

目 录

1. 中华人民共和国土地管理法 (1986年6月25日 中华人民共和国主席令第41号公布 1988年12月29日 中华人民共和国主席令第12号修改公布 2004年8月28日 中华人民共和国主席令第28号修改公布 2019年8月26日 中华人民共和国主席令第32号修改公布)	(1)
2. 中华人民共和国城市房地产管理法 (1994年7月5日 中华人民共和国主席令第29号公布 2007年8月30日 中华人民共和国主席令第72号修改公布 2009年8月27日 中华人民共和国主席令第18号修改公布 2019年8月26日 中华人民共和国主席令第32号修改公布)	(13)
3. 城市房地产开发经营管理条例 (1998年7月20日 国务院令第248号公布 2011年1月8日 国务院令第588号修改公布 2018年3月19日 国务院令第698号修改公布 2019年3月24日 国务院令第710号修改公布 2020年3月27日 国务院令第726号修改公布 2020年1月29日 国务院令第732号修改公布)	(21)
4. 住房公积金管理条例 (1999年4月3日 国务院令第262号公布 2002年3月24日 国务院令第350号修改公布 2019年3月24日 国务院令第710号修改公布)	(26)
5. 国有土地上房屋征收与补偿条例 (2011年1月21日 国务院令第590号公布)	(32)

6. 物业管理条例	
(2003年6月8日 国务院令 第379号公布	
2007年8月26日 国务院令 第504号修改公布	
2016年2月6日 国务院令 第666号修改公布	
2018年3月19日 国务院令 第698号修改公布)	
.....	(37)
7. 房地产经纪管理办法	
(2011年1月20日 住建部 发改委 人社部令 第8号公布	
2016年3月1日 住建部 发改委 人社部令 第29号修改公布)	
.....	(45)
8. 城市危险房屋管理规定	
(1989年11月21日 建设部令 第4号公布	
2004年7月20日 建设部令 第129号修改公布)	
.....	(51)
9. 城市商品房预售管理办法	
(1994年11月15日 建设部令 第40号公布	
2001年8月15日 建设部令 第95号修改公布	
2004年7月20日 建设部令 第131号修改公布)	
.....	(54)
10. 城市房地产转让管理规定	
(1995年8月7日 建设部令 第45号公布	
2001年8月15日 建设部令 第96号修改公布)	
.....	(57)
11. 城市房地产抵押管理办法	
(1997年5月9日 建设部令 第56号公布	
2001年8月15日 建设部令 第98号修改公布)	
.....	(60)
12. 已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法	
(1999年4月22日 建设部令 第69号公布)	
.....	(67)
13. 城市房屋白蚁防治管理规定	
(1999年10月15日 建设部令 第72号公布	
2004年7月20日 建设部令 第130号修改公布	
2015年5月4日 住房和城乡建设部令 第24号修改公布)	
.....	(70)

14. 房地产开发企业资质管理规定 (2000年3月29日 建设部令第77号公布 2015年5月4日 住房和城乡建设部令第24号修改公布 2018年12月22日 住房和城乡建设部令第45号修改公布)	(72)
15. 房产测绘管理办法 (2000年12月28日 建设部 国家测绘局令第83号公布)	(77)
16. 商品房销售管理办法 (2001年4月4日 建设部令第88号公布)	(80)
17. 城市房地产权属档案管理办法 (2001年8月29日 建设部令第101号公布)	(87)
18. 住宅室内装饰装修管理办法 (2002年3月5日 建设部令第110号公布 2011年1月26日 住房和城乡建设部令第9号修改公布)	(91)
19. 注册房地产估价师管理办法 (2006年12月25日 建设部令第151号公布 2016年9月13日 住房和城乡建设部令第32号修改公布)	(97)
20. 廉租住房保障办法 (2007年11月8日 建设部 发改委 监察部 民政部 财政部 国土资源部 中国人民银行 国家税务总局 国家统计局令第162号公布)	(104)
21. 住宅专项维修资金管理办法 (2007年12月4日 建设部 财政部令第165号公布)	(109)
22. 商品房屋租赁管理办法 (2010年12月1日 住房和城乡建设部令第6号公布)	(117)
23. 公共租赁住房管理办法 (2012年5月28日 住房和城乡建设部令第11号公布)	(120)

24. 房地产估价机构管理办法 (2005年10月12日 建设部令第142号公布 2013年10月16日 住房和城乡建设部令第14号修改公布 2015年5月4日 住房和城乡建设部令第24号修改公布)	(126)
25. 安徽省城市房地产交易管理条例 (2000年5月29日 安徽省人民代表大会常务委员会公告第96号公布)	(136)
26. 安徽省物业管理条例 (2004年12月23日 安徽省人民代表大会常务委员会公告第51号公布 2009年10月23日 安徽省人民代表大会常务委员会公告第16号修改公布 2016年7月29日 安徽省人民代表大会常务委员会公告第47号修改公布)	(142)
27. 安徽省城镇公有房屋管理办法 (1991年11月22日 安徽省人民政府令第26号公布 1997年12月25日 安徽省人民政府令第99号修改公布 2010年12月23日 安徽省人民政府令第230号修改公布)	(164)
28. 安徽省城市房屋租赁管理办法 (1999年12月3日 安徽省人民政府令第121号公布 2010年12月23日 安徽省人民政府令第230号修改公布 2019年2月27日 安徽省人民政府令第289号修改公布)	(169)
29. 安徽省城市房地产开发经营管理办法 (2000年11月10日 安徽省人民政府令第129号公布 2002年3月12日 安徽省人民政府令第143号修改公布 2004年8月10日 安徽省人民政府令第175号修改公布)	(172)
30. 安徽省物业专项维修资金管理暂行办法 (2006年12月14日 安徽省人民政府令第197号公布 2008年4月22日 安徽省人民政府令第211号修改公布 2019年2月27日 安徽省人民政府令第289号修改公布)	(178)
31. 安徽省保障性住房建设和管理办法(试行) (2013年8月29日 安徽省人民政府令第248号公布)	(184)

32. 安徽省职工所购公有住房上市交易管理暂行办法
(1998年5月29日 皖政〔1998〕21号公布)

.....(192)

中华人民共和国土地管理法

(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过,根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正,1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订,根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正,根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)

第一章 总则

第一条 为了加强土地管理,维护土地的社会主义公有制,保护、开发土地资源,合理利用土地,切实保护耕地,促进社会经济的可持续发展,根据宪法,制定本法。

第二条 中华人民共和国实行土地的社会主义公有制,即全民所有制和劳动群众集体所有制。全民所有,即国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。国家为了公共利益的需要,可以依法对土地实行征收或者征用并给予补偿。国家依法实行国有土地有偿使用制度。但是,国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第三条 十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。各级人民政府应当采取措施,全面规划,严格管理,保护、开发土地资源,制止非法占用土地的行为。

第四条 国家实行土地用途管制制度。国家编制土地利用总体规划,规定土地用途,将土地分为农用地、建设用地和未利用地。严格限制农用地转为建设用地,控制建设用地总量,对耕地实行特殊保护。前款所称农用地是指直接用于农业生产的土地,包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等;建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地,包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等;未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地。

第五条 国务院自然资源主管部门统一负责全国土地的管理和监督工作。县级以上地方人民政府自然资源主管部门的设置及其职责,由省、自治区、直辖市人民政府根据国务院有关规定确定。

第六条 国务院授权的机构对省、自治区、直辖市人民政府以及国务院确定的城市人民政府土地利用和土地管理情况进行督察。

第七条 任何单位和个人都有遵守土地管理法律、法规的义务,并有权对违反土

地管理法律、法规的行为提出检举和控告。

第八条 在保护和开发土地资源、合理利用土地以及进行有关的科学研究等方面成绩显著的单位和个人，由人民政府给予奖励。

第二章 土地的所有权和使用权

第九条 城市市区的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有；宅基地和自留地、自留山，属于农民集体所有。

第十条 国有土地和农民集体所有的土地，可以依法确定给单位或者个人使用。使用土地的单位和个人，有保护、管理和合理利用土地的义务。

第十一条 农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理；已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理；已经属于乡（镇）农民集体所有的，由乡（镇）农村集体经济组织经营、管理。

第十二条 土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

第十三条 农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地、林地、草地，以及其他依法用于农业的土地，采取农村集体经济组织内部的家庭承包方式承包，不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等，可以采取招标、拍卖、公开协商等方式承包，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。家庭承包的耕地的承包期为三十年，草地的承包期为三十年至五十年，林地的承包期为三十年至七十年；耕地承包期届满后再延长三十年，草地、林地承包期届满后依法相应延长。国家所有依法用于农业的土地可以由单位或者个人承包经营，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。发包方和承包方应当依法订立承包合同，约定双方的权利和义务。承包经营土地的单位和个人，有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。

第十四条 土地所有权和使用权争议，由当事人协商解决；协商不成的，由人民政府处理。单位之间的争议，由县级以上人民政府处理；个人之间、个人与单位之间的争议，由乡级人民政府或者县级以上人民政府处理。当事人对有关人民政府的处理决定不服的，可以自接到处理决定通知之日起三十日内，向人民法院起诉。在土地所有权和使用权争议解决前，任何一方不得改变土地利用现状。

第三章 土地利用总体规划

第十五条 各级人民政府应当依据国民经济和社会发展规划、国土整治和环境保护的要求、土地供给能力以及各项建设对土地的需求，组织编制土地利用总体规划。土地利用总体规划的规划期限由国务院规定。

第十六条 下级土地利用总体规划应当依据上一级土地利用总体规划编制。地方各级人民政府编制的土地利用总体规划中的建设用地总量不得超过上一级土地利用总体规划确定的控制指标，耕地保有量不得低于上一级土地利用总体规划确定的控制指标。省、自治区、直辖市人民政府编制的土地利用总体规划，应当确保本行政区域内耕地总量不减少。

第十七条 土地利用总体规划按照下列原则编制：（一）落实国土空间开发保护要求，严格土地用途管制；（二）严格保护永久基本农田，严格控制非农业建设占用农用地；（三）提高土地节约集约利用水平；（四）统筹安排城乡生产、生活、生态用地，满足乡村产业和基础设施用地合理需求，促进城乡融合发展；（五）保护和改善生态环境，保障土地的可持续利用；（六）占用耕地与开发复垦耕地数量平衡、质量相当。

第十八条 国家建立国土空间规划体系。编制国土空间规划应当坚持生态优先，绿色、可持续发展，科学有序统筹安排生态、农业、城镇等功能空间，优化国土空间结构和布局，提升国土空间开发、保护的质量和效率。经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护、建设活动的基本依据。已经编制国土空间规划的，不再编制土地利用总体规划和城乡规划。

第十九条 县级土地利用总体规划应当划分土地利用区，明确土地用途。乡（镇）土地利用总体规划应当划分土地利用区，根据土地使用条件，确定每一块土地的用途，并予以公告。

第二十条 土地利用总体规划实行分级审批。省、自治区、直辖市的土地利用总体规划，报国务院批准。省、自治区人民政府所在地的市、人口在一百万以上的城市以及国务院指定的城市的土地利用总体规划，经省、自治区人民政府审查同意后，报国务院批准。本条第二款、第三款规定以外的土地利用总体规划，逐级上报省、自治区、直辖市人民政府批准；其中，乡（镇）土地利用总体规划可以由省级人民政府授权的设区的市、自治州人民政府批准。土地利用总体规划一经批准，必须严格执行。

第二十一条 城市建设用地规模应当符合国家规定的标准，充分利用现有建设用地，不占或者尽量少占农用地。城市总体规划、村庄和集镇规划，应当与土地利用总体规划相衔接，城市总体规划、村庄和集镇规划中建设用地规模不得超过土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模。在城市规划区内、村庄和集镇规划区内，城市和村庄、集镇建设用地应当符合城市规划、村庄和集镇规划。

第二十二条 江河、湖泊综合治理和开发利用规划，应当与土地利用总体规划相衔接。在江河、湖泊、水库的管理和保护范围以及蓄洪滞洪区内，土地利用应当符合江河、湖泊综合治理和开发利用规划，符合河道、湖泊行洪、蓄洪和输水的要求。

第二十三条 各级人民政府应当加强土地利用计划管理，实行建设用地总量控制。土地利用年度计划，根据国民经济和社会发展规划、国家产业政策、土地利用总体规划以及建设用地和土地利用的实际状况编制。土地利用年度计划应当对本法第六十三条规定的集体经营性建设用地作出合理安排。土地利用年度计划的编制审批程序与土

地利用总体规划的编制审批程序相同，一经审批下达，必须严格执行。

第二十四条 省、自治区、直辖市人民政府应当将土地利用年度计划的执行情况列为国民经济和社会发展规划执行情况的内容，向同级人民代表大会报告。

第二十五条 经批准的土地利用总体规划的修改，须经原批准机关批准；未经批准，不得改变土地利用总体规划确定的土地用途。经国务院批准的大型能源、交通、水利等基础设施建设用地，需要改变土地利用总体规划的，根据国务院的批准文件修改土地利用总体规划。经省、自治区、直辖市人民政府批准的能源、交通、水利等基础设施建设用地，需要改变土地利用总体规划的，属于省级人民政府土地利用总体规划批准权限内的，根据省级人民政府的批准文件修改土地利用总体规划。

第二十六条 国家建立土地调查制度。县级以上人民政府自然资源主管部门会同同级有关部门进行土地调查。土地所有者或者使用者应当配合调查，并提供有关资料。

第二十七条 县级以上人民政府自然资源主管部门会同同级有关部门根据土地调查成果、规划土地用途和国家制定的统一标准，评定土地等级。

第二十八条 国家建立土地统计制度。县级以上人民政府统计机构和自然资源主管部门依法进行土地统计调查，定期发布土地统计资料。土地所有者或者使用者应当提供有关资料，不得拒报、迟报，不得提供不真实、不完整的资料。统计机构和自然资源主管部门共同发布的土地面积统计资料是各级人民政府编制土地利用总体规划的依据。

第二十九条 国家建立全国土地管理信息系统，对土地利用状况进行动态监测。

第四章 耕地保护

第三十条 国家保护耕地，严格控制耕地转为非耕地。国家实行占用耕地补偿制度。非农业建设经批准占用耕地的，按照“占多少，垦多少”的原则，由占用耕地的单位负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地；没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地。省、自治区、直辖市人民政府应当制定开垦耕地计划，监督占用耕地的单位按照计划开垦耕地或者按照计划组织开垦耕地，并进行验收。

第三十一条 县级以上地方人民政府可以要求占用耕地的单位将所占用耕地耕作层的土壤用于新开垦耕地、劣质地或者其他耕地的土壤改良。

第三十二条 省、自治区、直辖市人民政府应当严格执行土地利用总体规划和土地利用年度计划，采取措施，确保本行政区域内耕地总量不减少、质量不降低。耕地总量减少的，由国务院责令在规定期限内组织开垦与所减少耕地的数量与质量相当的耕地；耕地质量降低的，由国务院责令在规定期限内组织整治。新开垦和整治的耕地由国务院自然资源主管部门会同农业农村主管部门验收。个别省、直辖市确因土地后备资源匮乏，新增建设用地后，新开垦耕地的数量不足以补偿所占用耕地的数量的，必须报经国务院批准减免本行政区域内开垦耕地的数量，易地开垦数量和质量相当的

耕地。

第三十三条 国家实行永久基本农田保护制度。下列耕地应当根据土地利用总体规划划为永久基本农田，实行严格保护：（一）经国务院农业农村主管部门或者县级以上地方人民政府批准确定的粮、棉、油、糖等重要农产品生产基地内的耕地；（二）有良好的水利与水土保持设施的耕地，正在实施改造计划以及可以改造的中、低产田和已建成的高标准农田；（三）蔬菜生产基地；（四）农业科研、教学试验田；（五）国务院规定应当划为永久基本农田的其他耕地。各省、自治区、直辖市划定的永久基本农田一般应当占本行政区域内耕地的百分之八十以上，具体比例由国务院根据各省、自治区、直辖市耕地实际情况规定。

第三十四条 永久基本农田划定以乡（镇）为单位进行，由县级人民政府自然资源主管部门会同同级农业农村主管部门组织实施。永久基本农田应当落实到地块，纳入国家永久基本农田数据库严格管理。乡（镇）人民政府应当将永久基本农田的位置、范围向社会公告，并设立保护标志。

第三十五条 永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田，涉及农用地转用或者土地征收的，必须经国务院批准。禁止通过擅自调整县级土地利用总体规划、乡（镇）土地利用总体规划等方式规避永久基本农田农用地转用或者土地征收的审批。

第三十六条 各级人民政府应当采取措施，引导因地制宜轮作休耕，改良土壤，提高地力，维护排灌工程设施，防止土地荒漠化、盐渍化、水土流失和土壤污染。

第三十七条 非农业建设必须节约使用土地，可以利用荒地的，不得占用耕地；可以利用劣地的，不得占用好地。禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等。禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

第三十八条 禁止任何单位和个人闲置、荒芜耕地。已经办理审批手续的非农业建设占用耕地，一年内不用而又可以耕种并收获的，应当由原耕种该幅耕地的集体或者个人恢复耕种，也可以由用地单位组织耕种；一年以上未动工建设的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳闲置费；连续二年未使用的，经原批准机关批准，由县级以上人民政府无偿收回用地单位的土地使用权；该幅土地原为农民集体所有的，应当交由原农村集体经济组织恢复耕种。在城市规划区范围内，以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的闲置土地，依照《中华人民共和国城市房地产管理法》的有关规定办理。

第三十九条 国家鼓励单位和个人按照土地利用总体规划，在保护和改善生态环境、防止水土流失和土地荒漠化的前提下，开发未利用的土地；适宜开发为农用地的，应当优先开发成农用地。国家依法保护开发者的合法权益。

第四十条 开垦未利用的土地，必须经过科学论证和评估，在土地利用总体规划划定的可开垦的区域内，经依法批准后进行。禁止毁坏森林、草原开垦耕地，禁止围湖造田和侵占江河滩地。根据土地利用总体规划，对破坏生态环境开垦、围垦的土地，

有计划有步骤地退耕还林、还牧、还湖。

第四十一条 开发未确定使用权的国有荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产的，经县级以上人民政府依法批准，可以确定给开发单位或者个人长期使用。

第四十二条 国家鼓励土地整理。县、乡（镇）人民政府应当组织农村集体经济组织，按照土地利用总体规划，对田、水、路、林、村综合整治，提高耕地质量，增加有效耕地面积，改善农业生产条件和生态环境。地方各级人民政府应当采取措施，改造中、低产田，整治闲散地和废弃地。

第四十三条 因挖损、塌陷、压占等造成土地破坏，用地单位和个人应当按照国家有关规定负责复垦；没有条件复垦或者复垦不符合要求的，应当缴纳土地复垦费，专项用于土地复垦。复垦的土地应当优先用于农业。

第五章 建设用地

第四十四条 建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当办理农用地转用审批手续。永久基本农田转为建设用地的，由国务院批准。在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内，为实施该规划而将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，按土地利用年度计划分批次按照国务院规定由原批准土地利用总体规划的机关或者其授权的机关批准。在已批准的农用地转用范围内，具体建设项目用地可以由市、县人民政府批准。在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围外，将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，由国务院或者国务院授权的省、自治区、直辖市人民政府批准。

第四十五条 为了公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收：（一）军事和外交需要用地的；（二）由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政等基础设施建设需要用地的；（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等公共事业需要用地的；（四）由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程建设需要用地的；（五）在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地的；（六）法律规定为公共利益需要可以征收农民集体所有的土地的其他情形。前款规定的建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划；第（四）项、第（五）项规定的建设活动，还应当纳入国民经济和社会发展年度计划；第（五）项规定的成片开发并应当符合国务院自然资源主管部门规定的标准。

第四十六条 征收下列土地的，由国务院批准：（一）永久基本农田；（二）永久基本农田以外的耕地超过三十五公顷的；（三）其他土地超过七十公顷的。征收前款规定以外的土地的，由省、自治区、直辖市人民政府批准。征收农用地的，应当依照本法第四十四条的规定先行办理农用地转用审批。其中，经国务院批准农用地转用的，

同时办理征地审批手续，不再另行办理征地审批；经省、自治区、直辖市人民政府在征地批准权限内批准农用地转用的，同时办理征地审批手续，不再另行办理征地审批，超过征地批准权限的，应当依照本条第一款的规定另行办理征地审批。

第四十七条 国家征收土地的，依照法定程序批准后，由县级以上地方人民政府予以公告并组织实施。县级以上地方人民政府拟申请征收土地的，应当开展拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估，并将征收范围、土地现状、征收目的、补偿标准、安置方式和社会保障等在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内公告至少三十日，听取被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见。多数被征地的农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的，县级以上地方人民政府应当组织召开听证会，并根据法律、法规的规定和听证会情况修改方案。拟征收土地的所有权人、使用权人应当在公告规定期限内，持不动产权属证明材料办理补偿登记。县级以上地方人民政府应当组织有关部门测算并落实有关费用，保证足额到位，与拟征收土地的所有权人、使用权人就补偿、安置等签订协议；个别确实难以达成协议的，应当在申请征收土地时如实说明。相关前期工作完成后，县级以上地方人民政府方可申请征收土地。

第四十八条 征收土地应当给予公平、合理的补偿，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。征收土地应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用。征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定。制定区片综合地价应当综合考虑土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平等因素，并至少每三年调整或者重新公布一次。征收农用地以外的其他土地、地上附着物和青苗等的补偿标准，由省、自治区、直辖市制定。对其中的农村村民住宅，应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，尊重农村村民意愿，采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式给予公平、合理的补偿，并对因征收造成的搬迁、临时安置等费用予以补偿，保障农村村民居住的权利和合法的住房财产权益。县级以上地方人民政府应当将被征地农民纳入相应的养老等社会保障体系。被征地农民的社会保障费用主要用于符合条件的被征地农民的养老保险等社会保险缴费补贴。被征地农民社会保障费用的筹集、管理和使用办法，由省、自治区、直辖市制定。

第四十九条 被征地的农村集体经济组织应当将征收土地的补偿费用的收支状况向本集体经济组织的成员公布，接受监督。禁止侵占、挪用被征收土地单位的征地补偿费用和其他有关费用。

第五十条 地方各级人民政府应当支持被征地的农村集体经济组织和农民从事开发经营，兴办企业。

第五十一条 大中型水利、水电工程建设征收土地的补偿费标准和移民安置办法，由国务院另行规定。

第五十二条 建设项目可行性研究论证时，自然资源主管部门可以根据土地利用

总体规划、土地利用年度计划和建设用地标准，对建设用地有关事项进行审查，并提出意见。

第五十三条 经批准的建设项目需要使用国有建设用地的，建设单位应当持法律、行政法规规定的有关文件，向有批准权的县级以上人民政府自然资源主管部门提出建设用地申请，经自然资源主管部门审查，报本级人民政府批准。

第五十四条 建设单位使用国有土地，应当以出让等有偿使用方式取得；但是，下列建设用地，经县级以上人民政府依法批准，可以以划拨方式取得：（一）国家机关用地和军事用地；（二）城市基础设施用地和公益事业用地；（三）国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地；（四）法律、行政法规规定的其他用地。

第五十五条 以出让等有偿使用方式取得国有土地使用权的建设单位，按照国务院规定的标准和办法，缴纳土地使用权出让金等土地有偿使用费和其他费用后，方可使用土地。自本法施行之日起，新增建设用地的土地有偿使用费，百分之三十上缴中央财政，百分之七十留给有关地方人民政府。具体使用管理办法由国务院财政部门会同有关部门制定，并报国务院批准。

第五十六条 建设单位使用国有土地的，应当按照土地使用权出让等有偿使用合同的约定或者土地使用权划拨批准文件的规定使用土地；确需改变该幅土地建设用途的，应当经有关人民政府自然资源主管部门同意，报原批准用地的人民政府批准。其中，在城市规划区内改变土地用途的，在报批前，应当先经有关城市规划行政主管部门同意。

第五十七条 建设项目施工和地质勘查需要临时使用国有土地或者农民集体所有的土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门批准。其中，在城市规划区内的临时用地，在报批前，应当先经有关城市规划行政主管部门同意。土地使用者应当根据土地权属，与有关自然资源主管部门或者农村集体经济组织、村民委员会签订临时使用土地合同，并按照合同的约定支付临时使用土地补偿费。临时使用土地的使用者应当按照临时使用土地合同约定的用途使用土地，并不得修建永久性建筑物。临时使用土地期限一般不超过二年。

第五十八条 有下列情形之一的，由有关人民政府自然资源主管部门报经原批准用地的人民政府或者有批准权的人民政府批准，可以收回国有土地使用权：（一）为实施城市规划进行旧城区改建以及其他公共利益需要，确需使用土地的；（二）土地出让等有偿使用合同约定的使用期限届满，土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准的；（三）因单位撤销、迁移等原因，停止使用原划拨的国有土地的；（四）公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的。依照前款第（一）项的规定收回国有土地使用权的，对土地使用权人应当给予适当补偿。

第五十九条 乡镇企业、乡（镇）村公共设施、公益事业、农村村民住宅等乡（镇）村建设，应当按照村庄和集镇规划，合理布局，综合开发，配套建设；建设用地，应当符合乡（镇）土地利用总体规划和土地利用年度计划，并依照本法第四十四条、第六十条、第六十一条、第六十二条的规定办理审批手续。

第六十条 农村集体经济组织使用乡（镇）土地利用总体规划确定的建设用地兴

办企业或者与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的，应当持有有关批准文件，向县级以上地方人民政府自然资源主管部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的批准权限，由县级以上地方人民政府批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。按照前款规定兴办企业的建设用地，必须严格控制。省、自治区、直辖市可以按照乡镇企业的不同行业和经营规模，分别规定用地标准。

第六十一条 乡（镇）村公共设施、公益事业建设，需要使用土地的，经乡（镇）人民政府审核，向县级以上地方人民政府自然资源主管部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的批准权限，由县级以上地方人民政府批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。

第六十二条 农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，县级人民政府在充分尊重农村村民意愿的基础上，可以采取措施，按照省、自治区、直辖市规定的标准保障农村村民实现户有所居。农村村民建住宅，应当符合乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划，不得占用永久基本农田，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。编制乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划应当统筹并合理安排宅基地用地，改善农村村民居住环境和条件。农村村民住宅用地，由乡（镇）人民政府审核批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。国家允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地，鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。国务院农业农村主管部门负责全国农村宅基地改革和管理有关工作。

第六十三条 土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用，并应当签订书面合同，载明土地界址、面积、动工期限、使用期限、土地用途、规划条件和双方其他权利义务。前款规定的集体经营性建设用地出让、出租等，应当经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意。通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押，但法律、行政法规另有规定或者土地所有权人、土地使用权人签订的书面合同另有约定的除外。集体经营性建设用地的出租，集体建设用地使用权的出让及其最高年限、转让、互换、出资、赠与、抵押等，参照同类用途的国有建设用地执行。具体办法由国务院制定。

第六十四条 集体建设用地的使用者应当严格按照土地利用总体规划、城乡规划确定的用途使用土地。

第六十五条 在土地利用总体规划制定前已建的不符合土地利用总体规划确定的用途的建筑物、构筑物，不得重建、扩建。

第六十六条 有下列情形之一的，农村集体经济组织报经原批准用地的人民政府批准，可以收回土地使用权：（一）为乡（镇）村公共设施和公益事业建设，需要使

用土地的；（二）不按照批准的用途使用土地的；（三）因撤销、迁移等原因而停止使用土地的。依照前款第（一）项规定收回农民集体所有的土地的，对土地使用权人应当给予适当补偿。收回集体经营性建设用地使用权，依照双方签订的书面合同办理，法律、行政法规另有规定的除外。

第六章 监督检查

第六十七条 县级以上人民政府自然资源主管部门对违反土地管理法律、法规的行为进行监督检查。县级以上人民政府农业农村主管部门对违反农村宅基地管理法律、法规的行为进行监督检查的，适用本法关于自然资源主管部门监督检查的规定。土地管理监督检查人员应当熟悉土地管理法律、法规，忠于职守、秉公执法。

第六十八条 县级以上人民政府自然资源主管部门履行监督检查职责时，有权采取下列措施：（一）要求被检查的单位或者个人提供有关土地权利的文件和资料，进行查阅或者予以复制；（二）要求被检查的单位或者个人就有关土地权利的问题作出说明；（三）进入被检查单位或者个人非法占用的土地现场进行勘测；（四）责令非法占用土地的单位或者个人停止违反土地管理法律、法规的行为。

第六十九条 土地管理监督检查人员履行职责，需要进入现场进行勘测、要求有关单位或者个人提供文件、资料和作出说明的，应当出示土地管理监督检查证件。

第七十条 有关单位和个人对县级以上人民政府自然资源主管部门就土地违法行为进行的监督检查应当支持与配合，并提供工作方便，不得拒绝与阻碍土地管理监督检查人员依法执行职务。

第七十一条 县级以上人民政府自然资源主管部门在监督检查工作中发现国家工作人员的违法行为，依法应当给予处分的，应当依法予以处理；自己无权处理的，应当依法移送监察机关或者有关机关处理。

第七十二条 县级以上人民政府自然资源主管部门在监督检查工作中发现土地违法行为构成犯罪的，应当将案件移送有关机关，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，应当依法给予行政处罚。

第七十三条 依照本法规定应当给予行政处罚，而有关自然资源主管部门不给予行政处罚的，上级人民政府自然资源主管部门有权责令有关自然资源主管部门作出行政处罚决定或者直接给予行政处罚，并给予有关自然资源主管部门的负责人处分。

第七章 法律责任

第七十四条 买卖或者以其他形式非法转让土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门没收违法所得；对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法转让的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，对符合土地利用总体规划的，没收在非法转让的土地上新建的建筑物和其他设施；可以并处罚款；

对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十五条 违反本法规定，占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等，破坏种植条件的，或者因开发土地造成土地荒漠化、盐渍化的，由县级以上人民政府自然资源主管部门、农业农村主管部门等按照职责责令限期改正或者治理，可以并处罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十六条 违反本法规定，拒不履行土地复垦义务的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正；逾期不改正的，责令缴纳复垦费，专项用于土地复垦，可以处以罚款。

第七十七条 未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令退还非法占用的土地，对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，对符合土地利用总体规划的，没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，可以并处罚款；对非法占用土地单位的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。超过批准的数量占用土地，多占的土地以非法占用土地论处。

第七十八条 农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，由县级以上人民政府农业农村主管部门责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。超过省、自治区、直辖市规定的标准，多占的土地以非法占用土地论处。

第七十九条 无权批准征收、使用土地的单位或者个人非法批准占用土地的，超越批准权限非法批准占用土地的，不按照土地利用总体规划确定的用途批准用地的，或者违反法律规定的程序批准占用、征收土地的，其批准文件无效，对非法批准征收、使用土地的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。非法批准、使用的土地应当收回，有关当事人拒不归还的，以非法占用土地论处。非法批准征收、使用土地，对当事人造成损失的，依法应当承担赔偿责任。

第八十条 侵占、挪用被征收土地单位的征地补偿费用和其他有关费用，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第八十一条 依法收回国有土地使用权当事人拒不交出土地的，临时使用土地期满拒不归还的，或者不按照批准的用途使用国有土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令交还土地，处以罚款。

第八十二条 擅自将农民集体所有的土地通过出让、转让使用权或者出租等方式用于非农业建设，或者违反本法规定，将集体经营性建设用地通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正，没收违法所得，并处罚款。

第八十三条 依照本法规定，责令限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和

其他设施的，建设单位或者个人必须立即停止施工，自行拆除；对继续施工的，作出处罚决定的机关有权制止。建设单位或者个人对责令限期拆除的行政处罚决定不服的，可以在接到责令限期拆除决定之日起十五日内，向人民法院起诉；期满不起诉又不自行拆除的，由作出处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行，费用由违法者承担。

第八十四条 自然资源主管部门、农业农村主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第八章 附 则

第八十五条 外商投资企业使用土地的，适用本法；法律另有规定的，从其规定。

第八十六条 在根据本法第十八条的规定编制国土空间规划前，经依法批准的土地利用总体规划和城乡规划继续执行。

第八十七条 本法自 1999 年 1 月 1 日起施行。

中华人民共和国城市房地产管理法

(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过,根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正,根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正,根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)

第一章 总 则

第一条 为了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,制定本法。

第二条 在中华人民共和国城市规划区国有土地(以下简称国有土地)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,应当遵守本法。

本法所称房屋,是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。

本法所称房地产开发,是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。

本法所称房地产交易,包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。

第三条 国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度。但是,国家在本法规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第四条 国家根据社会、经济发展水平,扶持发展居民住宅建设,逐步改善居民的居住条件。

第五条 房地产权利人应当遵守法律和行政法规,依法纳税。房地产权利人的合法权益受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

第六条 为了公共利益的需要,国家可以征收国有土地上单位和个人的房屋,并依法给予拆迁补偿,维护被征收人的合法权益;征收个人住宅的,还应当保障被征收人的居住条件。具体办法由国务院规定。

第七条 国务院建设行政主管部门、土地管理部门依照国务院规定的职权划分,各司其职,密切配合,管理全国房地产工作。

县级以上地方人民政府房产管理、土地管理部门的机构设置及其职权由省、自治区、直辖市人民政府确定。

第二章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让

第八条 土地使用权出让，是指国家将国有土地使用权（以下简称土地使用权）在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

第九条 城市规划区内的集体所有的土地，经依法征收转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让，但法律另有规定的除外。

第十条 土地使用权出让，必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。

第十一条 县级以上地方人民政府出让土地使用权用于房地产开发的，须根据省级以上人民政府下达的控制指标拟订年度出让土地使用权总面积方案，按照国务院规定，报国务院或者省级人民政府批准。

第十二条 土地使用权出让，由市、县人民政府有计划、有步骤地进行。出让的每幅地块、用途、年限和其他条件，由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划、建设、房产管理部门共同拟定方案，按照国务院规定，报经有批准权的人民政府批准后，由市、县人民政府土地管理部门实施。

直辖市的县人民政府及其有关部门行使前款规定的权限，由直辖市人民政府规定。

第十三条 土地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。

商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地，有条件的，必须采取拍卖、招标方式；没有条件，不能采取拍卖、招标方式的，可以采取双方协议的方式。

采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

第十四条 土地使用权出让最高年限由国务院规定。

第十五条 土地使用权出让，应当签订书面出让合同。

土地使用权出让合同由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。

第十六条 土地使用者必须按照出让合同约定，支付土地使用权出让金；未按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，土地管理部门有权解除合同，并可以请求违约赔偿。

第十七条 土地使用者按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，市、县人民政府土地管理部门必须按照出让合同约定，提供出让的土地；未按照出让合同约定提供出让的土地的，土地使用者有权解除合同，由土地管理部门返还土地使用权出让金，土地使用者并可以请求违约赔偿。

第十八条 土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得出让方和市、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。

第十九条 土地使用权出让金应当全部上缴财政，列入预算，用于城市基础设施

建设和土地开发。土地使用权出让金上缴和使用的具体办法由国务院规定。

第二十条 国家对土地使用者依法取得的土地使用权，在出让合同约定的使用年限届满前不收回；在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，可以依照法律程序提前收回，并根据土地使用者使用土地的实际年限和开发土地的实际情况给予相应的补偿。

第二十一条 土地使用权因土地灭失而终止。

第二十二条 土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准。经批准准予续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。

土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。

第二节 土地使用权划拨

第二十三条 土地使用权划拨，是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。

依照本法规定以划拨方式取得土地使用权的，除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制。

第二十四条 下列建设用地的土地使用权，确属必需的，可以由县级以上人民政府依法批准划拨：

- (一) 国家机关用地和军事用地；
- (二) 城市基础设施用地和公益事业用地；
- (三) 国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地；
- (四) 法律、行政法规规定的其他用地。

第三章 房地产开发

第二十五条 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。

第二十六条 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。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。

第二十七条 房地产开发项目的设计、施工，必须符合国家的有关标准和规范。房地产开发项目竣工，经验收合格后，方可交付使用。

第二十八条 依法取得的土地使用权,可以依照本法和有关法律、行政法规的规定,作价入股,合资、合作开发经营房地产。

第二十九条 国家采取税收等方面的优惠措施鼓励和扶持房地产开发企业开发建设居民住宅。

第三十条 房地产开发企业是以营利为目的,从事房地产开发和经营的企业。设立房地产开发企业,应当具备下列条件:

- (一)有自己的名称和组织机构;
- (二)有固定的经营场所;
- (三)有符合国务院规定的注册资本;
- (四)有足够的专业技术人员;
- (五)法律、行政法规规定的其他条件。

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。工商行政管理部门对符合本法规定条件的,应当予以登记,发给营业执照;对不符合本法规定条件的,不予登记。

设立有限责任公司、股份有限公司,从事房地产开发经营的,还应当执行公司法的有关规定。

房地产开发企业在领取营业执照后的一个月内,应当到登记机关所在地的县级以上地方人民政府规定的部门备案。

第三十一条 房地产开发企业的注册资本与投资总额的比例应当符合国家有关规定。

房地产开发企业分期开发房地产的,分期投资额应当与项目规模相适应,并按照土地使用权出让合同的约定,按期投入资金,用于项目建设。

第四章 房地产交易

第一节 一般规定

第三十二条 房地产转让、抵押时,房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。

第三十三条 基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布。具体办法由国务院规定。

第三十四条 国家实行房地产价格评估制度。

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评估。

第三十五条 国家实行房地产成交价格申报制度。

房地产权利人转让房地产,应当向县级以上地方人民政府规定的部门如实申报成

交价，不得瞒报或者作不实的申报。

第三十六条 房地产转让、抵押，当事人应当依照本法第五章的规定办理权属登记。

第二节 房地产转让

第三十七条 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。

第三十八条 下列房地产，不得转让：

- (一) 以出让方式取得土地使用权的，不符合本法第三十九条规定的条件的；
- (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。

第三十九条 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。

第四十条 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以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。

第四十一条 房地产转让，应当签订书面转让合同，合同中应当载明土地使用权取得的方式。

第四十二条 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。

第四十三条 以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后，其土地使用权的使用年限为原土地使用权出让合同约定的使用年限减去原土地使用者已经使用年限后的剩余年限。

第四十四条 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。

第四十五条 商品房预售，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）按提供预售的商品房计算，投入开发建设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；

（四）向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。

商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案。

商品房预售所得款项，必须用于有关的工程建设。

第四十六条 商品房预售的，商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让的问题，由国务院规定。

第三节 房地产抵押

第四十七条 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债务履行担保的行为。债务人不履行债务时，抵押权人有权依法以抵押的房地产拍卖所得的价款优先受偿。

第四十八条 依法取得的房屋所有权连同该房屋占用范围内的土地使用权，可以设定抵押权。

以出让方式取得的土地使用权，可以设定抵押权。

第四十九条 房地产抵押，应当凭土地使用权证书、房屋所有权证书办理。

第五十条 房地产抵押，抵押人和抵押权人应当签订书面抵押合同。

第五十一条 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应缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权人方可优先受偿。

第五十二条 房地产抵押合同签订后，土地上新增的房屋不属于抵押财产。需要拍卖该抵押的房地产时，可以依法将土地上新增的房屋与抵押财产一同拍卖，但对拍卖新增房屋所得，抵押权人无权优先受偿。

第四节 房屋租赁

第五十三条 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。

第五十四条 房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务，并向房产管理部门登记备案。

第五十五条 住宅用房的租赁，应当执行国家和房屋所在城市人民政府规定的租赁政策。租用房屋从事生产、经营活动的，由租赁双方协商议定租金和其他租赁条款。

第五十六条 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成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。具体办法由国务院规定。

第五节 中介服务机构

第五十七条 房地产中介服务机构包括房地产咨询机构、房地产价格评估机构、房地产经纪机构等。

第五十八条 房地产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) 有必要的财产和经费；
- (四) 有足够数量的专业人员；
- (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，应当向工商行政管理部门申请设立登记，领取营业执照后，方可开业。

第五十九条 国家实行房地产价格评估人员资格认证制度。

第五章 房地产权属登记管理

第六十条 国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

第六十一条 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向县级以上地方人民政府房产管理部门申请登记，由县级以上地方人民政府房产管理部门核实并颁发房屋所有权证书。

房地产转让或者变更时，应当向县级以上地方人民政府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人民政府土地管理部门申请土地使用权变更登记，经同级人民政府土地管理部门核实，由同级人民政府更换或者更改土地使用权证书。

法律另有规定的，依照有关法律的规定办理。

第六十二条 房地产抵押时，应当向县级以上地方人民政府规定的部门办理抵押登记。

因处分抵押房地产而取得土地使用权和房屋所有权的，应当依照本章规定办理过户登记。

第六十三条 经省、自治区、直辖市人民政府确定，县级以上地方人民政府由一个部门统一负责房产管理和土地管理工作的，可以制作、颁发统一的房地产权证书，依照本法第六十一条的规定，将房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权的确认和变更，分别载入房地产权证书。

第六章 法律责任

第六十四条 违反本法第十一条、第十二条的规定，擅自批准出让或者擅自出让土地使用权用于房地产开发的，由上级机关或者所在单位给予有关责任人员行政处分。

第六十五条 违反本法第三十条的规定，未取得营业执照擅自从事房地产开发业务的，由县级以上人民政府工商行政管理部门责令停止房地产开发业务活动，没收违法所得，可以并处罚款。

第六十六条 违反本法第三十九条第一款的规定转让土地使用权的，由县级以上人民政府土地管理部门没收违法所得，可以并处罚款。

第六十七条 违反本法第四十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，可以并处罚款。

第六十八条 违反本法第四十五条第一款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，可以并处罚款。

第六十九条 违反本法第五十八条的规定，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，可以并处罚款。

第七十条 没有法律、法规的依据，向房地产开发企业收费的，上级机关应当责令退回所收取的钱款；情节严重的，由上级机关或者所在单位给予直接责任人员行政处分。

第七十一条 房产管理部门、土地管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权，构成犯罪的，依法追究刑事责任；不构成犯罪的，给予行政处分。

房产管理部门、土地管理部门工作人员利用职务上的便利，索取他人财物，或者非法收受他人财物为他人谋取利益，构成犯罪的，依法追究刑事责任；不构成犯罪的，给予行政处分。

第七章 附 则

第七十二条 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，参照本法执行。

第七十三条 本法自 1995 年 1 月 1 日起施行。

城市房地产开发经营管理条例

(1998年7月20日中华人民共和国国务院令第248号公布,根据2011年1月8日中华人民共和国国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订,根据2018年3月19日中华人民共和国国务院令第698号《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第二次修订,根据2019年3月24日中华人民共和国国务院令第710号《国务院关于修改部分行政法规的决定》第三次修订,根据2020年3月27日中华人民共和国国务院令第726号《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第四次修订,根据2020年11月29日中华人民共和国国务院令第732号《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第五次修订)

