为履行到期债务的；

(三) 抵押人的合法继承人或者受遗赠人拒不履行到期债务的；

(四) 抵押人被宣告解散或破产的；

(五) 抵押合同约定的其他情形。

第二十六条 抵押当事人经协商以作价转让的方式处分房地产抵押物，抵押当事人无法达成转让抵押物协议时，以拍卖方式处分抵押物。抵押权人处分抵押物前，应当书面通知抵押人。抵押物为共有或者已出租房地产的，还应当同时通知共有人或承租人。

第二十七条 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、决定查封或者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) 属于违法建筑的；
- (六) 不符合安全标准的；
- (七) 已抵押，未经抵押权人同意的；
- (八) 法律、法规禁止出租的其他情形。

第二十八条 房地产中介服务机构应当按《房地产管理法》规定办理注册登记。房地产价格评估机构在领取营业执照三十日内，应当分别到所在地的市、县土地管理部门、房产管理部门和物价部门登记备案。全省房地产价格评估人员专业资格认证工作，由省建设行政主管部门和人事行政主管部门负责。

第五章 房地产权属登记管理

第二十九条 土地管理部门和房产管理部门依法核发的房地产权属证书，是房地产权利人依法经营、使用或处分该房地产的唯一合法凭证。土地使用权证书和房屋所有权证书，分别由省土地管理部门和建设行政主管部门统一印制。

第三十条 以出让或者划拨方式取得土地使用权，应当向县级以上人民政府土地管理部门申请登记，经土地管理部门核实，由本级人民政府颁发土地使用权证书。

第三十一条 在依法取得的房地产开发用地上建成房屋的，在取得商品房竣工验收证明之日起三个月内，房地产开发企业应当凭土地使

用权证书及有关文件向所在地的市、县房产管理部门申请登记，由市、县房产管理部门核实并颁发房屋所有权证书。

第三十二条 已确认权属的房地产发生转让（买卖、赠与、交换、继承）、析产和合并或者由企业投资入股、联营、兼并等变更及现状变更时，应当向市、县房产管理部门申请房产变更登记，并凭变更后的房屋所有权证书向同级土地管理部门申请土地使用权变更登记，经同级土地管理部门核实，由本级人民政府更换或者更改土地使用权证书。

第六章 法律责任

第三十三条 违反本办法，将未经验收或验收不合格的房地产转让或交付使用的，由市、县建设行政主管部门责令限期改正，没收违法所得，可以并处开发投资额 1%到 5%的罚款。

第三十四条 违反本办法，房地产开发企业未到建设行政主管部门确定资质等级和业务范围，擅自从事房地产开发业务或不按资质等级和业务范围擅自扩大业务范围的，由市、县建设行政主管部门处以开发投资额 1%到 5%的罚款。

第三十五条 违反本办法，不申请房地产交易登记，不申报房地产转让成交价、瞒报或者作不实申报的，由市、县房产管理部门责令限期补办登记手续、申报成交价，可以并处罚款。属于未申请房地产转让、抵押登记的，处以房地产评估价格 1%至 5%的罚款；属于未申

请房屋租赁登记的，处以月租金十倍以下的罚款；属于未申报成交价的，处以转让房地产评估价格 1%至 2%的罚款。

第三十六条 违反本办法，未付清土地使用权出让金未取得土地使用权证书，或者未按照出让合同约定进行投资开发，转让土地使用权的，由县级以上人民政府土地管理部门没收违法所得，可以并处出让金额 5%至 10%的罚款。

第三十七条 违反本办法第二十条第一款的规定转让房地产的，由县级以上人民政府土地管理部门责令缴纳土地使用权出让金，没收违法所得，可以并处其出让金额 5%至 10%的罚款。

第三十八条 违反本办法的规定预售商品房的，由县级以上人民政府房产管理部门责令停止预售活动，没收违法所得，可以并处预售商品房价格 1%至 2%的罚款。

第三十九条 违反本办法，未取得营业执照擅自从事房地产中介服务业务的，由县级以上人民政府工商行政管理部门责令停止房地产中介服务业务活动，没收违法所得，可以并处一万元至五万元的罚款。违反本办法，取得营业执照后未分别到土地管理部门、房产管理部门和物价部门登记备案的，不得从事房地产中介服务业务，其中介服务业务行为无效。

第四十条 违反本办法，未进行房地产权属登记的，分别由市、县房产管理部门、土地管理部门责令限期补办登记手续，并处以房地产评估价格 5%的罚款。当事人利用非法手段获得房地产权属证书的，

由发证机关收回房地产权属证书或宣布其房地产权属证书作废，并处以五千元至一万元的罚款。造成他人损失的，应负赔偿责任。违法印制、仿冒、伪造房地产权属证书构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第四十一条 房产管理部门、土地管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权，利用职务上的便利，索取他人财物，或者非法收受他人财物为他人谋取利益的，没收违法所得，并按照情节，给予行政处分。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十二条 当事人对行政处罚决定不服的，可以依法申请行政复议或提起行政诉讼。逾期不申请复议，不起诉又不履行的，由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第七章 附 则

第四十三条 在城市规划区外的国有土地范围内取得房地产开发用地的土地使用权，从事房地产开发、交易活动以及实施房地产管理，参照本办法执行。机关、团体、企业事业单位内部住房制度改革按国务院有关规定执行。

第四十四条 本办法的具体应用问题由省人民政府负责解释。

第四十五条 本办法自公布之日起施行。