现公布《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》,自公布之日起施行。

总理 李克强

2020年11月29日

第一章 总 则

第一条 为了规范房地产开发经营行为,加强对城市房地产开发经营活动的监督管理,促进和保障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》的有关规定,制定本条例。

第二条 本条例所称房地产开发经营,是指房地产开发企业在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设,并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。

第三条 房地产开发经营应当按照经济效益、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。

第四条 国务院建设行政主管部门负责全国房地产开发经营活动的监督管理工作。县级以上地方人民政府房地产开发主管部门负责本行政区域内房地产开发经营活动的监督管理工作。

县级以上人民政府负责土地管理工作的部门依照有关法律、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。

第二章 房地产开发企业

第五条 设立房地产开发企业,除应当符合有关法律、行政法规规定的企业设立条件外,还应当具备下列条件:

(一)有100万元以上的注册资本;

(二)有4名以上持有资格证书的房地产专业、建筑工程专业的专职技术人员,2名以上持有资格证书的专职会计人员。

省、自治区、直辖市人民政府可以根据本地方的实际情况,对设立房地产开发企业的注册资本和专业技术人员的条件作出高于前款的规定。

第六条 外商投资设立房地产开发企业的,除应当符合本条例第五条的规定外,还应当符合外商投资法律、行政法规的规定。

第七条 设立房地产开发企业,应当向县级以上人民政府工商行政管理部门申请登记。工商行政管理部门对符合本条例第五条规定条件的,应当自收到申请之日起30日内予以登记;对不符合条件不予登记的,应当说明理由。

工商行政管理部门在对设立房地产开发企业申请登记进行审查时,应当听取同级房地产开发主管部门的意见。

第八条 房地产开发企业应当自领取营业执照之日起30日内,提交下列纸质或者电子材料,向登记机关所在地的房地产开发主管部门备案:

- (一)营业执照复印件;
- (二)企业章程;
- (三)专业技术人员的资格证书和聘用合同。

第九条 房地产开发主管部门应当根据房地产开发企业的资产、专业技术人员和开发经营业绩等,对备案的房地产开发企业核定资质等级。房地产开发企业应当按照核定的资质等级,承担相应的房地产开发项目。具体办法由国务院建设行政主管部门制定。

第三章 房地产开发建设

第十条 确定房地产开发项目,应当符合土地利用总体规划、年度建设用地计划和城市规划、房地产开发年度计划的要求;按照国家有关规定需要经计划主管部门批准的,还应当报计划主管部门批准,并纳入年度固定资产投资计划。

第十一条 确定房地产开发项目,应当坚持旧区改建和新区建设相结合的原则,注重开发基础设施薄弱、交通拥挤、环境污染严重以及危旧房屋集中的区域,保护和改善城市生态环境,保护历史文化遗产。

第十二条 房地产开发用地应当以出让方式取得;但是,法律和国务院规定可以采用划拨方式的除外。

土地使用权出让或者划拨前,县级以上地方人民政府城市规划行政主管部门和房地产开发主管部门应当对下列事项提出书面意见,作为土地使用权出让或者划拨的依据之一:

- (一)房地产开发项目的性质、规模和开发期限;
- (二)城市规划设计条件;
- (三)基础设施和公共设施建设要求;

(四) 基础设施建成后的产权界定;

(五) 项目拆迁补偿、安置要求。

第十三条 房地产开发项目应当建立资本金制度, 资本金占项目总投资的比例不得低于 20%。

第十四条 房地产开发项目的开发建设应当统筹安排配套基础设施, 并根据先地下、后地上的原则实施。

第十五条 房地产开发企业应当按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限进行项目开发建设。出让合同约定的动工开发期限满 1 年未动工开发的, 可以征收相当于土地使用权出让金 20% 以下的土地闲置费; 满 2 年未动工开发的, 可以无偿收回土地使用权。但是, 因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工迟延的除外。

第十六条 房地产开发企业开发建设的房地产项目, 应当符合有关法律、法规的规定和建筑工程质量、安全标准、建筑工程勘察、设计、施工的技术规范以及合同的约定。

房地产开发企业应当对其开发建设的房地产开发项目的质量承担责任。

勘察、设计、施工、监理等单位应当依照有关法律、法规的规定或者合同的约定, 承担相应的责任。

第十七条 房地产开发项目竣工, 依照《建设工程质量管理条例》的规定验收合格后, 方可交付使用。

第十八条 房地产开发企业应当将房地产开发项目建设过程中的主要事项记录在房地产开发项目手册中, 并定期送房地产开发主管部门备案。

第四章 房地产经营

第十九条 转让房地产开发项目, 应当符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条、第四十条规定的条件。

第二十条 转让房地产开发项目, 转让人和受让人应当自土地使用权变更登记手续办理完毕之日起 30 日内, 持房地产开发项目转让合同到房地产开发主管部门备案。

第二十一条 房地产开发企业转让房地产开发项目时, 尚未完成拆迁补偿安置的, 原拆迁补偿安置合同中有关的权利、义务随之转移给受让人。项目转让人应当书面通知被拆迁人。

第二十二条 房地产开发企业预售商品房, 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和施工许可证;

(三) 按提供的预售商品房计算, 投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25% 以上, 并已确定施工进度和竣工交付日期;

(四) 已办理预售登记, 取得商品房预售许可证明。

第二十三条 房地产开发企业申请办理商品房预售登记, 应当提交下列文件:

- (一) 本条例第二十二条第(一)项至第(三)项规定的证明材料;
- (二) 营业执照和资质等级证书;
- (三) 工程施工合同;
- (四) 预售商品房分层平面图;
- (五) 商品房预售方案。

第二十四条 房地产开发主管部门应当自收到商品房预售申请之日起 10 日内, 作出同意预售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明; 不同意预售的, 应当说明理由。

第二十五条 房地产开发企业不得进行虚假广告宣传, 商品房预售广告中应当载明商品房预售许可证明的文号。

第二十六条 发企业应当自商品房预售合同签订之日起 30 日内, 到商品房所在地的县级以上人民政府房地产开发主管部门和负责土地管理工作的部门备案。

第二十七条 商品房销售, 当事人双方应当签订书面合同。合同应当载明商品房的建筑面积和使用面积、价格、交付日期、质量要求、物业管理方式以及双方的违约责任。

第二十八条 房地产开发企业委托中介机构代理销售商品房的, 应当向中介机构出具委托书。中介机构销售商品房时, 应当向商品房购买人出示商品房的有关证明文件和商品房销售委托书。

第二十九条 房地产开发项目转让和商品房销售价格, 由当事人协商议定; 但是, 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。

第三十条 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。

住宅质量保证书应当列明工程质量监督单位核验的质量等级、保修范围、保修期和保修单位等内容。房地产开发企业应当按照住宅质量保证书的约定, 承担商品房保修责任。

保修期内, 因房地产开发企业对商品房进行维修, 致使房屋原使用功能受到影响, 给购买人造成损失的, 应当依法承担赔偿责任。

第三十一条 商品房交付使用后, 购买人认为主体结构质量不合格的, 可以向工程质量监督单位申请重新核验。经核验, 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。

第三十二条 预售商品房的购买人应当自商品房交付使用之日起 90 日内, 办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续; 现售商品房的购买人应当自销售合同签订之日起 90 日内, 办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。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。

第五章 法律责任

第三十三条 违反本条例规定, 未取得营业执照, 擅自从事房地产开发经营的,

由县级以上人民政府工商行政管理部门责令停止房地产开发经营活动,没收违法所得,可以并处违法所得5倍以下的罚款。

第三十四条 违反本条例规定,未取得资质等级证书或者超越资质等级从事房地产开发经营的,由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令限期改正,处5万元以上10万元以下的罚款;逾期不改正的,由工商行政管理部门吊销营业执照。

第三十五条 违反本条例规定,擅自转让房地产开发项目的,由县级以上人民政府负责土地管理工作的部门责令停止违法行为,没收违法所得,可以并处违法所得5倍以下的罚款。

第三十六条 违反本条例规定,擅自预售商品房的,由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令停止违法行为,没收违法所得,可以并处已收取的预付款1%以下的罚款。

第三十七条 国家机关工作人员在房地产开发经营监督管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权,构成犯罪的,依法追究刑事责任;尚不构成犯罪的,依法给予行政处分。

第六章 附则

第三十八条 在城市规划区外国有土地上从事房地产开发经营,实施房地产开发经营监督管理,参照本条例执行。

第三十九条 城市规划区内集体所有的土地,经依法征收转为国有土地后,方可用于房地产开发经营。

第四十条 本条例自发布之日起施行。

住房公积金管理条例

(1999年4月3日中华人民共和国国务院令第262号公布，根据2002年3月24日国务院令第350号《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》第一次修订，根据2019年3月24日国务院令第710号《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订)

现公布《国务院关于修改部分行政法规的决定》，自公布之日起施行。

总理 李克强

2019年3月24日

第一章 总则

第一条 为了加强对住房公积金的管理，维护住房公积金所有者的合法权益，促进城镇住房建设，提高城镇居民的居住水平，制定本条例。

第二条 本条例适用于中华人民共和国境内住房公积金的缴存、提取、使用、管理和监督。

本条例所称住房公积金，是指国家机关、国有企业、城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业及其他城镇企业、事业单位、民办非企业单位、社会团体（以下统称单位）及其在职职工缴存的长期住房储金。

第三条 职工个人缴存的住房公积金和职工所在单位为职工缴存的住房公积金，属于职工个人所有。

第四条 住房公积金的管理实行住房公积金管理委员会决策、住房公积金管理中心运作、银行专户存储、财政监督的原则。

第五条 住房公积金应当用于职工购买、建造、翻建、大修自住住房，任何单位和个人不得挪作他用。

第六条 住房公积金的存、贷利率由中国人民银行提出，经征求国务院建设行政主管部门的意见后，报国务院批准。

第七条 国务院建设行政主管部门会同国务院财政部门、中国人民银行拟定住房公积金政策，并监督执行。

省、自治区人民政府建设行政主管部门会同同级财政部门以及中国人民银行分支机构，负责本行政区域内住房公积金管理法规、政策执行情况的监督。

第二章 机构及其职责

第八条 直辖市和省、自治区人民政府所在地的市以及其他设区的市（地、州、盟），

应当设立住房公积金管理委员会，作为住房公积金管理的决策机构。住房公积金管理委员会的成员中，人民政府负责人和建设、财政、人民银行等有关部门负责人以及有关专家占 1/3，工会代表和职工代表占 1/3，单位代表占 1/3。

住房公积金管理委员会主任应当由具有社会公信力的人士担任。

第九条 住房公积金管理委员会在住房公积金管理方面履行下列职责：

(一) 依据有关法律、法规和政策，制定和调整住房公积金的具体管理措施，并监督实施；

(二) 根据本条例第十八条的规定，拟订住房公积金的具体缴存比例；

(三) 确定住房公积金的最高贷款额度；

(四) 审批住房公积金归集、使用计划；

(五) 审议住房公积金增值收益分配方案；

(六) 审批住房公积金归集、使用计划执行情况的报告。

第十条 直辖市和省、自治区人民政府所在地的市以及其他设区的市(地、州、盟)应当按照精简、效能的原则，设立一个住房公积金管理中心，负责住房公积金的管理运作。县(市)不设立住房公积金管理中心。

前款规定的住房公积金管理中心可以在有条件的县(市)设立分支机构。住房公积金管理中心与其分支机构应当实行统一的规章制度，进行统一核算。

住房公积金管理中心是直属城市人民政府的不以营利为目的的独立的事业单位。

第十一条 住房公积金管理中心履行下列职责：

(一) 编制、执行住房公积金的归集、使用计划；

(二) 负责记载职工住房公积金的缴存、提取、使用等情况；

(三) 负责住房公积金的核算；

(四) 审批住房公积金的提取、使用；

(五) 负责住房公积金的保值和归还；

(六) 编制住房公积金归集、使用计划执行情况的报告；

(七) 承办住房公积金管理委员会决定的其他事项。

第十二条 住房公积金管理委员会应当按照中国人民银行的有关规定，指定受委托办理住房公积金金融业务的商业银行(以下简称受委托银行)；住房公积金管理中心应当委托受委托银行办理住房公积金贷款、结算等金融业务和住房公积金账户的设立、缴存、归还等手续。

住房公积金管理中心应当与受委托银行签订委托合同。

第三章 缴存

第十三条 住房公积金管理中心应当在受委托银行设立住房公积金专户。

单位应当向住房公积金管理中心办理住房公积金缴存登记，并为本单位职工办理住房公积金账户设立手续。每个职工只能有一个住房公积金账户。

住房公积金管理中心应当建立职工住房公积金明细账，记载职工个人住房公积金的缴存、提取等情况。

第十四条 新设立的单位应当自设立之日起 30 日内向住房公积金管理中心办理住房公积金缴存登记，并自登记之日起 20 日内，为本单位职工办理住房公积金账户设立手续。

单位合并、分立、撤销、解散或者破产的，应当自发生上述情况之日起 30 日内由原单位或者清算组织向住房公积金管理中心办理变更登记或者注销登记，并自办妥变更登记或者注销登记之日起 20 日内，为本单位职工办理住房公积金账户转移或者封存手续。

第十五条 单位录用职工的，应当自录用之日起 30 日内向住房公积金管理中心办理缴存登记，并办理职工住房公积金账户的设立或者转移手续。

单位与职工终止劳动关系的，单位应当自劳动关系终止之日起 30 日内向住房公积金管理中心办理变更登记，并办理职工住房公积金账户转移或者封存手续。

第十六条 职工住房公积金的月缴存额为职工本人上一年度月平均工资乘以职工住房公积金缴存比例。

单位为职工缴存的住房公积金的月缴存额为职工本人上一年度月平均工资乘以单位住房公积金缴存比例。

第十七条 新参加工作的职工从参加工作的第二个月开始缴存住房公积金，月缴存额为职工本人当月工资乘以职工住房公积金缴存比例。

单位新调入的职工从调入单位发放工资之日起缴存住房公积金，月缴存额为职工本人当月工资乘以职工住房公积金缴存比例。

第十八条 职工和单位住房公积金的缴存比例均不得低于职工上一年度月平均工资的 5%；有条件的城市，可以适当提高缴存比例。具体缴存比例由住房公积金管理委员会拟订，经本级人民政府审核后，报省、自治区、直辖市人民政府批准。

第十九条 职工个人缴存的住房公积金，由所在单位每月从其工资中代扣代缴。

单位应当于每月发放职工工资之日起 5 日内将单位缴存的和为职工代缴的住房公积金汇缴到住房公积金专户内，由受委托银行计入职工住房公积金账户。

第二十条 单位应当按时、足额缴存住房公积金，不得逾期缴存或者少缴。

对缴存住房公积金确有困难的单位，经本单位职工代表大会或者工会讨论通过，并经住房公积金管理中心审核，报住房公积金管理委员会批准后，可以降低缴存比例或者缓缴；待单位经济效益好转后，再提高缴存比例或者补缴缓缴。

第二十一条 住房公积金自存入职工住房公积金账户之日起按照国家规定的利率计息。

第二十二条 住房公积金管理中心应当为缴存住房公积金的职工发放缴存住房公积金的有效凭证。

第二十三条 单位为职工缴存的住房公积金，按照下列规定列支：

(一) 机关在预算中列支；

- (二) 事业单位由财政部门核定收支后，在预算或者费用中列支；
- (三) 企业在成本中列支。

第四章 提取和使用

第二十四条 职工有下列情形之一的，可以提取职工住房公积金账户内的存储余额：

- (一) 购买、建造、翻建、大修自住住房的；
- (二) 离休、退休的；
- (三) 完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系的；
- (四) 出境定居的；
- (五) 偿还购房贷款本息的；
- (六) 房租超出家庭工资收入的规定比例的。

依照前款第(二)、(三)、(四)项规定，提取职工住房公积金的，应当同时注销职工住房公积金账户。

职工死亡或者被宣告死亡的，职工的继承人、受遗赠人可以提取职工住房公积金账户内的存储余额；无继承人也无受遗赠人的，职工住房公积金账户内的存储余额纳入住房公积金的增值收益。

第二十五条 职工提取住房公积金账户内的存储余额的，所在单位应当予以核实，并出具提取证明。

职工应当持提取证明向住房公积金管理中心申请提取住房公积金。住房公积金管理中心应当自受理申请之日起3日内作出准予提取或者不准提取的决定，并通知申请人；准予提取的，由受委托银行办理支付手续。

第二十六条 缴存住房公积金的职工，在购买、建造、翻建、大修自住住房时，可以向住房公积金管理中心申请住房公积金贷款。

住房公积金管理中心应当自受理申请之日起15日内作出准予贷款或者不准贷款的决定，并通知申请人；准予贷款的，由受委托银行办理贷款手续。

住房公积金贷款的风险，由住房公积金管理中心承担。

第二十七条 申请人申请住房公积金贷款的，应当提供担保。

第二十八条 住房公积金管理中心在保证住房公积金提取和贷款的前提下，经住房公积金管理委员会批准，可以将住房公积金用于购买国债。

住房公积金管理中心不得向他人提供担保。

第二十九条 住房公积金的增值收益应当存入住房公积金管理中心在受委托银行开立的住房公积金增值收益专户，用于建立住房公积金贷款风险准备金、住房公积金管理中心的管理费用和建设城市廉租住房的补充资金。

第三十条 住房公积金管理中心的管理费用，由住房公积金管理中心按照规定的标准编制全年预算支出总额，报本级人民政府财政部门批准后，从住房公积金增值收

益中上交本级财政，由本级财政拨付。

住房公积金管理中心的管理费用标准，由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门会同同级财政部门按照略高于国家规定的事业单位费用标准制定。

第五章 监督

第三十一条 地方有关人民政府财政部门应当加强对本行政区域内住房公积金归集、提取和使用情况的监督，并向本级人民政府的住房公积金管理委员会通报。

住房公积金管理中心在编制住房公积金归集、使用计划时，应当征求财政部门的意见。

住房公积金管理委员会在审批住房公积金归集、使用计划和计划执行情况的报告时，必须有财政部门参加。

第三十二条 住房公积金管理中心编制的住房公积金年度预算、决算，应当经财政部门审核后，提交住房公积金管理委员会审议。

住房公积金管理中心应当每年定期向财政部门和住房公积金管理委员会报送财务报告，并将财务报告向社会公布。

第三十三条 住房公积金管理中心应当依法接受审计部门的审计监督。

第三十四条 住房公积金管理中心和职工有权督促单位按时履行下列义务：

- (一) 住房公积金的缴存登记或者变更、注销登记；
- (二) 住房公积金账户的设立、转移或者封存；
- (三) 足额缴存住房公积金。

第三十五条 住房公积金管理中心应当督促受委托银行及时办理委托合同约定的业务。

受委托银行应当按照委托合同的约定，定期向住房公积金管理中心提供有关的业务资料。

第三十六条 职工、单位有权查询本人、本单位住房公积金的缴存、提取情况，住房公积金管理中心、受委托银行不得拒绝。

职工、单位对住房公积金账户内的存储余额有异议的，可以申请受委托银行复核；对复核结果有异议的，可以申请住房公积金管理中心重新复核。受委托银行、住房公积金管理中心应当自收到申请之日起5日内给予书面答复。

职工有权揭发、检举、控告挪用住房公积金的行为。

第六章 罚则

第三十七条 违反本条例的规定，单位不办理住房公积金缴存登记或者不为本单位职工办理住房公积金账户设立手续的，由住房公积金管理中心责令限期办理；逾期不办理的，处1万元以上5万元以下的罚款。

第三十八条 违反本条例的规定，单位逾期不缴或者少缴住房公积金的，由住房公积金管理中心责令限期缴存；逾期仍不缴存的，可以申请人民法院强制执行。

第三十九条 住房公积金管理委员会违反本条例规定审批住房公积金使用计划的，由国务院建设行政主管部门会同国务院财政部门或者由省、自治区人民政府建设行政主管部门会同同级财政部门，依据管理职权责令限期改正。

第四十条 住房公积金管理中心违反本条例规定，有下列行为之一的，由国务院建设行政主管部门或者省、自治区人民政府建设行政主管部门依据管理职权，责令限期改正；对负有责任的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分：

- (一) 未按照规定设立住房公积金专户的；
- (二) 未按照规定审批职工提取、使用住房公积金的；
- (三) 未按照规定使用住房公积金增值收益的；
- (四) 委托住房公积金管理委员会指定的银行以外的机构办理住房公积金金融业务的；
- (五) 未建立职工住房公积金明细账的；
- (六) 未为缴存住房公积金的职工发放缴存住房公积金的有效凭证的；
- (七) 未按照规定用住房公积金购买国债的。

第四十一条 违反本条例规定，挪用住房公积金的，由国务院建设行政主管部门或者省、自治区人民政府建设行政主管部门依据管理职权，追回挪用的住房公积金，没收违法所得；对挪用或者批准挪用住房公积金的人民政府负责人和政府有关部门负责人以及住房公积金管理中心负有责任的主管人员和其他直接责任人员，依照刑法关于挪用公款罪或者其他罪的规定，依法追究刑事责任；尚不够刑事处罚的，给予降级或者撤职的行政处分。

第四十二条 住房公积金管理中心违反财政法规的，由财政部门依法给予行政处罚。

第四十三条 违反本条例规定，住房公积金管理中心向他人提供担保的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分。

第四十四条 国家机关工作人员在住房公积金监督管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。

第七章 附则

第四十五条 住房公积金财务管理和会计核算的办法，由国务院财政部门商国务院建设行政主管部门制定。

第四十六条 本条例施行前尚未办理住房公积金缴存登记和职工住房公积金账户设立手续的单位，应当自本条例施行之日起 60 日内到住房公积金管理中心办理缴存登记，并到受委托银行办理职工住房公积金账户设立手续。

第四十七条 本条例自发布之日起施行。

国有土地上房屋征收与补偿条例

(2011年1月21日 中华人民共和国国务院令 第590号公布)

《国有土地上房屋征收与补偿条例》已经2011年1月19日国务院第141次常务会议通过，现予公布，自公布之日起施行。

总理 温家宝

二〇一一年一月二十一日

第一章 总 则

第一条 为了规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，制定本条例。

第二条 为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）给予公平补偿。

第三条 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。

第四条 市、县级人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府确定的房屋征收部门（以下称房屋征收部门）组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府有关部门应当依照本条例的规定和本级人民政府规定的职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

第五条 房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

房屋征收部门对房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为负责监督，并对其行为后果承担法律责任。

第六条 上级人民政府应当加强对下级人民政府房屋征收与补偿工作的监督。

国务院住房城乡建设主管部门和省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门应当会同同级财政、国土资源、发展改革等有关部门，加强对房屋征收与补偿实施工作的指导。

第七条 任何组织和个人对违反本条例规定的行为，都有权向有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门对举报应当及时核实、处理。

监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的政府和有关部门或者单位及其工作人员的监察。

第二章 征收决定

第八条 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由市、县级人民政府作出房屋征收决定：

- (一) 国防和外交的需要；
- (二) 由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；
- (三) 由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；
- (四) 由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；
- (五) 由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；
- (六) 法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

第九条 依照本条例第八条规定，确需征收房屋的各项建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。保障性安居工程建设、旧城区改建，应当纳入市、县级国民经济和社会发展年度计划。

制定国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，应当广泛征求社会公众意见，经过科学论证。

第十条 房屋征收部门拟定征收补偿方案，报市、县级人民政府。

市、县级人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案进行论证并予以公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于 30 日。

第十一条 市、县级人民政府应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。

因旧城区改建需要征收房屋，多数被征收人认为征收补偿方案不符合本条例规定的，市、县级人民政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。

第十二条 市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应当按照有关规定进行社会稳定风险评估；房屋征收决定涉及被征收人数量较多的，应当经政府常务会议讨论决定。作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

第十三条 市、县级人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

市、县级人民政府及房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第十四条 被征收人对市、县级人民政府作出的房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第十五条 房屋征收部门应当对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，被征收人应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内

向被征收人公布。

第十六条 房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过1年。

第三章 补 偿

第十七条 作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予的补偿包括：

- (一) 被征收房屋价值的补偿；
- (二) 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- (三) 因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

市、县级人民政府应当制定补助和奖励办法，对被征收人给予补助和奖励。

第十八条 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当优先给予住房保障。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第十九条 对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

房屋征收评估办法由国务院住房城乡建设主管部门制定，制定过程中，应当向社会公开征求意见。

第二十条 房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定，具体办法由省、自治区、直辖市制定。

房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

第二十一条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的，市、县级人民政府应当提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

第二十二条 因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费；选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费或者提供周转用房。

第二十三条 对因征收房屋造成停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第二十四条 市、县级人民政府及其有关部门应当依法加强对建设活动的监督管

理，对违反城乡规划进行建设的，依法予以处理。

市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应当组织有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，应当给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

第二十五条 房屋征收部门与被征收人依照本条例的规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第二十六条 房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的市、县级人民政府依照本条例的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

补偿决定应当公平，包括本条例第二十五条第一款规定的有关补偿协议的事项。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第二十七条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

第二十八条 被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的市、县级人民政府依法申请人民法院强制执行。

强制执行申请书应当附具补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的地点和面积等材料。

第二十九条 房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。

第四章 法律责任

第三十条 市、县级人民政府及房屋征收部门的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行本条例规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十一条 采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁，造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的

主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第三十二条 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第三十三条 贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第三十四条 房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的，由发证机关责令限期改正，给予警告，对房地产价格评估机构并处5万元以上20万元以下罚款，对房地产估价师并处1万元以上3万元以下罚款，并记入信用档案；情节严重的，吊销资质证书、注册证书；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附则

第三十五条 本条例自公布之日起施行。2001年6月13日国务院公布的《城市房屋拆迁管理条例》同时废止。本条例施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原有的规定办理，但政府不得责成有关部门强制拆迁。

物业管理条例

(2003年6月8日中华人民共和国国务院令 第379号公布,根据2007年8月26日国务院令 第504号《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》第一次修订,根据2016年2月6日国务院令 第666号《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订,根据2018年3月19日国务院令 第698号《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第三次修订)

现公布《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》,自公布之日起施行。

总理 李克强

2018年3月19日

第一章 总则

第一条 为了规范物业管理活动,维护业主和物业服务企业的合法权益,改善人民群众的生活和工作环境,制定本条例。

第二条 本条例所称物业管理,是指业主通过选聘物业服务企业,由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定,对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

第三条 国家提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务企业。

第四条 国家鼓励物业管理采用新技术、新方法,依靠科技进步提高管理和服务水平。

第五条 国务院建设行政主管部门负责全国物业管理活动的监督管理工作。

县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

第二章 业主及业主大会

第六条 房屋的所有权人为业主。

业主在物业管理活动中,享有下列权利:

- (一) 按照物业服务合同的约定,接受物业服务企业提供的服务;
- (二) 提议召开业主大会会议,并就物业管理的有关事项提出建议;
- (三) 提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议;
- (四) 参加业主大会会议,行使投票权;
- (五) 选举业主委员会委员,并享有被选举权;
- (六) 监督业主委员会的工作;

(七) 监督物业服务企业履行物业服务合同；
(八) 对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；
(九) 监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金（以下简称专项维修资金）的管理和使用；

(十) 法律、法规规定的其他权利。

第七条 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

(一) 遵守管理规约、业主大会议事规则；
(二) 遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；

(三) 执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；

(四) 按照国家有关规定交纳专项维修资金；

(五) 按时交纳物业服务费用；

(六) 法律、法规规定的其他义务。

第八条 物业管理区域内全体业主组成业主大会。

业主大会应当代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益。

第九条 一个物业管理区域成立一个业主大会。

物业管理区域的划分应当考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第十条 同一个物业管理区域内的业主，应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的指导下成立业主大会，并选举产生业主委员会。但是，只有一个业主的，或者业主人数较少且经全体业主一致同意，决定不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

第十一条 下列事项由业主共同决定：

- (一) 制定和修改业主大会议事规则；
- (二) 制定和修改管理规约；
- (三) 选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- (四) 选聘和解聘物业服务企业；
- (五) 筹集和使用专项维修资金；
- (六) 改建、重建建筑物及其附属设施；
- (七) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

第十二条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式；但是，应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。

业主可以委托代理人参加业主大会会议。

业主大会决定本条例第十一条第（五）项和第（六）项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意；决定本条例第十一条规定的其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过

半数的业主同意。

业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有约束力。

业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

第十三条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开。经 20% 以上的业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。

第十四条 召开业主大会会议，应当于会议召开 15 日以前通知全体业主。

住宅小区的业主大会会议，应当同时告知相关的居民委员会。

业主委员会应当做好业主大会会议记录。

第十五条 业主委员会是业主大会的执行机构，履行下列职责：

- （一）召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；
- （二）代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；
- （三）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；
- （四）监督管理规约的实施；
- （五）业主大会赋予的其他职责。

第十六条 业主委员会应当自选举产生之日起 30 日内，向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门备案。

业主委员会委员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。

业主委员会主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。

第十七条 管理规约应当对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定。

管理规约对全体业主具有约束力。

第十八条 业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序、业主投票权确定办法、业主委员会的组成和委员任期等事项作出约定。

第十九条 业主大会、业主委员会应当依法履行职责，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府，应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

第二十条 业主大会、业主委员会应当配合公安机关，与居民委员会相互协作，共同做好维护物业管理区域内的社会治安等相关工作。

在物业管理区域内，业主大会、业主委员会应当积极配合相关居民委员会依法履行自治管理职责，支持居民委员会开展工作，并接受其指导和监督。

住宅小区的业主大会、业主委员会作出的决定，应当告知相关的居民委员会，并认真听取居民委员会的建议。

第三章 前期物业管理

第二十一条 在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位选聘物业服务企业的，应当签订书面的前期物业服务合同。

第二十二条 建设单位应当在销售物业之前，制定临时管理规约，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定。

建设单位制定的临时管理规约，不得侵害物业买受人的合法权益。

第二十三条 建设单位应当在物业销售前将临时管理规约向物业买受人明示，并予以说明。

物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，应当对遵守临时管理规约予以书面承诺。

第二十四条 国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则，通过招投标的方式选聘物业服务企业。

住宅物业的建设单位，应当通过招投标的方式选聘物业服务企业；投标人少于3个或者住宅规模较小的，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业。

第二十五条 建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容。

第二十六条 前期物业服务合同可以约定期限；但是，期限未满、业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

第二十七条 业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权，建设单位不得擅自处分。

第二十八条 物业服务企业承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

第二十九条 在办理物业承接验收手续时，建设单位应当向物业服务企业移交下列资料：

（一）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

（二）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（四）物业管理所必需的其他资料。

物业服务企业应当在前期物业服务合同终止时将上述资料移交给业主委员会。

第三十条 建设单位应当按照规定在物业管理区域内配置必要的物业管理用房。

第三十一条 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。

第四章 物业管理服务

第三十二条 从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格。

国务院建设行政主管部门应当会同有关部门建立守信联合激励和失信联合惩戒机制，加强行业诚信管理。

第三十三条 一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理。

第三十四条 业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面的物业服务合同。

物业服务合同应当对物业管理事项、服务质量、服务费用、双方的权利义务、专项维修资金的管理与使用、物业管理用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。

第三十五条 物业服务企业应当按照物业服务合同的约定，提供相应的服务。

物业服务企业未能履行物业服务合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

第三十六条 物业服务企业承接物业时，应当与业主委员会办理物业验收手续。

业主委员会应当向物业服务企业移交本条例第二十九条第一款规定的资料。

第三十七条 物业管理用房的所有权依法属于业主。未经业主大会同意，物业服务企业不得改变物业管理用房的用途。

第三十八条 物业服务合同终止时，物业服务企业应当将物业管理用房和本条例第二十九条第一款规定的资料交还给业主委员会。

物业服务合同终止时，业主大会选聘了新的物业服务企业的，物业服务企业之间应当做好交接工作。

第三十九条 物业服务企业可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。

第四十条 物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，区别不同物业的性质和特点，由业主和物业服务企业按照国务院价格主管部门会同国务院建设行政主管部门制定的物业服务收费办法，在物业服务合同中约定。

第四十一条 业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业，物业服务费用由建设单位交纳。

第四十二条 县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门，应当加强对物业服务收费的监督。

第四十三条 物业服务企业可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定。

第四十四条 物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。

物业服务企业接受委托代收前款费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第四十五条 对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为，物业服务企业应当制止，并及时向有关行政管理部门报告。

有关行政管理部门在接到物业服务企业的报告后，应当依法对违法行为予以制止或者依法处理。

第四十六条 物业服务企业应当协助做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，物业服务企业在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。

物业服务企业雇请保安人员的，应当遵守国家有关规定。保安人员在维护物业管理区域内的公共秩序时，应当履行职责，不得侵害公民的合法权益。

第四十七条 物业使用人在物业管理活动中的权利义务由业主和物业使用人约定，但不得违反法律、法规和管理规约的有关规定。

物业使用人违反本条例和管理规约的规定，有关业主应当承担连带责任。

第四十八条 县级以上地方人民政府房地产行政主管部门应当及时处理业主、业主委员会、物业使用人和物业服务企业在物业管理活动中的投诉。

第五章 物业的使用与维护

第四十九条 物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得改变用途。

业主依法确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当在依法办理有关手续后告知物业服务企业；物业服务企业确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当提请业主大会讨论决定同意后，由业主依法办理有关手续。

第五十条 业主、物业服务企业不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。

因维修物业或者公共利益，业主确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会和物业服务企业的同意；物业服务企业确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会的同意。

业主、物业服务企业应当将临时占用、挖掘的道路、场地，在约定期限内恢复原状。

第五十一条 供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位，应当依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护的责任。

前款规定的单位因维修、养护等需要，临时占用、挖掘道路、场地的，应当及时恢复原状。

第五十二条 业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业。

物业服务企业应当将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主。

第五十三条 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主，应当按照国家有关规定交纳专项维修资金。

专项维修资金属业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。

专项维修资金收取、使用、管理的办法由国务院建设行政主管部门会同国务院财政部门制定。

第五十四条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

第五十五条 物业存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益时，责任人应当及时维修养护，有关业主应当给予配合。

责任人不履行维修养护义务的，经业主大会同意，可以由物业服务企业维修养护，费用由责任人承担。

第六章 法律责任

第五十六条 违反本条例的规定，住宅物业的建设单位未通过招投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业服务企业的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，可以并处10万元以下的罚款。

第五十七条 违反本条例的规定，建设单位擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门处5万元以上20万元以下的罚款；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

第五十八条 违反本条例的规定，不移交有关资料的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正；逾期仍不移交有关资料的，对建设单位、物业服务企业予以通报，处1万元以上10万元以下的罚款。

第五十九条 违反本条例的规定，物业服务企业将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他人的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，处委托合同价款30%以上50%以下的罚款。委托所得收益，用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

第六十条 违反本条例的规定，挪用专项维修资金的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门追回挪用的专项维修资金，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用数额2倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

第六十一条 违反本条例的规定，建设单位在物业管理区域内不按照规定配置必要的物业管理用房的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，没收违法所得，并处10万元以上50万元以下的罚款。

第六十二条 违反本条例的规定，未经业主大会同意，物业服务企业擅自改变物

业管理用房的用途的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，并处1万元以上10万元以下的罚款；有收益的，所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用。

第六十三条 违反本条例的规定，有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，并按照本条第二款的规定处以罚款；所得收益，用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用：

- (一)擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途的；
- (二)擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益的；
- (三)擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。

个人有前款规定行为之一的，处1000元以上1万元以下的罚款；单位有前款规定行为之一的，处5万元以上20万元以下的罚款。

第六十四条 违反物业服务合同约定，业主逾期不交纳物业服务费用的，业主委员会应当督促其限期交纳；逾期仍不交纳的，物业服务企业可以向人民法院起诉。

第六十五条 业主以业主大会或者业主委员会的名义，从事违反法律、法规的活动，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予治安管理处罚。

第六十六条 违反本条例的规定，国务院建设行政主管部门、县级以上地方人民政府房地产行政主管部门或者其他有关行政管理部门的工作人员利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处，不依法履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。

第七章 附则

第六十七条 条例自2003年9月1日起施行。

房地产经纪管理办法

(2011年1月20日住建部 发改委 人社部令第8号公布,根据2016年3月1日住建部 发改委 人社部令第29号修订)

《住房城乡建设部 国家发展改革委 人力资源社会保障部关于修改〈房地产经纪管理办法〉的决定》已经住房城乡建设部常务会议、国家发展改革委主任办公会议审议通过,经商人力资源社会保障部同意,现予发布,自2016年4月1日起施行。

住房城乡建设部部长 陈政高

国家发展改革委主任 徐绍史

人力资源社会保障部部长 尹蔚民

2016年3月1日

第一章 总 则

第一条 为了规范房地产经纪活动,保护房地产交易及经纪活动当事人的合法权益,促进房地产市场健康发展,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国合同法》等法律法规,制定本办法。

第二条 在中华人民共和国境内从事房地产经纪活动,应当遵守本办法。

第三条 本办法所称房地产经纪,是指房地产经纪机构和房地产经纪人员为促成房地产交易,向委托人提供房地产居间、代理等服务并收取佣金的行为。

第四条 从事房地产经纪活动应当遵循自愿、平等、公平和诚实信用的原则,遵守职业规范,恪守职业道德。

第五条 县级以上人民政府建设(房地产)主管部门、价格主管部门、人力资源和社会保障主管部门应当按照职责分工,分别负责房地产经纪活动的监督和管理。

第六条 房地产经纪行业组织应当按照章程实行自律管理,向有关部门反映行业发展的意见和建议,促进房地产经纪行业发展和人员素质提高。

第二章 房地产经纪机构和人员

第七条 本办法所称房地产经纪机构,是指依法设立,从事房地产经纪活动的中介服务机构。

房地产经纪机构可以设立分支机构。

第八条 设立房地产经纪机构和分支机构,应当具有足够数量的房地产经纪人员。

本办法所称房地产经纪人员,是指从事房地产经纪活动的房地产经纪人和房地产经纪人协理。

房地产经纪机构和分支机构与其招用的房地产经纪人员，应当按照《中华人民共和国劳动合同法》的规定签订劳动合同。

第九条 国家对房地产经纪人员实行职业资格制度，纳入全国专业技术人员职业资格制度统一规划和管理。

第十条 房地产经纪人协理和房地产经纪人职业资格实行全国统一大纲、统一命题、统一组织的考试制度，由房地产经纪行业组织负责管理和实施考试工作，原则上每年举行一次考试。国务院住房城乡建设主管部门、人力资源社会保障部门负责对房地产经纪人协理和房地产经纪人职业资格考试进行指导、监督和检查。

第十一条 房地产经纪机构及其分支机构应当自领取营业执照之日起 30 日内，到所在直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门备案。

第十二条 直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门应当将房地产经纪机构及其分支机构的名称、住所、法定代表人（执行合伙人）或者负责人、注册资本、房地产经纪人员等备案信息向社会公示。

第十三条 房地产经纪机构及其分支机构变更或者终止的，应当自变更或者终止之日起 30 日内，办理备案变更或者注销手续。

第三章 房地产经纪活动

第十四条 房地产经纪业务应当由房地产经纪机构统一承接，服务报酬由房地产经纪机构统一收取。分支机构应当以设立该分支机构的房地产经纪机构名义承揽业务。

房地产经纪人员不得以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用。

第十五条 房地产经纪机构及其分支机构应当在其经营场所醒目位置公示下列内容：

- （一）营业执照和备案证明文件；
- （二）服务项目、内容、标准；
- （三）业务流程；
- （四）收费项目、依据、标准；
- （五）交易资金监管方式；
- （六）信用档案查询方式、投诉电话及 12358 价格举报电话；
- （七）政府主管部门或者行业组织制定的房地产经纪服务合同、房屋买卖合同、房屋租赁合同示范文本；
- （八）法律、法规、规章规定的其他事项。

分支机构还应当公示设立该分支机构的房地产经纪机构的经营地址及联系方式。

房地产经纪机构代理销售商品房项目的，还应当在销售现场明显位置明示商品房销售委托书和批准销售商品房的有关证明文件。

第十六条 房地产经纪机构接受委托提供房地产信息、实地看房、代拟合同等房地产经纪服务的，应当与委托人签订书面房地产经纪服务合同。

房地产经纪服务合同应当包含下列内容：

（一）房地产经纪服务双方当事人的姓名（名称）、住所等情况和从事业务的房地产经纪人员情况；

（二）房地产经纪服务的项目、内容、要求以及完成的标准；

（三）服务费用及其支付方式；

（四）合同当事人的权利和义务；

（五）违约责任和纠纷解决方式。

建设（房地产）主管部门或者房地产经纪行业组织可以制定房地产经纪服务合同示范文本，供当事人选用。

第十七条 房地产经纪机构提供代办贷款、代办房地产登记等其他服务的，应当向委托人说明服务内容、收费标准等情况，经委托人同意后，另行签订合同。

第十八条 房地产经纪服务实行明码标价制度。房地产经纪机构应当遵守价格法律、法规和规章规定，在经营场所醒目位置标明房地产经纪服务项目、服务内容、收费标准以及相关房地产价格和信息。

房地产经纪机构不得收取任何未予标明的费用；不得利用虚假或者使人误解的标价内容和标价方式进行价格欺诈；一项服务可以分解为多个项目和标准的，应当明确标示每一个项目和标准，不得混合标价、捆绑标价。

第十九条 房地产经纪机构未完成房地产经纪服务合同约定事项，或者服务未达到房地产经纪服务合同约定标准的，不得收取佣金。

两家或者两家以上房地产经纪机构合作开展同一宗房地产经纪业务的，只能按照一宗业务收取佣金，不得向委托人增加收费。

第二十条 房地产经纪机构签订的房地产经纪服务合同，应当加盖房地产经纪机构印章，并由从事该业务的一名房地产经纪人或者两名房地产经纪人协理签名。

第二十一条 房地产经纪机构签订房地产经纪服务合同前，应当向委托人说明房地产经纪服务合同和房屋买卖合同或者房屋租赁合同的相关内容，并书面告知下列事项：

（一）是否与委托房屋有利害关系；

（二）应当由委托人协助的事宜、提供的资料；

（三）委托房屋的市场参考价格；

（四）房屋交易的一般程序及可能存在的风险；

（五）房屋交易涉及的税费；

（六）经纪服务的内容及完成标准；

（七）经纪服务收费标准和支付时间；

（八）其他需要告知的事项。

房地产经纪机构根据交易当事人需要提供房地产经纪服务以外的其他服务的，应当事先经当事人书面同意并告知服务内容及收费标准。书面告知材料应当经委托人签名（盖章）确认。

第二十二条 房地产经纪机构与委托人签订房屋出售、出租经纪服务合同，应当查看委托出售、出租的房屋及房屋权属证书，委托人的身份证明等有关资料，并应当编制房屋状况说明书。经委托人书面同意后，方可以对外发布相应的房源信息。

房地产经纪机构与委托人签订房屋承购、承租经纪服务合同，应当查看委托人身份证明等有关资料。

第二十三条 委托人与房地产经纪机构签订房地产经纪服务合同，应当向房地产经纪机构提供真实有效的身份证明。委托出售、出租房屋的，还应当向房地产经纪机构提供真实有效的房屋权属证书。委托人未提供规定资料或者提供资料与实际不符的，房地产经纪机构应当拒绝接受委托。

第二十四条 房地产交易当事人约定由房地产经纪机构代收代付交易资金的，应当通过房地产经纪机构在银行开设的客户交易结算资金专用存款账户划转交易资金。

交易资金的划转应当经过房地产交易资金支付方和房地产经纪机构的签字和盖章。

第二十五条 房地产经纪机构和房地产经纪人员不得有下列行为：

（一）捏造散布涨价信息，或者与房地产开发经营单位串通捂盘惜售、炒卖房号，操纵市场价格；

（二）对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息，低价收进高价卖（租）出房屋赚取差价；

（三）以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务，诱骗消费者交易或者强制交易；

（四）泄露或者不当使用委托人的个人信息或者商业秘密，谋取不正当利益；

（五）为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利；

（六）改变房屋内部结构分割出租；

（七）侵占、挪用房地产交易资金；

（八）承购、承租自己提供经纪服务的房屋；

（九）为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供经纪服务；

（十）法律、法规禁止的其他行为。

第二十六条 房地产经纪机构应当建立业务记录制度，如实记录业务情况。

房地产经纪机构应当保存房地产经纪服务合同，保存期不少于5年。

第二十七条 房地产经纪行业组织应当制定房地产经纪从业规程，逐步建立并完善资信评价体系和房地产经纪房源、客源信息共享系统。

第四章 监督管理

第二十八条 建设(房地产)主管部门、价格主管部门应当通过现场巡查、合同抽查、投诉受理等方式，采取约谈、记入信用档案、媒体曝光等措施，对房地产经纪机构和房地产经纪人员进行监督。

房地产经纪机构违反人力资源和社会保障法律法规的行为，由人力资源和社会保障主管部门依法予以查处。

被检查的房地产经纪机构和房地产经纪人员应当予以配合，并根据要求提供检查所需的资料。

第二十九条 建设（房地产）主管部门、价格主管部门、人力资源和社会保障主管部门应当建立房地产经纪机构和房地产经纪人员信息共享制度。建设（房地产）主管部门应当定期将备案的房地产经纪机构情况通报同级价格主管部门、人力资源和社会保障主管部门。

第三十条 直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门应当构建统一的房地产经纪网上管理和服务平台，为备案的房地产经纪机构提供下列服务：

- （一）房地产经纪机构备案信息公示；
- （二）房地产交易与登记信息查询；
- （三）房地产交易合同网上签订；
- （四）房地产经纪信用档案公示；
- （五）法律、法规和规章规定的其他事项。

经备案的房地产经纪机构可以取得网上签约资格。

第三十一条 县级以上人民政府建设（房地产）主管部门应当建立房地产经纪信用档案，并向社会公示。

县级以上人民政府建设（房地产）主管部门应当将在日常监督检查中发现的房地产经纪机构和房地产经纪人员的违法违规行为、经查证属实的被投诉举报记录等情况，作为不良信用记录记入其信用档案。

第三十二条 房地产经纪机构和房地产经纪人员应当按照规定提供真实、完整的信用档案信息。

第五章 法律责任

第三十三条 违反本办法，有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪人员处以1万元罚款；对房地产经纪机构处以1万元以上3万元以下罚款：

- （一）房地产经纪人员以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用的；
- （二）房地产经纪机构提供代办贷款、代办房地产登记等其他服务，未向委托人说明服务内容、收费标准等情况，并未经委托人同意的；
- （三）房地产经纪服务合同未由从事该业务的一名房地产经纪人或者两名房地产经纪人协理签名的；
- （四）房地产经纪机构签订房地产经纪服务合同前，不向交易当事人说明和书面告知规定事项的；
- （五）房地产经纪机构未按照规定如实记录业务情况或者保存房地产经纪服务合

同的。

第三十四条 违反本办法第十八条、第十九条、第二十五条第（一）项、第（二）项，构成价格违法行为的，由县级以上人民政府价格主管部门按照价格法律、法规和规章的规定，责令改正、没收违法所得、依法处以罚款；情节严重的，依法给予停业整顿等行政处罚。

第三十五条 违反本办法第二十二条，房地产经纪机构擅自对外发布房源信息的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，记入信用档案，取消网上签约资格，并处以1万元以上3万元以下罚款。

第三十六条 违反本办法第二十四条，房地产经纪机构擅自划转客户交易结算资金的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，取消网上签约资格，处以3万元罚款。

第三十七条 违反本办法第二十五条第（三）项、第（四）项、第（五）项、第（六）项、第（七）项、第（八）项、第（九）项、第（十）项的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪人员处以1万元罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以3万元罚款。

第三十八条 县级以上人民政府建设（房地产）主管部门、价格主管部门、人力资源和社会保障主管部门的工作人员在房地产经纪监督管理工作中，玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第三十九条 各地可以依据本办法制定实施细则。

第四十条 本决定自2016年4月1日起施行。

城市危险房屋管理规定

(1989年11月21日建设部令第4号公布,根据2004年7月20日中华人民共和国建设部令第129号修订)

《建设部关于修改〈城市危险房屋管理规定〉的决定》已于2004年7月13日经建设部第41次常务会议讨论通过,现予发布,自发布之日起施行。

部长 汪光焘

二〇〇四年七月二十日

第一章 总 则

第一条 为加强城市危险房屋管理,保障居住和使用安全,促进房屋有效利用,制定本规定。

第二条 本规定适用于城市(指直辖市、市、建制镇,下同)内各种所有制的房屋。本规定所称危险房屋,系指结构已严重损坏或承重构件已属危险构件,随时有可能丧失结构稳定和承载能力,不能保证居住和使用安全的房屋。

第三条 房屋所有人、使用人,均应遵守本规定。

第四条 房屋所有人和使用人,应当爱护和正确使用房屋。

第五条 建设部负责全国的城市危险房屋管理工作。

县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本辖区的城市危险房屋管理工作。

第二章 鉴 定

第六条 市、县人民政府房地产行政主管部门应设立房屋安全鉴定机构(以下简称鉴定机构),负责房屋的安全鉴定,并统一启用“房屋安全鉴定专用章”。

第七条 房屋所有人或使用人向当地鉴定机构提供鉴定申请时,必须持有证明其具备相关民事权利的合法证件。

鉴定机构接到鉴定申请后,应及时进行鉴定。

第八条 鉴定机构进行房屋安全鉴定应按下列程序进行:

- (一)受理申请;
- (二)初始调查,摸清房屋的历史和现状;
- (三)现场查勘、测试、记录各种损坏数据和状况;
- (四)检测验算,整理技术资料;
- (五)全面分析,论证定性,作出综合判断,提出处理建议;
- (六)签发鉴定文书。

第九条 对被鉴定为危险房屋的，一般可分为以下四类进行处理：

（一）观察使用。适用于采取适当安全技术措施后，尚能短期使用，但需继续观察的房屋。

（二）处理使用。适用于采取适当技术措施后，可解除危险的房屋。

（三）停止使用。适用于已无修缮价值，暂时不便拆除，又不危及相邻建筑和影响他人安全的房屋。

（四）整体拆除。适用于整幢危险且无修缮价值，需立即拆除的房屋。

第十条 进行安全鉴定，必须有两名以上鉴定人员参加。对特殊复杂的鉴定项目，鉴定机构可另外聘请专业人员或邀请有关部门派员参与鉴定。

第十一条 房屋安全鉴定应使用统一术语，填写鉴定文书，提出处理意见。

经鉴定属危险房屋的，鉴定机构必须及时发出危险房屋通知书；属于非危险房屋的，应在鉴定文书上注明在正常使用条件下的有效时限，一般不超过一年。

第十二条 房屋经安全鉴定后，鉴定机构可以收取鉴定费。鉴定费的收取标准，可根据当地情况，由鉴定机构提出，经市、县人民政府房地产行政主管部门会同物价部门批准后执行。

房屋所有人和使用人都可提出鉴定申请。经鉴定为危险房屋的，鉴定费由所有人承担；经鉴定为非危险房屋的，鉴定费由申请人承担。

第十三条 受理涉及危险房屋纠纷案件的仲裁或审判机关，可指定纠纷案件的当事人申请房屋安全鉴定；必要时，亦可直接提出房屋安全鉴定的要求。

第十四条 鉴定危险房屋执行部颁《危险房屋鉴定标准》（CJ13-86）。对工业建筑、公共建筑、高层建筑及文物保护单位等的鉴定，还应参照有关专业技术标准、规范和规程进行。

第三章 治理

第十五条 房屋所有人应定期对其房屋进行安全检查。在暴风、雨雪季节，房屋所有人应做好排险解危的各项准备；市、县人民政府房地产行政主管部门要加强监督检查，并在当地政府统一领导下，做好抢险救灾工作。

第十六条 房屋所有人对危险房屋能解危的，要及时解危；解危暂时有困难的，应采取安全措施。

第十七条 房屋所有人对经鉴定的危险房屋，必须按照鉴定机构的处理建议，及时加固或修缮治理；如房屋所有人拒不按照处理建议修缮治理，或使用人有阻碍行为的，房地产行政主管部门有权指定有关部门代修，或采取其它强制措施。发生的费用由责任人承担。

第十八条 房屋所有人进行抢险解危需要办理各项手续时，各有关部门应给予支持，及时办理，以免延误时间发生事故。

第十九条 治理私有危险房屋，房屋所有人确有经济困难无力治理时，其所在单

位可给予借贷；如系出租房屋，可以和承租人合资治理，承租人付出的修缮费用可以折抵租金或由出租人分期偿还。

第二十条 经鉴定机构鉴定为危险房屋，并需要拆除重建时，有关部门应酌情给予政策优惠。

第二十一条 异产毗连危险房屋的各所有人，应按照国家对异产毗连房屋的有关规定，共同履行治理责任。拒不承担责任的，由房屋所在地房地产行政主管部门调处；当事人不服的，可向当地人民法院起诉。

第四章 法律责任

第二十二条 因下列原因造成事故的，房屋所有人应承担民事或行政责任：

- (一) 有险不查或损坏不修；
- (二) 经鉴定机构鉴定为危险房屋而未采取有效的解危措施。

第二十三条 因下列原因造成事故的，使用人、行为人应承担民事责任：

- (一) 使用人擅自改变房屋结构、构件、设备或使用性质；
- (二) 使用人阻碍房屋所有人对危险房屋采取解危措施；
- (三) 行为人由于施工、堆物、碰撞等行为危及房屋。

第二十四条 有下列情况的，鉴定机构应承担民事或行政责任：

- (一) 因故意把非危险房屋鉴定为危险房屋而造成损失；
- (二) 因过失把危险房屋鉴定为非危险房屋，并在有效时限内发生事故；
- (三) 因拖延鉴定时间而发生事故。

第二十五条 有本章第二十二、二十三、二十四条所列行为，给他人造成生命财产损失，已构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第二十六条 县级以上地方人民政府房地产行政主管部门可依据本规定，结合当地情况，制定实施细则，经同级人民政府批准后，报上一级主管部门备案。

第二十七条 未设镇建制的工矿区可参照本规定执行。

第二十八条 本规定由建设部负责解释。

第二十九条 本规定自一九九〇年一月一日起施行。

城市商品房预售管理办法

(1994年11月15日建设部令第40号公布,根据2001年8月15日建设部令第95号第一次修订,根据2004年7月20日建设部令第131号第二次修订)

《建设部关于修改〈城市商品房预售管理办法〉的决定》已于2004年7月13日经建设部第41次常务会议讨论通过,现予发布,自发布之日起施行。

部长 汪光焘

二〇〇四年七月二十日

第一条 为加强商品房预售管理,维护商品房交易双方的合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》,制定本办法。

第二条 本办法所称商品房预售是指房地产开发企业(以下简称开发企业)将正在建设中的房屋预先出售给承购人,由承购人支付定金或房价款的行为。

第三条 本办法适用于城市商品房预售的管理。

第四条 国务院建设行政主管部门归口管理全国城市商品房预售管理;省、自治区建设行政主管部门归口管理本行政区域内城市商品房预售管理;市、县人民政府建设行政主管部门或房地产行政主管部门(以下简称房地产管理部门)负责本行政区域内城市商品房预售管理。

第五条 商品房预售应当符合下列条件:

- (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和施工许可证;
- (三) 按提供预售的商品房计算,投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上,并已经确定施工进度和竣工交付日期。

第六条 商品房预售实行许可制度。开发企业进行商品房预售,应当向房地产管理部门申请预售许可,取得《商品房预售许可证》。

未取得《商品房预售许可证》的,不得进行商品房预售。

第七条 开发企业申请预售许可,应当提交下列证件(复印件)及资料:

- (一) 商品房预售许可申请表;
- (二) 开发企业的《营业执照》和资质证书;
- (三) 土地使用权证、建设工程规划许可证、施工许可证;
- (四) 投入开发建设的资金占工程建设总投资的比例符合规定条件的证明;
- (五) 工程施工合同及关于施工进度的说明;
- (六) 商品房预售方案。预售方案应当说明预售商品房的位置、面积、竣工交付日期等内容,并应当附预售商品房分层平面图。

第八条 商品房预售许可依下列程序办理:

(一) 受理。开发企业按本办法第七条的规定提交有关材料，材料齐全的，房地产管理部门应当当场出具受理通知书；材料不齐的，应当当场或者 5 日内一次性书面告知需要补充的材料。

(二) 审核。房地产管理部门对开发企业提供的有关材料是否符合法定条件进行审核。

开发企业对所提交材料实质内容的真实性负责。

(三) 许可。经审查，开发企业的申请符合法定条件的，房地产管理部门应当在受理之日起 10 日内，依法作出准予预售的行政许可书面决定，发送开发企业，并自作出决定之日起 10 日内向开发企业颁发、送达《商品房预售许可证》。

经审查，开发企业的申请不符合法定条件的，房地产管理部门应当在受理之日起 10 日内，依法作出不予许可的书面决定。书面决定应当说明理由，告知开发企业享有依法申请行政复议或者提起行政诉讼的权利，并送达开发企业。

商品房预售许可决定书、不予商品房预售许可决定书应当加盖房地产管理部门的行政许可专用印章，《商品房预售许可证》应当加盖房地产管理部门的印章。

(四) 公示。房地产管理部门作出的准予商品房预售许可的决定，应当予以公开，公众有权查阅。

第九条 开发企业进行商品房预售，应当向承购人出示《商品房预售许可证》。售楼广告和说明书应当载明《商品房预售许可证》的批准文号。

第十条 商品房预售，开发企业应当与承购人签订商品房预售合同。开发企业应当自签约之日起 30 日内，向房地产管理部门和市、县人民政府土地管理部门办理商品房预售合同登记备案手续。

房地产管理部门应当积极应用网络信息技术，逐步推行商品房预售合同网上登记备案。

商品房预售合同登记备案手续可以委托代理人办理。委托代理人办理的，应当有书面委托书。

第十一条 开发企业预售商品房所得款项应当用于有关的工程建设。

商品房预售款监管的具体办法，由房地产管理部门制定。

第十二条 预售的商品房交付使用之日起 90 日内，承购人应当依法到房地产管理部门和市、县人民政府土地管理部门办理权属登记手续。开发企业应当予以协助，并提供必要的证明文件。

由于开发企业的原因，承购人未能在房屋交付使用之日起 90 日内取得房屋权属证书的，除开发企业和承购人有特殊约定外，开发企业应当承担违约责任。

第十三条 开发企业未取得《商品房预售许可证》预售商品房的，依照《城市房地产开发经营管理条例》第三十九条的规定处罚。

第十四条 开发企业不按规定使用商品房预售款项的，由房地产管理部门责令限期纠正，并可处以违法所得 3 倍以下但不超过 3 万元的罚款。

第十五条 开发企业隐瞒有关情况、提供虚假材料，或者采用欺骗、贿赂等不正

当手段取得商品房预售许可的,由房地产管理部门责令停止预售,撤销商品房预售许可,并处 3 万元罚款。

第十六条 省、自治区建设行政主管部门、直辖市建设行政主管部门或房地产行政主管部门可以根据本办法制定实施细则。

第十七条 本办法由国务院建设行政主管部门负责解释。

第十八条 本办法自 1995 年 1 月 1 日起施行。

城市房地产转让管理规定

(1995年8月7日建设部令第45号公布,根据2001年8月15日建设部令第96号修订)

《建设部关于修改〈城市房地产转让管理规定〉的决定》已经2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过,现予以发布,自发布之日起施行。

部长 俞正声

二〇〇一年八月十五日

第一条 为了加强对城市房地产转让的管理,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《中华人民共和国城市房地产管理法》,制定本规定。

第二条 凡在城市规划区国有土地范围内从事房地产转让,实施房地产转让管理,均应遵守本规定。

第三条 本规定所称房地产转让,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。

前款所称其他合法方式,主要包括下列行为:

- (一)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;
- (二)一方提供土地使用权,另一方或者多方提供资金,合资、合作开发经营房地产,而使房地产权属发生变更的;
- (三)因企业被收购、兼并或合并,房地产权属随之转移的;
- (四)以房地产抵债的;
- (五)法律、法规规定的其他情形。

第四条 国务院建设行政主管部门归口管理全国城市房地产转让工作。

省、自治区人民政府建设行政主管部门归口管理本行政区域内的城市房地产转让工作。

直辖市、市、县人民政府房地产行政主管部门(以下简称房地产管理部门)负责本行政区域内的城市房地产转让管理工作。

第五条 房地产转让时,房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让。

第六条 下列房地产不得转让:

- (一)以出让方式取得土地使用权但不符合本规定第十条规定的条件的;
- (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。

第七条 房地产转让，应当按照下列程序办理：

（一）房地产转让当事人签订书面转让合同；

（二）房地产转让当事人在房地产转让合同签订后 90 日内持房地产权属证书、当事人的合法证明、转让合同等有关文件向房地产所在地的房地产管理部门提出申请，并申报成交价格；

（三）房地产管理部门对提供的有关文件进行审查，并在 7 日内作出是否受理申请的书面答复，7 日内未作书面答复的，视为同意受理；

（四）房地产管理部门核实申报的成交价格，并根据需要对转让的房地产进行现场查勘和评估；

（五）房地产转让当事人按照规定缴纳有关税费；

（六）房地产管理部门办理房屋权属登记手续，核发房地产权属证书。

第八条 房地产转让合同应当载明下列主要内容：

（一）双方当事人的姓名或者名称、住所；

（二）房地产权属证书名称和编号；

（三）房地产座落位置、面积、四至界限；

（四）土地宗地号、土地使用权取得的方式及年限；

（五）房地产的用途或使用性质；

（六）成交价格及支付方式；

（七）房地产交付使用的时间；

（八）违约责任；

（九）双方约定的其他事项。

第九条 以出让方式取得土地使用权的，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，应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，依照规划对土地进行开发建设，完成供排水、供电、供热、道路交通、通信等市政基础设施、公用设施的建设，达到场地平整，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。

第十一条 以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，按照国务院的规定，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，除符合本规定第十二条所列的可以不办理土地使用权出让手续的情形外，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。

第十二条 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，但应当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。土地收益的缴纳和处理的办法按照

国务院规定办理。

(一) 经城市规划行政主管部门批准, 转让的土地用于建设《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十三条规定的项目的;

(二) 私有住宅转让后仍用于居住的;

(三) 按照国务院住房制度改革有关规定出售公有住宅的;

(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。依照前款规定缴纳土地收益或作其他处理的, 应当在房地产转让合同中注明。

第十三条 依照本规定第十二条规定转让的房地产再转让, 需要办理出让手续、补交土地使用权出让金的, 应当扣除已经缴纳的土地收益。

第十四条 国家实行房地产成交价格申报制度。

房地产权利人转让房地产, 应当如实申报成交价格, 不得瞒报或者作不实的申报。

房地产转让应当以申报的房地产成交价格作为缴纳税费的依据。成交价格明显低于正常市场价格的, 以评估价格作为缴纳税费的依据。

第十五条 商品房预售按照建设部《城市商品房预售管理办法》执行。

第十六条 房地产管理部门在办理房地产转让时, 其收费的项目和标准, 必须经有批准权的物价部门和建设行政主管部门批准, 不得擅自增加收费项目和提高收费标准。

第十七条 违反本规定第十条第一款和第十一条, 未办理土地使用权出让手续, 交纳土地使用权出让金的, 按照《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定进行处罚。

第十八条 房地产管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿的, 依法给予行政处分; 构成犯罪的, 依法追究刑事责任。

第十九条 在城市规划区外的国有土地范围内进行房地产转让的, 参照本规定执行。

第二十条 省、自治区人民政府建设行政主管部门、直辖市房地产行政主管部门可以根据本规定制定实施细则。

第二十一条 本规定由国务院建设行政主管部门负责解释。

第二十二条 本规定自 1995 年 9 月 1 日起施行。

城市房地产抵押管理办法

(1997年5月9日建设部令第56号公布,根据2001年8月15日建设部令第98号修订)

《建设部关于修改〈城市房地产抵押管理办法〉的决定》已经2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过,现予以发布,自发布之日起施行。

部长 俞正声

二〇〇一年八月十五日

第一章 总 则

第一条 为了加强房地产抵押管理,维护房地产市场秩序,保障房地产抵押当事人的合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》,制定本办法。

第二条 凡在城市规划区国有土地范围内从事房地产抵押活动的,应当遵守本办法。

地上无房屋(包括建筑物、构筑物及在建工程)的国有土地使用权设定抵押的,不适用本办法。

第三条 本办法所称房地产抵押,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债务履行担保的行为。债务人不履行债务时,债权人有权依法以抵押的房地产拍卖所得的价款优先受偿。

本办法所称抵押人,是指将依法取得的房地产提供给抵押权人,作为本人或者第三人履行债务担保的公民、法人或者其他组织。

本办法所称抵押权人,是指接受房地产抵押作为债务人履行债务担保的公民、法人或者其他组织。

本办法所称预购商品房贷款抵押,是指购房人在支付首期规定的房价款后,由贷款银行代其支付其余的购房款,将所购商品房抵押给贷款银行作为偿还贷款履行担保的行为。

本办法所称在建工程抵押,是指抵押人为取得在建工程继续建造资金的贷款,以其合法方式取得的土地使用权连同在建工程的投入资产,以不转移占有的方式抵押给贷款银行作为偿还贷款履行担保的行为。

第四条 以依法取得的房屋所有权抵押的,该房屋占用范围内的土地使用权必须同时抵押。

第五条 房地产抵押,应当遵循自愿、互利、公平和诚实信用的原则。

依法设定的房地产抵押,受国家法律保护。

第六条 国家实行房地产抵押登记制度。

第七条 国务院建设行政主管部门归口管理全国城市房地产抵押管理工作。
省、自治区建设行政主管部门归口管理本行政区域内的城市房地产抵押管理工作。
直辖市、市、县人民政府房地产行政主管部门（以下简称房地产管理部门）负责管理本行政区域内的房地产抵押管理工作。

第二章 房地产抵押权的设定

第八条 下列房地产不得设定抵押：

- （一）权属有争议的房地产；
- （二）用于教育、医疗、市政等公共福利事业的房地产；
- （三）列入文物保护的建筑物和有重要纪念意义的其他建筑物；
- （四）已依法公告列入拆迁范围的房地产；
- （五）被依法查封、扣押、监管或者以其他形式限制的房地产；
- （六）依法不得抵押的其他房地产。

第九条 同一房地产设定两个以上抵押权的，抵押人应当将已经设定过的抵押情况告知抵押权人。

抵押人所担保的债权不得超出其抵押物的价值。

房地产抵押后，该抵押房地产的价值大于所担保债权的余额部分，可以再次抵押，但不得超出余额部分。

第十条 以两宗以上房地产设定同一抵押权的，视为同一抵押房地产。但抵押当事人另有约定的除外。

第十一条 以在建工程已完工部分抵押的，其土地使用权随之抵押。

第十二条 以享受国家优惠政策购买的房地产抵押的，其抵押额以房地产权利人可以处分和收益的份额比例为限。

第十三条 国有企业、事业单位法人以国家授予其经营管理的房地产抵押的，应当符合国有资产管理的相关规定。

第十四条 以集体所有制企业的房地产抵押的，必须经集体所有制企业职工（代表）大会通过，并报其上级主管机关备案。

第十五条 以中外合资企业、合作经营企业和外商独资企业的房地产抵押的，必须经董事会通过，但企业章程另有规定的除外。

第十六条 以有限责任公司、股份有限公司的房地产抵押的，必须经董事会或者股东大会通过，但企业章程另有规定的除外。

第十七条 有经营期限的企业以其所有的房地产设定抵押的，所担保债务的履行期限不应超过该企业的经营期限。

第十八条 以具有土地使用年限的房地产设定抵押的，所担保债务的履行期限不得超过土地使用权出让合同规定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

第十九条 以共有的房地产抵押的，抵押人应当事先征得其他共有人的书面同意。

第二十条 预购商品房贷款抵押的，商品房开发项目必须符合房地产转让条件并取得商品房预售许可证。

第二十一条 以已出租的房地产抵押的，抵押人应当将租赁情况告知抵押权人，并将抵押情况告知承租人。原租赁合同继续有效。

第二十二条 设定房地产抵押时，抵押房地产的价值可以由抵押当事人协商议定，也可以由房地产价格评估机构评估确定。

法律、法规另有规定的除外。

第二十三条 抵押当事人约定对抵押房地产保险的，由抵押人为抵押的房地产投保，保险费由抵押人负担。抵押房地产投保的，抵押人应当将保险单移送抵押权人保管。在抵押期间，抵押权人为保险赔偿的第一受益人。

第二十四条 企业、事业单位法人分立或者合并后，原抵押合同继续有效，其权利和义务由变更后的法人享有和承担。

抵押人死亡、依法被宣告死亡或者被宣告失踪时，其房地产合法继承人或者代管人应当继续履行原抵押合同。

第三章 房地产抵押合同的订立

第二十五条 房地产抵押，抵押当事人应当签订书面抵押合同。

第二十六条 房地产抵押合同应当载明下列主要内容：

- (一) 抵押人、抵押权人的名称或者个人姓名、住所；
- (二) 主债权的种类、数额；
- (三) 抵押房地产的处所、名称、状况、建筑面积、用地面积以及四至等；
- (四) 抵押房地产的价值；
- (五) 抵押房地产的占用管理人、占用管理方式、占用管理责任以及意外损毁、灭失的责任；
- (六) 债务人履行债务的期限；
- (七) 抵押权灭失的条件；
- (八) 违约责任；
- (九) 争议解决方式；
- (十) 抵押合同订立的时间与地点；
- (十一) 双方约定的其他事项。

第二十七条 以预购商品房贷款抵押的，须提交生效的预购房屋合同。

第二十八条 以在建工程抵押的，抵押合同还应当载明以下内容：

- (一) 《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》编号；
- (二) 已交纳的土地使用权出让金或需交纳的相当于土地使用权出让金的款额；
- (三) 已投入在建工程的工程款；

(四)施工进度及工程竣工日期;

(五)已完成的工作量和工程量。

第二十九条 抵押权人要求抵押房地产保险的,以及要求在房地产抵押后限制抵押人出租、转让抵押房地产或者改变抵押房地产用途的,抵押当事人应当在抵押合同中载明。

第四章 房地产抵押登记

第三十条 房地产抵押合同自签订之日起30日内,抵押当事人应当到房地产所在地的房地产管理部门办理房地产抵押登记。

第三十一条 房地产抵押合同自抵押登记之日起生效。

第三十二条 办理房地产抵押登记,应当向登记机关交验下列文件:

(一)抵押当事人的身份证明或法人资格证明;

(二)抵押登记申请书;

(三)抵押合同;

(四)《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》或《房地产权证》,共有的房屋还必须提交《房屋共有权证》和其他共有人同意抵押的证明;

(五)可以证明抵押人有权设定抵押权的文件与证明材料;

(六)可以证明抵押房地产价值的资料;

(七)登记机关认为必要的其他文件。

第三十三条 登记机关应当对申请人的申请进行审核。凡权属清楚、证明材料齐全的,应当在受理登记之日起7日内决定是否予以登记,对不予登记的,应当书面通知申请人。

第三十四条 以依法取得的房屋所有权证书的房地产抵押的,登记机关应当在原《房屋所有权证》上作他项权利记载后,由抵押人收执。并向抵押权人颁发《房屋他项权证》。

以预售商品房或者在建工程抵押的,登记机关应当在抵押合同上作记载。抵押的房地产在抵押期间竣工的,当事人应当在抵押人领取房地产权属证书后,重新办理房地产抵押登记。

第三十五条 抵押合同发生变更或者抵押关系终止时,抵押当事人应当在变更或者终止之日起15日内,到原登记机关办理变更或者注销抵押登记。

因依法处分抵押房地产而取得土地使用权和土地建筑物、其他附着物所有权的,抵押当事人应当自处分行为生效之日起30日内,到县级以上地方人民政府房地产管理部门申请房屋所有权转移登记,并凭变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地管理部门申请土地使用权变更登记。

第五章 抵押房地产的占用与管理

第三十六条 已作抵押的房地产，由抵押人占用与管理。

抵押人在抵押房地产占用与管理期间应当维护抵押房地产的安全与完好。抵押权人有权按照抵押合同的规定监督、检查抵押房地产的管理情况。

第三十七条 抵押权可以随债权转让。抵押权转让时，应当签订抵押权转让合同，并办理抵押权变更登记。抵押权转让后，原抵押权人应当告知抵押人。

经抵押权人同意，抵押房地产可以转让或者出租。

抵押房地产转让或者出租所得价款，应当向抵押权人提前清偿所担保的债权。超过债权数额的部分，归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。

第三十八条 因国家建设需要，将已设定抵押权的房地产列入拆迁范围的，抵押人应当及时书面通知抵押权人；抵押双方可以重新设定抵押房地产，也可以依法清理债权债务，解除抵押合同。

第三十九条 抵押人占用与管理的房地产发生损毁、灭失的，抵押人应当及时将情况告知抵押权人，并应当采取措施防止损失的扩大。抵押的房地产因抵押人的行为造成损失使抵押房地产价值不足以作为履行债务的担保时，抵押权人有权要求抵押人重新提供或者增加担保以弥补不足。

抵押人对抵押房地产价值减少无过错的，抵押权人只能在抵押人因损害而得到的赔偿的范围内要求提供担保。抵押房地产价值未减少的部分，仍作为债务的担保。

第六章 抵押房地产的处分

第四十条 有下列情况之一的，抵押权人有权要求处分抵押的房地产：

（一）债务履行期满，抵押权人未受清偿的，债务人又未能与抵押权人达成延期履行协议的；

（二）抵押人死亡，或者被宣告死亡而无人代为履行到期债务的；或者抵押人的合法继承人、受赠人拒绝履行到期债务的；

（三）抵押人被依法宣告解散或者破产的；

（四）抵押人违反本办法的有关规定，擅自处分抵押房地产的；

（五）抵押合同约定的其他情况。

第四十一条 有本办法第四十条规定情况之一的，经抵押当事人协商可以通过拍卖等合法方式处分抵押房地产。协议不成的，抵押权人可以向人民法院提起诉讼。

第四十二条 抵押权人处分抵押房地产时，应当事先书面通知抵押人；抵押房地产为共有或者出租的，还应当同时书面通知共有人或承租人；在同等条件下，共有人或承租人依法享有优先购买权。

第四十三条 同一房地产设定两个以上抵押权时，以抵押登记的先后顺序受偿。

第四十四条 处分抵押房地产时，可以依法将土地上新增的房屋与抵押财产一同处分，但对处分新增房屋所得，抵押权人无权优先受偿。

第四十五条 以划拨方式取得的土地使用权连同地上建筑物设定的房地产抵押进行处分时，应当从处分所得的价款中缴纳相当于应当缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权人方可优先受偿。

法律、法规另有规定的依照其规定。

第四十六条 抵押权人对抵押房地产的处分，因下列情况而中止：

- (一) 抵押权人请求中止的；
- (二) 抵押人申请愿意并证明能够及时履行债务，并经抵押权人同意的；
- (三) 发现被拍卖抵押物有权属争议的；
- (四) 诉讼或仲裁中的抵押房地产；
- (五) 其他应当中止的情况。

第四十七条 处分抵押房地产所得金额，依下列顺序分配：

- (一) 支付处分抵押房地产的费用；
- (二) 扣除抵押房地产应缴纳的税款；
- (三) 偿还抵押权人债权本息及支付违约金；
- (四) 赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损害；
- (五) 剩余金额交还抵押人。

处分抵押房地产所得金额不足以支付债务和违约金、赔偿金时，抵押权人有权向债务人追索不足部分。

第七章 法律责任

第四十八条 抵押人隐瞒抵押的房地产存在共有、产权争议或者被查封、扣押等情况的，抵押人应当承担由此产生的法律责任。

第四十九条 抵押人擅自以出售、出租、交换、赠与或者以其他方式处分抵押房地产的，其行为无效；造成第三人损失的，由抵押人予以赔偿。

第五十条 抵押当事人因履行抵押合同或者处分抵押房地产发生争议的，可以协商解决；协商不成的，抵押当事人可以根据双方达成的仲裁协议向仲裁机构申请仲裁；没有仲裁协议的，也可以直接向人民法院提起诉讼。

第五十一条 因国家建设需要，将已设定抵押权的房地产列入拆迁范围时，抵押人违反前述第三十八条的规定，不依法清理债务，也不重新设定抵押房地产的，抵押权人可以向人民法院提起诉讼。

第五十二条 登记机关工作人员玩忽职守、滥用职权，或者利用职务上的便利，索取他人财物，或者非法收受他人财物为他人谋取利益的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第五十三条 在城市规划区外国有土地上进行房地产抵押活动的，参照本办法执行。

第五十四条 本办法由国务院建设行政主管部门负责解释。

第五十五条 本办法自 1997 年 6 月 1 日起施行。

已购公有住房和经济适用住房 上市出售管理暂行办法

(1999年4月22日 中华人民共和国建设部令第69号公布)

《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》已于1999年4月19日经第十一次部常务会议通过，并经国土资源部会签，现予发布，自1999年5月1日起施行。

部长 俞正声

一九九九年四月二十二日

第一条 为规范已购公有住房和经济适用住房的上市出售活动，促进房地产市场的发展和存量住房的流通，满足居民改善居住条件的需要，根据《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》及有关规定，制定本办法。

第二条 本办法适用于已购公有住房和经济适用住房首次进入市场出售的管理。

第三条 本办法所称已购公有住房和经济适用住房，是指城镇职工根据国家 and 县级以上地方人民政府有关城镇住房制度改革政策规定，按照成本价（或者标准价）购买的公有住房，或者按照地方人民政府指导价购买的经济适用住房。

本办法所称经济适用住房包括安居工程住房和集资合作建设的住房。

第四条 经省、自治区、直辖市人民政府批准，具备下列条件的市、县可以开放已购公有住房和经济适用住房上市出售的交易市场：

（一）已按照个人申报、单位审核、登记立档的方式对城镇职工家庭住房状况进行了普查，并对申报人在住房制度改革中有违法、违纪行为的进行了处理；

（二）已制定了已购公有住房和经济适用住房上市出售收益分配管理办法；

（三）已制定了已购公有住房和经济适用住房上市出售的具体实施办法；

（四）法律、法规规定的其他条件。

第五条 已取得合法产权证书的已购公有住房和经济适用住房可以上市出售，但有下列情形之一的已购公有住房和经济适用住房不得上市出售：

（一）以低于房改政策规定的价格购买且没有按照规定补足房价款的；

（二）住房面积超过省、自治区、直辖市人民政府规定的控制标准，或者违反规定利用公款超标准装修，且超标部分未按照规定退回或者补足房价款及装修费用的；

（三）处于户籍冻结地区并已列入拆迁公告范围内的；

（四）产权共有的房屋，其他共有人不同意出售的；

（五）已抵押且未经抵押权人书面同意转让的；

- (六) 上市出售后形成新的住房困难的；
- (七) 擅自改变房屋使用性质的；
- (八) 法律、法规以及县级以上人民政府规定其他不宜出售的。

第六条 已购公有住房和经济适用住房所有权人要求将已购公有住房和经济适用住房上市出售的,应当向房屋所在地的县级以上人民政府房地产行政主管部门提出申请,并提交下列材料:

- (一) 职工已购公有住房和经济适用住房上市出售申请表;
- (二) 房屋所有权证书、土地使用权证书或者房地产权证书;
- (三) 身份证及户籍证明或者其他有效身份证件;
- (四) 同住成年人同意上市出售的书面意见;
- (五) 个人拥有部分产权的住房,还应当提供原产权单位在同等条件下保留或者放弃优先购买权的书面意见。

第七条 房地产行政主管部门对已购公有住房和经济适用住房所有权人提出的上市出售申请进行审核,并自收到申请之日起十五日内作出是否准予其上市出售的书面意见。

第八条 经房地产行政主管部门审核,准予出售的房屋,由买卖当事人向房屋所在地房地产交易管理部门申请办理交易过户手续,如实申报成交价格。并按照规定到有关部门缴纳有关税费和土地收益。

成交价格按照政府宏观指导下的市场原则,由买卖双方协商议定。房地产交易管理部门对所申报的成交价格进行核实,对需要评估的房屋进行现场查勘和评估。

第九条 买卖当事人在办理完毕交易过户手续之日起三十日内,应当向房地产行政主管部门申请办理房屋所有权转移登记手续,并凭变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地行政主管部门申请土地使用权变更登记手续。

在本办法实施前,尚未领取土地使用权证书的已购公有住房和经济适用住房在2000年底以前需要上市出售的,房屋产权人可以凭房屋所有权证书先行办理交易过户手续,办理完毕房屋所有权转移登记手续之日起三十日内由受让人持变更后的房屋所有权证书到房屋所在地的市、县人民政府土地行政主管部门办理土地使用权变更登记手续。

第十条 城镇职工以成本价购买、产权归个人所有的已购公有住房和经济适用住房上市出售的,其收入在按照规定交纳有关税费和土地收益后归职工个人所有。

以标准价购买、职工拥有部分产权的已购公有住房和经济适用住房上市出售的,可以先按照成本价补足房价款及利息,原购住房全部产权归个人所有后,该已购公有住房和经济适用住房上市出售收入按照本条前款的规定处理;也可以直接上市出售,其收入在按照规定交纳有关税费和土地收益后,由职工与原产权单位按照产权比例分成。原产权单位撤消的,其应当所得部分由房地产交易管理部门代收后,纳入地方住房基金专户管理。

第十一条 鼓励城镇职工家庭为改善居住条件,将已购公有住房和经济适用住房

上市出售换购住房。已购公有住房和经济适用住房上市出售后一年内该户家庭按照市场价购买住房，或者已购公有住房和经济适用住房上市出售前一年内该户家庭已按照市场价购买住房的，可以视同房屋产权交换。

第十二条 已购公有住房和经济适用住房上市出售后，房屋维修仍按照上市出售前公有住房售后维修管理的有关规定执行。个人缴交的住房共用部位、共用设施设备维修基金的结余部分不予退还，随房屋产权同时过户。

第十三条 已购公有住房和经济适用住房上市出售后，该户家庭不得再按照成本价或者标准价购买公有住房，也不得再购买经济适用住房等政府提供优惠政策建设的住房。

第十四条 违反本办法第五条的规定，将不准上市出售的已购公有住房和经济适用住房上市出售的，没收违法所得，并处以 10000 元以上 30000 元以下罚款。

第十五条 违反本办法第十三条的规定，将已购公有住房和经济适用住房上市出售后，该户家庭又以非法手段按照成本价（或者标准价）购买公有住房或者政府提供优惠政策建设的住房的，由房地产行政主管部门责令退回所购房屋，不予办理产权登记手续，并处以 10000 元以上 30000 元以下罚款；或者按照商品房市场价格补齐房价款，并处以 10000 元以上 30000 元以下罚款。

第十六条 房地产行政主管部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、贪污受贿的，由其所在单位或者上级主管部门给予行政处分；情节严重、构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十七条 省、自治区、直辖市人民政府可以根据本办法的规定和当地实际情况，选择部分条件比较成熟的市、县先行试点。

第十八条 已购公有住房和经济适用住房上市出售补交土地收益的具体办法另行规定。

第十九条 本办法由国务院建设行政主管部门负责解释。

第二十条 本办法自 1999 年 5 月 1 日起施行。

城市房屋白蚁防治管理规定

(1999年10月15日建设部令第72号公布,根据2004年7月20日建设部令第130号《建设部关于修改〈城市房屋白蚁防治管理规定〉的决定》第一次修正,根据2015年5月4日中华人民共和国住房和城乡建设部令第24号《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉等部门规章的决定》第二次修正)

《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉等部门规章的决定》已经审定,现予发布,自发布之日起施行。

住房和城乡建设部部长 陈政高

2015年5月4日

第一条 为了加强城市房屋的白蚁防治管理,控制白蚁危害,保证城市房屋的住用安全,制定本规定。

第二条 本规定适用于白蚁危害地区城市房屋的白蚁防治管理。

本规定所称的城市房屋白蚁防治管理,是指对新建、改建、扩建、装饰装修等房屋的白蚁预防和对原有房屋的白蚁检查与灭治的管理。

凡白蚁危害地区的新建、改建、扩建、装饰装修的房屋必须实施白蚁预防处理。

白蚁危害地区的确定由省、自治区人民政府建设行政主管部门、直辖市人民政府房地产行政主管部门负责。

第三条 城市房屋白蚁防治工作应当贯彻预防为主、防治结合、综合治理的方针。

第四条 国家鼓励开展城市房屋白蚁防治科学研究,推广应用新药物、新技术、新工艺、新设备。

第五条 国务院建设行政主管部门负责全国城市房屋白蚁防治的监督管理工作。

省、自治区人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内城市房屋白蚁防治的监督管理工作。

直辖市、市、县人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内城市房屋白蚁防治的监督管理工作。

第六条 设立白蚁防治单位,应当具备以下条件:

- (一) 有自己的名称和组织机构;
- (二) 有固定的办公地点及场所;
- (三) 有生物、药物检测和建筑工程等专业的专职技术人员。

第七条 建设项目依法批准后,建设单位应当将白蚁预防费用列入工程概预算。

第八条 建设项目开工前,建设单位应当与白蚁防治单位签订白蚁预防合同。白蚁预防合同中应当载明防治范围、防治费用、质量标准、验收方法、包治期限、定期回访、双方的权利义务以及违约责任等内容。

白蚁预防包治期限不得低于 15 年，包治期限自工程交付使用之日起计算。

第九条 白蚁防治单位应当建立健全白蚁防治质量保证体系，严格按照国家和地方有关城市房屋白蚁防治的施工技术规范和操作规程进行防治。

第十条 城市房屋白蚁防治应当使用经国家有关部门批准生产的药剂。白蚁防治单位应当建立药剂进出领料制度。药剂必须专仓储存、专人管理。

第十一条 房地产开发企业在进行商品房销（预）售时，应当向购房人出具该项目的《白蚁预防合同》或者其他实施房屋白蚁预防的证明文件，提供的《住宅质量保证书》中必须包括白蚁预防质量保证的内容。

建设单位在办理房屋产权登记手续时，应当向房地产行政主管部门出具按照本规定实施房屋白蚁预防的证明文件。

第十二条 原有房屋和超过白蚁预防包治期限的房屋发生蚁害的，房屋所有人、使用人或者房屋管理单位应当委托白蚁防治单位进行灭治。

房屋所有人、使用人以及房屋管理单位应当配合白蚁防治单位进行白蚁的检查和灭治工作。

第十三条 违反本规定第六条的规定，从事白蚁防治业务的，由房屋所在地的县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令改正，并可处以 1 万元以上 3 万元以下的罚款。

第十四条 白蚁防治单位违反本规定第九条规定的，由房屋所在地的县级以上人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，并处以 1 万元以上 3 万元以下的罚款。

第十五条 白蚁防治单位违反本规定第十条的规定，使用不合格药物的，由房屋所在地的县级以上人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，并处以 3 万元的罚款。

第十六条 房地产开发企业违反本规定第十一条第一款的规定，由房屋所在地的县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，并处以 2 万元以上 3 万元以下的罚款。

建设单位未按照本规定进行白蚁预防的，由房屋所在地的县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，并处以 1 万元以上 3 万元以下的罚款。

第十七条 房屋所有人、使用人或者房屋管理单位违反本规定第十二条规定的，房屋所在地的县级以上地方人民政府房地产行政主管部门，可以对责任人处以 1000 元的罚款。

第十八条 白蚁防治单位违反本规定从事白蚁防治工作，给当事人造成损失的，承担相应的赔偿责任；造成重大质量事故或者其他严重后果，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十九条 国家机关工作人员在城市房屋白蚁防治管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十条 本规定由国务院建设行政主管部门负责解释。

第二十一条 本规定自 1999 年 11 月 1 日起施行。

房地产开发企业资质管理规定

(2000年3月29日建设部令第77号公布,根据2015年5月4日中华人民共和国住房和城乡建设部令第24号《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉等部门规章的决定》第一次修订,根据2018年12月22日中华人民共和国住房和城乡建设部令第45号《住房和城乡建设部关于修改〈建筑业企业资质管理规定〉等部门规章的决定》第二次修订)

《住房城乡建设部关于修改〈建筑业企业资质管理规定〉等部门规章的决定》已经2018年12月13日第5次部常务会议审议通过,现予发布,自发布之日起施行。

住房城乡建设部部长 王蒙徽

2018年12月22日

第一条 为了加强房地产开发企业资质管理,规范房地产开发企业经营行为,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》,制定本规定。

第二条 本规定所称房地产开发企业是指依法设立、具有企业法人资格的经济实体。

第三条 房地产开发企业应当按照本规定申请核定企业资质等级。

未取得房地产开发资质等级证书(以下简称资质证书)的企业,不得从事房地产开发经营业务。

第四条 国务院建设行政主管部门负责全国房地产开发企业的资质管理工作;县级以上地方人民政府房地产开发主管部门负责本行政区域内房地产开发企业的资质管理工作。

第五条 房地产开发企业按照企业条件分为一、二、三、四四个资质等级。

各资质等级企业的条件如下:

(一)一级资质:

1. 从事房地产开发经营5年以上;
2. 近3年房屋建筑面积累计竣工30万平方米以上,或者累计完成与此相当的房地产开发投资额;
3. 连续5年建筑工程质量合格率达100%;
4. 上一年房屋建筑施工面积15万平方米以上,或者完成与此相当的房地产开发投资额;
5. 有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于40人,其中具有中级以上职称的管理人员不少于20人,持有资格证书的专职会计人员不少于4人;

6. 工程技术、财务、统计等业务负责人具有相应专业中级以上职称；

7. 具有完善的质量保证体系，商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度；

8. 未发生过重大工程质量事故。

(二) 二级资质：

1. 从事房地产开发经营 3 年以上；

2. 近 3 年房屋建筑面积累计竣工 15 万平方米以上，或者累计完成与此相当的房地产开发投资额；

3. 连续 3 年建筑工程质量合格率达 100%；

4. 上一年房屋建筑施工面积 10 万平方米以上，或者完成与此相当的房地产开发投资额；

5. 有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于 20 人，其中具有中级以上职称的管理人员不少于 10 人，持有资格证书的专职会计人员不少于 3 人；

6. 工程技术、财务、统计等业务负责人具有相应专业中级以上职称；

7. 具有完善的质量保证体系，商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度；

8. 未发生过重大工程质量事故。

(三) 三级资质：

1. 从事房地产开发经营 2 年以上；

2. 房屋建筑面积累计竣工 5 万平方米以上，或者累计完成与此相当的房地产开发投资额；

3. 连续 2 年建筑工程质量合格率达 100%；

4. 有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于 10 人，其中具有中级以上职称的管理人员不少于 5 人，持有资格证书的专职会计人员不少于 2 人；

5. 工程技术、财务等业务负责人具有相应专业中级以上职称，统计等其他业务负责人具有相应专业初级以上职称；

6. 具有完善的质量保证体系，商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度；

7. 未发生过重大工程质量事故。

(四) 四级资质：

1. 从事房地产开发经营 1 年以上；

2. 已竣工的建筑工程质量合格率达 100%；

3. 有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于 5 人，持有资格证书的专职会计人员不少于 2 人；

4. 工程技术负责人具有相应专业中级以上职称，财务负责人具有相应专业初级以

上职称，配有专业统计人员；

5. 商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度；
6. 未发生过重大工程质量事故。

第六条 新设立的房地产开发企业应当自领取营业执照之日起 30 日内，在资质审批部门的网站或平台提出申请备案事项，提交营业执照、公司章程、专业技术人员资格证书和劳动合同的电子材料。

房地产开发主管部门应当在收到备案申请后 30 日内向符合条件的企业核发《暂定资质证书》。

《暂定资质证书》有效期 1 年。房地产开发主管部门可以视企业经营情况延长《暂定资质证书》有效期，但延长期限不得超过 2 年。

自领取《暂定资质证书》之日起 1 年内无开发项目的，《暂定资质证书》有效期不得延长。

第七条 房地产开发企业应当在《暂定资质证书》有效期满前 1 个月内向房地产开发主管部门申请核定资质等级。房地产开发主管部门应当根据其开发经营业绩核定相应的资质等级。

第八条 申请《暂定资质证书》的条件不得低于四级资质企业的条件。

第九条 临时聘用或者兼职的管理、技术人员不得计入企业管理、技术人员总数。

第十条 申请核定资质等级的房地产开发企业，应当提交下列证明文件：

- (一) 企业资质等级申报表；
- (二) 房地产开发企业资质证书（正、副本）；
- (三) 企业资产负债表；
- (四) 企业法定代表人和经济、技术、财务负责人的职称证件；
- (五) 已开发经营项目的有关证明材料；
- (六) 房地产开发项目手册及《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》执行情况报告；
- (七) 其他有关文件、证明。

第十一条 房地产开发企业资质等级实行分级审批。

一级资质由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门初审，报国务院建设行政主管部门审批。

二级资质及二级资质以下企业的审批办法由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门制定。

经资质审查合格的企业，由资质审批部门发给相应等级的资质证书。

第十二条 资质证书由国务院建设行政主管部门统一制作。资质证书分为正本和副本，资质审批部门可以根据需要核发资质证书副本若干份。

第十三条 任何单位和个人不得涂改、出租、出借、转让、出卖资质证书。

企业遗失资质证书，必须在新闻媒体上声明作废后，方可补领。

第十四条 企业发生分立、合并的，应当在向工商行政管理部门办理变更手续后的 30 日内，到原资质审批部门申请办理资质证书注销手续，并重新申请资质等级。

第十五条 企业变更名称、法定代表人和主要管理、技术负责人，应当在变更 30 日内，向原资质审批部门办理变更手续。

第十六条 企业破产、歇业或者因其他原因终止业务时，应当在向工商行政管理部门办理注销营业执照后的 15 日内，到原资质审批部门注销资质证书。

第十七条 房地产开发企业的资质实行年检制度。对于不符合原定资质条件或者有不良经营行为的企业，由原资质审批部门予以降级或者注销资质证书。

一级资质房地产开发企业的资质年检由国务院建设行政主管部门或者其委托的机构负责。

二级资质及二级资质以下房地产开发企业的资质年检由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门制定办法。

房地产开发企业无正当理由不参加资质年检的，视为年检不合格，由原资质审批部门注销资质证书。

房地产开发主管部门应当将房地产开发企业资质年检结果向社会公布。

第十八条 一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。

二级资质及二级资质以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门确定。

各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担任务。

第十九条 企业未取得资质证书从事房地产开发经营的，由县级以上地方人民政府房地产开发主管部门责令限期改正，处 5 万元以上 10 万元以下的罚款；逾期不改正的，由房地产开发主管部门提请工商行政管理部门吊销营业执照。

第二十条 企业超越资质等级从事房地产开发经营的，由县级以上地方人民政府房地产开发主管部门责令限期改正，处 5 万元以上 10 万元以下的罚款；逾期不改正的，由原资质审批部门吊销资质证书，并提请工商行政管理部门吊销营业执照。

第二十一条 企业有下列行为之一的，由原资质审批部门公告资质证书作废，收回证书，并可处以 1 万元以上 3 万元以下的罚款：

- (一) 隐瞒真实情况、弄虚作假骗取资质证书的；
- (二) 涂改、出租、出借、转让、出卖资质证书的。

第二十二条 企业开发建设的项目工程质量低劣，发生重大工程质量事故的，由原资质审批部门降低资质等级；情节严重的吊销资质证书，并提请工商行政管理部门吊销营业执照。

第二十三条 企业在商品住宅销售中不按照规定发放《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》的，由原资质审批部门予以警告、责令限期改正、降低资质等级，并可处以 1 万元以上 2 万元以下的罚款。

第二十四条 企业不按照规定办理变更手续的，由原资质审批部门予以警告、责

令限期改正，并可处以 5000 元以上 1 万元以下的罚款。

第二十五条 各级建设行政主管部门工作人员在资质审批和管理中玩忽职守、滥用职权，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。

第二十六条 省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门可以根据本规定制定实施细则。

第二十七条 本规定由国务院建设行政主管部门负责解释。

第二十八条 本规定自发布之日起施行。1993 年 11 月 16 日建设部发布的《房地产开发企业资质管理规定》（建设部令第 28 号）同时废止。

房产测绘管理办法

(2000年12月28日 建设部 国家测绘局令第83号公布)

《房产测绘管理办法》已经2000年10月8日建设部第31次部常务会议、2000年10月26日国家测绘局局常务会议审议通过(国家测绘局经国土资源部批准授权),现予以发布,自2001年5月1日起施行。

建设部部长 俞正声
国家测绘局局长 陈邦柱
二〇〇〇年十二月二十八日

第一章 总则

第一条 为加强房产测绘管理,规范房产测绘行为,保护房屋权利人的合法权益,根据《中华人民共和国测绘法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》,制定本办法。

第二条 在中华人民共和国境内从事房产测绘活动,实施房产测绘管理,应当遵守本办法。

第三条 房产测绘单位应当严格遵守国家有关法律、法规,执行国家房产测量规范和有关技术标准、规定,对其完成的房产测绘成果质量负责。

房产测绘单位应当采用先进技术和设备,提高测绘技术水平,接受房地产行政主管部门和测绘行政主管部门的技术指导和业务监督。

第四条 房产测绘从业人员应当保证测绘成果的完整、准确,不得违规测绘、弄虚作假,不得损害国家利益、社会公共利益和他人合法权益。

第五条 国务院测绘行政主管部门和国务院建设行政主管部门根据国务院确定的职责分工负责房产测绘及成果应用的监督管理。

省、自治区、直辖市人民政府测绘行政主管部门(以下简称省级测绘行政主管部门)和省、自治区人民政府建设行政主管部门、直辖市人民政府房地产行政主管部门(以下简称省级房地产行政主管部门)根据省、自治区、直辖市人民政府确定的职责分工负责房产测绘及成果应用的监督管理。

第二章 房产测绘的委托

第六条 有下列情形之一的,房屋权利申请人、房屋权利人或者其他利害关系人应当委托房产测绘单位进行房产测绘:

- (一) 申请产权初始登记的房屋;
- (二) 自然状况发生变化的房屋;

(三)房屋权利人或者其他利害关系人要求测绘的房屋。

房产管理中需要的房产测绘，由房地产行政主管部门委托房产测绘单位进行。

第七条 房产测绘成果资料应当与房产自然状况保持一致。房产自然状况发生变化时，应当及时实施房产变更测量。

第八条 委托房产测绘的，委托人与房产测绘单位应当签订书面房产测绘合同。

第九条 房产测绘单位应当是独立的经济实体，与委托人不得有利害关系。

第十条 房产测绘所需费用由委托人支付。

房产测绘收费标准按照国家有关规定执行。

第三章 资格管理

第十一条 国家实行房产测绘单位资格审查认证制度。

第十二条 房产测绘单位应当依照《中华人民共和国测绘法》和本办法的规定，取得省级以上人民政府测绘行政主管部门颁发的载明房产测绘业务的《测绘资格证书》。

第十三条 除本办法另有规定外、房产测绘资格审查、分级标准、作业限额、年度检验等按照国家有关规定执行。

第十四条 申请房产测绘资格的单位应当向所在地省级测绘行政主管部门提出书面申请，并按照测绘资格审查管理的要求提交有关材料。

省级测绘行政主管部门在决定受理之日起5日内，转省级房地产行政主管部门初审。省级房地产行政主管部门应当在15日内，提出书面初审意见，并反馈省级测绘行政主管部门；其中，对申请甲级房产测绘资格的初审意见应当同时报国务院建设行政主管部门备案。

申请甲级房产测绘资格的，由省级测绘行政主管部门报国务院测绘行政主管部门审批发证；申请乙级以下房产测绘资格的，由省级测绘行政主管部门审批发证。

取得甲级房产测绘资格的单位，由国务院测绘行政主管部门和国务院建设行政主管部门联合向社会公告。取得乙级以下房产测绘资格的单位，由省级测绘行政主管部门和省级房地产行政主管部门联合向社会公告。

第十五条 《测绘资格证书》有效期为5年，期满3个月前，由持证单位提请复审，发证机关负责审查和换证。对有房产测绘项目的，发证机关在审查和换证时，应当征求同级房地产行政主管部门的意见。

在《测绘资格证书》有效期内，房产测绘资格由测绘行政主管部门进行年检。年检时，测绘行政主管部门应当征求同级房地产行政主管部门的意见。对年检中被降级或者取消房产测绘资格的单位，由年检的测绘行政主管部门和同级房地产行政主管部门联合向社会公告。

在《测绘资格证书》有效期内申请房产测绘资格升级的，依照本办法第十四条的规定重新办理资格审查手续。

第四章 成果管理

第十六条 房产测绘成果包括：房产簿册、房产数据和房产图集等。

第十七条 当事人对房产测绘成果有异议的，可以委托国家认定的房产测绘成果鉴定机构鉴定。

第十八条 用于房屋权属登记等房产管理的房产测绘成果，房地产行政主管部门应当对施测单位的资格、测绘成果的适用性、界址点准确性、面积测算依据与方法等内容进行审核。审核后的房产测绘成果纳入房产档案统一管理。

第十九条 向国（境）外团体和个人提供、赠送、出售未公开的房产测绘成果资料，委托国（境）外机构印制房产测绘图件，应当按照《中华人民共和国测绘法》和《中华人民共和国测绘成果管理规定》以及国家安全、保密等有关规定办理。

第五章 法律责任

第二十条 未取得载明房产测绘业务的《测绘资格证书》从事房产测绘业务以及承担房产测绘任务超出《测绘资格证书》所规定的房产测绘业务范围、作业限额的，依照《中华人民共和国测绘法》和《测绘资格审查认证管理规定》的规定处罚。

第二十一条 房产测绘单位有下列情形之一的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门给予警告并责令限期改正，并可处以1万元以上3万元以下的罚款；情节严重的，由发证机关予以降级或者取消其房产测绘资格：

- （一）在房产面积测算中不执行国家标准、规范和规定的；
- （二）在房产面积测算中弄虚作假、欺骗房屋权利人的；
- （三）房产面积测算失误，造成重大损失的。

第二十二条 违反本办法第十九条规定的，根据《中华人民共和国测绘法》、《中华人民共和国测绘成果管理规定》及国家安全、保密法律法规的规定处理。

第二十三条 房产测绘管理人员、工作人员在工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第二十四条 省级房地产行政主管部门和测绘行政主管部门可以根据本办法制定实施细则。

第二十五条 本办法由国务院建设行政主管部门和国务院测绘行政主管部门共同解释。

第二十六条 本办法自2001年5月1日起施行。

商品房销售管理办法

(2001年4月4日 建设部令第88号公布)

《商品房销售管理办法》已于2001年3月14日经建设部第38次部常委会议审议通过，现予发布，自2001年6月1日起施行。

部长 俞正声

二〇〇一年四月四日

第一章 总 则

第一条 为了规范商品房销售行为，保障商品房交易双方当事人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》，制定本办法。

第二条 商品房销售及商品房销售管理应当遵守本办法。

第三条 商品房销售包括商品房现售和商品房预售。

本办法所称商品房现售，是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。

本办法所称商品房预售，是指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给买受人，并由买受人支付定金或者房价款的行为。

第四条 房地产开发企业可以自行销售商品房，也可以委托房地产中介服务机构销售商品房。

第五条 国务院建设行政主管部门负责全国商品房的销售管理工作。

省、自治区人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内商品房的销售管理工作。

直辖市、市、县人民政府建设行政主管部门、房地产行政主管部门（以下统称房地产开发主管部门）按照职责分工，负责本行政区域内商品房的销售管理工作。

第二章 销售条件

第六条 商品房预售实行预售许可制度。

商品房预售条件及商品房预售许可证明的办理程序，按照《城市房地产开发经营管理条例》和《城市商品房预售管理办法》的有关规定执行。

第七条 商品房现售，应当符合以下条件：

（一）现售商品房的房地产开发企业应当具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书；

（二）取得土地使用权证书或者使用土地的批准文件；

(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) 拆迁安置已经落实；

(六) 供水、供电、供热、燃气、通讯等配套基础设施具备交付使用条件，其他配套基础设施和公共设施具备交付使用条件或者已确定施工进度和交付日期；

(七) 物业管理方案已经落实。

第八条 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地产开发主管部门备案。

第九条 房地产开发企业销售设有抵押权的商品房，其抵押权的处理按照《中华人民共和国担保法》、《城市房地产抵押管理办法》的有关规定执行。

第十条 房地产开发企业不得在未解除商品房买卖合同前，将作为合同标的物的商品房再行销售给他人。

第十一条 房地产开发企业不得采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房。

房地产开发企业不得采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。

第十二条 商品住宅按套销售，不得分割拆零销售。

第十三条 商品房销售时，房地产开发企业选聘了物业管理企业的，买受人应当在订立商品房买卖合同时与房地产开发企业选聘的物业管理企业订立有关物业管理的协议。

第三章 广告与合同

第十四条 房地产开发企业、房地产中介服务机构发布商品房销售宣传广告，应当执行《中华人民共和国广告法》、《房地产广告发布暂行规定》等有关规定，广告内容必须真实、合法、科学、准确。

第十五条 房地产开发企业、房地产中介服务机构发布的商品房销售广告和宣传资料所明示的事项，当事人应当在商品房买卖合同中约定。

第十六条 商品房销售时，房地产开发企业和买受人应当订立书面商品房买卖合同。

商品房买卖合同应当明确以下主要内容：

(一) 当事人名称或者姓名和住所；

(二) 商品房基本状况；

(三) 商品房的销售方式；

(四) 商品房价款的确定方式及总价款、付款方式、付款时间；

(五) 交付使用条件及日期；

(六) 装饰、设备标准承诺；

(七) 供水、供电、供热、燃气、通讯、道路、绿化等配套基础设施和公共设施

的交付承诺和有关权益、责任；

(八) 公共配套建筑的产权归属；

(九) 面积差异的处理方式；

(十) 办理产权登记有关事宜；

(十一) 解决争议的方法；

(十二) 违约责任；

(十三) 双方约定的其他事项。

第十七条 商品房销售价格由当事人协商议定，国家另有规定的除外。

第十八条 商品房销售可以按套（单元）计价，也可以按套内建筑面积或者建筑面积计价。

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，买受人按照法律、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注明建筑面积和分摊的共有建筑面积。

第十九条 按套（单元）计价的现售房屋，当事人对现售房屋实地勘察后可以在合同中直接约定总价款。

按套（单元）计价的预售房屋，房地产开发企业应当在合同中附所售房屋的平面图。平面图应当标明详细尺寸，并约定误差范围。房屋交付时，套型与设计图纸一致，相关尺寸也在约定的误差范围内，维持总价款不变；套型与设计图纸不一致或者相关尺寸超出约定的误差范围，合同中未约定处理方式的，买受人可以退房或者与房地产开发企业重新约定总价款。买受人退房的，由房地产开发企业承担违约责任。

第二十条 按套内建筑面积或者建筑面积计价的，当事人应当在合同中载明合同约定面积与产权登记面积发生误差的处理方式。

合同未作约定的，按以下原则处理：

(一) 面积误差比绝对值在3%以内（含3%）的，据实结算房价款；

(二) 面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权退房。买受人退房的，房地产开发企业应当在买受人提出退房之日起30日内将买受人已付房价款退还给买受人，同时支付已付房价款利息。买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在3%以内（含3%）部分的房价款由买受人补足；超出3%部分的房价款由房地产开发企业承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在3%以内（含3%）部分的房价款由房地产开发企业返还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由房地产开发企业双倍返还买受人。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

因本办法第二十四条规定的规划设计变更造成面积差异，当事人不解除合同的，

应当签署补充协议。

第二十一条 按建筑面积计价的，当事人应当在合同中约定套内建筑面积和分摊的共有建筑面积，并约定建筑面积不变而套内建筑面积发生误差以及建筑面积与套内建筑面积均发生误差时的处理方式。

第二十二条 不符合商品房销售条件的，房地产开发企业不得销售商品房，不得向买受人收取任何预订款性质费用。

符合商品房销售条件的，房地产开发企业在订立商品房买卖合同之前向买受人收取预订款性质费用的，订立商品房买卖合同时，所收费用应当抵作房价款；当事人未能订立商品房买卖合同的，房地产开发企业应当向买受人返还所收费用；当事人之间另有约定的，从其约定。

第二十三条 房地产开发企业应当在订立商品房买卖合同之前向买受人明示《商品房销售管理办法》和《商品房买卖合同示范文本》；预售商品房的，还必须明示《城市商品房预售管理办法》。

第二十四条 房地产开发企业应当按照批准的规划、设计建设商品房。商品房销售后，房地产开发企业不得擅自变更规划、设计。

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致商品房的结构型式、户型、空间尺寸、朝向变化，以及出现合同当事人约定的其他影响商品房质量或者使用功能情形的，房地产开发企业应当在变更确立之日起 10 日内，书面通知买受人。

买受人有权在通知到达之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起 15 日内未作书面答复的，视同接受规划、设计变更以及由此引起的房价款的变更。房地产开发企业未在规定时间内通知买受人的，买受人有权退房；买受人退房的，由房地产开发企业承担违约责任。

第四章 销售代理

第二十五条 房地产开发企业委托中介服务机构销售商品房的，受托机构应当是依法设立并取得工商营业执照的房地产中介服务机构。

房地产开发企业应当与受托房地产中介服务机构订立书面委托合同，委托合同应当载明委托期限、委托权限以及委托人和被委托人的权利、义务。

第二十六条 受托房地产中介服务机构销售商品房时，应当向买受人出示商品房的有关证明文件和商品房销售委托书。

第二十七条 受托房地产中介服务机构销售商品房时，应当如实向买受人介绍所代理销售商品房的有关情况。

受托房地产中介服务机构不得代理销售不符合销售条件的商品房。

第二十八条 受托房地产中介服务机构在代理销售商品房时不得收取佣金以外的其他费用。

第二十九条 商品房销售人员应当经过专业培训，方可从事商品房销售业务。

第五章 交付

第三十条 房地产开发企业应当按照合同约定，将符合交付使用条件的商品房按期交付给买受人。未能按期交付的，房地产开发企业应当承担违约责任。

因不可抗力或者当事人在合同中约定的其他原因，需延期交付的，房地产开发企业应当及时告知买受人。

第三十一条 房地产开发企业销售商品房时设置样板房的，应当说明实际交付的商品房质量、设备及装修与样板房是否一致，未作说明的，实际交付的商品房应当与样板房一致。

第三十二条 销售商品住宅时，房地产开发企业应当根据《商品住宅实行质量保证金和住宅使用说明书制度的规定》（以下简称《规定》），向买受人提供《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》。

第三十三条 房地产开发企业应当对所售商品房承担质量保修责任。当事人应当在合同中就保修范围、保修期限、保修责任等内容做出约定。保修期从交付之日起计算。

商品住宅的保修期限不得低于建设工程承包单位向建设单位出具的质量保修书约定保修期的存续期；存续期少于《规定》中确定的最低保修期限的，保修期不得低于《规定》中确定的最低保修期限。

非住宅商品房的保修期限不得低于建设工程承包单位向建设单位出具的质量保修书约定保修期的存续期。

在保修期限内发生的属于保修范围的质量问题，房地产开发企业应当履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。因不可抗力或者使用不当造成的损坏，房地产开发企业不承担责任。

第三十四条 房地产开发企业应当在商品房交付使用前按项目委托具有房产测绘资格的单位实施测绘，测绘成果报房地产行政主管部门审核后用于房屋权属登记。

房地产开发企业应当在商品房交付使用之日起 60 日内，将需要由其提供的办理房屋权属登记的资料报送房屋所在地房地产行政主管部门。

房地产开发企业应当协助商品房买受人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。

第三十五条 商品房交付使用后，买受人认为主体结构质量不合格的，可以依照有关规定委托工程质量检测机构重新核验。经核验，确属主体结构质量不合格的，买受人有权退房；给买受人造成损失的，房地产开发企业应当依法承担赔偿责任。

第六章 法律责任

第三十六条 未取得营业执照，擅自销售商品房的，由县级以上人民政府工商行政管理部门依照《城市房地产开发经营管理条例》的规定处罚。

第三十七条 未取得房地产开发企业资质证书，擅自销售商品房的，责令停止销售活动，处5万元以上10万元以下的罚款。

第三十八条 违反法律、法规规定，擅自预售商品房的，责令停止违法行为，没收违法所得；收取预付款的，可以并处已收取的预付款1%以下的罚款。

第三十九条 在未解除商品房买卖合同前，将作为合同标的物的商品房再行销售给他人的，处以警告，责令限期改正，并处2万元以上3万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十条 房地产开发企业将未组织竣工验收、验收不合格或者对不合格按合格验收的商品房擅自交付使用的，按照《建设工程质量管理条例》的规定处罚。

第四十一条 房地产开发企业未按规定将测绘成果或者需要由其提供的办理房屋权属登记的资料报送房地产行政主管部门的，处以警告，责令限期改正，并可处以2万元以上3万元以下罚款。

第四十二条 房地产开发企业在销售商品房中有下列行为之一的，处以警告，责令限期改正，并可处以1万元以上3万元以下罚款。

- (一) 未按照规定的现售条件现售商品房的；
- (二) 未按照规定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地产开发主管部门备案的；
- (三) 返本销售或者变相返本销售商品房的；
- (四) 采取售后包租或者变相售后包租方式销售未竣工商品房的；
- (五) 分割拆零销售商品住宅的；
- (六) 不符合商品房销售条件，向买受人收取预订款性质费用的；
- (七) 未按照规定向买受人明示《商品房销售管理办法》、《商品房买卖合同示范文本》、《城市商品房预售管理办法》的；
- (八) 委托没有资格的机构代理销售商品房的。

第四十三条 房地产中介服务机构代理销售不符合销售条件的商品房的，处以警告，责令停止销售，并可处以2万元以上3万元以下罚款。

第四十四条 国家机关工作人员在商品房销售管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第四十五条 本办法所称返本销售，是指房地产开发企业以定期向买受人返还购房款的方式销售商品房的行为。

本办法所称售后包租，是指房地产开发企业以在一定期限内承租或者代为出租买受人所购该企业商品房的方式销售商品房的行为。

本办法所称分割拆零销售，是指房地产开发企业以将成套的商品住宅分割为数部

分分别出售给买受人的方式销售商品住宅的行为。

本办法所称产权登记面积，是指房地产行政主管部门确认登记的房屋面积。

第四十六条 省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门可以根据本办法制定实施细则。

第四十七条 本办法由国务院建设行政主管部门负责解释。

第四十八条 本办法自 2001 年 6 月 1 日起施行。

城市房地产权属档案管理办法

(2001年8月29日 建设部令第101号公布)

《城市房地产权属档案管理办法》已经2001年8月23日建设部第47次常务会议审议通过，现予发布，自2001年12月1日起施行。

部长 俞正声

二〇〇一年八月二十九日

第一章 总则

第一条 为了加强城市房地产权属档案管理，保障房地产权利人的合法权益，有效保护和利用城市房地产权属档案，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国档案法》、《中华人民共和国档案法实施办法》等法律法规，制定本办法。

第二条 本办法适用于城市规划区国有土地范围内房地产权属档案的管理。

第三条 房地产权属档案是城市房地产行政主管部门在房地产权属登记、调查、测绘、权属转移、变更等房地产权属管理工作中直接形成的有保存价值的文字、图表、声像等不同形式的历史记录，是城市房地产权属登记管理工作的真实记录和重要依据，是城市建设档案的组成部分。

第四条 国务院建设行政主管部门负责全国城市房地产权属档案管理工作；

省、自治区人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内的房地产权属档案的管理工作。

直辖市、市、县人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内的房地产权属档案的管理工作。

房地产权属档案管理业务上受同级城市建设档案管理部门的监督和指导。

第五条 市（县）人民政府房地产行政主管部门应当根据房地产权属档案管理工作的需要，建立房地产权属档案管理机构，配备专职档案管理人员，健全工作制度，配备必要的安全保护设施，确保房地产权属档案的完整、准确、安全和有效利用。

第六条 从事房地产权属档案管理工作的人员经过业务培训后，方可上岗。

第二章 房地产权属档案的收集、整理和归档

第七条 房地产权属登记管理部门应当建立健全房地产权属文件材料的收集、整理、归档制度。

第八条 下列文件材料属于房地产权属档案的归档范围：

一、房地产权利人、房地产权属登记确权、房地产权属转移及变更、设定他项权

利等有关的证明和文件。

(一)房地产权利人(自然人或法人)的身份(资格)证明、法人代理人的身份证明、授权委托书等;

(二)建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、土地使用权证书或者土地来源证明、房屋拆迁批件及补偿安置协议书、联建或者统建合同、翻改扩建及固定资产投资批准文件、房屋竣工验收有关材料等;

(三)房地产买卖合同书、房产继承书、房产赠与书、房产析产协议书、房产交换协议书、房地产调拨凭证、有关房产转移的上级批件,有关房产的判决、裁决、仲裁文书及公证文书等;

(四)设定房地产他项权利的有关合同、文件等。

二、房屋及其所占用的土地使用权权属界定位置图;房地产分幅平面图、分丘平面图、分层分户平面图等。

三、房地产权属登记工作中形成的各种文件材料,包括房产登记申请书、收件收据存根、权属变更登记表、房地产状况登记表、房地产勘测调查表、墙界表、房屋面积计算表、房地产登记审批表、房屋灭籍申请表、房地产税费收据存根等。

四、反映和记载房地产权属状况的信息资料,包括统计报表、摄影片、照片、录音带、录像带、缩微胶片、计算机软盘、光盘等。

五、其他有关房地产权属的文件资料,包括房地产权属冻结文件、房屋权属代管文件,历史形成的各种房地产权证、契证、账、册、表、卡等。

第九条 每件(宗)房地产权属登记工作完成后,权属登记人员应当及时将整理好的权属文件材料,经权属登记负责人审查后,送交房地产权属档案管理机构立卷归档。任何单位和个人都不得将房地产权属文件材料据为已有或者拒不归档。国家规定不得归档的材料,禁止归档。

第十条 归档的有关房地产权属的资料,应当是原件;原件已存城市建设档案馆或者经房地产管理部门批准认定的,可以是复印、复制件。复印、复制件应当由经办人与原件校对、签章,并注明校对日期及原件的存放处。

第十一条 归档的房地产权属资料,应当做到书写材料合乎标准、字迹工整、内容规范、图形清晰、数据准确、符合档案保护的要求。

第十二条 房地产权属档案管理机构应当按照档案管理的规定对归档的各种房地产权属档案材料进行验收,不符合要求的,不予归档。

第三章 房地产权属档案的管理

第十三条 房地产权属档案管理机构对归档的房地产权属文件材料应当及时进行登记、整理、分类编目、划分密级、编制检索工具。

第十四条 房地产权属档案应当以丘为单元建档。丘号的编定按照国家《房产测量规范》标准执行。

第十五条 房地产权属档案应当以房地产权利人（即权属单元）为宗立卷。卷内文件排列，应当按照房地产权属变化、产权文件形成时间及权属文件主次关系为序。

第十六条 房地产权属档案管理机构应当掌握房地产权属变化情况，及时补充有关权属档案材料，保持房地产权属档案与房地产权属现状的一致。

第十七条 房地产权属档案管理人员应当严格执行权属档案管理的有关规定，不得擅自修改房地产权属档案。确需变更和修改的，应当经房地产权属登记机关批准，按照规定程序进行。

第十八条 房地产权属档案应当妥善保存，定期检查和鉴定。对破损或者变质的档案，应当及时修复；档案毁损或者丢失，应当采取补救措施。未经批准，任何人不得以任何借口擅自销毁房地产权属档案。

第十九条 保管房地产权属档案应当配备符合设计规范的专用库房，并按照国家《档案库房技术管理暂行规定》实施管理。

第二十条 房地产权属档案管理应当逐步采用新技术、新设备，实现管理现代化。

第二十一条 房地产权属档案管理机构应当与城市建设档案管理机构密切联系，加强信息沟通，逐步实现档案信息共享。

第二十二条 房地产权属档案管理机构的隶属关系及档案管理人员发生变动，应当及时办理房地产权属档案的交接手续。

第二十三条 房屋自然灭失或者依法被拆除后，房地产权属档案管理机构应当自档案整理归档完毕之日起 15 日内书面通知城市建设档案馆。

第四章 房地产权属档案的利用

第二十四条 房地产权属档案管理机构应当充分利用现有的房地产权属档案，及时为房地产权属登记、房地产交易、房地产纠纷仲裁、物业管理、房屋拆迁、住房制度改革、城市规划、城市建设等各项工作提供服务。

第二十五条 房地产权属档案管理机构应当严格执行国家档案管理的保密规定，防止房地产权属档案的散失、泄密；定期对房地产权属档案的密级进行审查，根据有关规定，及时调整密级。

第二十六条 查阅、抄录和复制房地产权属档案材料应当履行审批手续，并登记备案。

涉及军事机密和其他保密的房地产权属档案，以及向境外团体和个人提供的房地产权属档案应当按照国家安全、保密等有关规定保管和利用。

第二十七条 向社会提供利用房地产权属档案，可以按照国家有关规定，实行有偿服务。

第五章 法律责任

第二十八条 有下列行为之一的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门对直接负责的主管人员或者其他直接责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）损毁、丢失房地产权属档案的；
- （二）擅自提供、抄录、公布、销毁房地产权属档案的；
- （三）涂改、伪造房地产权属档案的；
- （四）擅自出卖或者转让房地产权属档案的；
- （五）违反本办法第九条规定，不按照规定归档的；
- （六）档案管理工作人员玩忽职守，造成房地产权属档案损失的。

第二十九条 违反《中华人民共和国档案法》、《中华人民共和国档案法实施办法》以及本办法的规定，造成房地产权属档案损失的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门根据损失档案的价值，责令赔偿损失。

第三十条 有下列行为之一的，按照有关法律法规的规定处罚：

- （一）在利用房地产权属档案的过程中，损毁、丢失、涂改、伪造房地产权属档案或者擅自提供、抄录、公布、销毁房地产权属档案的；
- （二）企事业单位或者个人擅自出卖或者转让房地产权属档案的。

第六章 附 则

第三十一条 房地产权属档案管理机构的设置、编制、经费，房地产权属档案管理工作人员的职称、奖惩办法等参照国家档案管理的有关规定执行。

第三十二条 城市规划区集体土地范围内和城市规划区外土地上的房地产权属档案管理可以参照本办法执行。

第三十三条 各省、自治区人民政府建设行政主管部门、直辖市房地产行政主管部门可以根据本办法制定实施细则。

第三十四条 本办法由国务院建设行政主管部门负责解释。

第三十五条 本办法自二〇〇一年十二月一日起施行。

住宅室内装饰装修管理办法

(2002年3月5日建设部令第110号公布,根据2011年1月26日住房和城乡建设部令第9号修订)

《住房和城乡建设部关于废止和修改部分规章的决定》已于2010年12月31日经住房和城乡建设部第68次常务会议审议通过,现予发布,自发布之日起施行。

住房和城乡建设部部长 姜伟新

二〇一一年一月二十六日

第一章 总则

第一条 为加强住宅室内装饰装修管理,保证装饰装修工程质量和安全,维护公共安全和公众利益,根据有关法律、法规,制定本办法。

第二条 在城市从事住宅室内装饰装修活动,实施对住宅室内装饰装修活动的监督管理,应当遵守本办法。

本办法所称住宅室内装饰装修,是指住宅竣工验收合格后,业主或者住宅使用人(以下简称装修人)对住宅室内进行装饰装修的建筑活动。

第三条 住宅室内装饰装修应当保证工程质量和安全,符合工程建设强制性标准。

第四条 国务院建设行政主管部门负责全国住宅室内装饰装修活动的管理工作。

省、自治区人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内的住宅室内装饰装修活动的管理工作。

直辖市、市、县人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内的住宅室内装饰装修活动的管理工作。

第二章 一般规定

第五条 住宅室内装饰装修活动,禁止下列行为:

(一) 未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案,变动建筑主体和承重结构;

(二) 将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间;

(三) 扩大承重墙上原有的门窗尺寸,拆除连接阳台的砖、混凝土墙体;

(四) 损坏房屋原有节能设施,降低节能效果;

(五) 其他影响建筑结构和使用安全的行为。

本办法所称建筑主体,是指建筑实体的结构构造,包括屋盖、楼盖、梁、柱、支撑、墙体、连接接点和基础等。

本办法所称承重结构，是指直接将本身自重与各种外加作用力系统地传递给基础地基的主要结构构件和其连接接点，包括承重墙体、立杆、柱、框架柱、支墩、楼板、梁、屋架、悬索等。

第六条 装修人从事住宅室内装饰装修活动，未经批准，不得有下列行为：

- (一) 搭建建筑物、构筑物；
- (二) 改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗；
- (三) 拆改供暖管道和设施；
- (四) 拆改燃气管道和设施。

本条所列第(一)项、第(二)项行为，应当经城市规划行政主管部门批准；第(三)项行为，应当经供暖管理单位批准；第(四)项行为应当经燃气管理单位批准。

第七条 住宅室内装饰装修超过设计标准或者规范增加楼面荷载的，应当经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案。

第八条 改动卫生间、厨房间防水层的，应当按照防水标准制订施工方案，并做闭水试验。

第九条 装修人经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案变动建筑主体和承重结构的，或者装修活动涉及本办法第六条、第七条、第八条内容的，必须委托具有相应资质的装饰装修企业承担。

第十条 装饰装修企业必须按照工程建设强制性标准和其他技术标准施工，不得偷工减料，确保装饰装修工程质量。

第十一条 装饰装修企业从事住宅室内装饰装修活动，应当遵守施工安全操作规程，按照规定采取必要的安全防护和消防措施，不得擅自用明火和进行焊接作业，保证作业人员和周围住房及财产的安全。

第十二条 装修人和装饰装修企业从事住宅室内装饰装修活动，不得侵占公共空间，不得损害公共部位和设施。

第三章 开工申报与监督

第十三条 装修人在住宅室内装饰装修工程开工前，应当向物业管理企业或者房屋管理机构（以下简称物业管理单位）申报登记。

非业主的住宅使用人对住宅室内进行装饰装修，应当取得业主的书面同意。

第十四条 申报登记应当提交下列材料：

- (一) 房屋所有权证（或者证明其合法权益的有效凭证）；
- (二) 申请人身份证件；
- (三) 装饰装修方案；
- (四) 变动建筑主体或者承重结构的，需提交原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出的设计方案；
- (五) 涉及本办法第六条行为的，需提交有关部门的批准文件，涉及本办法第七条、

第八条行为的，需提交设计方案或者施工方案；

（六）委托装饰装修企业施工的，需提供该企业相关资质证书的复印件。

非业主的住宅使用人，还需提供业主同意装饰装修的书面证明。

第十五条 物业管理单位应当将住宅室内装饰装修工程的禁止行为和注意事项告知装修人和装修人委托的装饰装修企业。

装修人对住宅进行装饰装修前，应当告知邻里。

第十六条 装修人，或者装修人和装饰装修企业，应当与物业管理单位签订住宅室内装饰装修管理服务协议。

住宅室内装饰装修管理服务协议应当包括下列内容：

- （一）装饰装修工程的实施内容；
- （二）装饰装修工程的实施期限；
- （三）允许施工的时间；
- （四）废弃物的清运与处置；
- （五）住宅外立面设施及防盗窗的安装要求；
- （六）禁止行为和注意事项；
- （七）管理服务费用；
- （八）违约责任；
- （九）其他需要约定的事项。

第十七条 物业管理单位应当按照住宅室内装饰装修管理服务协议实施管理，发现装修人或者装饰装修企业有本办法第五条行为的，或者未经有关部门批准实施本办法第六条所列行为的，或者有违反本办法第七条、第八条、第九条规定行为的，应当立即制止；已造成事实后果或者拒不改正的，应当及时报告有关部门依法处理。对装修人或者装饰装修企业违反住宅室内装饰装修管理服务协议的，追究违约责任。

第十八条 有关部门接到物业管理单位关于装修人或者装饰装修企业有违反本办法行为的报告后，应当及时到现场检查核实，依法处理。

第十九条 禁止物业管理单位向装修人指派装饰装修企业或者强行推销装饰装修材料。

第二十条 装修人不得拒绝和阻碍物业管理单位依据住宅室内装饰装修管理服务协议的约定，对住宅室内装饰装修活动的监督检查。

第二十一条 任何单位和个人对住宅室内装饰装修中出现的影响公共利益的质量事故、质量缺陷以及其他影响周围住户正常生活的行为，都有权检举、控告、投诉。

第四章 委托与承接

第二十二条 承接住宅室内装饰装修工程的装饰装修企业，必须经建设行政主管部门资质审查，取得相应的建筑业企业资质证书，并在其资质等级许可的范围内承揽工程。

第二十三条 装修人委托企业承接其装饰装修工程的，应当选择具有相应资质等级

的装饰装修企业。

第二十四条 装修人与装饰装修企业应当签订住宅室内装饰装修书面合同，明确双方的权利和义务。

住宅室内装饰装修合同应当包括下列主要内容：

- (一) 委托人和被委托人的姓名或者单位名称、住所地址、联系电话；
- (二) 住宅室内装饰装修的房屋间数、建筑面积，装饰装修的项目、方式、规格、质量要求以及质量验收方式；
- (三) 装饰装修工程的开工、竣工时间；
- (四) 装饰装修工程保修的内容、期限；
- (五) 装饰装修工程价格，计价和支付方式、时间；
- (六) 合同变更和解除的条件；
- (七) 违约责任及解决纠纷的途径；
- (八) 合同的生效时间；
- (九) 双方认为需要明确的其他条款。

第二十五条 住宅室内装饰装修工程发生纠纷的，可以协商或者调解解决。不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以依法申请仲裁或者向人民法院起诉。

第五章 室内环境质量

第二十六条 装饰装修企业从事住宅室内装饰装修活动，应当严格遵守规定的装饰装修施工时间，降低施工噪音，减少环境污染。

第二十七条 住宅室内装饰装修过程中所形成的各种固体、可燃液体等废物，应当按照规定的位置、方式和时间堆放和清运。严禁违反规定将各种固体、可燃液体等废物堆放于住宅垃圾道、楼道或者其他地方。

第二十八条 住宅室内装饰装修工程使用的材料和设备必须符合国家标准，有质量检验合格证明和有中文标识的产品名称、规格、型号、生产厂名、厂址等。禁止使用国家明令淘汰的建筑装饰装修材料和设备。

第二十九条 装修人委托企业对住宅室内进行装饰装修的，装饰装修工程竣工后，空气质量应当符合国家有关标准。装修人可以委托有资格的检测单位对空气质量进行检测。检测不合格的，装饰装修企业应当返工，并由责任人承担相应损失。

第六章 竣工验收与保修

第三十条 住宅室内装饰装修工程竣工后，装修人应当按照工程设计合同约定和相应的质量标准进行验收。验收合格后，装饰装修企业应当出具住宅室内装饰装修质量保修书。

物业管理单位应当按照装饰装修管理服务协议进行现场检查，对违反法律、法规

和装饰装修管理服务协议的,应当要求装修人和装饰装修企业纠正,并将检查记录存档。

第三十一条 住宅室内装饰装修工程竣工后,装饰装修企业负责采购装饰装修材料及设备的,应当向业主提交说明书、保修单和环保说明书。

第三十二条 在正常使用条件下,住宅室内装饰装修工程的最低保修期限为二年,有防水要求的厨房、卫生间和外墙面的防渗漏为五年。保修期自住宅室内装饰装修工程竣工验收合格之日起计算。

第七章 法律责任

第三十三条 因住宅室内装饰装修活动造成相邻住宅的管道堵塞、渗漏水、停水停电、物品毁坏等,装修人应当负责修复和赔偿;属于装饰装修企业责任的,装修人可以向装饰装修企业追偿。

装修人擅自拆改供暖、燃气管道和设施造成损失的,由装修人负责赔偿。

第三十四条 装修人因住宅室内装饰装修活动侵占公共空间,对公共部位和设施造成损害的,由城市房地产行政主管部门责令改正,造成损失的,依法承担赔偿责任。

第三十五条 装修人未申报登记进行住宅室内装饰装修活动的,由城市房地产行政主管部门责令改正,处5百元以上1千元以下的罚款。

第三十六条 装修人违反本办法规定,将住宅室内装饰装修工程委托给不具有相应资质等级企业的,由城市房地产行政主管部门责令改正,处5百元以上1千元以下的罚款。

第三十七条 装饰装修企业自行采购或者向装修人推荐使用不符合国家标准的装饰装修材料,造成空气污染超标的,由城市房地产行政主管部门责令改正,造成损失的,依法承担赔偿责任。

第三十八条 住宅室内装饰装修活动有下列行为之一的,由城市房地产行政主管部门责令改正,并处罚款:

(一) 将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房的,或者拆除连接阳台的砖、混凝土墙体的,对装修人处5百元以上1千元以下的罚款,对装饰装修企业处1千元以上1万元以下的罚款;

(二) 损坏房屋原有节能设施或者降低节能效果的,对装饰装修企业处1千元以上5千元以下的罚款;

(三) 擅自拆改供暖、燃气管道和设施的,对装修人处5百元以上1千元以下的罚款;

(四) 未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案,擅自超过设计标准或者规范增加楼面荷载的,对装修人处5百元以上1千元以下的罚款,对装饰装修企业处1千元以上1万元以下的罚款。

第三十九条 未经城市规划行政主管部门批准,在住宅室内装饰装修活动中搭建建筑物、构筑物的,或者擅自改变住宅外立面、在非承重外墙上开门、窗的,由城市规划行政主管部门按照《中华人民共和国城乡规划法》及相关法规的规定处罚。

第四十条 装修人或者装饰装修企业违反《建设工程质量管理条例》的，由建设行政主管部门按照有关规定处罚。

第四十一条 装饰装修企业违反国家有关安全生产规定和安全生产技术规程，不按照规定采取必要的安全防护和消防措施，擅自动用明火作业和进行焊接作业的，或者对建筑安全事故隐患不采取措施予以消除的，由建设行政主管部门责令改正，并处1千元以上1万元以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿，并处1万元以上3万元以下的罚款；造成重大安全事故的，降低资质等级或者吊销资质证书。

第四十二条 物业管理单位发现装修人或者装饰装修企业有违反本办法规定的行为不及时向有关部门报告的，由房地产行政主管部门给予警告，可处装饰装修管理服务协议约定的装饰装修管理服务费2至3倍的罚款。

第四十三条 有关部门的工作人员接到物业管理单位对装修人或者装饰装修企业违法行为的报告后，未及时处理，玩忽职守的，依法给予行政处分。

第八章 附 则

第四十四条 工程投资额在30万元以下或者建筑面积在300平方米以下，可以不申请办理施工许可证的非住宅装饰装修活动参照本办法执行。

第四十五条 住宅竣工验收合格前的装饰装修工程管理，按照《建设工程质量管理条例》执行。

第四十六条 省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门可以依据本办法，制定实施细则。

第四十七条 本办法由国务院建设行政主管部门负责解释。

第四十八条 本办法自2002年5月1日起施行。

注册房地产估价师管理办法

（2006年12月25日建设部令第151号公布，根据2016年9月13日中华人民共和国住房和城乡建设部令第32号《住房和城乡建设部关于修改〈勘察设计注册工程师管理规定〉等11个部门规章的决定》修订）

《住房和城乡建设部关于修改〈勘察设计注册工程师管理规定〉等11个部门规章的决定》已经住房和城乡建设部第23次常务会议审议通过，现予发布，自2016年10月20日起施行。

住房和城乡建设部部长 陈政高
2016年9月13日

第一章 总则

第一条 为了加强对注册房地产估价师的管理，完善房地产价格评估制度和房地产价格评估人员资格认证制度，规范注册房地产估价师行为，维护公共利益和房地产估价市场秩序，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国行政许可法》等有关法律、行政法规，制定本办法。

第二条 中华人民共和国境内注册房地产估价师的注册、执业、继续教育和监督管理，适用本办法。

第三条 本办法所称注册房地产估价师，是指通过全国房地产估价师执业资格考试或者资格认定、资格互认，取得中华人民共和国房地产估价师执业资格（以下简称执业资格），并按照本办法注册，取得中华人民共和国房地产估价师注册证书（以下简称注册证书），从事房地产估价活动的人员。

第四条 注册房地产估价师实行注册执业管理制度。

取得执业资格的人员，经过注册方能以注册房地产估价师的名义执业。

第五条 国务院住房城乡建设主管部门对全国注册房地产估价师注册、执业活动实施统一监督管理。

省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设（房地产）主管部门对本行政区域内注册房地产估价师的执业活动实施监督管理。

市、县、市辖区人民政府建设（房地产）主管部门对本行政区域内注册房地产估价师的执业活动实施监督管理。

第六条 房地产估价行业组织应当加强注册房地产估价师自律管理。

鼓励注册房地产估价师加入房地产估价行业组织。

第二章 注册

第七条 注册房地产估价师的注册条件为：

- (一) 取得执业资格；
- (二) 达到继续教育合格标准；
- (三) 受聘于具有资质的房地产估价机构；
- (四) 无本办法第十四条规定不予注册的情形。

第八条 申请注册的，应当向国务院住房城乡建设主管部门提出注册申请。

对申请初始注册、变更注册、延续注册和注销注册的，国务院住房城乡建设主管部门应当自受理之日起 15 日内作出决定。

注册房地产估价师的初始注册、变更注册、延续注册和注销注册，逐步实行网上申报、受理和审批。

第九条 注册证书是注册房地产估价师的执业凭证。注册有效期为 3 年。

第十条 申请初始注册，应当提交下列材料：

- (一) 初始注册申请表；
- (二) 执业资格证件和身份证件复印件；
- (三) 与聘用单位签订的劳动合同复印件；
- (四) 取得执业资格超过 3 年申请初始注册的，应当提供达到继续教育合格标准的证明材料；
- (五) 聘用单位委托人才服务中心托管人事档案的证明和社会保险缴纳凭证复印件；或者劳动、人事部门颁发的离退休证复印件；或者外国人就业证书、台港澳人员就业证书复印件。

第十一条 注册有效期满需继续执业的，应当在注册有效期满 30 日前，按照本办法第八条规定的程序申请延续注册；延续注册的，注册有效期为 3 年。

延续注册需要提交下列材料：

- (一) 延续注册申请表；
- (二) 与聘用单位签订的劳动合同复印件；
- (三) 申请人注册有效期内达到继续教育合格标准的证明材料。

第十二条 注册房地产估价师变更执业单位，应当与原聘用单位解除劳动合同，并按本办法第八条规定的程序办理变更注册手续，变更注册后延续原注册有效期。

变更注册需要提交下列材料：

- (一) 变更注册申请表；
- (二) 与新聘用单位签订的劳动合同复印件；
- (三) 与原聘用单位解除劳动合同的证明文件；
- (四) 聘用单位委托人才服务中心托管人事档案的证明和社会保险缴纳凭证复印件；或者劳动、人事部门颁发的离退休证复印件；或者外国人就业证书、台港澳人员

就业证书复印件。

第十三条 取得执业资格的人员,申请在新设立房地产估价机构、分支机构执业的,应当在申报房地产估价机构资质或者分支机构备案的同时,办理注册手续。

第十四条 申请人有下列情形之一的,不予注册:

- (一)不具有完全民事行为能力的;
- (二)刑事处罚尚未执行完毕的;
- (三)因房地产估价及相关业务活动受刑事处罚,自刑事处罚执行完毕之日起至申请注册之日止不满5年的;
- (四)因前项规定以外原因受刑事处罚,自刑事处罚执行完毕之日起至申请注册之日止不满3年的;
- (五)被吊销注册证书,自被处罚之日起至申请注册之日止不满3年的;
- (六)以欺骗、贿赂等不正当手段获准的房地产估价师注册被撤销,自被撤销注册之日起至申请注册之日止不满3年的;
- (七)申请在2个或者2个以上房地产估价机构执业的;
- (八)为现职公务员的;
- (九)年龄超过65周岁的;
- (十)法律、行政法规规定不予注册的其他情形。

第十五条 注册房地产估价师有下列情形之一的,其注册证书失效:

- (一)聘用单位破产的;
- (二)聘用单位被吊销营业执照的;
- (三)聘用单位被吊销或者撤回房地产估价机构资质证书的;
- (四)已与聘用单位解除劳动合同且未被其他房地产估价机构聘用的;
- (五)注册有效期满且未延续注册的;
- (六)年龄超过65周岁的;
- (七)死亡或者不具有完全民事行为能力的;
- (八)其他导致注册失效的情形。

第十六条 有下列情形之一的,注册房地产估价师应当及时向国务院建设主管部门提出注销注册的申请,交回注册证书,国务院建设主管部门应当办理注销手续,公告其注册证书作废:

- (一)有本办法第十五条所列情形发生的;
- (二)依法被撤销注册的;
- (三)依法被吊销注册证书的;
- (四)受到刑事处罚的;
- (五)法律、法规规定应当注销注册的其他情形。

注册房地产估价师有前款所列情形之一的,有关单位和个人有权向国务院建设主管部门举报;县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门应当及时报告国务院建设主管部门。

第十七条 被注销注册者或者不予注册者，在具备注册条件后，可以按照本办法第八条第一款、第二款规定的程序申请注册。

第十八条 注册房地产估价师遗失注册证书的，应当在公众媒体上声明后，按照本办法第八条第一款、第三款规定的程序申请补发。

第三章 执业

第十九条 取得执业资格的人员，应当受聘于一个具有房地产估价机构资质的单位，经注册后方可从事房地产估价执业活动。

第二十条 注册房地产估价师可以在全国范围内开展与其聘用单位业务范围相符的房地产估价活动。

第二十一条 注册房地产估价师从事执业活动，由聘用单位接受委托并统一收费。

第二十二条 在房地产估价过程中给当事人造成经济损失，聘用单位依法应当承担赔偿责任的，可依法向负有过错的注册房地产估价师追偿。

第二十三条 注册房地产估价师在每一注册有效期内应当达到国务院建设主管部门规定的继续教育要求。

注册房地产估价师继续教育分为必修课和选修课，每一注册有效期各为 60 学时。经继续教育达到合格标准的，颁发继续教育合格证书。

注册房地产估价师继续教育，由中国房地产估价师与房地产经纪人学会负责组织。

第二十四条 注册房地产估价师享有下列权利：

- (一) 使用注册房地产估价师名称；
- (二) 在规定范围内执行房地产估价及相关业务；
- (三) 签署房地产估价报告；
- (四) 发起设立房地产估价机构；
- (五) 保管和使用本人的注册证书；
- (六) 对本人执业活动进行解释和辩护；
- (七) 参加继续教育；
- (八) 获得相应的劳动报酬；
- (九) 对侵犯本人权利的行为进行申诉。

第二十五条 注册房地产估价师应当履行下列义务：

- (一) 遵守法律、法规、行业管理规定和职业道德规范；
- (二) 执行房地产估价技术规范和标准；
- (三) 保证估价结果的客观公正，并承担相应责任；
- (四) 保守在执业中知悉的国家秘密和他人的商业、技术秘密；
- (五) 与当事人有利害关系的，应当主动回避；
- (六) 接受继续教育，努力提高执业水准；
- (七) 协助注册管理机构完成相关工作。

第二十六条 注册房地产估价师不得有下列行为：

- (一) 不履行注册房地产估价师义务；
- (二) 在执业过程中，索贿、受贿或者谋取合同约定费用外的其他利益；
- (三) 在执业过程中实施商业贿赂；
- (四) 签署有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告；
- (五) 在估价报告中隐瞒或者歪曲事实；
- (六) 允许他人以自己的名义从事房地产估价业务；
- (七) 同时在 2 个或者 2 个以上房地产估价机构执业；
- (八) 以个人名义承揽房地产估价业务；
- (九) 涂改、出租、出借或者以其他形式非法转让注册证书；
- (十) 超出聘用单位业务范围从事房地产估价活动；
- (十一) 严重损害他人利益、名誉的行为；
- (十二) 法律、法规禁止的其他行为。

第四章 监督管理

第二十七条 县级以上人民政府建设（房地产）主管部门，应当依照有关法律、法规和本办法的规定，对房地产估价师的执业和继续教育情况实施监督检查。

第二十八条 国务院建设主管部门应当将注册房地产估价师注册信息告知省、自治区、直辖市建设（房地产）主管部门。

省、自治区人民政府建设（房地产）主管部门应当将注册房地产估价师注册信息告知本行政区域内市、县人民政府建设（房地产）主管部门。直辖市人民政府建设（房地产）主管部门应当将注册房地产估价师注册信息告知本行政区域内市、县、市辖区人民政府建设（房地产）主管部门。

第二十九条 县级以上人民政府建设（房地产）主管部门履行监督检查职责时，有权采取下列措施：

- (一) 要求被检查人员出示注册证书；
- (二) 要求被检查人员所在聘用单位提供有关人员签署的估价报告及相关业务文档；
- (三) 就有关问题询问签署估价报告的人员；
- (四) 纠正违反有关法律、法规和本办法及房地产估价规范和标准的行为。

第三十条 注册房地产估价师违法从事房地产估价活动的，违法行为发生地直辖市、市、县、市辖区人民政府建设（房地产）主管部门应当依法查处，并将违法事实、处理结果告知注册房地产估价师注册所在地的省、自治区、直辖市建设（房地产）主管部门；依法需撤销注册的，应当将违法事实、处理建议及有关材料报国务院建设主管部门。

第三十一条 有下列情形之一的，国务院建设主管部门依据职权或者根据利害关

系人的请求，可以撤销房地产估价师注册：

（一）注册机关工作人员滥用职权、玩忽职守作出准予房地产估价师注册行政许可的；

（二）超越法定职权作出准予房地产估价师注册许可的；

（三）违反法定程序作出准予房地产估价师注册许可的；

（四）对不符合法定条件的申请人作出准予房地产估价师注册许可的；

（五）依法可以撤销房地产估价师注册的其他情形。

申请人以欺骗、贿赂等不正当手段获准房地产估价师注册许可的，应当予以撤销。

第三十二条 注册房地产估价师及其聘用单位应当按照要求，向注册机关提供真实、准确、完整的注册房地产估价师信用档案信息。

注册房地产估价师信用档案应当包括注册房地产估价师的基本情况、业绩、良好行为、不良行为等内容。违法违规行为、被投诉举报处理、行政处罚等情况应当作为注册房地产估价师的不良行为记入其信用档案。

注册房地产估价师信用档案信息按照有关规定向社会公示。

第五章 法律责任

第三十三条 隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请房地产估价师注册的，建设（房地产）主管部门不予受理或者不予行政许可，并给予警告，在1年内不得再次申请房地产估价师注册。

第三十四条 聘用单位为申请人提供虚假注册材料的，由省、自治区、直辖市人民政府建设（房地产）主管部门给予警告，并可处以1万元以上3万元以下的罚款。

第三十五条 以欺骗、贿赂等不正当手段取得注册证书的，由国务院建设主管部门撤销其注册，3年内不得再次申请注册，并由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门处以罚款，其中没有违法所得的，处以1万元以下罚款，有违法所得的，处以违法所得3倍以下且不超过3万元的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十六条 违反本办法规定，未经注册，擅自以注册房地产估价师名义从事房地产估价活动的，所签署的估价报告无效，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门给予警告，责令停止违法活动，并可处以1万元以上3万元以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第三十七条 违反本办法规定，未办理变更注册仍执业的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；逾期不改正的，可处以5000元以下的罚款。

第三十八条 注册房地产估价师有本办法第二十六条行为之一的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门给予警告，责令其改正，没有违法所得的，处以1万元以下罚款，有违法所得的，处以违法所得3倍以下且不超过3万元的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十九条 违反本办法规定，注册房地产估价师或者其聘用单位未按照要求提

供房地产估价师信用档案信息的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；逾期未改正的，可处以 1000 元以上 1 万元以下的罚款。

第四十条 县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门依法给予注册房地产估价师或其聘用单位行政处罚的，应当将行政处罚决定以及给予行政处罚的事实、理由和依据，报国务院建设主管部门备案。

第四十一条 县级以上人民政府建设（房地产）主管部门，在房地产估价师注册管理工作中，有下列情形之一的，由其上级行政机关或者监察机关责令改正，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）对不符合本办法规定条件的申请人准予房地产估价师注册的；

（二）对符合本办法规定条件的申请人不予房地产估价师注册或者不在法定期限内作出准予注册决定的；

（三）对符合法定条件的申请不予受理或者未在法定期限内初审完毕的；

（四）利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处的；

（五）不依法履行监督管理职责或者监督不力，造成严重后果的。

第六章 附则

第四十二条 大专院校、科研院所从事房地产教学、研究的人员取得执业资格的，经所在单位同意，可以参照本办法注册，但不得担任房地产估价机构法定代表人或者执行合伙人。

第四十三条 本办法自 2007 年 3 月 1 日起施行。1998 年 8 月 20 日发布的《房地产估价师注册管理办法》（建设部令第 64 号）、2001 年 8 月 15 日发布的《建设部关于修改〈房地产估价师注册管理办法〉的决定》（建设部令第 100 号）同时废止。

廉租住房保障办法

(2007年11月8日 建设部 发改委 监察部 民政部 财政部 国土资源部 中国人民银行 国家税务总局 国家统计局令第162号公布)

第一章 总则

第一条 为促进廉租住房保障制度建设，逐步解决城市低收入家庭的住房困难，制定本办法。

第二条 城市低收入住房困难家庭的廉租住房保障及其监督管理，适用本办法。

办法所称城市低收入住房困难家庭，是指城市和县人民政府所在地的镇范围内，家庭收入、住房状况等符合市、县人民政府规定条件的家庭。

第三条 市、县人民政府应当在解决城市低收入家庭住房困难的发展规划及年度计划中，明确廉租住房保障工作目标、措施，并纳入本级国民经济与社会发展规划和住房建设规划。

第四条 国务院建设主管部门指导和监督全国廉租住房保障工作。县级以上地方人民政府建设（住房保障）主管部门负责本行政区域内廉租住房保障管理工作。廉租住房保障的具体工作可以由市、县人民政府确定的实施机构承担。

县级以上人民政府发展改革（价格）、监察、民政、财政、国土资源、金融管理、税务、统计等部门按照职责分工，负责廉租住房保障的相关工作。

第二章 保障方式

第五条 廉租住房保障方式实行货币补贴和实物配租等相结合。货币补贴是指县级以上地方人民政府向申请廉租住房保障的城市低收入住房困难家庭发放租赁住房补贴，由其自行承租住房。实物配租是指县级以上地方人民政府向申请廉租住房保障的城市低收入住房困难家庭提供住房，并按照规定标准收取租金。

实施廉租住房保障，主要通过发放租赁补贴，增强城市低收入住房困难家庭承租住房的能力。廉租住房紧缺的城市，应当通过新建和收购等方式，增加廉租住房实物配租的房源。

第六条 市、县人民政府应当根据当地家庭平均住房水平、财政承受能力以及城市低收入住房困难家庭的人口数量、结构等因素，以户为单位确定廉租住房保障面积标准。

第七条 采取货币补贴方式的，补贴额度按照城市低收入住房困难家庭现住房面积与保障面积标准的差额、每平方米租赁住房补贴标准确定。

每平方米租赁住房补贴标准由市、县人民政府根据当地经济发展水平、市场平均

租金、城市低收入住房困难家庭的经济承受能力等因素确定。其中对城市居民最低生活保障家庭，可以按照当地市场平均租金确定租赁住房补贴标准；对其他城市低收入住房困难家庭，可以根据收入情况等分类确定租赁住房补贴标准。

第八条 采取实物配租方式的，配租面积为城市低收入住房困难家庭现住房面积与保障面积标准的差额。

实物配租的住房租金标准实行政府定价。实物配租住房的租金，按照配租面积和市、县人民政府规定的租金标准确定。有条件的地区，对城市居民最低生活保障家庭，可以免收实物配租住房中住房保障面积标准内的租金。

第三章 保障资金及房屋来源

第九条 廉租住房保障资金采取多种渠道筹措。

廉租住房保障资金来源包括：

- （一）年度财政预算安排的廉租住房保障资金；
- （二）提取贷款风险准备金和管理费用后的住房公积金增值收益余额；
- （三）土地出让净收益中安排的廉租住房保障资金；
- （四）政府的廉租住房租金收入；
- （五）社会捐赠及其他方式筹集的资金。

第十条 提取贷款风险准备金和管理费用后的住房公积金增值收益余额，应当全部用于廉租住房建设。

土地出让净收益用于廉租住房保障资金的比例，不得低于 10%。

政府的廉租住房租金收入应当按照国家财政预算支出和财务制度的有关规定，实行收支两条线管理，专项用于廉租住房的维护和管理。

第十一条 对中西部财政困难地区，按照中央预算内投资补助和中央财政廉租住房保障专项补助资金的有关规定给予支持。

第十二条 实物配租的廉租住房来源主要包括：

- （一）政府新建、收购的住房；
- （二）腾退的公有住房；
- （三）社会捐赠的住房；
- （四）其他渠道筹集的住房。

第十三条 廉租住房建设用地，应当在土地供应计划中优先安排，并在申报年度用地指标时单独列出，采取划拨方式，保证供应。

廉租住房建设用地的规划布局，应当考虑城市低收入住房困难家庭居住和就业的便利。

廉租住房建设应当坚持经济、适用原则，提高规划设计水平，满足基本使用功能，应当按照发展节能省地环保型住宅的要求，推广新材料、新技术、新工艺。廉租住房应当符合国家质量安全标准。

第十四条 新建廉租住房，应当采取配套建设与相对集中建设相结合的方式，主要在经济适用住房、普通商品住房项目中配套建设。

新建廉租住房，应当将单套的建筑面积控制在 50 平方米以内，并根据城市低收入住房困难家庭的居住需要，合理确定套型结构。

配套建设廉租住房的经济适用住房或者普通商品住房项目，应当在用地规划、国有土地划拨决定书或者国有土地使用权出让合同中，明确配套建设的廉租住房总建筑面积、套数、布局、套型以及建成后的移交或回购等事项。

第十五条 廉租住房建设免征行政事业性收费和政府性基金。

鼓励社会捐赠住房作为廉租住房房源或捐赠用于廉租住房的资金。

政府或经政府认定的单位新建、购买、改建住房作为廉租住房，社会捐赠廉租住房房源、资金，按照国家规定的有关税收政策执行。

第四章 申请与核准

第十六条 申请廉租住房保障，应当提供下列材料：

- (一) 家庭收入情况的证明材料；
- (二) 家庭住房状况的证明材料；
- (三) 家庭成员身份证和户口簿；
- (四) 市、县人民政府规定的其他证明材料。

第十七条 申请廉租住房保障，按照下列程序办理：

(一) 申请廉租住房保障的家庭，应当由户主向户口所在地街道办事处或者镇人民政府提出书面申请；

(二) 街道办事处或者镇人民政府应当自受理申请之日起 30 日内，就申请人的家庭收入、家庭住房状况是否符合规定条件进行审核，提出初审意见并张榜公布，将初审意见和申请材料一并报送市（区）、县人民政府建设（住房保障）主管部门；

(三) 建设（住房保障）主管部门应当自收到申请材料之日起 15 日内，就申请人的家庭住房状况是否符合规定条件提出审核意见，并将符合条件的申请人的申请材料转同级民政部门；

(四) 民政部门应当自收到申请材料之日起 15 日内，就申请人的家庭收入是否符合规定条件提出审核意见，并反馈同级建设（住房保障）主管部门；

(五) 经审核，家庭收入、家庭住房状况符合规定条件的，由建设（住房保障）主管部门予以公示，公示期限为 15 日；对经公示无异议或者异议不成立的，作为廉租住房保障对象予以登记，书面通知申请人，并向社会公开登记结果。

经审核，不符合规定条件的，建设（住房保障）主管部门应当书面通知申请人，说明理由。申请人对审核结果有异议的，可以向建设（住房保障）主管部门申诉。

第十八条 建设（住房保障）主管部门、民政等有关部门以及街道办事处、镇人民政府，可以通过入户调查、邻里访问以及信函索证等方式对申请人的家庭收入和住

房状况等进行核实。申请人及有关单位和个人应当予以配合，如实提供有关情况。

第十九条 建设（住房保障）主管部门应当综合考虑登记的城市低收入住房困难家庭的收入水平、住房困难程度和申请顺序以及个人申请的保障方式等，确定相应的保障方式及轮候顺序，并向社会公开。

对已经登记为廉租住房保障对象的城市居民最低生活保障家庭，凡申请租赁住房货币补贴的，要优先安排发放补贴，基本做到应保尽保。

实物配租应当优先面向已经登记为廉租住房保障对象的孤、老、病、残等特殊困难家庭，城市居民最低生活保障家庭以及其他急需救助的家庭。

第二十条 对轮候到位的城市低收入住房困难家庭，建设（住房保障）主管部门或者具体实施机构应当按照已确定的保障方式，与其签订租赁住房补贴协议或者廉租住房租赁合同，予以发放租赁住房补贴或者配租廉租住房。

发放租赁住房补贴和配租廉租住房的结果，应当予以公布。

第二十一条 租赁住房补贴协议应当明确租赁住房补贴额度、停止发放租赁住房补贴的情形等内容。

廉租住房租赁合同应当明确下列内容：

- （一）房屋的位置、朝向、面积、结构、附属设施和设备状况；
- （二）租金及其支付方式；
- （三）房屋用途和使用要求；
- （四）租赁期限；
- （五）房屋维修责任；
- （六）停止实物配租的情形，包括承租人已不符合规定条件的，将所承租的廉租住房转借、转租或者改变用途，无正当理由连续 6 个月以上未在所承租的廉租住房居住或者未交纳廉租住房租金等；
- （七）违约责任及争议解决办法，包括退回廉租住房、调整租金、依照有关法律法规规定处理等；
- （八）其他约定。

第五章 监督管理

第二十二条 国务院建设主管部门、省级建设（住房保障）主管部门应当会同有关部门，加强对廉租住房保障工作的监督检查，并公布监督检查结果。

市、县人民政府应当定期向社会公布城市低收入住房困难家庭廉租住房保障情况。

第二十三条 市（区）、县人民政府建设（住房保障）主管部门应当按户建立廉租住房档案，并采取定期走访、抽查等方式，及时掌握城市低收入住房困难家庭的人口、收入及住房变动等有关情况。

第二十四条 已领取租赁住房补贴或者配租廉租住房的城市低收入住房困难家庭，应当按年度向所在地街道办事处或者镇人民政府如实申报家庭人口、收入及住房等变

动情况。

街道办事处或者镇人民政府可以对申报情况进行核实、张榜公布，并将申报情况及核实结果报建设（住房保障）主管部门。

建设（住房保障）主管部门应当根据城市低收入住房困难家庭人口、收入、住房等变化情况，调整租赁住房补贴额度或实物配租面积、租金等；对不再符合规定条件的，应当停止发放租赁住房补贴，或者由承租人按照合同约定退回廉租住房。

第二十五条 城市低收入住房困难家庭不得将所承租的廉租住房转借、转租或者改变用途。

城市低收入住房困难家庭违反前款规定或者有下列行为之一的，应当按照合同约定退回廉租住房：

- （一）无正当理由连续 6 个月以上未在所承租的廉租住房居住的；
- （二）无正当理由累计 6 个月以上未交纳廉租住房租金的。

第二十六条 城市低收入住房困难家庭未按照合同约定退回廉租住房的，建设（住房保障）主管部门应当责令其限期退回；逾期未退回的，可以按照合同约定，采取调整租金等方式处理。

城市低收入住房困难家庭拒绝接受前款规定的处理方式的，由建设（住房保障）主管部门或者具体实施机构依照有关法律法規规定处理。

第二十七条 城市低收入住房困难家庭的收入标准、住房困难标准等以及住房保障面积标准，实行动态管理，由市、县人民政府每年向社会公布一次。

第二十八条 任何单位和个人有权对违反本办法规定的行为进行检举和控告。

住宅专项维修资金管理办法

(2007年12月4日 建设部 财政部令第165号公布)

《住宅专项维修资金管理办法》已经2007年10月30日建设部第142次常务会议讨论通过，经财政部联合签署，现予发布，自2008年2月1日起施行。

建设部部长 汪光焘

财政部部长 谢旭人

二〇〇七年十二月四日

第一章 总则

第一条 为了加强对住宅专项维修资金的管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益，根据《物权法》、《物业管理条例》等法律、行政法规，制定本办法。

第二条 商品住宅、售后公有住房住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本办法。

本办法所称住宅专项维修资金，是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

第三条 本办法所称住宅共用部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

本办法所称共用设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由住宅业主或者住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备，一般包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第四条 住宅专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

第五条 国务院建设主管部门会同国务院财政部门负责全国住宅专项维修资金的指导和监督工作。

县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门会同同级财政部门负责本行政区域内住宅专项维修资金的指导和监督工作。

第二章 交存

第六条 下列物业的业主应当按照本办法的规定交存住宅专项维修资金：

- (一)住宅,但一个业主所有且与其他物业不具有共用部位、共用设施的除外;
- (二)住宅小区内的非住宅或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅。

前款所列物业属于出售公有住房的,售房单位应当按照本办法的规定交存住宅专项维修资金。

第七条 商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金,每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的5%至8%。

直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门应当根据本地区情况,合理确定、公布每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额,并适时调整。

第八条 出售公有住房的,按照下列规定交存住宅专项维修资金:

(一)业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金,每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为当地房改成本价的2%。

(二)售房单位按照多层住宅不低于售房款的20%、高层住宅不低于售房款的30%,从售房款中一次性提取住宅专项维修资金。

第九条 业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有。

从公有住房售房款中提取的住宅专项维修资金属于公有住房售房单位所有。

第十条 业主大会成立前,商品住宅业主、非住宅业主交存的住宅专项维修资金,由物业所在地直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门代管。

直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门应当委托所在地一家商业银行,作为本行政区域内住宅专项维修资金的专户管理银行,并在专户管理银行开立住宅专项维修资金专户。

开立住宅专项维修资金专户,应当以物业管理区域为单位设账,按房屋户门号设分户账;未划定物业管理区域的,以幢为单位设账,按房屋户门号设分户账。

第十一条 业主大会成立前,已售公有住房住宅专项维修资金,由物业所在地直辖市、市、县人民政府财政部门或者建设(房地产)主管部门负责管理。

负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门应当委托所在地一家商业银行,作为本行政区域内公有住房住宅专项维修资金的专户管理银行,并在专户管理银行开立公有住房住宅专项维修资金专户。

开立公有住房住宅专项维修资金专户,应当按照售房单位设账,按幢设分账;其中,业主交存的住宅专项维修资金,按房屋户门号设分户账。

第十二条 商品住宅的业主应当在办理房屋入住手续前,将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。

已售公有住房的业主应当在办理房屋入住手续前,将首期住宅专项维修资金存入

公有住房住宅专项维修资金专户或者交由售房单位存入公有住房住宅专项维修资金专户。

公有住房售房单位应当在收到售房款之日起 30 日内，将提取的住宅专项维修资金存入公有住房住宅专项维修资金专户。

第十三条 未按本办法规定交存首期住宅专项维修资金的，开发建设单位或者公有住房售房单位不得将房屋交付购买人。

第十四条 专户管理银行、代收住宅专项维修资金的售房单位应当出具由财政部或者省、自治区、直辖市人民政府财政部门统一监制的住宅专项维修资金专用票据。

第十五条 业主大会成立后，应当按照下列规定划转业主交存的住宅专项维修资金：

（一）业主大会应当委托所在地一家商业银行作为本物业管理区域内住宅专项维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开立住宅专项维修资金专户。

开立住宅专项维修资金专户，应当以物业管理区域为单位设账，按房屋户门号设分户账。

（二）业主委员会应当通知所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门；涉及已售公有住房的，应当通知负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门。

（三）直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门或者负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门应当在收到通知之日起 30 日内，通知专户管理银行将该物业管理区域内业主交存的住宅专项维修资金账面余额划转至业主大会开立的住宅专项维修资金账户，并将有关账目等移交业主委员会。

第十六条 住宅专项维修资金划转后的账目管理单位，由业主大会决定。业主大会应当建立住宅专项维修资金管理制度。

业主大会开立的住宅专项维修资金账户，应当接受所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门的监督。

第十七条 业主分户账面住宅专项维修资金余额不足首期交存额 30% 的，应当及时续交。

成立业主大会的，续交方案由业主大会决定。

未成立业主大会的，续交的具体管理办法由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门会同同级财政部门制定。

第三章 使用

第十八条 住宅专项维修资金应当专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，不得挪作他用。

第十九条 住宅专项维修资金的使用，应当遵循方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。

第二十条 住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，按照下列规

定分摊：

（一）商品住宅之间或者商品住宅与非住宅之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（二）售后公有住房之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关业主和公有住房售房单位按照所交存住宅专项维修资金的比例分摊；其中，应由业主承担的，再由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（三）售后公有住房与商品住宅或者非住宅之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，先按照建筑面积比例分摊到各相关物业。其中，售后公有住房应分摊的费用，再由相关业主和公有住房售房单位按照所交存住宅专项维修资金的比例分摊。

第二十一条 住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造，涉及尚未售出的商品住宅、非住宅或者公有住房的，开发建设单位或者公有住房单位应当按照尚未售出商品住宅或者公有住房的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

第二十二条 住宅专项维修资金划转业主大会管理前，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：

（一）物业服务企业根据维修和更新、改造项目提出使用建议；没有物业服务企业的，由相关业主提出使用建议；

（二）住宅专项维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主讨论通过使用建议；

（三）物业服务企业或者相关业主组织实施使用方案；

（四）物业服务企业或者相关业主持有关材料，向所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门申请列支；其中，动用公有住房住宅专项维修资金的，向负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门申请列支；

（五）直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门或者负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门审核同意后，向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知；

（六）专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

第二十三条 住宅专项维修资金划转业主大会管理后，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：

（一）物业服务企业提出使用方案，使用方案应当包括拟维修和更新、改造的项目、费用预算、列支范围、发生危及房屋安全等紧急情况以及其他需临时使用住宅专项维修资金的情况的处置办法等；

（二）业主大会依法通过使用方案；

（三）物业服务企业组织实施使用方案；

（四）物业服务企业持有关材料向业主委员会提出列支住宅专项维修资金；其中，动用公有住房住宅专项维修资金的，向负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门申请列支；

(五) 业主委员会依据使用方案审核同意,并报直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门备案;动用公有住房住宅专项维修资金的,经负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门审核同意;直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门或者负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门发现不符合有关法律、法规、规章和使用方案的,应当责令改正;

(六) 业主委员会、负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知;

(七) 专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

第二十四条 发生危及房屋安全等紧急情况,需要立即对住宅共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的,按照以下规定列支住宅专项维修资金:

(一) 住宅专项维修资金划转业主大会管理前,按照本办法第二十二条第四项、第五项、第六项的规定办理;

(二) 住宅专项维修资金划转业主大会管理后,按照本办法第二十三条第四项、第五项、第六项和第七项的规定办理。

发生前款情况后,未按规定实施维修和更新、改造的,直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门可以组织代修,维修费用从相关业主住宅专项维修资金分户账中列支;其中,涉及已售公有住房的,还应当从公有住房住宅专项维修资金中列支。

第二十五条 下列费用不得从住宅专项维修资金中列支:

(一) 依法应当由建设单位或者施工单位承担的住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用;

(二) 依法应当由相关单位承担的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用;

(三) 应当由当事人承担的因人为损坏住宅共用部位、共用设施设备所需的修复费用;

(四) 根据物业服务合同约定,应当由物业服务企业承担的住宅共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

第二十六条 在保证住宅专项维修资金正常使用的前提下,可以按照国家有关规定将住宅专项维修资金用于购买国债。

利用住宅专项维修资金购买国债,应当在银行间债券市场或者商业银行柜台市场购买一级市场新发行的国债,并持有到期。

利用业主交存的住宅专项维修资金购买国债的,应当经业主大会同意;未成立业主大会的,应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上业主同意。

利用从公有住房售房款中提取的住宅专项维修资金购买国债的,应当根据售房单位的财政隶属关系,报经同级财政部门同意。

禁止利用住宅专项维修资金从事国债回购、委托理财业务或者将购买的国债用于质押、抵押等担保行为。

第二十七条 下列资金应当转入住宅专项维修资金滚存使用：

- (一) 住宅专项维修资金的存储利息；
- (二) 利用住宅专项维修资金购买国债的增值收益；
- (三) 利用住宅共用部位、共用设施设备进行经营的，业主所得收益，但业主大会另有决定的除外；
- (四) 住宅共用设施设备报废后回收的残值。

第四章 监督管理

第二十八条 房屋所有权转让时，业主应当向受让人说明住宅专项维修资金交存和结余情况并出具有效证明，该房屋分户账中结余的住宅专项维修资金随房屋所有权同时过户。

受让人应当持住宅专项维修资金过户的协议、房屋权属证书、身份证等到专户管理银行办理分户账更名手续。

第二十九条 房屋灭失的，按照以下规定返还住宅专项维修资金：

- (一) 房屋分户账中结余的住宅专项维修资金返还业主；
- (二) 售房单位交存的住宅专项维修资金账面余额返还售房单位；售房单位不存在的，按照售房单位财务隶属关系，收缴同级国库。

第三十条 直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门，负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门及业主委员会，应当每年至少一次与专户管理银行核对住宅专项维修资金账目，并向业主、公有住房售房单位公布下列情况：

- (一) 住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的总额；
- (二) 发生列支的项目、费用和分摊情况；
- (三) 业主、公有住房售房单位分户账中住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额；
- (四) 其他有关住宅专项维修资金使用和管理的情况。

业主、公有住房售房单位对公布的情况有异议的，可以要求复核。

第三十一条 专户管理银行应当每年至少一次向直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门，负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门及业主委员会发送住宅专项维修资金对账单。

直辖市、市、县建设（房地产）主管部门，负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门及业主委员会对资金账户变化情况有异议的，可以要求专户管理银行进行复核。

专户管理银行应当建立住宅专项维修资金查询制度，接受业主、公有住房售房单位对其分户账中住宅专项维修资金使用、增值收益和账面余额的查询。

第三十二条 住宅专项维修资金的管理和使用，应当依法接受审计部门的审计监督。

第三十三条 住宅专项维修资金的财务管理和会计核算应当执行财政部有关规定。

财政部门应当加强对住宅专项维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况的监督。

第三十四条 住宅专项维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照财政部以及省、自治区、直辖市人民政府财政部门的有关规定执行，并接受财政部门的监督检查。

第五章 法律责任

第三十五条 公有住房售房单位有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府财政部门会同同级建设（房地产）主管部门责令限期改正：

- （一）未按本办法第八条、第十二条第三款规定交存住宅专项维修资金的；
- （二）违反本办法第十三条规定将房屋交付买受人的；
- （三）未按本办法第二十一条规定分摊维修、更新和改造费用的。

第三十六条 开发建设单位违反本办法第十三条规定将房屋交付买受人的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处以3万元以下的罚款。

开发建设单位未按本办法第二十一条规定分摊维修、更新和改造费用的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处以1万元以下的罚款。

第三十七条 违反本办法规定，挪用住宅专项维修资金的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门追回挪用的住宅专项维修资金，没收违法所得，可以并处挪用金额2倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

物业服务企业挪用住宅专项维修资金，情节严重的，除按前款规定予以处罚外，还应由颁发资质证书的部门吊销资质证书。

直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门挪用住宅专项维修资金的，由上一级人民政府建设（房地产）主管部门追回挪用的住宅专项维修资金，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

直辖市、市、县人民政府财政部门挪用住宅专项维修资金的，由上一级人民政府财政部门追回挪用的住宅专项维修资金，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十八条 直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门违反本办法第二十六条规定的，由上一级人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；造成损失的，依法赔偿；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

直辖市、市、县人民政府财政部门违反本办法第二十六条规定的，由上一级人民政府财政部门责令限期改正，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处

分；造成损失的，依法赔偿；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

业主大会违反本办法第二十六条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令改正。

第三十九条 对违反住宅专项维修资金专用票据管理规定的行为，按照《财政违法行为处罚处分条例》的有关规定追究法律责任。

第四十条 县级以上人民政府建设（房地产）主管部门、财政部门及其工作人员利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处，不依法履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第四十一条 省、自治区、直辖市人民政府建设（房地产）主管部门会同同级财政部门可以依据本办法，制定实施细则。

第四十二条 本办法实施前，商品住宅、公有住房已经出售但未建立住宅专项维修资金的，应当补建。具体办法由省、自治区、直辖市人民政府建设（房地产）主管部门会同同级财政部门依据本办法制定。

第四十三条 本办法由国务院建设主管部门、财政部门共同解释。

第四十四条 本办法自 2008 年 2 月 1 日起施行，1998 年 12 月 16 日建设部、财政部发布的《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》（建住房〔1998〕213 号）同时废止。

商品房屋租赁管理办法

(2010年12月1日住房和城乡建设部令第6号公布)

《商品房屋租赁管理办法》已经第12次部常务会议审议通过，现予发布，自2011年2月1日起施行。

住房和城乡建设部部长 姜伟新

二〇一〇年十二月一日

第一条 为加强商品房屋租赁管理，规范商品房屋租赁行为，维护商品房屋租赁当事人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、法规，制定本办法。

第二条 城市规划区内国有土地上的商品房屋租赁（以下简称房屋租赁）及其监督管理，适用本办法。

第三条 房屋租赁应当遵循平等、自愿、合法和诚实信用原则。

第四条 国务院住房和城乡建设主管部门负责全国房屋租赁的指导和监督工作。

县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门负责本行政区域内房屋租赁的监督管理。

第五条 直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门应当加强房屋租赁管理规定和房屋使用安全知识的宣传，定期分区域公布不同类型房屋的市场租金水平等信息。

第六条 有下列情形之一的房屋不得出租：

- （一）属于违法建筑的；
- （二）不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；
- （三）违反规定改变房屋使用性质的；
- （四）法律、法规规定禁止出租的其他情形。

第七条 房屋租赁当事人应当依法订立租赁合同。租赁合同的内容由当事人双方约定，一般应当包括以下内容：

- （一）房屋租赁当事人的姓名（名称）和住所；
- （二）房屋的坐落、面积、结构、附属设施，家具和家电等室内设施状况；
- （三）租金和押金数额、支付方式；
- （四）租赁用途和房屋使用要求；
- （五）房屋和室内设施的安全性能；
- （六）租赁期限；
- （七）房屋维修责任；
- （八）物业服务、水、电、燃气等相关费用的缴纳；

(九) 争议解决办法和违约责任;

(十) 其他约定。

房屋租赁当事人应当在房屋租赁合同中约定房屋被征收或者拆迁时的处理办法。

建设(房地产)管理部门可以会同工商行政管理部门制定房屋租赁合同示范文本,供当事人选用。

第八条 出租住房的,应当以原设计的房间为最小出租单位,人均租住建筑面积不得低于当地人民政府规定的最低标准。

厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住。

第九条 出租人应当按照合同约定履行房屋的维修义务并确保房屋和室内设施安全。未及时修复损坏的房屋,影响承租人正常使用的,应当按照约定承担赔偿责任或者减少租金。

房屋租赁合同期内,出租人不得单方面随意提高租金水平。

第十条 承租人应当按照合同约定的租赁用途和使用要求合理使用房屋,不得擅自改动房屋承重结构和拆改室内设施,不得损害其他业主和使用人的合法权益。

承租人因使用不当等原因造成承租房屋和设施损坏的,承租人应当负责修复或者承担赔偿责任。

第十一条 承租人转租房屋的,应当经出租人书面同意。

承租人未经出租人书面同意转租的,出租人可以解除租赁合同,收回房屋并要求承租人赔偿损失。

第十二条 房屋租赁期间内,因赠与、析产、继承或者买卖转让房屋的,原房屋租赁合同继续有效。

承租人在房屋租赁期间死亡的,与其生前共同居住的人可以按照原租赁合同租赁该房屋。

第十三条 房屋租赁期间出租人出售租赁房屋的,应当在出售前合理期限内通知承租人,承租人在同等条件下有优先购买权。

第十四条 房屋租赁合同订立后三十日内,房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门办理房屋租赁登记备案。

房屋租赁当事人可以书面委托他人办理房屋租赁登记备案。

第十五条 办理房屋租赁登记备案,房屋租赁当事人应当提交下列材料:

(一) 房屋租赁合同;

(二) 房屋租赁当事人身份证明;

(三) 房屋所有权证书或者其他合法权属证明;

(四) 直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门规定的其他材料。

房屋租赁当事人提交的材料应当真实、合法、有效,不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料。

第十六条 对符合下列要求的,直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门应当在三个工作日内办理房屋租赁登记备案,向租赁当事人开具房屋租赁登记备案

证明：

- (一) 申请人提交的申请材料齐全并且符合法定形式；
- (二) 出租人与房屋所有权证书或者其他合法权属证明记载的主体一致；
- (三) 不属于本办法第六条规定不得出租的房屋。

申请人提交的申请材料不齐全或者不符合法定形式的，直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门应当告知房屋租赁当事人需要补正的内容。

第十七条 房屋租赁登记备案证明应当载明出租人的姓名或者名称，承租人的姓名或者名称、有效身份证件种类和号码，出租房屋的坐落、租赁用途、租金数额、租赁期限等。

第十八条 房屋租赁登记备案证明遗失的，应当向原登记备案的部门补领。

第十九条 房屋租赁登记备案内容发生变化、续租或者租赁终止的，当事人应当在三十日内，到原租赁登记备案的部门办理房屋租赁登记备案的变更、延续或者注销手续。

第二十条 直辖市、市、县建设（房地产）主管部门应当建立房屋租赁登记备案信息系统，逐步实行房屋租赁合同网上登记备案，并纳入房地产市场信息系统。

房屋租赁登记备案记载的信息应当包含以下内容：

- (一) 出租人的姓名（名称）、住所；
- (二) 承租人的姓名（名称）、身份证件种类和号码；
- (三) 出租房屋的坐落、租赁用途、租金数额、租赁期限；
- (四) 其他需要记载的内容。

第二十一条 违反本办法第六条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，对没有违法所得的，可处以五千元以下罚款；对有违法所得的，可以处以违法所得一倍以上三倍以下，但不超过三万元的罚款。

第二十二条 违反本办法第八条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，逾期不改正的，可处以五千元以上三万元以下罚款。

第二十三条 违反本办法第十四条第一款、第十九条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；个人逾期不改正的，处以一千元以下罚款；单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。

第二十四条 直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门对符合本办法规定的房屋租赁登记备案申请不予办理、对不符合本办法规定的房屋租赁登记备案申请予以办理，或者对房屋租赁登记备案信息管理不当，给租赁当事人造成损失的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十五条 保障性住房租赁按照国家有关规定执行。

第二十六条 城市规划区外国有土地上的房屋租赁和监督管理，参照本办法执行。

第二十七条 省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门可以依据本办法制定实施细则。

第二十八条 本办法自2011年2月1日起施行，建设部1995年5月9日发布的《城市房屋租赁管理办法》（建设部令第42号）同时废止。

公共租赁住房管理办法

(2012年5月28日住房和城乡建设部令第11号公布)

《公共租赁住房管理办法》已经第84次部常务会议审议通过，现予发布，自2012年7月15日起施行。

住房和城乡建设部部长 姜伟新

二〇一二年五月二十八日

第一章 总 则

第一条 为了加强对公共租赁住房的管理，保障公平分配，规范运营与使用，健全退出机制，制定本办法。

第二条 公共租赁住房的分配、运营、使用、退出和管理，适用本办法。

第三条 本办法所称公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。

公共租赁住房通过新建、改建、收购、长期租赁等多种方式筹集，可以由政府投资，也可以由政府提供政策支持、社会力量投资。

公共租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。

第四条 国务院住房和城乡建设主管部门负责全国公共租赁住房的指导和监督工作。

县级以上地方人民政府住房城乡建设（住房保障）主管部门负责本行政区域内的公共租赁住房管理工作。

第五条 直辖市和市、县级人民政府住房保障主管部门应当加强公共租赁住房管理信息系统建设，建立和完善公共租赁住房管理档案。

第六条 任何组织和个人对违反本办法的行为都有权进行举报、投诉。

住房城乡建设（住房保障）主管部门接到举报、投诉，应当依法及时核实、处理。

第二章 申请与审核

第七条 申请公共租赁住房，应当符合以下条件：

- （一）在本地无住房或者住房面积低于规定标准；
- （二）收入、财产低于规定标准；
- （三）申请人为外来务工人员的，在本地稳定就业达到规定年限。

具体条件由直辖市和市、县级人民政府住房保障主管部门根据本地区实际情况确定，

报本级人民政府批准后实施并向社会公布。

第八条 申请人应当根据市、县级人民政府住房保障主管部门的规定，提交申请材料，并对申请材料的真实性负责。申请人应当书面同意市、县级人民政府住房保障主管部门核实其申报信息。

申请人提交的申请材料齐全的，市、县级人民政府住房保障主管部门应当受理，并向申请人出具书面凭证；申请材料不齐全的，应当一次性书面告知申请人需要补正的材料。

对在开发区和园区集中建设面向用人单位或者园区就业人员配租的公共租赁住房，用人单位可以代表本单位职工申请。

第九条 市、县级人民政府住房保障主管部门应当民政、税务、车管部门，对申请人提交的申请材料进行审核。

经审核，对符合申请条件的申请人，应当予以公示，经公示无异议或者异议不成立的，登记为公共租赁住房轮候对象，并向社会公开；对不符合申请条件的申请人，应当书面通知并说明理由。

申请人对审核结果有异议，可以向市、县级人民政府住房保障主管部门申请复核。市、县级人民政府住房保障主管部门应当会同有关部门进行复核，并在 15 个工作日内将复核结果书面告知申请人。

第三章 轮候与配租

第十条 对登记为轮候对象的申请人，应当在轮候期内安排公共租赁住房。

直辖市和市、县级人民政府住房保障主管部门应当根据本地区经济发展水平和公共租赁住房需求，合理确定公共租赁住房轮候期，报本级人民政府批准后实施并向社会公布。轮候期一般不超过 5 年。

第十一条 公共租赁住房房源确定后，市、县级人民政府住房保障主管部门应当制定配租方案并向社会公布。

配租方案应当包括房源的位置、数量、户型、面积，租金标准，供应对象范围，意向登记时限等内容。

企事业单位投资的公共租赁住房的供应对象范围，可以规定为本单位职工。

第十二条 配租方案公布后，轮候对象可以按照配租方案，到市、县级人民政府住房保障主管部门进行意向登记。

市、县级人民政府住房保障主管部门应当会同有关部门，在 15 个工作日内对意向登记的轮候对象进行复审。对不符合条件的，应当书面通知并说明理由。

第十三条 对复审通过的轮候对象，市、县级人民政府住房保障主管部门可以采取综合评分、随机摇号等方式，确定配租对象与配租排序。

综合评分办法、摇号方式及评分、摇号的过程和结果应当向社会公开。

第十四条 配租对象与配租排序确定后应当予以公示。公示无异议或者异议不成

立的，配租对象按照配租排序选择公共租赁住房。

配租结果应当向社会公开。

第十五条 复审通过的轮候对象中享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员等，可以优先安排公共租赁住房。优先对象的范围和优先安排的办法由直辖市和市、县级人民政府住房保障主管部门根据本地区实际情况确定，报本级人民政府批准后实施并向社会公布。

社会力量投资和用人单位代表本单位职工申请的公共租赁住房，只能向经审核登记为轮候对象的申请人配租。

第十六条 配租对象选择公共租赁住房后，公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位与配租对象应当签订书面租赁合同。

租赁合同签订前，所有权人或者其委托的运营单位应当将租赁合同中涉及承租人责任的条款内容和应当退回公共租赁住房的情形向承租人明确说明。

第十七条 公共租赁住房租赁合同一般应当包括以下内容：

- （一）合同当事人的名称或姓名；
- （二）房屋的位置、用途、面积、结构、室内设施和设备，以及使用要求；
- （三）租赁期限、租金数额和支付方式；
- （四）房屋维修责任；
- （五）物业服务、水、电、燃气、供热等相关费用的缴纳责任；
- （六）退回公共租赁住房的情形；
- （七）违约责任及争议解决办法；
- （八）其他应当约定的事项。

省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设（住房保障）主管部门应当制定公共租赁住房租赁合同示范文本。

合同签订后，公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位应当在 30 日内将合同报市、县级人民政府住房保障主管部门备案。

第十八条 公共租赁住房租赁期限一般不超过 5 年。

第十九条 市、县级人民政府住房保障主管部门应当会同有关部门，按照略低于同地段住房市场租金水平的原则，确定本地区的公共租赁住房租金标准，报本级人民政府批准后实施。

公共租赁住房租金标准应当向社会公布，并定期调整。

第二十条 公共租赁住房租赁合同约定的租金数额，应当根据市、县级人民政府批准的公共租赁住房租金标准确定。

第二十一条 承租人应当根据合同约定，按时支付租金。

承租人收入低于当地规定标准的，可以依照有关规定申请租赁补贴或者减免。

第二十二条 政府投资的公共租赁住房的租金收入按照政府非税收入管理的有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理，专项用于偿还公共租赁住房贷款本息及公共租赁住房的维护、管理等。

第二十三条 因就业、子女就学等原因需要调换公共租赁住房的，经公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位同意，承租人之间可以互换所承租的公共租赁住房。

第四章 使用与退出

第二十四条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位应当负责公共租赁住房及其配套设施的维修养护，确保公共租赁住房的正常使用。

政府投资的公共租赁住房维修养护费用主要通过公共租赁住房租金收入以及配套商业服务设施租金收入解决，不足部分由财政预算安排解决；社会力量投资建设的公共租赁住房维修养护费用由所有权人及其委托的运营单位承担。

第二十五条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位不得改变公共租赁住房的保障性住房性质、用途及其配套设施的规划用途。

第二十六条 承租人不得擅自装修所承租公共租赁住房。确需装修的，应当取得公共租赁住房的所有权人或其委托的运营单位同意。

第二十七条 承租人有下列行为之一的，应当退回公共租赁住房：

- （一）转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；
- （二）改变所承租公共租赁住房用途的；
- （三）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；
- （四）在公共租赁住房内从事违法活动的；
- （五）无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的。

承租人拒不退回公共租赁住房的，市、县级人民政府住房保障主管部门应当责令其限期退回；逾期不退回的，市、县级人民政府住房保障主管部门可以依法申请人民法院强制执行。

第二十八条 市、县级人民政府住房保障主管部门应当加强对公共租赁住房使用的监督检查。

公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位应当对承租人使用公共租赁住房的情况进行巡查，发现有违反本办法规定行为的，应当及时依法处理或者向有关部门报告。

第二十九条 承租人累计 6 个月以上拖欠租金的，应当腾退所承租的公共租赁住房；拒不腾退的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第三十条 租赁期届满需要续租的，承租人应当在租赁期满 3 个月前向市、县级人民政府住房保障主管部门提出申请。

市、县级人民政府住房保障主管部门应当会同有关部门对申请人是否符合条件进行审核。经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同。

未按规定提出续租申请的承租人，租赁期满应当腾退公共租赁住房；拒不腾退的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租

人腾退公共租赁住房。

第三十一条 承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房：

（一）提出续租申请但经审核不符合续租条件的；

（二）租赁期内，通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房并不再符合公共租赁住房配租条件的；

（三）租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的。

承租人有前款规定情形之一的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位应当为其安排合理的搬迁期，搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。

搬迁期满不腾退公共租赁住房，承租人确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金；承租人有其他住房的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第三十二条 房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。

第五章 法律责任

第三十三条 住房城乡建设（住房保障）主管部门及其工作人员在公共租赁住房管理工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十四条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位违反本办法，有下列行为之一的，由市、县级人民政府住房保障主管部门责令限期改正，并处以3万元以下罚款：

（一）向不符合条件的对象出租公共租赁住房的；

（二）未履行公共租赁住房及其配套设施维修养护义务的；

（三）改变公共租赁住房的保障性住房性质、用途，以及配套设施的规划用途的。

公共租赁住房的所有权人为行政机关的，按照本办法第三十三条处理。

第三十五条 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公共租赁住房的，市、县级人民政府住房保障主管部门不予受理，给予警告，并记入公共租赁住房管理档案。

以欺骗等不正当手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，由市、县级人民政府住房保障主管部门处以1000元以下罚款，记入公共租赁住房管理档案；登记为轮候对象的，取消其登记；已承租公共租赁住房的，责令限期退回所承租公共租赁住房，并按市场价格补缴租金，逾期不退回的，可以依法申请人民法院强制执行，承租人自退回公共租赁住房之日起五年内不得再次申请公共租赁住房。

第三十六条 承租人有下列行为之一的，由市、县级人民政府住房保障主管部门责令按市场价格补缴从违法行为发生之日起的租金，记入公共租赁住房管理档案，处以1000元以下罚款；有违法所得的，处以违法所得3倍以下但不超过3万元的罚款：

（一）转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；

- (二) 改变所承租公共租赁住房用途的；
- (三) 破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；
- (四) 在公共租赁住房内从事违法活动的；
- (五) 无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的。

有前款所列行为，承租人自退回公共租赁住房之日起五年内不得再次申请公共租赁住房；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第三十七条 违反本办法第三十二条的，依照《房地产经纪管理办法》第三十七条，由县级以上地方人民政府住房城乡建设（房地产）主管部门责令限期改正，记入房地产经纪信用档案；对房地产经纪人员，处以 1 万元以下罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以 3 万元以下罚款。

第六章 附则

第三十八条 省、自治区、直辖市住房城乡建设（住房保障）主管部门可以根据本办法制定实施细则。

第三十九条 本办法自 2012 年 7 月 15 日起施行。

房地产估价机构管理办法

(2005年10月12日建设部令第142号公布,根据2013年10月16日住房和城乡建设部令第14号《关于修改〈房地产估价机构管理办法〉的决定》第一次修正,根据2015年5月4日中华人民共和国住房和城乡建设部令第24号《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉等部门规章的决定》第二次修正)

《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉等部门规章的决定》已经审定,现予发布,自发布之日起施行。

住房和城乡建设部部长 陈政高

2015年5月4日

第一章 总 则

第一条 为了规范房地产估价机构行为,维护房地产估价市场秩序,保障房地产估价活动当事人合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国行政许可法》和《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》等法律、行政法规,制定本办法。

第二条 在中华人民共和国境内申请房地产估价机构资质,从事房地产估价活动,对房地产估价机构实施监督管理,适用本办法。

第三条 本办法所称房地产估价机构,是指依法设立并取得房地产估价机构资质,从事房地产估价活动的中介服务机构。

本办法所称房地产估价活动,包括土地、建筑物、构筑物、在建工程、以房地产为主的企业整体资产、企业整体资产中的房地产等各类房地产评估,以及因转让、抵押、房屋征收、司法鉴定、课税、公司上市、企业改制、企业清算、资产重组、资产处置等需要进行的房地产评估。

第四条 房地产估价机构从事房地产估价活动,应当坚持独立、客观、公正的原则,执行房地产估价规范和标准。

房地产估价机构依法从事房地产估价活动,不受行政区域、行业限制。任何组织或者个人不得非法干预房地产估价活动和估价结果。

第五条 国务院住房和城乡建设主管部门负责全国房地产估价机构的监督管理工作。

省、自治区人民政府住房和城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门负责本行政区域内房地产估价机构的监督管理工作。

市、县人民政府房地产主管部门负责本行政区域内房地产估价机构的监督管理工作。

第六条 房地产估价行业组织应当加强房地产估价行业自律管理。

鼓励房地产估价机构加入房地产估价行业组织。

第七条 国家建立全国统一的房地产估价行业管理信息平台，实现房地产估价机构资质核准、人员注册、信用档案管理等信息关联共享。

第二章 估价机构资质核准

第八条 房地产估价机构资质等级分为一、二、三级。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门负责房地产估价机构资质许可。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门应当执行国家统一的资质许可条件，加强房地产估价机构资质许可管理，营造公平竞争的市场环境。

国务院住房城乡建设主管部门应当加强对省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门资质许可工作的指导和监督检查，及时纠正资质许可中的违法行为。

第九条 房地产估价机构应当由自然人出资，以有限责任公司或者合伙企业形式设立。

第十条 各资质等级房地产估价机构的条件如下：

(一) 一级资质

1. 机构名称有房地产估价或者房地产评估字样；
2. 从事房地产估价活动连续 6 年以上，且取得二级房地产估价机构资质 3 年以上；
3. 有 15 名以上专职注册房地产估价师；
4. 在申请核定资质等级之日前 3 年平均每年完成估价标的物建筑面积 50 万平方米以上或者土地面积 25 万平方米以上；
5. 法定代表人或者执行合伙人是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师；
6. 有限责任公司的股东中有 3 名以上、合伙企业的合伙人中有 2 名以上专职注册房地产估价师，股东或者合伙人中有一半以上是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师；
7. 有限责任公司的股份或者合伙企业的出资额中专职注册房地产估价师的股份或者出资额合计不低于 60%；
8. 有固定的经营服务场所；
9. 估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项企业内部管理制度健全；
10. 随机抽查的 1 份房地产估价报告符合《房地产估价规范》的要求；
11. 在申请核定资质等级之日前 3 年内无本办法第三十三条禁止的行为。

(二) 二级资质

1. 机构名称有房地产估价或者房地产评估字样；

2. 取得三级房地产估价机构资质后从事房地产估价活动连续 4 年以上；
3. 有 8 名以上专职注册房地产估价师；
4. 在申请核定资质等级之日前 3 年平均每年完成估价标的物建筑面积 30 万平方米以上或者土地面积 15 万平方米以上；
5. 法定代表人或者执行合伙人是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师；
6. 有限责任公司的股东中有 3 名以上、合伙企业的合伙人中有 2 名以上专职注册房地产估价师，股东或者合伙人中有一半以上是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师；
7. 有限责任公司的股份或者合伙企业的出资额中专职注册房地产估价师的股份或者出资额合计不低于 60%；
8. 有固定的经营服务场所；
9. 估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项企业内部管理制度健全；
10. 随机抽查的 1 份房地产估价报告符合《房地产估价规范》的要求；
11. 在申请核定资质等级之日前 3 年内无本办法第三十三条禁止的行为。

（三）三级资质

1. 机构名称有房地产估价或者房地产评估字样；
2. 有 3 名以上专职注册房地产估价师；
3. 在暂定期内完成估价标的物建筑面积 8 万平方米以上或者土地面积 3 万平方米以上；
4. 法定代表人或者执行合伙人是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师；
5. 有限责任公司的股东中有 2 名以上、合伙企业的合伙人中有 2 名以上专职注册房地产估价师，股东或者合伙人中有一半以上是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师；
6. 有限责任公司的股份或者合伙企业的出资额中专职注册房地产估价师的股份或者出资额合计不低于 60%；
7. 有固定的经营服务场所；
8. 估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项企业内部管理制度健全；
9. 随机抽查的 1 份房地产估价报告符合《房地产估价规范》的要求；
10. 在申请核定资质等级之日前 3 年内无本办法第三十三条禁止的行为。

第十一条 申请核定房地产估价机构资质等级，应当如实向资质许可机关提交下列材料：

- （一）房地产估价机构资质等级申请表（一式二份，加盖申报机构公章）；
- （二）房地产估价机构原资质证书正本复印件、副本原件；
- （三）营业执照正、副本复印件（加盖申报机构公章）；
- （四）法定代表人或者执行合伙人的任职文件复印件（加盖申报机构公章）；

(五) 专职注册房地产估价师证明;

(六) 固定经营服务场所的证明;

(七) 经工商行政管理部门备案的公司章程或者合伙协议复印件(加盖申报机构公章)及有关估价质量管理、估价档案管理、财务管理等企业内部管理制度的文件、申报机构信用档案信息;

(八) 随机抽查的在申请核定资质等级之日前3年内申报机构所完成的1份房地产估价报告复印件(一式二份,加盖申报机构公章)。

申请人应当对其提交的申请材料实质内容的真实性负责。

第十二条 新设立的中介服务机构申请房地产估价机构资质的,应当提供第十一条第(一)项、第(三)项至第(八)项材料。

新设立中介服务机构的房地产估价机构资质等级应当核定为三级资质,设1年的暂定期。

第十三条 房地产估价机构资质核准中的房地产估价报告抽查,应当执行全国统一的标准。

第十四条 申请核定房地产估价机构资质的,应当向设区的市人民政府房地产主管部门提出申请,并提交本办法第十一条规定的材料。

设区的市人民政府房地产主管部门应当自受理申请之日起20日内审查完毕,并将初审意见和全部申请材料报省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门应当自受理申请材料之日起20日内作出决定。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门应当在作出资质许可决定之日起10日内,将准予资质许可的决定报国务院住房城乡建设主管部门备案。

第十五条 房地产估价机构资质证书分为正本和副本,由国务院住房城乡建设主管部门统一印制,正、副本具有同等法律效力。

房地产估价机构遗失资质证书的,应当在公众媒体上声明作废后,申请补办。

第十六条 房地产估价机构资质有效期为3年。

资质有效期届满,房地产估价机构需要继续从事房地产估价活动的,应当在资质有效期届满30日前向资质许可机关提出资质延续申请。资质许可机关应当根据申请作出是否准予延续的决定。准予延续的,有效期延续3年。

在资质有效期内遵守有关房地产估价的法律、法规、规章、技术标准和职业道德的房地产估价机构,经原资质许可机关同意,不再审查,有效期延续3年。

第十七条 房地产估价机构的名称、法定代表人或者执行合伙人、组织形式、住所等事项发生变更的,应当在工商行政管理部门办理变更手续后30日内,到资质许可机关办理资质证书变更手续。

第十八条 房地产估价机构合并的,合并后存续或者新设立的房地产估价机构可

以承继合并前各方中较高的资质等级，但应当符合相应的资质等级条件。

房地产估价机构分立的，只能由分立后的一方房地产估价机构承继原房地产估价机构资质，但应当符合原房地产估价机构资质等级条件。承继原房地产估价机构资质的一方由各方协商确定；其他各方按照新设立的中介服务机构申请房地产估价机构资质。

第十九条 房地产估价机构的工商登记注销后，其资质证书失效。

第三章 分支机构的设立

第二十条 一级资质房地产估价机构可以按照本办法第二十一条的规定设立分支机构。二、三级资质房地产估价机构不得设立分支机构。

分支机构应当以设立该分支机构的房地产估价机构的名义出具估价报告，并加盖该房地产估价机构公章。

第二十一条 分支机构应当具备下列条件：

（一）名称采用“房地产估价机构名称+分支机构所在地行政区划名+分公司（分所）”的形式；

（二）分支机构负责人应当是注册后从事房地产估价工作3年以上并无不良执业记录的专职注册房地产估价师；

（三）在分支机构所在地有3名以上专职注册房地产估价师；

（四）有固定的经营服务场所；

（五）估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项内部管理制度健全。

注册于分支机构的专职注册房地产估价师，不计入设立分支机构的房地产估价机构的专职注册房地产估价师人数。

第二十二条 新设立的分支机构，应当自领取分支机构营业执照之日起30日内，到分支机构工商注册所在地的省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门备案。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门应当在接受备案后10日内，告知分支机构工商注册所在地的市、县人民政府房地产主管部门，并报国务院住房城乡建设主管部门备案。

第二十三条 分支机构备案，应当提交下列材料：

（一）分支机构的营业执照复印件；

（二）房地产估价机构资质证书正本复印件；

（三）分支机构及设立该分支机构的房地产估价机构负责人的身份证明；

（四）拟在分支机构执业的专职注册房地产估价师注册证书复印件。

第二十四条 分支机构变更名称、负责人、住所等事项或房地产估价机构撤销分支机构，应当在工商行政管理部门办理变更或者注销登记手续后30日内，报原备案机关备案。

第四章 估价管理

第二十五条 从事房地产估价活动的机构，应当依法取得房地产估价机构资质，并在其资质等级许可范围内从事估价业务。

一级资质房地产估价机构可以从事各类房地产估价业务。

二级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算以外的房地产估价业务。

三级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算、司法鉴定以外的房地产估价业务。

暂定期内的三级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算、司法鉴定、房屋征收、在建工程抵押以外的房地产估价业务。

第二十六条 房地产估价业务应当由房地产估价机构统一接受委托，统一收取费用。

房地产估价师不得以个人名义承揽估价业务，分支机构应当以设立该分支机构的房地产估价机构名义承揽估价业务。

第二十七条 房地产估价机构及执行房地产估价业务的估价人员与委托人或者估价业务相对人有利害关系的，应当回避。

第二十八条 房地产估价机构承揽房地产估价业务，应当与委托人签订书面估价委托合同。

估价委托合同应当包括下列内容：

- (一) 委托人的名称或者姓名和住所；
- (二) 估价机构的名称和住所；
- (三) 估价对象；
- (四) 估价目的；
- (五) 价值时点；
- (六) 委托人的协助义务；
- (七) 估价服务费及其支付方式；
- (八) 估价报告交付的日期和方式；
- (九) 违约责任；
- (十) 解决争议的方法。

第二十九条 房地产估价机构未经委托人书面同意，不得转让受托的估价业务。经委托人书面同意，房地产估价机构可以与其他房地产估价机构合作完成估价业务，以合作双方的名义共同出具估价报告。

第三十条 委托人及相关当事人应当协助房地产估价机构进行实地查勘，如实向房地产估价机构提供估价所必需的资料，并对其所提供资料的真实性负责。

第三十一条 房地产估价机构和注册房地产估价师因估价需要向房地产主管部门查询房地产交易、登记信息时，房地产主管部门应当提供查询服务，但涉及国家秘密、

商业秘密和个人隐私的内容除外。

第三十二条 房地产估价报告应当由房地产估价机构出具，加盖房地产估价机构公章，并有至少 2 名专职注册房地产估价师签字。

第三十三条 房地产估价机构不得有下列行为：

- (一) 涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让资质证书；
- (二) 超越资质等级业务范围承接房地产估价业务；
- (三) 以迎合高估或者低估要求、给予回扣、恶意压低收费等方式进行不正当竞争；
- (四) 违反房地产估价规范和标准；
- (五) 出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告；
- (六) 擅自设立分支机构；
- (七) 未经委托人书面同意，擅自转让受托的估价业务；
- (八) 法律、法规禁止的其他行为。

第三十四条 房地产估价机构应当妥善保管房地产估价报告及相关资料。

房地产估价报告及相关资料的保管期限自估价报告出具之日起不得少于 10 年。保管期限届满而估价服务的行为尚未结束的，应当保管到估价服务的行为结束为止。

第三十五条 除法律、法规另有规定外，未经委托人书面同意，房地产估价机构不得对外提供估价过程中获知的当事人的商业秘密和业务资料。

第三十六条 房地产估价机构应当加强对执业人员的职业道德教育和业务培训，为本机构的房地产估价师参加继续教育提供必要的条件。

第三十七条 县级以上人民政府房地产主管部门应当依照有关法律、法规和本办法的规定，对房地产估价机构和分支机构的设立、估价业务及执行房地产估价规范和标准的情况实施监督检查。

第三十八条 县级以上人民政府房地产主管部门履行监督检查职责时，有权采取下列措施：

(一) 要求被检查单位提供房地产估价机构资质证书、房地产估价师注册证书，有关房地产估价业务的文档，有关估价质量管理、估价档案管理、财务管理等企业内部管理制度的文件；

(二) 进入被检查单位进行检查，查阅房地产估价报告以及估价委托合同、实地查勘记录等估价相关资料；

(三) 纠正违反有关法律、法规和本办法及房地产估价规范和标准的行为。

县级以上人民政府房地产主管部门应当将监督检查的处理结果向社会公布。

第三十九条 县级以上人民政府房地产主管部门进行监督检查时，应当有两名以上监督检查人员参加，并出示执法证件，不得妨碍被检查单位的正常经营活动，不得索取或者收受财物、谋取其他利益。

有关单位和个人对依法进行的监督检查应当协助与配合，不得拒绝或者阻挠。

第四十条 房地产估价机构违法从事房地产估价活动的，违法行为发生地的县级以上地方人民政府房地产主管部门应当依法查处，并将违法事实、处理结果及处理建

议及时报告该估价机构资质的许可机关。

第四十一条 有下列情形之一的，资质许可机关或者其上级机关，根据利害关系人的请求或者依据职权，可以撤销房地产估价机构资质：

- (一) 资质许可机关工作人员滥用职权、玩忽职守作出准予房地产估价机构资质许可的；
- (二) 超越法定职权作出准予房地产估价机构资质许可的；
- (三) 违反法定程序作出准予房地产估价机构资质许可的；
- (四) 对不符合许可条件的申请人作出准予房地产估价机构资质许可的；
- (五) 依法可以撤销房地产估价机构资质的其他情形。

房地产估价机构以欺骗、贿赂等不正当手段取得房地产估价机构资质的，应当予以撤销。

第四十二条 房地产估价机构取得房地产估价机构资质后，不再符合相应资质条件的，资质许可机关根据利害关系人的请求或者依据职权，可以责令其限期改正；逾期不改的，可以撤回其资质。

第四十三条 有下列情形之一的，资质许可机关应当依法注销房地产估价机构资质：

- (一) 房地产估价机构资质有效期届满未延续的；
- (二) 房地产估价机构依法终止的；
- (三) 房地产估价机构资质被撤销、撤回，或者房地产估价资质证书依法被吊销的；
- (四) 法律、法规规定的应当注销房地产估价机构资质的其他情形。

第四十四条 资质许可机关或者房地产估价行业组织应当建立房地产估价机构信用档案。

房地产估价机构应当按照要求提供真实、准确、完整的房地产估价信用档案信息。

房地产估价机构信用档案应当包括房地产估价机构的基本情况、业绩、良好行为、不良行为等内容。违法行为、被投诉举报处理、行政处罚等情况应当作为房地产估价机构的不良记录记入其信用档案。

房地产估价机构的不良行为应当作为该机构法定代表人或者执行合伙人的不良行为记入其信用档案。

任何单位和个人有权查阅信用档案。

第五章 法律责任

第四十五条 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请房地产估价机构资质的，资质许可机关不予受理或者不予行政许可，并给予警告，申请人在1年内不得再次申请房地产估价机构资质。

第四十六条 以欺骗、贿赂等不正当手段取得房地产估价机构资质的，由资质许可机关给予警告，并处1万元以上3万元以下的罚款，申请人3年内不得再次申请房

地产估价机构资质。

第四十七条 未取得房地产估价机构资质从事房地产估价活动或者超越资质等级承揽估价业务的，出具的估价报告无效，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并处1万元以上3万元以下的罚款；造成当事人损失的，依法承担赔偿责任。

第四十八条 违反本办法第十七条规定，房地产估价机构不及时办理资质证书变更手续的，由资质许可机关责令限期办理；逾期不办理的，可处1万元以下的罚款。

第四十九条 有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并可处1万元以上2万元以下的罚款：

- (一) 违反本办法第二十条第一款规定设立分支机构的；
- (二) 违反本办法第二十一条规定设立分支机构的；
- (三) 违反本办法第二十二条第一款规定，新设立的分支机构不备案的。

第五十条 有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正；逾期未改正的，可处5千元以上2万元以下的罚款；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任：

- (一) 违反本办法第二十六条规定承揽业务的；
- (二) 违反本办法第二十九条第一款规定，擅自转让受托的估价业务的；
- (三) 违反本办法第二十条第二款、第二十九条第二款、第三十二条规定出具估价报告的。

第五十一条 违反本办法第二十七条规定，房地产估价机构及其估价人员应当回避未回避的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并可处1万元以下的罚款；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任。

第五十二条 违反本办法第三十一条规定，房地产主管部门拒绝提供房地产交易、登记信息查询服务的，由其上级房地产主管部门责令改正。

第五十三条 房地产估价机构有本办法第三十三条行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并处1万元以上3万元以下的罚款；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十四条 违反本办法第三十五条规定，房地产估价机构擅自对外提供估价过程中获知的当事人的商业秘密和业务资料，给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十五条 资质许可机关有下列情形之一的，由其上级主管部门或者监察机关责令改正，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- (一) 对不符合法定条件的申请人准予房地产估价机构资质许可或者超越职权作出准予房地产估价机构资质许可决定的；
- (二) 对符合法定条件的申请人不予房地产估价机构资质许可或者不在法定期限内作出准予房地产估价机构资质许可决定的；

- (三) 利用职务上的便利,收受他人财物或者其他利益的;
- (四) 不履行监督管理职责,或者发现违法行为不予查处的。

第六章 附则

第五十六条 本办法自2005年12月1日起施行。1997年1月9日建设部颁布的《关于房地产价格评估机构资格等级管理的若干规定》(建房[1997]12号)同时废止。

本办法施行前建设部发布的规章的规定与本办法的规定不一致的,以本办法为准。

安徽省城市房地产交易管理条例

(2000年5月29日 安徽省人民代表大会常务委员会公告第96号公布)

第一章 总则

第一条 为规范城市房地产交易行为,维护房地产市场秩序,保障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》第四章和国务院《城市房地产开发经营管理条例》等有关法律、法规,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范围内取得土地使用权,从事房地产交易,实行房地产交易管理,应遵守本条例。

职工按房改政策和国家优惠政策购买的公有住房、经济适用住房、安居房和解困房的上市交易,按照省政府《安徽省职工所购公有住房上市交易管理暂行办法》执行。

第三条 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。

第四条 省人民政府建设行政主管部门、土地行政主管部门依照省人民政府规定的职权划分,各司其职,密切配合,管理本行政区域内房地产工作。

房地产交易应简化程序,规范行为,方便当事人,提高工作效率,降低行政成本。由省人民政府确定,市、县人民政府应由一个部门或一个机构统一负责城市房地产交易管理工作,制作、颁发统一的房地产权证书,并依照有关法律规定,将房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权的确认和变更分别载入房地产权证书。

第五条 市、县负责房地产交易的管理部门的主要职责是:

- (一)贯彻实施房地产交易法律、法规;
- (二)负责房地产交易审核、登记;
- (三)核查交易标的物的价值;
- (四)核发商品房预售许可证书;
- (五)负责依法查处房地产交易活动中的违法行为;
- (六)法律、法规规定的其他职责。

第六条 房地产交易应当遵循自愿、公平和诚实信用的原则,交易双方应遵守国家法律、法规和政策,并签订书面交易合同。

禁止非法交易房地产。

第七条 国家实行房地产价格评估制度。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评估。房地产评估的具体办法,由省人民政府另行规定。

第八条 房地产交易价格除国家另有规定外,由当事人双方协商议定,并向市、县负责房地产交易的管理部门如实申报,不得瞒报或作不实的申报。

负责房地产交易的管理部门认为申报的成交价过低的，可以委托房地产评估机构进行评估，评估结果应经负责房地产交易的管理部门确认。

第九条 房地产交易当事人应按负责房地产交易的管理部门确认的评估价格，依法缴纳税金或土地收益。

第十条 房地产交易当事人可以委托代理人代理交易。委托代理应当出具授权委托书，明确代理权限。

第十一条 房地产转让或变更时，应当向市、县负责房地产交易的管理部门申请房地产变更登记。

第十二条 任何单位和个人都有权向有关单位检举揭发房地产交易中的违法行为。对举报有功的，由市、县负责房地产交易的管理部门给予奖励。

第二章 房地产转让

第十三条 房地产转让是指房地产权利人通过买卖、交换、赠与、继承或其他合法方式，将房地产转移给他人的行为。

前款所称其他合法方式是指：

- (一) 以房地产抵债；
- (二) 以房地产作价入股、与他人成立企业房地产权属发生变更的；
- (三) 企业被收购、兼并或合并，房地产权属发生转移的；
- (四) 法律、法规规定的其他情形。

法律、行政法规禁止转让的除外。

第十四条 房地产转让时，房屋所有权和该房屋占用范围内土地使用权同时转让。同一房屋分割转让的，房屋所有人占有相应比例的土地使用权随之转让。

第十五条 以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，由市、县负责房地产交易的管理部门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以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。

第十六条 转让已出租的房地产，须提前 90 日书面通知承租人，在同等条件下，承租人有优先购买权；如受让人为非承租人，出租人应当告知受让方出租事宜，原租赁合同继续有效。

第十七条 经批准预售商品房的，开发企业和承购人须签订商品房预售合同。预售人应当自预售合同签订之日起 30 日内到商品房所在地市、县负责房地产交易的管理部门登记备案。

第十八条 商品房预购人将预售商品房再行转让的，由转让双方凭已备案的商品房预售合同到所在地市、县负责房地产交易的管理部门办理转让变更登记。

预售当事人不得自行变更商品房预售合同或发票上的姓名或名称。

第十九条 转让房地产，应当按照下列程序办理：

（一）当事人在房地产转让合同签订后30日内持房地产权证书、当事人的身份证明、转让合同等有关文件向房屋所在地的负责房地产交易的管理部门提出申请，申报成交价格。

（二）负责房地产交易的管理部门应对提供的有关文件进行审查，核实房地产成交价格，并现场查勘。对符合条件的，自当事人申请之日起30日内办理过户登记，核发房地产权证书；对不符合条件的，应当在20日内书面答复当事人。

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债务履行担保的行为。债务人不履行债务时，抵押权人有权依法以抵押的房地产拍卖、变卖（含折价）所得的价款优先受偿。

第二十一条 下列房地产不得设定抵押：

- （一）权属有争议或未领取房地产权证书的房地产；
- （二）学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施；
- （三）列入文物保护的建筑物和有重要纪念意义的其他建筑物；
- （四）已依法公告列入拆迁范围的房地产；
- （五）以划拨方式取得的尚未建地上房屋及其他附属物的土地使用权；
- （六）被依法查封、扣押、监管或以其他形式限制的房地产；
- （七）依法不得抵押的其他房地产。

第二十二条 国家实行房地产抵押登记制度，房地产抵押合同自登记之日起生效。

抵押当事人应当自房地产抵押合同签订之日起30日内，到房地产所在地市、县负责房地产交易的管理部门办理房地产抵押登记。抵押合同终止时，当事人应到原登记部门办理抵押注销登记手续。

第二十三条 办理房地产抵押登记，应当提交下列文件：

- （一）抵押当事人的身份证明或法人资格证明；
- （二）抵押登记申请书；
- （三）抵押合同；
- （四）房地产权属证书，未竣工或未交付使用的房地产除外；
- （五）以预购商品房贷款抵押的，须提交生效的商品房预购合同；
- （六）以在建工程抵押的，须提交国有土地使用权证、建设用地规划许可证和建设工程规划许可证；
- （七）可以证明抵押人有权设定抵押权的文件与证明材料；
- （八）可以证明抵押房地产价值的资料；

(九) 登记机关认为必要的其他文件。

第二十四条 抵押登记部门应当对申请人的申请进行复核。凡权属清楚、证明材料合法、齐全的，应当自受理登记之日起15日内作出准予登记的书面答复。

第二十五条 因国家建设需要，将已设定抵押权的房地产列入拆迁范围的，抵押人应当及时书面通知抵押权人；抵押双方可以重新设定抵押房地产，也可以依法清理债权债务，解除抵押合同。

第二十六条 有下列情况之一的，抵押权人有权要求处分抵押的房地产：

(一) 债务履行期满，抵押权人未受清偿的，债务人又未能与抵押权人达成延期履行协议的；

(二) 抵押人死亡或者被宣告死亡而无人代为履行到期债务的，或者抵押人的合法继承人、受遗赠人拒绝履行到期债务的；

(三) 抵押人被依法宣告解散或者破产的；

(四) 抵押人违反抵押合同规定，擅自处分抵押房地产的；

(五) 抵押合同约定的其他情况。

第二十七条 有本条例第二十六条规定情况之一的，经抵押当事人协商可以通过拍卖等合法方式处分抵押房地产；协议不成的，抵押权人可以向仲裁机构申请仲裁或向人民法院提起诉讼。

第二十八条 处分抵押房地产所得金额，依下列顺序分配：

(一) 支付处分抵押房地产的费用；

(二) 扣除抵押房地产应缴纳的税款；

(三) 偿还抵押权人债权本息及支付违约金；

(四) 赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损失；

(五) 剩余金额交还抵押人。

以划拨方式取得的土地使用权抵押的房地产进行处分时，应当从处分所得的价款中缴纳相当于应当缴纳的土地使用权出让金数额后，抵押权人方可优先受偿，法律、法规另有规定的依照其规定。

处分抵押的房地产所得金额不足以支付债务、违约金、赔偿金时，抵押人有权向债务人追索不足部分。

第四章 房屋租赁

第二十九条 房屋租赁是指房屋所有权人作为出租人将其房屋及其附属设施出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

第三十条 下列房屋不得出租：

(一) 未依法登记领取权属证书的；

(二) 共有房屋未经其他共有人同意的；

(三) 经鉴定属于危险房屋的；

(四) 已抵押的房屋未经抵押权人同意的；

(五) 法律、法规规定禁止出租的。

第三十一条 房屋租赁，当事人双方应自租赁合同签订之日起30日内持房地产权证书、当事人身份证明和租赁合同等文件到市、县负责房地产交易的管理部门办理登记备案手续。缴纳有关税金，领取《房屋租赁证》。

第三十二条 承租人有下列行为之一的，出租人有权解除租赁合同；造成出租人损失的，出租人有权要求承租人赔偿：

(一) 利用房屋进行非法活动的；

(二) 擅自改变房屋结构或约定用途的；

(三) 擅自将房屋转租的；

(四) 不按合同约定缴纳租金的。

第三十三条 出租人有下列行为之一的，承租人有权解除租赁合同：

(一) 出租人未按合同约定的时间向承租人提供房屋的；

(二) 出租人向承租人收取租金以外的其他费用的；

(三) 出租人妨碍承租人正常合理使用房屋；

(四) 出租人没有按合同约定的责任负责检查、维修房屋及其设施，保证房屋安全的。

第三十四条 承租人在征得出租人同意的情况下，可以转租租用的房屋。房屋转租的期限，不得超过原租赁合同剩余的期限。房屋转租应当签订转租合同，并按本条例的规定办理登记备案手续。

第五章 法律责任

第三十五条 违反本条例第十九条、第二十二条、第三十一条规定未办理登记手续的，由市、县负责房地产交易的管理部门责令限期予以补办，并及时通知同级税务机关，经税务机关查实，房地产交易当事人偷税、逃税的，按照税收法律、法规处理。

第三十六条 擅自预售商品房的，由市、县负责房地产交易的管理部门责令其限期补办预售许可手续；不符合条件预售的，责令其向购房者退还预付款，按有关法律、法规规定没收违法所得，可以并处已收取的预付款百分之一下的罚款。

第三十七条 妨碍负责房地产交易管理部门的工作人员执行公务，扰乱房地产市场秩序的，由公安机关按《治安管理处罚条例》处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十八条 当事人对处罚决定不服的，可以依法申请复议或提起诉讼。

第三十九条 负责房地产交易管理部门的工作人员玩忽职守、滥用职权，构成犯罪的，依法追究刑事责任；不构成犯罪的，给予行政处分。

负责房地产交易管理部门的工作人员利用职务上的便利、索取他人财物，或者非法收受他人财物为他人谋取利益，构成犯罪的，依法追究刑事责任；不构成犯罪的，

给予行政处分。

第六章 附 则

第四十条 市、县负责房地产交易的管理部门应当建立健全固定的房地产交易场所。

县级以上地方人民政府应当组织有关部门进驻房地产交易场所，实行“一站式”服务，接受社会监督，保护当事人的合法权益。

第四十一条 房地产交易收费应当按国家和省有关收费标准收取。未向当事人提供交易服务的，不得收取任何费用。

房地产交易中介服务机构的具体管理办法由省人民政府制定。

第四十二条 本条例自 2000 年 12 月 1 日起施行。

安徽省物业管理条例

(2004年12月23日安徽省第十届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过,根据2009年10月23日安徽省第十一届人大常委会第十四次会议第一次修订,根据2016年7月29日安徽省第十二届人大常委会第三十一次会议第二次修订)

《安徽省物业管理条例》已经2016年7月29日安徽省第十二届人民代表大会常务委员会第三十一次会议修订,现将修订后的《安徽省物业管理条例》公布,自2016年10月1日起施行。

安徽省人民代表大会常务委员会
2016年8月1日

第一章 总则

第一条 为了规范物业管理活动,提升物业服务水平,维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益,营造良好的居住和工作环境,根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》和有关法律、行政法规,结合本省实际,制定本条例。

第二条 本条例适用于本省行政区域内物业管理活动及其监督管理。

本条例所称物业管理,是指业主通过选聘物业服务企业,由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定对建筑物、构筑物及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

第三条 物业管理应当遵循业主自治、专业服务与依法监管相结合的原则。

第四条 县级以上人民政府应当将物业服务纳入现代服务业发展规划、社区建设和社区治理体系,建立和完善专业化、社会化、市场化的物业管理机制。鼓励采用新技术、新方法,提高物业管理和服务水平。

第五条 县级以上人民政府住房和城乡建设或者房地产行政主管部门(以下简称物业管理行政主管部门)负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作,履行以下职责:

- (一) 拟定、制定和宣传物业管理相关政策措施;
- (二) 依照职权制定物业服务质量标准和技术规范;
- (三) 指导街道办事处、乡镇人民政府依法开展物业管理相关工作;
- (四) 指导、监督和管理物业管理招标投标活动;
- (五) 监督、管理专项维修资金;
- (六) 建立物业管理诚信档案制度;
- (七) 法律、法规规定的其他职责。

县级以上人民政府发展改革、公安、司法、民政、财政、环保、城乡规划、城市管理、

工商、价格、质监、人防等部门，应当按照各自的职责，相互配合，做好相关监督管理工作。

第六条 街道办事处、乡镇人民政府履行以下职责：

- (一) 指导和协助业主大会的成立、业主委员会的选举；
 - (二) 指导和监督业主大会、业主委员会开展工作；
 - (三) 协调物业管理与社区管理、社区服务之间关系，调处业主、业主委员会、物业使用人、物业服务企业在物业管理活动中的纠纷；
 - (四) 协调和监督物业服务企业的交接；
 - (五) 协调和监督老旧小区物业管理。
- 居民委员会、村民委员会应当予以协助和配合。

第七条 物业管理协会应当加强行业自律，规范行业经营行为，促进物业服务企业提高服务质量和水平。

第二章 业主、业主大会及业主委员会

第八条 房屋所有权人为业主。

业主身份的确认为不动产登记簿或者法律、行政法规规定的其他有效证明为依据。

第九条 业主在物业管理活动中享有以下权利：

- (一) 提议召开业主大会会议，参加业主大会会议，提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；
- (二) 向业主委员会和物业服务企业提出建议或者质询；
- (三) 推选业主代表，并享有被推选权；
- (四) 依法使用物业共用部位、共用设施设备的权利，监督专项维修资金的管理和使用；
- (五) 要求其他业主、物业使用人停止违反共同利益的行为；
- (六) 法律、法规规定的其他权利。

第十条 业主在物业管理活动中履行以下义务：

- (一) 遵守管理规约、业主大会议事规则，执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；
- (二) 遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；
- (三) 按照国家有关规定交纳专项维修资金；
- (四) 按照物业服务合同约定交纳物业服务费用；
- (五) 配合、支持物业服务企业按照管理规约、物业服务合同实施的物业管理活动；
- (六) 法律、法规规定的其他义务。

第十一条 一个物业管理区域成立一个业主大会，由一个物业服务企业实施物业管理。

物业管理区域的划分应当充分考虑共用设施设备、建筑物规模、社区建设、方便管理、降低管理成本等因素，按照以下规定进行：

（一）新建住宅小区，包括分期建设或者由两个以上单位开发建设的，应当按照小区整体规划设计范围划分为一个物业管理区域；

（二）地理上自然连接规模较小的住宅小区，经各自的业主大会同意后，可以合并为一个物业管理区域；

（三）规模较大的住宅小区，且配套设施设备能够分割、独立使用的，可以划定或者调整为不同的物业管理区域；

（四）住宅小区内的非住宅物业应当与住宅小区划分为同一个物业管理区域；商贸、办公、医院、学校、工厂、仓储等非住宅物业及单幢商住楼宇具有独立共用设施设备，并能够独立管理的，可以划分为一个物业管理区域。

第十二条 新建物业建设单位在办理商品房预售许可证或者商品房现售备案前，应当按照第十一条规定划分物业管理区域，向县级人民政府物业管理行政主管部门备案。建设单位应当将经备案的物业管理区域向物业买受人明示。

物业管理区域划定后，确需调整的以及已投入使用但尚未划分物业管理区域的，县级人民政府物业管理行政主管部门应当会同街道办事处、乡镇人民政府听取业主意见后作出决定，并在相关物业管理区域内显著位置公告。

第十三条 物业管理区域内全体业主组成业主大会，选举产生业主委员会作为业主大会的执行机构。业主大会和业主委员会代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益。

业主人数较少且经全体业主一致同意，决定不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

第十四条 业主大会可以设立业主监事会或者独立监事，负责监督业主委员会的工作，并履行业主大会赋予的其他职责。

业主大会设立业主监事会或者独立监事的，业主大会议事规则应当对业主监事会或者独立监事的职责、议事规则和工作经费，以及监事的选举规则、资格、人数、任期等事项进行约定。

第十五条 物业管理区域内，已交付的专有部分面积超过建筑物总面积百分之五十或者首批物业交付满三年的，建设单位应当向县级物业管理行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府报送下列筹备成立首次业主大会会议所需的文件资料：

- （一）物业管理区域划分资料；
- （二）房屋等建筑物面积清册；
- （三）业主名册；
- （四）建筑规划总平面图；
- （五）共用设施设备的交接资料；
- （六）物业服务用房配置确认资料；
- （七）其他有关的文件资料。

第十六条 业主筹备成立业主大会的,应当在街道办事处、乡镇人民政府的指导下,成立业主大会会议筹备组。筹备组一般由业主代表、建设单位代表、街道办事处或者乡镇人民政府、居民委员会或者村民委员会代表组成,人数应当为单数,其中业主代表由街道办事处、乡镇人民政府或者居民委员会组织业主推荐,所占比例不得低于筹备组总人数的二分之一。筹备组组长由街道办事处或者乡镇人民政府代表担任。前期物业服务企业应当协助业主大会筹备组做好相关工作。

符合首次业主大会会议召开条件,但未及时召开大会的,街道办事处、乡镇人民政府应当在接到建设单位、前期物业服务企业或者业主书面报告之日起四十五日内组建业主大会会议筹备组。

筹备组应当自成立之日起十五日内,将其成员名单和工作职责在物业管理区域内显著位置进行公告。

首次业主大会会议的筹备经费由建设单位承担。

第十七条 首次业主大会会议筹备组履行以下职责:

- (一) 确定首次业主大会会议召开的时间、地点和内容;
- (二) 草拟管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则;
- (三) 确认业主身份,确定业主人数、所拥有的专有部分面积,以及业主在首次业主大会会议上的投票权数;
- (四) 提出首届业主委员会委员选举办法,确定候选人名单;
- (五) 依法确定首次业主大会会议表决规则;
- (六) 召开首次业主大会会议的其他准备工作。

对前款规定的内容,筹备组应当在首次业主大会会议召开十五日前,在物业管理区域内显著位置公告,并将首次业主大会会议召开的时间、地点书面通知全体业主。业主对业主身份、投票权数和管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则草案等提出异议的,业主大会筹备组应当予以复核或者修改,并告知异议人。

筹备组应当自组成之日起三个月内组织召开首次业主大会会议。筹备组在业主委员会成立后自行解散。

第十八条 业主大会决定以下事项:

- (一) 制定、修改业主大会议事规则;
- (二) 制定、修改管理规约;
- (三) 选举业主委员会或者更换业主委员会委员;
- (四) 听取和审查业主委员会的工作报告;
- (五) 改变和撤销业主委员会不适当的决定;
- (六) 决定业主大会、业主委员会工作经费的相关事项;
- (七) 确定物业服务内容、标准以及物业服务收费方案;
- (八) 选聘、续聘和解聘物业服务企业;
- (九) 筹集和使用专项维修资金;
- (十) 改建、重建建筑物及其附属设施;

- (十一) 利用共有部分进行经营以及所得收益的分配与使用；
- (十二) 法律法规或者管理规约确定应由业主共同决定的事项。

首次业主大会会议应当制定管理规约和业主大会议事规则,选举产生业主委员会,批准业主委员会工作规则等。

第十九条 业主大会决定筹集和使用专项维修资金,改建、重建建筑物及其附属设施的,应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。业主大会决定其他有关共有和共同管理权利的重大事项,应当经物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

前款规定的面积和业主人数,按照下列规定确定:

(一) 专有部分面积,按照不动产登记簿记载的面积计算;尚未进行物权登记的,按照测绘机构的实测面积计算;尚未进行实测的,按照房屋买卖合同记载的面积计算。建筑物总面积,按照专有部分面积之和计算。

(二) 业主人数,按照专有部分的数量计算,一个专有部分按一人计算。建设单元尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分,以及同一买受人拥有一个以上专有部分的,按照一人计算。业主总人数,按照两者之和计算。

第二十条 物业管理区域内业主人数较多的,可以以幢、单元或者楼层等为单位,推选业主代表参加业主大会会议。业主代表的推选、权限由业主大会议事规则规定。

业主可以委托代理人参加业主大会会议。业主委托代理人参加业主大会会议的,应当出具书面或者数据电文委托书,载明委托事项、委托权限及期限。

物业使用人可以列席业主大会。

第二十一条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式,也可以采用书面征求意见的形式。采用书面征求意见形式的,应当将征求意见书送达每一位业主;无法送达的,应当在物业管理区域内显著位置公告。凡需投票表决的,表决意见应由业主本人或者其委托的代理人签名。

提倡采用信息化技术,改进业主大会表决方式。

第二十二条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开。有下列情形之一的,业主委员会应当及时组织召开业主大会临时会议:

(一) 经专有部分占建筑物总面积百分之二十以上且占总人数百分之二十以上业主提议的;

(二) 发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的;

(三) 业主大会议事规则或者管理规约规定的其他情形。

业主委员会未按照上述规定及时组织召开业主大会临时会议的,街道办事处、乡镇人民政府应当督促或者组织召开业主大会临时会议。

第二十三条 业主大会应当建立规范的财务管理制度。业主委员会应当对专项维修资金、物业共用部位和共用设施设备经营收益、业主大会和业主委员会工作经费按照财务要求建账并及时入账,并对原始凭证及形成的会计资料妥善保管,不得损毁。

第二十四条 不具备成立业主大会条件，或者具备成立条件但未成立业主大会的住宅小区，经县级人民政府物业管理行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府指导下仍不能成立的，可以由街道办事处或者乡镇人民政府组织业主自行或者聘请物业服务企业实施物业管理。成立业主大会的条件具备后，应当及时成立业主大会。

第二十五条 业主委员会委员候选人由业主推荐或者自荐，经业主大会会议选举产生。业主委员会一般由五至十一人的单数委员组成，每届任期一般不超过五年，委员可以连选连任。

业主委员会应当自选举产生之日起三日内召开首次会议，推选产生主任一人、副主任一至二人。经业主大会同意，业主委员会可以聘请执行秘书，负责处理业主委员会日常事务。

业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，将业主大会会议的决定、管理规约、业主大会议事规则以及业主委员会组成人员名单等材料报县级人民政府物业管理行政主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府备案，并书面告知相关居民委员会、村民委员会。

业主委员会办理备案手续后，持街道办事处或者乡镇人民政府备案证明向公安机关申请刻制业主大会印章和业主委员会印章。

第三款规定的备案事项发生变更的，业主委员会应当在三十日内重新备案，并告知相关居民委员会、村民委员会。

第二十六条 业主委员会委员应当符合下列条件：

- (一) 本物业管理区域内的自然人业主或者单位业主代表；
- (二) 具有完全民事行为能力；
- (三) 遵守业主大会的决定、管理规约、业主大会议事规则，履行业主义务；
- (四) 热心公益事业，责任心强，公正廉洁；
- (五) 身体健康，具有一定的组织协调能力和必要的工作时间；
- (六) 本人、配偶及其直系亲属未在为本物业管理区域提供物业服务的企业任职或者有其他利害关系。

第二十七条 业主委员会履行以下职责：

- (一) 执行业主大会的决定和决议；
- (二) 召集业主大会会议，报告业主委员会工作和物业管理实施情况，报告业主大会、业主委员会工作经费和公共收益的分配与使用情况；
- (三) 与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；
- (四) 及时了解业主、物业使用人、物业服务企业的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；
- (五) 监督管理规约的实施；
- (六) 督促业主交纳物业服务费及其他相关费用；
- (七) 组织和监督专项维修资金的筹集和使用；
- (八) 调解物业使用、维护和管理等方面的纠纷；

(九) 业主大会赋予的其他职责。

第二十八条 业主委员会应当在物业管理区域显著位置向业主公开下列情况和资料：

- (一) 管理规约、业主大会议事规则；
- (二) 业主大会和业主委员会的决定；
- (三) 物业服务合同；
- (四) 专项维修资金的筹集、使用情况；
- (五) 物业共有部分的收益和使用、分配情况；
- (六) 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车车位的处分情况；
- (七) 业主大会和业主委员会工作经费的收支情况；
- (八) 其他应当向业主公开的情况和资料。

第二十九条 业主委员会会议由主任召集和主持。主任因故不能履行职责时，由副主任召集和主持。经三分之一以上委员提议召开业主委员会会议的，应当在七日内召开。主任、副主任无正当理由不召集业主委员会会议的，由街道办事处或者乡镇人民政府指定一名委员召集和主持业主委员会会议。

业主委员会会议应当有过半数委员出席，作出的决定应当经全体成员过半数通过，并在物业管理区域内显著位置公告。

业主委员会委员不得委托他人出席业主委员会会议。

业主委员会要求物业服务企业列席会议的，物业服务企业的负责人或者其书面委托的代理人应当列席会议。

第三十条 业主委员会任期届满三个月前，应当召开业主大会进行业主委员会的换届选举；逾期未换届的，街道办事处、乡镇人民政府应当责令其限期组织换届选举；逾期仍未组织的，可以由居民委员会、村民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，组织换届选举工作。

业主委员会应当自新一届业主委员会履职之日起十日内，将其保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物予以移交。拒不移交的，新一届业主委员会可以请求街道办事处或者乡镇人民政府督促其移交。

业主委员会委员资格终止的，应当自终止之日起三日内将其保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物移交本届业主委员会。拒不移交的，业主委员会、业主或者居民委员会、村民委员会可以请求街道办事处或者乡镇人民政府督促其移交。

移交过程中出现治安事件的，公安机关应当依法及时处理。

第三十一条 业主委员会委员有下列情形之一的，其委员职务自行终止，由业主委员会以书面形式在物业管理区域内显著位置公告：

- (一) 因物业转让、灭失等原因，不再是业主的；
- (二) 无故缺席业主委员会会议连续三次以上的；
- (三) 丧失履行职责能力的；
- (四) 被依法追究刑事责任的；

(五) 以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的。

第三十二条 业主委员会委员有下列情况之一的，由业主委员会三分之一以上委员或者持有百分之二十以上投票权数的业主提议，业主大会或者业主大会授权的业主委员会，可以决定终止其委员资格：

- (一) 收受物业服务企业或者利害关系业主提供的利益或者报酬的；
- (二) 向物业服务企业销售商品、承揽业务，牟取不当利益的；
- (三) 损坏共用设施设备，违法搭建，破坏房屋外观和承重结构，擅自改变物业使用性质，拒缴物业服务费和专项维修资金，以及违法出租房屋的；
- (四) 侵害业主合法权益的；
- (五) 因其他原因不宜担任业主委员会委员的。

业主大会会议审议决定是否终止业主委员会委员职务时，应当允许该委员提出申辩，并记录归档。

第三十三条 经业主委员会或者持有百分之二十以上投票权数的业主提议增减或者调整业主委员会委员的，由业主大会会议作出决定，并以书面形式在物业管理区域显著位置公告。

第三十四条 管理规约应当包括以下内容：

- (一) 物业基本情况；
- (二) 公共场所及共用设施设备状况；
- (三) 业主使用其物业和物业管理区域内公共场所及共用设施设备的权益；
- (四) 业主参与物业管理的权利和义务；
- (五) 业主对业主委员会及物业服务企业的监督权；
- (六) 物业的使用、维护、装饰装修管理；
- (七) 业主应当遵守的行为准则；
- (八) 物业共有部分的经营与收益分配；
- (九) 物业管理区域内共用部位、共用设施设备产生的供水、供电、供气、供热等费用的分摊方式；
- (十) 专项维修资金筹集、使用和管理；
- (十一) 违反管理规约的责任；
- (十二) 其他有关事项。

第三十五条 业主大会议事规则应当就以下事项作出约定：

- (一) 业主大会的议事方式；
- (二) 业主大会的表决程序；
- (三) 业主委员会的组成和委员任期；
- (四) 业主大会定期会议召开的时间或次数；
- (五) 其他有关事项。

第三十六条 业主大会、业主委员会作出的决定和管理规约、业主大会议事规则，应当符合法律、法规的规定，对物业管理区域内的全体业主具有约束力。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，县级人民政府物业管理行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府，应当责令限期改正或者予以撤销，并通告全体业主。

业主大会、业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以依法请求人民法院予以撤销。

第三十七条 业主大会、业主委员会工作经费，以及业主委员会委员的补贴和执行秘书的酬金，可以由业主分摊，也可以从物业共有部分经营所得收益中列支。具体筹集、管理和使用办法由业主大会确定。

业主委员会应当于每年3月底前以书面形式在物业管理区域内显著位置公布上一年业主大会、业主委员会经费收支情况，接受业主监督。业主监事会或者独立监事应当进行检查；发现问题的，应当要求业主委员会予以纠正。经持有百分之二十以上投票权数的业主提议，业主委员会应当对经费收支情况进行审计。

推进建立业主委员会主任离任审计制度。

第三章 前期物业管理

第三十八条 新建物业实行前期物业管理。在业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位应当依法选聘物业服务企业实施前期物业管理。

第三十九条 建设单位应当在销售物业前通过政府公共资源交易平台或者其他公开招投标的方式，选聘具有相应资质的物业服务企业实施前期物业管理。

投标人少于三个或者建筑面积五万平方米以下的住宅物业、建筑面积二万平方米以下的非住宅物业，经物业管理行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

建设单位应当与选聘的物业服务企业签订书面的前期物业服务合同，对前期物业管理的内容予以约定。

建设单位应当提供前期物业管理开办费，用于购买物业办公设备等固定资产。

第四十条 建设单位可以邀请前期物业服务企业提前介入项目的开发建设，对项目的规划设计方案、配套设施建设、工程质量控制、设备运行管理等事项，提出与物业管理有关的建议。

建设单位组织项目工程验收和分户验收时，应当通知前期物业服务企业参与。

第四十一条 新建物业的建设单位在申领商品房预售许可证或者现房销售备案前，应当向设区的市、县级人民政府物业管理行政主管部门报送以下材料：

- (一) 建设单位与物业服务企业签订的前期物业服务合同；
- (二) 经批准的物业项目规划设计方案；
- (三) 标注物业服务用房具体位置、面积的样图和配置标准的书面承诺；
- (四) 应当招投标的物业管理项目招投标情况的书面材料；
- (五) 物业配套建筑和设施设备的清单及产权归属说明等资料。

第四十二条 新建物业的配套建筑及设施设备符合下列条件后，建设单位方可办理物业交付手续：

（一）水、电纳入城市管网，安装分户计量装置和控制装置，并对物业服务用房、共用部位、共用设施设备以及同一物业管理区域内非住宅用户配置独立的水、电计量装置；

（二）在城市管道燃气、集中供热主管网覆盖的区域，完成住宅室内外燃气、供热管道的敷设且与相应管网连接，并按照规划要求安装分户计量装置和控制装置；

（三）电话通信线、有线电视线和宽带数据传输信息端口敷设到户，安全监控装置及其他安全防范设施设备按照规划设计要求配置到位；

（四）按照规划要求完成消防和人民防空工程设施建设；

（五）按照规划要求完成教育、邮政、文化、医疗卫生、体育、环境卫生等设施以及社区管理用房建设；

（六）按照规划要求完成小区道路建设，并与城市道路或者公路相连；

（七）按照规划要求完成绿化建设及车库、车位的配置；

（八）建筑物及其配套设施的标志标识完整、清晰；

（九）法律、法规规定的其他条件。

第四十三条 对新建住宅物业，设区的市、县级人民政府物业管理行政主管部门应当对本条例第四十二条规定的事项进行现场综合查验。对综合查验发现的问题，责令建设单位限期整改。

综合查验结果和整改情况应当在物业管理区域内显著位置公告。

第四十四条 建设单位应当依照省人民政府住房和城乡建设行政主管部门公布的临时管理规约示范文本，制定临时管理规约，报县级人民政府物业管理行政主管部门、街道办事处、乡镇人民政府备案。临时管理规约不得侵害物业买受人的合法权益。

在首次业主大会通过的管理规约生效后，临时管理规约即行失效。

第四十五条 建设单位销售物业时，应当在销售场所将经批准的规划设计方案、物业管理区域的划分、临时管理规约及物业服务用房和物业共用部位、共用设施设备、前期物业服务合同等相关材料予以公示，并向物业买受人提供书面公示材料。

物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，应当书面承诺遵守临时管理规约。

第四十六条 建设单位与物业买受人签订物业买卖合同时，应当向物业买受人明示前期物业服务合同及物业服务企业名称、服务内容、服务标准、收费标准、计费方式和起始时间等内容。

前期物业服务合同作为物业买卖合同的附件，对物业买卖双方和物业服务企业具有约束力。前期物业服务合同可以约定期限；约定期限未满，业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

前期物业服务费用由物业买受人按照房屋买卖合同约定的标准承担，房屋买卖合同未约定的，由建设单位承担。

第四十七条 业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权，

建设单位和物业服务企业不得擅自处分。

业主大会成立前，建设单位或者前期物业服务企业利用物业共用部位、共用设施设备获得的收益应当单独列账，业主所得收益的百分之七十纳入专项维修资金，百分之三十用于补贴物业服务费。

第四十八条 物业管理区域内属业主共有的物业服务用房等配套建筑，由建设单位负责申请房屋权属登记。登记机构应当在不动产登记簿中对属业主共有的物业服务用房等配套建筑予以记载。业主有权查询。

第四十九条 物业服务用房的配置应当符合下列规定：

（一）物业管理区域物业总建筑面积五万平方米以下的，按照不少于建筑面积一百五十平方米配置；

（二）物业管理区域物业总建筑面积二十五万平方米以下的，按照物业总建筑面积千分之三配置；总建筑面积超过二十五万平方米的，超过部分按千分之一的标准配置；

（三）物业服务用房应当在地面以上，相对集中，便于开展物业服务活动，并且具备采光、通风、水、电、通信等正常使用功能和具有独立的通道。

物业服务用房包括物业服务办公用房、业主委员会办公用房等，其中，用于业主委员会议事活动用房的，应当按照配置物业服务用房的比例合理确定，一般按照建筑面积二十至四十平方米配置。

物业服务用房不得计入公摊面积，所有权属于全体业主。建设单位移交物业服务用房，不得收取任何费用，并提交登记证明。

未经业主大会同意，不得改变物业服务用房的用途。

集中建设的保障性住房应当按照不低于总建筑面积千分之三增加配置物业服务经营性用房，收益用于弥补物业服务费不足。

第五十条 建筑区划内的道路，属于业主共有，但属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，属于业主共有，但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施，属于业主共有。

第五十一条 新建物业交付使用前，物业服务企业和建设单位，应当按照国家有关规定和前期物业服务合同约定，共同对物业共用部位、共用设施设备进行承接查验；未进行承接查验的，不得交付使用。物业服务企业不得承接未经查验或者查验不合格的物业。

第五十二条 在办理物业承接查验时，建设单位应当向物业服务企业移交下列资料：

（一）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图、分户验收等竣工验收资料；

（二）共用设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（四）物业管理区域内各类建筑物、场地、设施设备的清单；

（五）园林施工图纸及树种清单；

(六) 业主名册；

(七) 物业的使用、维护、管理必需的其他资料。

前期物业服务合同终止时，物业服务企业应当将物业服务用房和物业共用部位、共用设施设备及相关资料移交业主委员会。

建设单位、物业服务企业、业主委员会及其工作人员不得泄露业主个人信息资料。

第五十三条 物业服务企业应当自物业交接后三十日内，持下列文件向县级人民政府物业管理行政主管部门办理备案手续：

- (一) 前期物业服务合同；
- (二) 临时管理规约；
- (三) 物业承接查验协议；
- (四) 建设单位移交资料清单；
- (五) 查验记录；
- (六) 交接记录；
- (七) 其他承接查验有关的文件。

第五十四条 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。

建设单位提取的工程质量保证金，应当专户存储，专项用于物业保修期内的维修，并接受业主、业主委员会和物业服务企业的监督。保证金期满后，建设单位申请返还的，设区的市、县（市）人民政府建设行政主管部门应当征求业主委员会、物业服务企业和县级人民政府物业管理行政主管部门意见。工程质量保证金提取的比例与管理使用办法，由设区的市人民政府制定。

第五十五条 新建物业管理区域内的供水、供电、供气、供热、通信等最终用户的分户计量表或者最终用户入户端口以外的专业经营设施设备，应当符合国家技术标准和专业技术规范。

建设单位在组织竣工验收时，应当通知供水、供电、供气、供热、通信等专业经营单位参加；在竣工验收合格后，应当将物业管理区域内专业经营设施设备移交给专业经营单位负责管理，专业经营单位应当接收并承担维修、养护和更新的责任，有关费用由专业经营单位承担。

老旧住宅小区内的专业经营设施设备需要改造的，按专业经营单位要求改造后，业主大会决定移交给专业经营单位管理的，专业经营单位应当接收。

第四章 物业服务

第五十六条 物业服务企业应当按照国家规定取得相应的资质，不得超越资质等级承接物业服务业务。

物业服务企业在非注册地承接物业服务项目，应当向物业项目所在地设区的市或者县（市）人民政府物业管理行政主管部门备案。

物业管理行政主管部门应当加强物业管理专业队伍建设，建立物业服务企业信用信息系统和信用档案，对物业服务企业实行动态监督管理。

第五十七条 物业服务企业享有以下权利：

（一）根据有关法律、法规规定和物业服务合同约定，对物业及其环境、秩序进行管理；

（二）依照国家、省有关规定和物业服务合同约定收取服务费用；

（三）制止违反物业管理规约的行为；

（四）可以将专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人；

（五）法律、法规规定或者业主大会授予的其他权利。

第五十八条 物业服务企业应当履行以下义务：

（一）按照物业服务合同约定，提供物业服务；

（二）按照规定每年公布物业服务费收支情况；

（三）及时向业主、物业使用人告知安全合理使用物业的注意事项；

（四）接受业主和业主委员会的监督，定期听取业主的意见和建议，改进和完善服务；

（五）协助有关部门提供社区服务，开展社区文化活动；

（六）法律、法规规定或者物业服务合同约定的其他义务。

第五十九条 业主大会可以通过政府公共资源交易平台或者其他公开招投标的方式，选聘具有相应资质的物业服务企业。

业主大会决定采用协议方式选聘物业服务企业的，业主委员会应当将两家以上备选的物业服务企业的基本情况、拟签订的物业服务合同的主要内容在物业管理区域内显著位置公示。业主委员会根据多数业主意见对公示内容调整后，提请业主大会投票表决。

第六十条 业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面物业服务合同。

物业服务合同应当包括下列事项：

（一）物业管理区域范围、基本情况和项目负责人；

（二）物业共用部位、共用设施设备的使用、管理和维护；

（三）物业服务用房的配置、使用、维修和管理；

（四）公共绿化的维护，以及公共区域的环境卫生、秩序维护；

（五）车辆的停放管理；

（六）物业服务质量标准；

（七）物业服务费用收取标准和方式；

（八）物业档案资料的保管；

（九）物业服务合同期限；

（十）双方的权利义务；

- (十一) 违约责任;
- (十二) 物业服务合同终止、解除条件;
- (十三) 其他事项。

物业服务企业应当自物业服务合同签订之日起三十日内,将物业服务合同报送县级人民政府物业管理行政主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府备案。

省人民政府住房和城乡建设行政主管部门应当制定、公布物业服务合同示范文本。

第六十一条 物业服务合同签订前,业主委员会应当将拟签订的物业服务合同在物业管理区域内显著位置公示,充分听取业主意见后,再提交业主大会通过。物业服务合同内容确需调整的,业主委员会应当将调整的内容在物业管理区域内显著位置公示,并按照业主大会规定的程序确认调整合同。

前款规定的公示时间不得少于十日。

物业服务企业应当按照物业服务合同指派项目负责人。更换项目负责人的,应当及时告知业主并在物业管理区域内显著位置进行公示。

第六十二条 物业服务合同期限届满前九十日,业主委员会应当召集业主大会会议,讨论决定物业服务企业的聘用事宜。业主大会决定继续聘用的,应当与物业服务企业签订新的物业服务合同;业主大会决定不续聘的,应当及时告知物业服务企业。

提前解除物业服务合同的,提出解除合同的一方应当于六十日前书面告知合同另一方,在物业管理区域内显著位置公告,并书面告知所在地的县级人民政府物业管理行政主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府。

第六十三条 物业服务合同解除或者终止后,原物业服务企业应当在物业服务合同解除或者终止,并在新的物业服务企业选聘后十五日内退出,并按照法律、法规规定和合同约定,向业主委员会或者其他代管单位移交下列资料和财物:

- (一) 移交本条例第五十二条规定的材料;
- (二) 移交物业服务期间形成的有关物业及设施设备改造、维修、运行、保养的有关资料及物业服务档案;
- (三) 物业服务用房和物业共用部位、共用设施设备;
- (四) 移交清算预收、代收的有关费用及相关账册、票据;
- (五) 法律、法规规定的应当移交的其他事项。

业主大会重新选聘物业服务企业后,业主委员会或者其他代管单位应当将前款所列资料和财物移交重新选聘的物业服务企业,原物业服务企业应当与新选聘的物业服务企业做好物业管理交接工作。

原物业服务企业在办理交接至撤出物业管理区域的期间内,应当维持正常的物业管理秩序,但物业服务合同另有约定的除外。

物业服务企业未办理交接手续,不得擅自撤离物业管理区域、停止物业服务。

第六十四条 县级人民政府物业管理行政主管部门、街道办事处、乡镇人民政府应当加强对物业管理交接工作的指导、协调和监管。

被解聘的物业服务企业拒不撤出物业管理区域的,街道办事处或者乡镇人民政府

应当责令其限期撤出，发生治安事件的，公安机关应当依法及时处理；业主委员会或者业主可以依法提起诉讼或者申请仲裁。

第六十五条 物业服务企业退出物业项目时，业主大会仍未选聘到新物业服务企业的，经业主委员会申请，街道办事处、乡镇人民政府应当进行应急管理。居民委员会、村民委员会可以在街道办事处、乡镇人民政府指导和监督下，根据应急管理的需要负责组织不超过六个月的基本保洁、秩序维护等服务。物业管理费用由业主承担。

第六十六条 物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务质量相适应的原则，由业主和物业服务企业在物业服务合同中约定。业主应当按照物业服务合同的约定交纳物业服务费用。

物业发生转移或者灭失的，业主或者物业使用人应当结清物业服务费用。

第六十七条 物业服务企业应当按照国家和省有关规定公布物业服务内容、服务标准、收费项目、收费标准等情况，业主委员会应当对所公布的内容进行监督核查，并将核查报告在本物业管理区域内显著位置公布。

物业服务企业应当将规定比例的物业公共服务费独立建账，专项用于物业共用部位、共用设施设备维修养护，每年公布一次收支使用情况，接受业主监督。物业服务企业撤出后，将剩余部分按本条例第六十三条规定一并移交。

县级以上人民政府价格部门应当会同物业管理行政主管部门，加强对物业服务企业收费项目、标准的监督。

第六十八条 物业服务收费可以采取包干制或者酬金制等方式，具体收费方式由物业服务合同约定。实行酬金制收费方式的，物业服务企业应当按照规定对物业服务各项资金的收支建立台账，并接受业主委员会的核查。

物业服务企业应当定期公布共用部位、共用设施设备产生的供水、供电、供热的用量、单价、金额，并按照实际费用和物业服务合同约定的方式由全体业主分摊。

业主或者业主委员会对公布的共用部位、共用设施设备产生的供水、供电、供热费用的分摊情况提出异议的，物业服务企业应当答复。

第六十九条 物业管理区域内，供水、供电、供气、供热等专业经营单位应当按照最终用户使用的计量器具显示的量值向其收取费用，不得转嫁户外管线或者其他设施的损耗和损失。

住宅物业管理区域内的公共路灯、楼梯灯、人防工程、车库、电梯、二次供水、安全防范设施设备的用电，绿化用水用电，消防用水等的收费，应当执行居民用水用电价格标准。

专业经营单位可以委托物业服务企业代收有关费用，并按约定支付手续费，但接受委托的物业服务企业，不得向业主收取手续费等额外费用。

第七十条 已交付业主的物业，物业服务费由业主承担；未交付业主的或者已竣工但尚未售出的物业，物业服务费由建设单位承担。

前款所称交付是指在房屋买卖合同约定的时间内，业主收到书面交付通知并办妥相关交付手续。业主收到书面交付通知后，在通知期限内无正当理由不办理相关交付

手续的，视为交付。建设单位没有事先书面通知的，以业主实际办妥相关交付手续为准。

第七十一条 物业服务企业应当严格按照国家有关物业服务规范和标准提供服务，加强物业共用部位、共用设施设备运行状况的日常检查；对物业共用部位、共用设施设备运行状况应当于每年第四季度向业主委员会书面报告，并在物业管理区域内显著位置公告。

第七十二条 物业服务企业应当按照物业服务合同中关于安全防范的约定，落实安全防范措施，做好物业管理区域内的安全防范工作。物业服务企业未履行物业服务合同义务或者履行合同义务不符合约定，导致业主、物业使用人人身、财产受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

物业管理区域内发生安全事故等突发事件时，物业服务企业在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。

业主、物业使用人对人身、财产安全有特殊保护要求的，由业主、物业使用人与物业服务企业另行约定。

物业服务企业人员在维护物业管理区域内的公共秩序时，应当履行职责，但不得侵害业主、物业使用人的合法权益。

第七十三条 物业管理行政主管部门应当加强对物业服务企业的监督管理，定期对其服务质量进行考核，并向社会公开考核结果。

推进建立物业服务第三方评估监理机制。

物业服务评估监理机构从事物业服务评估监理活动，应当遵循独立、客观、公正的原则。

物业管理协会可以依照国家和省有关规定，制定物业服务规范和等级标准，建立和完善物业服务企业以及物业服务从业人员的自律制度，配合物业管理行政主管部门建立健全信用档案。

第七十四条 县级人民政府城市管理、公安、价格、工商、环保、卫生、城乡规划、园林等部门，应当加强物业管理区域内公共秩序、治安消防、物业服务收费、环境卫生、房屋使用、小区绿化等方面的监督管理，建立违法行为投诉登记制度，并在物业管理区域内显著位置公布联系方式，依法处理物业管理区域内的违法行为；有关部门应当自收到投诉之日起十五日内进行调查、处理，并将调查或者处理结果答复投诉人。

第七十五条 县级以上人民政府有关部门、街道办事处、乡镇人民政府和居民委员会、村民委员会以及人民调解组织应当加强物业管理矛盾纠纷调处工作。

第七十六条 实行物业管理联席会议制度。物业管理联席会议由街道办事处或者乡镇人民政府负责召集，县级人民政府物业管理行政主管部门、城市管理机构、公安派出所、司法所、居民委员会或者村民委员会、物业服务企业等单位以及业主委员会或者业主代表参加。物业管理联席会议主要协调解决下列事项：

- （一）业主委员会未依法履行职责；
- （二）业主委员会未依法换届；
- （三）物业服务企业未依法退出和办理交接手续；

- (四) 物业服务过程中发生的重大矛盾纠纷；
- (五) 其他需要协调解决的相关事项。

第五章 物业的使用与维护

第七十七条 业主或者物业使用人对房屋装饰装修的，应当事先告知物业服务企业。物业服务企业应当告知房屋装饰装修的禁止行为和注意事项。

物业服务企业应当加强对房屋装饰装修现场的巡查；业主或者物业使用人、装饰装修施工人员应当配合。

第七十八条 物业出租的，业主或者物业使用人应当在签订物业租赁合同后，及时将物业承租人、出租期限、物业服务费用交纳的约定等情况书面告知业主委员会和物业服务企业。

第七十九条 物业管理区域内禁止下列行为：

- (一) 装修过程中擅自变动房屋建筑主体和承重结构；
- (二) 侵占、损坏物业的共用部位、共用设施设备；
- (三) 违法搭建建筑物、构筑物；
- (四) 违反法律、法规和管理规约，以及未经有利害关系的业主同意，改变建筑物及其附属设施的用途；
- (五) 擅自改变房屋外观；
- (六) 在建筑物、构筑物上涂写、刻画或者违反规定悬挂、张贴宣传品；
- (七) 堆放易燃、易爆、剧毒或者含有放射性物质的物品，排放有毒、有害物质或者发出超过规定标准的噪音；
- (八) 损坏公共绿化及其附属设施；
- (九) 违反规定倾倒垃圾、污水和杂物，焚烧垃圾；
- (十) 违反规定停放车辆；
- (十一) 违反规定摆摊设点、占道经营；
- (十二) 违反规定饲养宠物；
- (十三) 法律、法规禁止的其他行为。

违反前款规定的，业主委员会、物业服务企业应当制止。制止无效的，物业服务企业、业主委员会应当及时报告有关行政主管部门。有关行政主管部门在接到报告后，应当依法予以制止或者依法处理。

第八十条 业主或者物业使用人封闭阳台以及安装空调外机、太阳能热水器、防盗网、遮阳罩、外置式晾衣架等设施的，应当遵守临时管理规约或者管理规约，保持物业的安全、整洁、美观。

第八十一条 物业存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益时，责任人应当及时维修养护，有关业主应当给予配合。

责任人不履行维修养护义务的，经业主大会或业主委员会同意，可以由物业服务

企业维修养护，费用由责任人承担。

第八十二条 物业管理区域内规划用于停放汽车的车位、车库，应当首先满足本区域内业主的需要，其归属由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。建设单位未出售或者未附赠的车位、车库，应当公开；业主要求承租的，建设单位不得拒绝。

第八十三条 任何单位和个人不得擅自占用业主共有的道路或者其他场地用于停放车辆。确需占用的，应当经业主大会同意。

车辆在物业管理区域内行驶、停放，应当遵守物业管理区域相关管理规定，不得占用消防通道。

城乡规划、消防、公安机关交通管理部门应当加强对物业管理区域停车位施划的指导。

第八十四条 利用业主共用部位、共用设施设备从事广告等经营性活动的，物业服务企业应当提请业主大会或者业主大会授权的业主委员会决定后，依法办理有关手续并公示。利用业主共用部位、共用设施设备从事广告等经营性活动的，还应当经有利害关系的业主同意。

第八十五条 物业服务企业应当将第八十三条、第八十四条规定属于业主共有的车辆停放费、公共经营收益单独列账。收益按照业主大会或者业主大会授权的业主委员会决定、物业服务合同约定使用；没有决定或者约定的，百分之七十纳入专项维修资金，其余部分用于补贴物业服务费以及业主委员会委员的补贴和执行秘书的酬金。

建立物业管理区域公共经营收益财务账目定期审计和公示制度。

第八十六条 物业管理区域内依法配建的人民防空工程平时用作停车位的，应当向全体业主开放，建设单位不得将停车位出售、附赠；出租的，租赁期限不得超过三年。

人民防空工程平时用作停车位收取的停车费、租金，应当保障该人民防空工程的维护管理和停车管理的必要支出。

第八十七条 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者住宅小区外与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主，应当交存专项维修资金。但一个业主所有且与其他物业不具有共用部位、共用设施设备的除外。

业主交存的专项维修资金属于业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位和共用设施设备的维修、更新、改造，不得挪作他用。设区的市、县级人民政府物业管理行政主管部门、业主委员会应当按照国家规定每年至少一次向业主公布专项维修资金的交存、使用、增值、结存等情况。

第八十八条 专项维修资金的管理，实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。设区的市、县（市）人民政府物业管理行政主管部门应当会同同级人民政府财政部门建立健全专项维修资金的使用、管理和监督制度。

业主大会成立前，专项维修资金由物业管理行政主管部门代行管理。业主大会成立后，根据业主大会决定，选择代行管理或自行管理。

业主大会选择自行管理专项维修资金的，应当接受物业管理行政主管部门的监督，在物业管理行政主管部门指定的银行设立专项维修资金专户。

第八十九条 发生下列危及安全情形之一，需要使用专项维修资金的，由业主委员会、相关业主提出应急处置方案，或者物业服务企业提出建议，经业主委员会、相关业主同意，并报专项维修资金代管或者监管部门审核后，直接申请使用：

- (一) 屋面、外墙体防水损坏造成渗漏的；
- (二) 电梯故障危及人身安全的；
- (三) 消防设施损坏的；
- (四) 公共护（围）栏破损严重，危及人身、财产安全的；
- (五) 楼体外立面有脱落危险的；
- (六) 专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身、财产安全的；
- (七) 二次供水设施损坏的；
- (八) 其他危及房屋安全的情形。

应急维修费用应当向业主公示，并从相关业主的专项维修资金分户账中按照专有面积分摊列支。

第九十条 物业共用部位、共用设施设备维修、更新时，相邻业主、物业使用人应当予以配合；因相邻业主、物业使用人阻挠维修、更新造成其他业主、物业使用人财产损失的，责任人应当负责修复或者赔偿。因物业维修、更新造成相邻业主、物业使用人的自用部位、自用设备损坏或者其他财产损失的，责任人应当负责赔偿。

第九十一条 住宅物业需要使用共有部分增设电梯等进行改造的，应当经本幢或本单元房屋专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意，符合规划、土地、建设、环境保护、消防管理等法律、法规和技术标准，并且依法办理相关批准手续。

第九十二条 对配套设施不齐全、环境较差的老旧住宅小区，设区的市、县级人民政府应当采取措施进行改造整治，并将改造整治规划和年度计划向社会公布。老旧住宅小区的范围，由设区的市、县级人民政府确定。

老旧住宅小区内的道路、照明、绿地及文化体育、安全防范、物业服务用房等配套建筑及设施设备的改造建设资金，主要由政府承担；业主专有部分的设施设备改造支出，由业主承担。

第六章 法律责任

第九十三条 有下列行为之一的，依照国务院《物业管理条例》的规定处罚：

- (一) 住宅物业的建设单位未通过政府公共资源交易平台或者其他公开招投标的方式，选聘具有相应资质的物业服务企业实施前期物业管理的；
- (二) 擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的；
- (三) 不移交有关资料的；
- (四) 未取得资质证书从事物业服务的；
- (五) 建设单位在物业管理区域内不按照规定配置物业服务用房的；

(六) 挪用专项维修资金的；

(七) 未经业主大会同意，物业服务企业擅自改变物业服务用房的用途的。

违反前款第二项、第七项规定，有收益的，所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用。

第九十四条 违反本条例第十五条规定，建设单位未向物业管理行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府报送筹备首次业主大会会议所需文件资料的，由县级人民政府物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处二万元以上十万元以下的罚款。

第九十五条 违反本条例第十六条第二款规定，街道办事处或者乡镇人民政府在收到筹备首次业主大会书面报告后，未按规定时间组建业主大会筹备组的，由县级人民政府责令限期改正；逾期不改正的，对负有直接责任的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分。

违反本条例第十六条第四款规定，建设单位拒不承担首次业主大会筹备经费的，由县级人民政府物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处五万元以上十五万元以下的罚款。

第九十六条 违反本条例第五十五条第二款规定，专业经营单位拒不承担维修、养护或者更新责任的，由县级以上人民政府依法行使监督管理权的部门责令限期改正，造成业主损失的，应当依法承担赔偿责任。

第九十七条 违反本条例第六十三条第一款、第四款规定，物业服务企业未按期退出或者擅自撤离的，由县级以上人民政府物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，由县级以上人民政府物业管理行政主管部门处以五万元以上十万元以下的罚款。

第九十八条 违反本条例第六十六条第一款规定，业主未按照物业服务合同的约定交纳物业服务费用的，物业服务企业可以催交，也可以申请调解，或者提起诉讼。

第九十九条 违反本条例第六十七条第一款规定，物业服务企业未按照国家有关规定公布物业服务内容、服务标准、收费项目、收费标准或者公布失实的，由县级人民政府价格部门责令限期改正并依法处罚。

第一百条 违反本条例第七十九条第一款第一项规定的，由县级以上人民政府住房和城乡建设部门责令限期改正，恢复原状，处以五万元以上十万元以下罚款。给他人造成损失的，责任人应当依法予以赔偿。

违反本条例第七十九条第一款第二项规定的，由物业管理行政主管部门或者其他依法行使监督管理权的部门责令限期改正、恢复原状，并对个人处以二千元以上一万元以下罚款；对单位处以五万元以上二十万元以下罚款。

违反本条例第七十九条第一款第四项规定，擅自改变建筑物及其附属设施用途的，由业主委员会根据管理规约约定进行协调、处理；协调处理不成的，由物业管理行政主管部门或者其他依法行使监督管理权的部门责令限期改正、恢复原状；情节严重的，可处以五千元以上二万元以下的罚款。

违反本条例第七十九条第一款第三项、第五项至十一项规定的，由依法行使监督管理权的部门依照相关法律法规实施行政处罚。

第一百零一条 违反本条例第八十二条规定，建设单位拒绝出租车位、车库的，由县级人民政府物业管理行政主管部门责令限期改正。

第一百零二条 违反本条例规定，业主委员会及其成员、物业服务企业及其工作人员挪用、贪污、侵占、擅自处分业主共同利益的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第一百零三条 违反本条例规定，县级以上人民政府物业管理行政主管部门、街道办事处、乡镇人民政府或者其他有关行政主管部门及其工作人员有下列情形之一的，由有关行政机关责令改正；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- (一) 违法干预业主依法成立业主大会和业主委员会的；
- (二) 未按照本条例规定组织召开业主大会会议的；
- (三) 违法实施物业管理行政许可的；
- (四) 未履行综合查验职责的；
- (五) 未在土地出让合同中明确住宅小区内相关公共设施权属的；
- (六) 违反物业管理投诉处理规定的；
- (七) 发现违法行为或者接到违法行为报告不及时作出处理的；
- (八) 有滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守等其他行为的。

第七章 附则

第一百零四条 本条例下列用语的含义是：

- (一) “物业使用人”，是指物业的承租人和实际使用物业的其他人；
- (二) “自用设备”是指一套房屋户门以内，由业主、物业使用人自用的门窗、卫生洁具及水、电、气户表以内的管线等设施；
- (三) “自用部位”是指一套房屋户门以内，由业主、物业使用人自用的部分（包括一楼房屋业主自用的天井、庭院等）；
- (四) “共用部位”是指房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、管道及电梯等设施设备井、楼梯间、地面架空层、走廊通道等；
- (五) “共用设施设备”是指物业管理区域内建设费用已分摊进入房屋销售价格的共用上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明、锅炉、消防设施、绿地、道路、路灯、渠、池、湖、井、露天广场、非经营性车场车库、公益性文体器械与场所及其使用的房屋等；
- (六) “专业经营设施设备”是指变（配）电、二次供水、燃气调压、供热等设施设备及相关管线；

（七）“最终用户”是指接受供水、供电、供气、供热等服务的最终分户业主或者实际使用人。

第一百零五条 业主依法决定对物业管理区域实施自行管理的，参照本条例有关规定执行。但电梯、消防等有特定要求的设施设备，应当委托专业机构进行维修和养护。

第一百零六条 本条例自 2016 年 10 月 1 日起施行。

安徽省城镇公有房屋管理办法

(1991年11月22日安徽省人民政府令第26号公布,根据1997年12月25日安徽省人民政府令第99号第一次修正订,根据2010年12月23日安徽省人民政府令第230号第二次修订)

第一章 总则

第一条 为合理使用公有房屋,加强城镇公有房屋的管理,根据国家有关法律、法规,结合我省实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于我省境内市、建制镇(含县城,下同)和独立工矿区内公有房屋的管理。

第三条 本办法所称公有房屋,是指国家所有的房屋。国有房屋分别由房地产管理部门管理(以下称直管房)和全民所有制单位管理(以下称自管房)。

本办法所称房屋所有人是指公有房屋的管理单位,包括直管房单位和自管单位。

第四条 市、县房地产管理部门(以下简称房管部门)是市、县公有房屋管理工作的主管部门,负责本行政区的房政管理和房地产行业管理、房地产市场管理。

第五条 自管房单位在房屋管理业务上接受所在市、县房管部门的指导和监督,按规定向房管部门提交产权、产籍等有关资料。

第六条 租赁、买卖、抵押公有房屋,涉及土地使用权的出转让、抵押的,按《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的规定办理。

第二章 产权

第七条 公有房屋所有人应在房屋建成后或在房屋买卖转移等权属变更后三个月内,到房屋所在地房管部门申请房屋所有权登记。经房管部门审核,报市、县人民政府同意,发给房屋所有权证。

办理房屋所有权登记应按规定交纳登记费。收费办法和收费标准由省财政厅、物价局、建设厅制定。

第八条 房屋所有人领取房屋所有权证后,其所有权受法律保护,对房屋行使占有、使用、收益和依法处分的权利,履行保护、管理公有房屋的义务。

第九条 房屋所有权证是确认房屋产权的合法凭证。无房屋所有权证的房屋,不得买卖、转让、调换、抵押、出租等,城市建设拆迁时不予补偿。

第十条 房管部门应建立房屋产权、产籍资料的管理制度,加强房屋产权产籍资料的管理。

第三章 使用

第十一条 使用公有房屋应贯彻合理、节约的原则，符合房屋的设计用途。改变直管房使用性质须经房管部门同意；改变自管房使用性质应报房管部门备案。

使用具有重要历史意义和科学研究价值的房屋，应按要求妥善保护。

第十二条 相邻房屋的所有人，应遵照安全、方便、公平、互谅互让的原则，妥善处理通行、排水、采光、通风，环境保护、房屋维修、使用公用设施等方面的问题，不得对相邻房屋的正常使用造成妨碍。

第十三条 自管房单位不便直接管理的房屋，经其主管部门批准，可以委托当地房管部门代管。

第十四条 房管部门可根据有利生产、方便生活的原则，组织房屋互换。

房屋互换原则上在相同所有制单位之间进行。不同所有制单位互换房屋，其房屋的评估价应基本相等，并经主管部门和国有资产管理部门同意。

承租人需要与他人互换租赁房屋时，应事先征得出租人同意对承租人的合理要求，出租人应予支持。

第四章 修缮

第十五条 修缮房屋是房屋所有人的责任，房管部门及自管房单位应对房屋及其设备及时检查、修缮，确保房屋正常使用和住用安全。

共有房屋由共有人共同负责修缮。

第十六条 出租的房屋发生险情，承租人应及时通知出租人，出租人接到报告后应及时进行处置。因修缮不及时给承租人造成损失的，应予赔偿。

房管部门或自管房单位工作人员检修房屋时，承租人应予配合和协助。对阻挠房屋修缮造成损失的，由承租人赔偿。

第十七条 承租人因使用不当或故意损坏公有房屋及其设备的，应负责修复或赔偿。

第十八条 承租人超出维修范围自费装修房屋，应事先征得出租人同意。退租时承租人拆除自费装修的部分，应事先告出租人，损坏房屋结构和外貌的不得拆除。

第十九条 房屋产权所有人应当接受房管部门对房屋安全的鉴定、检查和监督。经鉴定确为危险房屋的，按建设部发布的《城市危险房屋管理规定》处理。

第五章 租赁

第二十条 出租公有房屋，须凭房屋所有权证。承租公有房屋须凭户籍所在地街道或居委会的证明和身份证明，户籍不在当地的须持公安部门核发的有关证件。

向社会出租房屋须持房管部门颁发的房屋租赁许可证。

第二十一条 租赁公有房屋,双方必须签订书面合同。租赁合同应载明房屋的座落、面积、用途、租赁期限、租金标准和交纳期限、维修养护责任和违约责任等内容。

房屋租赁合同式样由省建设厅统一印制。

第二十二条 房屋租赁合同签定后,出租人应按合同规定提供房屋,并按合同约定按时修缮房屋。如出租人违约造成承租人损失的,应赔偿损失。

第二十三条 承租人应承担以下义务:

(一)按合同规定的用途使用房屋,改变用途应经出租人同意;

(二)负责保护房屋及其设备,未经出租人同意,不得改变房屋结构或拆除原有装置;

(三)未经出租人同意,不得私自转租公有房屋;

(四)按时交纳租金。逾期不交的,应按合同的规定交付滞纳金;

(五)租赁期满,应交还房屋和附属设施。

承租人违约造成出租人损失的,应赔偿损失。

第二十四条 房屋所有人在租赁期内转让房屋的,原租赁合同对新的所有人继续有效。

第二十五条 向社会出租住宅房屋,租赁期一般不超过三年,向社会出租非住宅房屋,租赁期一般不超过两年。承租人需继续使用房屋,应在合同满前三个月向出租人提出经出租人同意,可以重新签订租赁合同。

第二十六条 公有住宅用房的租金标准,由各市、县房管部门和物价部门根据国家政策和当地实际情况确定。国家和省有统一标准时,执行统一标准。

公有非住宅房屋实行成本和租金或商品租金,由租赁双方依照“以租养房”的原则确定。

房屋租金超出规定标准的,由市、县房地产市场管理所按规定收取超标费。

第二十七条 承租人有下列行为之一的,出租人有权解除合同,提前收回房屋:

(一)擅自转租、转让或改变用途的;

(二)利用承租房屋进行非法活动,损坏公共利益的;

(三)故意损坏房屋的;

(四)累计六个月不交租金或无正当理由闲置房屋六个月以上的。

第二十八条 单位自管房用于本单位职工住宅的,可按本章规定的原则采取简便手续办理。

第六章 买卖

第二十九条 出售公有房屋必须符合以下条件:

(一)有合法的房屋所有权证;

(二)土地使用权明确;

- (三) 共有房屋的共有人协商同意;
- (四) 对承租人已作妥善安置。

出售国家投资和政府无偿划拨的房屋, 必须经市、县国有资产管理部门审核后, 报同级人民政府批准。

第三十条 下列公有房屋不得出售:

- (一) 无房屋所有权证的房屋;
- (二) 产权不清的房屋;
- (三) 被征用和列入近期城市建设的改造范围的房屋;
- (四) 人民法院裁决限制产权转移的房屋;
- (五) 违法占地建筑以及其他违法建筑的房屋;
- (六) 有纪念意义或有历史保护价值的房屋;
- (七) 未按规定交纳税金、拖欠国家贷款或抵押的房屋。

第三十一条 出售已出租的房屋, 承租人在同等条件下有优先购买权。出售共有房屋, 共有人在同等条件下有优先购买权。

第三十二条 出售新建的商品房, 出售单位应具备房地产开发经营资格, 建房用地手续完备, 商品房质量按规定验收合格。

第三十三条 公有房屋不得无偿转让或低价出售给集体单位或个人。房管部门直管房不得无偿划拨或低价出售给其他单位使用。

第三十四条 买卖公有房屋的双方, 应持有有关证件到所在市、县房地产市场管理所办理买卖登记手续, 并按规交定纳税、费。

未办理房屋买卖登记手续的, 其买卖关系无效。

第三十五条 依法买卖房屋时, 房屋所占土地的使用权随之转移。购买单位或个人应凭房管部门核发的房屋所有权证和买卖证明, 到当地市、县土地管理部门按规定办理土地使用权过户登记手续。

第三十六条 公有房屋的买卖价格, 应按国家规定评估作价, 报所在市、县房管部门批准, 并报同级国有资产管理部门确认。对旧房可规定最高限价, 超出限价的部分征收超标费。

第三十七条 出售公有房屋的收入以及房管部门、自管房单位收取的租金、房地产市场管理所按规定收取的超标费等均应纳入住房基金, 定向用于住房制度改革以及住房建设和维修, 不得挪作他用。

第七章 抵押

第三十八条 经国有资产管理部门和主管部门同意, 公有房屋的所有人可用所有房屋进行抵押, 以保证履行债务和担保其他责任。

第三十九条 进行房屋抵押, 抵押当事人必须持房屋所有权证、土地使用权证、抵押合同和第三十八条规定的批准文件到房屋所在地房管部门办理抵押登记。

第四十条 下列房屋不得抵押：

- (一) 无房屋所有权证和土地使用权证，或产权有争议的房屋；
- (二) 用于文化、教育、医疗等公共福利事业的房屋；
- (三) 被实施查封、扣押等保全措施的房屋；
- (四) 其他经房管部门核定不得抵押的房屋。

第四十一条 抵押人以共有房屋抵押的，以其所拥有的部分为限，并事先征得其他共有人同意。

第四十二条 抵押人以共有房屋抵押的，应将租赁情况告诉抵押权人，并书面通知承租人。抵押合同生效后，原租赁合同继续有效。

第八章 罚则

第四十三条 违反本办法的单位和个人，由房管部门按以下情况进行处理：

- (一) 强占、抢占公有房屋的，责令其限期退出，赔偿由此造成的损失。
- (二) 公有房屋管理、使用单位因管理、使用不善，造成房屋损坏的，负责修复或赔偿损失，并由所在单位或上级主管部门视情节给予责任人批评教育或行政处分。
- (三) 擅自转租或者倒卖公有房屋的，收回房屋，有违法所得的，处3万元以下罚款；没有违法所得的，处1万元以下的罚款。

第四十四条 违反本办法第二十六条、第三十六条规定，隐瞒买卖价格和房租标准的，市、县房管部门可按其成交价格和所报价格之间的差价金额的一至五倍处以罚款，但最高不得超过3万元，由买卖双方根据责任大小分别承担。

第四十五条 房管部门和自管房单位房管工作人员徇私舞弊、玩忽职守、失职渎职的，由主管部门或所在单位给予行政处分；情节严重、触犯刑律的，依法追究刑事责任。

对扰乱房管部门工作秩序或拒绝、阻碍房管工作人员依法执行公务，违反治安管理规定的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定处理。

第四十六条 房屋产权发生争议或因租赁、买卖、抵押、使用、维修房屋发生纠纷时，双方当事人应协商解决，协商不成的可向房屋所在地的市、县房管部门申请仲裁，也可直接向人民法院起诉。

第九章 附则

第四十七条 城镇集体所有制单位房屋及乡村集体公有房屋可参照本办法管理。

第四十八条 本办法由省建设厅负责解释。

第四十九条 本办法自发布之日起施行。

安徽省城市房屋租赁管理办法

(1999年12月3日安徽省人民政府令第121号公布,根据2010年12月23日安徽省政府令第230号《安徽省人民政府关于修改〈安徽省森林和野生动物类型自然保护区管理办法〉等规章的决定》第一次修订,根据2019年2月27日安徽省政府令第289号《安徽省人民政府关于修改部分规章的决定》第二次修订)

《安徽省人民政府关于修改部分规章的决定》已经2019年2月13日省人民政府第43次常务会议通过,现予公布,自公布之日起施行。

省长 李国英

2019年2月27日

第一条 为了规范城市房屋租赁行为,维护房屋租赁市场秩序,保障房屋租赁当事人的合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和有关法律、法规,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从事房屋租赁活动,实施对房屋租赁活动的监督管理,应当遵守本办法。

第三条 本办法所称房屋租赁,是指房屋所有权人作为出租人将其房屋及其附属物出租给承租人使用,由承租人向出租人支付租金的行为。

有下列情形之一的,视同房屋租赁:

(一)房屋所有权人以提供房屋使用权为条件与他人合作、合伙经营,不与管理,不承担风险而获取收益的;

(二)出租房屋内的营业场地、柜台或者橱窗的;

(三)以其他方式变相出租、转租房屋的。

第四条 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和土地使用权证的;

(二)产权有争议或者受到限制的;

(三)共有房屋未取得共有人同意的;

(四)已作为资产抵押,未经抵押权人同意的;

(五)属于违法建筑的;

(六)不符合房屋安全标准,影响使用安全的;

(七)法律、法规规定禁止出租的其他情形。

第五条 房屋租赁应当遵守法律、法规,遵守自愿、公平、等价有偿和诚实信用的原则。

任何单位或者个人不得利用租赁房屋从事违法犯罪活动,损害社会公共利益。

第六条 省人民政府建设行政主管部门负责对本省城市房屋租赁活动实施统一监

督管理。

市、县人民政府房地产管理部门负责对本行政区域内城市房屋租赁活动实施监督管理。

第七条 房屋租赁，出租人和承租人应当依法签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任以及双方的其他权利和义务。

出租人和承租人可以参照房屋租赁合同示范文本签订房屋租赁合同。

第八条 房屋租赁实行登记备案制度。

房屋租赁当事人应当按照下列规定向房屋所在地市、县人民政府房地产管理部门申请登记备案：

- (一) 租赁期限 6 个月以上的，自房屋租赁合同签订之日起 30 日内申请登记备案；
- (二) 租赁期限 6 个月以下的，自房屋租赁合同签订之日起 10 日内申请登记备案。

第九条 当事人双方应当自租赁合同签订之日起 30 日内持房地产权证书、当事人身份证明和租赁合同等文件，到市、县负责房地产交易的管理部门办理登记备案手续。

第十条 房地产管理部门收到登记备案申请后，应当在 10 日内进行审查，对符合本办法规定的登记备案申请，予以登记备案；对不符合本办法规定的登记备案申请，不予登记备案，并书面答复申请人。房地产管理部门超过登记备案期限不作答复的，视为同意登记备案。

第十一条 房屋租赁合同变更或者解除的，当事人应当在 10 日内到房地产管理部门办理变更登记或者注销登记。

第十二条 承租人经出租人同意，可以将承租的房屋转租给第三人。房屋转租应当签订转租合同，并按照本办法规定办理登记备案。

第十三条 经济适用住房租金标准实行政府指导价，廉租住房租金标准实行政府定价，具体办法由省人民政府价格、建设行政主管部门制定。

第十四条 出租人出租房屋，应当如实申报租金，并依法缴纳有关税、费。

第十五条 出租人以营利为目的，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，应当按照国务院规定将租金中所含土地收益上缴国家。

第十六条 房屋租赁当事人违反本办法规定，未办理房屋租赁登记备案而出租房屋的，由县级以上地方人民政府房地产管理部门责令限期补办登记备案，并及时通知同级税务机关；经税务机关查实，房屋租赁当事人偷税、逃税的，按照税收法律、法规处理。

第十七条 出租人违反本办法规定，将不得出租的房屋出租的，由县级以上地方人民政府房地产管理部门责令停止出租，没有违法所得的，处以 1000 元以下的罚款；有违法所得的，处以违法所得 1 至 2 倍的罚款，罚款不超过 3 万元。

第十八条 房屋租赁当事人违反房屋租赁治安管理规定的，由公安机关依法处理。

第十九条 房屋租赁管理人员违反本办法规定，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；未构成犯罪的，依法给予行政处分。

第二十条 在本省城市规划区集体所有的土地范围内以及规划区外国有土地范围

内从事房屋租赁活动，实施对房屋租赁活动的监督管理，参照本办法执行。

第二十一条 本办法应用中的具体问题，由省人民政府建设行政主管部门负责解释。

第二十二条 本办法自发布之日起施行。

安徽省城市房地产开发经营管理办法

(2000年11月10日安徽省人民政府令第129号公布,根据2002年3月12日安徽省人民政府令第143号《安徽省人民政府关于修改〈安徽省城镇土地使用税实施办法〉等规章的决定》第一次修订,根据2004年8月10日安徽省人民政府令第175号《安徽省人民政府关于修改〈安徽省森林植物检疫实施办法〉等规章的决定》第二次修订)

第一章 总则

第一条 为了规范房地产开发经营行为,促进和保障房地产业的健康发展,根据国务院《城市房地产开发经营管理条例》(以下简称《条例》),结合本省实际,制定本办法。

第二条 本办法所称房地产开发经营,是指房地产开发企业在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设,并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。

第三条 房地产开发经营应当按照经济效益、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,严格控制零星建设。

第四条 省人民政府建设行政主管部门负责本省行政区域内房地产开发经营活动的监督管理工作。

市、县人民政府房地产开发主管部门负责本行政区域内房地产开发经营活动的监督管理工作。

县级以上地方人民政府土地行政主管部门依照有关法律、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。

第五条 县级以上地方人民政府应当加强对房地产开发经营管理工作的领导,协调解决房地产开发经营管理中的重大问题。

计划、规划、工商、物价等行政主管部门应当按照各自的职责,协助房地产开发主管部门做好房地产开发经营活动的监督管理工作。

第二章 房地产开发企业

第六条 设立房地产开发企业,应当符合《条例》第五条规定的条件,其中,在设区的市设立房地产开发企业的,注册资本应当在500万元以上;在县级市以及县人民政府所在地的镇设立房地产开发企业的,注册资本应当在200万元以上。

第七条 设立房地产开发企业,应当向县级以上人民政府工商行政主管部门申请登记。工商行政主管部门在对设立房地产开发企业申请登记进行审查时,应当书面征求本级房地产开发主管部门的意见。房地产开发主管部门应当自收到书面征求意见之

日起 10 日内出具审查意见书，作为企业登记的依据之一。

第八条 房地产开发企业应当自领取营业执照之日起 30 日内，持下列文件到登记机关所在地的房地产开发主管部门备案：

- (一) 营业执照复印件；
- (二) 企业章程；
- (三) 验资证明；
- (四) 企业法定代表人的身份证明；
- (五) 专业技术人员的资格证书和聘用合同。

房地产开发主管部门应当按照国务院建设行政主管部门的规定，根据房地产开发企业的资产、专业技术人员和开发经营业绩等，对备案的房地产开发企业核定资质等级，报省人民政府建设行政主管部门审批，领取资质等级证书；须报国务院建设行政主管部门审批的，由省人民政府建设行政主管部门审核后予以转报。

第九条 房地产开发企业应当按照核定的资质等级承担相应的房地产开发项目：

- (一) 一级资质的房地产开发企业可以承担所有建设项目；
- (二) 二级资质的房地产开发企业可以承担建筑面积在 30 万平方米以下的住宅区的土地、房屋综合开发，或者与此相当的房地产开发项目，不得承担 29 层以上建筑物的建设项目；
- (三) 三级资质的房地产开发企业可以承担建筑面积在 15 万平方米以下的住宅区的土地、房屋综合开发，或者与此相当的房地产开发项目，不得承担 15 层以上建筑物的建设项目；
- (四) 四级资质的房地产开发企业可以承担建筑面积在 5 万平方米以下的房屋开发，或者与此相当的房地产开发项目，不得承担 7 层以上建筑物的建设项目。

第十条 省外房地产开发企业到本省从事房地产开发经营活动，应当持资质等级证书向省人民政府建设行政主管部门申请办理资质核验，并到房地产开发项目所在地县级以上地方人民政府房地产开发主管部门登记备案后，方可从事房地产开发经营活动。

境外经济组织或者个人来本省从事房地产开发经营活动，应当按照国家规定办理有关手续。

第三章 房地产开发建设

第十一条 县级以上地方人民政府房地产开发主管部门应当会同有关部门，根据本地区经济和社会发展规划、土地利用总体规划、年度建设用地计划、城市规划以及房地产市场供求情况等，编制本地区房地产开发规划和年度计划，报经本级人民政府批准后，由房地产开发主管部门组织实施。

第十二条 县级以上地方人民政府房地产开发主管部门应当根据房地产开发规划，会同本级计划、规划、土地等行政主管部门建立房地产开发项目库。

第十三条 房地产开发项目确定后，县级以上地方人民政府土地行政管理部门应

当根据国家有关规定，对项目的用地方式提出意见，报本级人民政府批准。

房地产开发项目的土地使用权出让或者划拨前，县级以上地方人民政府城市规划行政主管部门和房地产开发主管部门应当根据《条例》第十二条第二款的规定提出意见，并出具房地产开发项目建设条件意见书，作为土地使用权出让或者划拨的依据之一。

第十四条 房地产开发项目经营权实行招标投标制度。县级以上地方人民政府房地产开发主管部门应当按照国家和本省有关规定，采取招标方式择优选择房地产开发企业。

以依法取得的国有土地使用权作价入股进行房地产开发经营的，由土地使用权人采取招标方式择优选择房地产开发企业。

第十五条 房地产开发企业与项目所在地县级以上地方人民政府房地产开发主管部门签订房地产开发合同后，应当持房地产开发合同到规划、土地等行政主管部门办理规划、用地审批手续。

房地产开发合同应当载明下列内容：

- （一）房地产开发项目的性质、规模及规划、设计要求；
- （二）开工期限和建设进度；
- （三）基础设施和公共设施的建设要求及建成后的产权界定；
- （四）项目建设质量要求；
- （五）项目拆迁补偿、安置要求；
- （六）房地产开发主管部门对项目提供的配套条件；
- （七）违约责任以及双方约定的其他事项。

第十六条 房地产开发项目应当建立资本金制度，资本金占项目总投资的比例不得低于 20%，具体使用、管理办法按照国务院有关规定执行。

第十七条 房地产开发企业应当对其开发建设的房地产开发项目的质量承担责任。

房地产开发项目的勘察、设计、施工及监理，由房地产开发企业通过招标方式择优选择具备相应资质的单位承担。房地产开发企业应当与勘察、设计、施工及监理单位签订书面合同，明确质量责任。

第十八条 房地产开发企业应当按照房地产开发合同的规定进行项目开发，并根据先地下、后地上的原则统筹安排、配套建设基础设施、公共设施，其中经营性的公共设施建设投资不得摊入商品住宅成本。房地产开发项目竣工验收合格后，房地产开发企业可以将经营性的公共设施有偿转让。

对零星建设的房地产开发项目，县级以上地方人民政府可以按照同类地段、同类项目的房地产综合开发基础设施、公共设施配套标准，向房地产开发企业收取综合开发补助费，用于开发项目的基础设施、公共设施的建设。综合开发补助费的具体征收、使用办法由省人民政府财政、价格、建设行政主管部门共同制定。

第四章 房地产经营

第十九条 转让房地产开发项目，应当符合《条例》第二十条、第二十一条规定。

转让房地产开发项目，受让人应当为依法成立并具有相应资质等级的房地产开发企业。

第二十条 房地产开发企业预售商品房，应当符合《条例》第二十三条规定的条件，并经商品房所在地县级以上地方人民政府房地产开发主管部门同意后，按照《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定办理预售登记，领取商品房预售许可证明。

第二十一条 房地产开发企业预（销）售商品房，应当公布下列事项：

- （一）预（销）售人的名称、地址及法定代表人；
- （二）房地产开发企业资质等级证书、营业执照及商品房预售许可证明；
- （三）预售商品房的交付使用时间，现售商品房的竣工验收合格证明；
- （四）项目及其配套基础设施、公共设施的平面示意图；
- （五）商品房的结构类型、户型、装修标准，公用建筑面积的分摊办法；
- （六）商品房的价格和付款方式；
- （七）物业管理方式；
- （八）法律、法规规定的其他事项。

第二十二条 商品房预（销）售，当事人双方应当签订书面合同。合同应当载明下列内容：

- （一）当事人姓名或者名称及地址；
- （二）商品房的用地方式及坐落位置；
- （三）商品房的建筑面积（包括商品房的套内建筑面积及应分摊的公用建筑面积）、使用面积及楼号、楼层、房号和层高；
- （四）商品房的价格、付款方式及付款时间；
- （五）预售商品房交付使用的时间；
- （六）商品房的结构、设备及质量标准；
- （七）物业管理方式；
- （八）违约责任以及争议解决的方式；
- （九）当事人双方认为需要约定的其他事项。

第二十三条 房地产开发项目转让和商品房销售价格，由当事人协商议定；但是，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。

经济适用住房价格实行政府指导价，具体办法由省人民政府价格、建设行政主管部门共同制定。廉租住房价格实行政府定价，具体办法由市、县人民政府根据国家有关规定制定。

第二十四条 经房地产开发企业书面同意，并在交付购房款总额的 25% 后，预售商品房的购买人可以将购买的预售商品房再行转让。预售商品房再行转让的，双方当

事人应当签订书面转让合同，并自合同签订之日起 30 日内持房地产开发企业书面同意证明等材料到原预售合同备案部门备案。

预售经济适用住房的购买人，在付足购房款和住房交付使用之前，不得将购买的预售经济适用住房再行转让。

第二十五条 商品房交付使用时，房地产开发企业应当按照《条例》第三十一条规定，向购买人提供住宅质量保证书和住宅使用说明书。

第二十六条 商品房交付使用后，在住宅质量保证书规定的保修期内，购买人认为主体结构质量不合格的，可以向工程质量监督单位申请重新核验。工程质量监督单位拒绝核验的，购买人可以向其主管的建设行政主管部门投诉，建设行政主管部门应当在接到投诉之日起 3 日内责令工程质量监督单位予以核验。经核验，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。

商品房交付使用后，购买人擅自改变结构或者设备位置造成商品房质量受损的，房地产开发企业不承担保修责任，给其他用户造成损失的，责任人应当依法承担赔偿责任。

第二十七条 商品房交付使用后 2 年内，购买人认为商品房的实际面积与其购买的面积不符的，可以按照国务院建设行政主管部门和省人民政府建设行政主管部门的规定申请复测。售房合同中载明的房屋建筑面积与复测面积的误差值超过测量规范允许范围的，房地产开发企业应当按照售房合同规定的售房价格退还多收的房款；购买人要求退房的，应当予以退房；给购买人造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

第五章 法律责任

第二十八条 房地产开发企业转让、出借资质等级证书或者以其他方式允许他人以本企业的名义从事房地产开发经营活动的，由县级以上地方人民政府房地产开发主管部门责令改正，报请颁发资质等级证书的部门降低资质等级或者吊销资质等级证书。

第二十九条 负责工程质量监督检查或者竣工验收的部门及其工作人员对不合格的房地产开发项目出具质量合格文件或者按合格工程验收的，由上级机关责令改正，对责任人员给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任；造成损失的，由该部门依法承担相应的赔偿责任。

第三十条 违反本办法规定的其他行为，《条例》规定给予处罚的，按照《条例》的规定给予处罚。

第三十一条 国家机关工作人员在房地产开发经营监督管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚未构成犯罪的，依法给予行政处分。

第六章 附则

第三十二条 本办法应用中的具体问题，由省人民政府建设行政主管部门负责解释。

第三十三条 本办法自 2001 年 1 月 1 日起施行。

安徽省物业专项维修资金管理暂行办法

(2006年12月14日安徽省人民政府令第197号公布,根据2008年4月22日省政府令第211号《安徽省人民政府关于修改〈安徽省地震监测设施和观测环境保护暂行规定〉等规章的决定》第一次修订,根据2019年2月27日省政府令第289号《安徽省人民政府关于修改部分规章的决定》第二次修订)

《安徽省人民政府关于修改部分规章的决定》已经2019年2月13日省人民政府第43次常务会议通过,现予公布,自公布之日起施行。

省长 李国英
2019年2月27日

第一章 总 则

第一条 为了加强物业专项维修资金管理,保障物业正常维修、更新和改造,维护物业专项维修资金所有人的合法权益,根据国务院《物业管理条例》和《安徽省物业管理条例》等法律、法规,结合本省实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于本省行政区域内物业专项维修资金的交存、管理、使用和监督。

本办法所称物业专项维修资金,是指业主交存的专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造的资金。

第三条 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主,应当按照本办法规定交存物业专项维修资金。

业主交存的物业专项维修资金属业主所有。

第四条 物业专项维修资金的管理,实行专户存储、专款专用、业主决策、政府监督的原则。

第五条 省人民政府建设行政主管部门负责指导、监督本省行政区域内物业专项维修资金的管理工作。

市、县人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业专项维修资金的管理工作,其所属的物业专项维修资金管理机构具体实施物业专项维修资金的管理工作。

县级以上地方人民政府财政、审计等有关部门应当按照各自职责,做好物业专项维修资金的监督工作。

第二章 交 存

第六条 首次物业专项维修资金,由业主以购房款总额为基数,分别按照下列比

例交存：

（一）未配备电梯的，按照不超过 1% 的比例交存；

（二）配备电梯的，按照不超过 2% 的比例交存。

建设单位自用、出租的住宅物业或者与住宅楼结构相连的非住宅物业，未配备电梯的，由建设单位按照不超过同期同类商品房售房价款 1% 的比例交存；配备电梯的，按照不超过 2% 的比例交存。

住宅小区内与住宅楼结构不相连的非住宅物业，按照不超过购房款总额或者同期同类商品房售房价款 1% 的比例交存。

业主交存首次物业专项维修资金的具体比例，由设区的市人民政府确定。

第七条 首次物业专项维修资金，由业主在办理物业权属登记时向所在地市、县人民政府房地产行政主管部门交存。建设单位自用、出租的物业，其首次物业专项维修资金，由建设单位在办理物业权属登记时向所在地市、县人民政府房地产行政主管部门交存。

违反前款规定，业主未交存物业专项维修资金的，市、县人民政府房地产行政主管部门不予办理物业权属登记。

第八条 市、县人民政府房地产行政主管部门收取物业专项维修资金，应当向交存人出具省人民政府财政部门统一监制的物业专项维修资金专用票据。

第九条 一幢房屋的物业专项维修资金余额低于首次交存的物业专项维修资金 30% 时，该幢房屋的业主应当续筹物业专项维修资金。业主续筹物业专项维修资金有困难的，经所在单位证明，可由业主及其配偶申请提取其个人住房公积金账户内的存储余额。

物业专项维修资金续筹的标准和方案由业主委员会拟定，提交业主大会决定后，由业主委员会具体实施。

第十条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的收益，在扣除物业服务企业代办费用后，应当将业主所得收益 30% 用于补贴物业管理公共服务费，70% 纳入物业专项维修资金，在物业管理区域内统筹使用，但业主大会另作决定的除外。

前款规定的物业服务企业代办费用，由业主委员会和物业服务企业在物业服务合同中约定。

第三章 管理

第十一条 市、县人民政府房地产行政主管部门应当通过招标选择商业银行，设立物业专项维修资金管理专户。

业主交存的物业专项维修资金，由市、县人民政府房地产行政主管部门在物业专项维修资金专户中以物业管理区域为单位设立账户，并按幢、按户设置明细账目。

物业专项维修资金应当自存入专户之日起记账到户，结息到户。

第十二条 业主大会成立后，业主委员会应当到所在地市、县人民政府房地产行

政主管部门查询所在物业管理区域内交存物业专项维修资金的业主名单和金额，并在物业管理区域内公示。

业主未交存物业专项维修资金的，业主委员会应当督促其交存。逾期仍未交存的，业主委员会可以向人民法院起诉。

第十三条 物业专项维修资金账户的账目管理，由业主委员会负责，业主委员会可以委托物业服务企业负责具体管理。

第十四条 物业专项维修资金在保证正常使用的前提下，经业主大会决定，业主委员会可以委托所在地市、县人民政府房地产行政主管部门按照国家规定购买一级市场国债。物业专项维修资金购买国债的增值部分，扣除财政部门核定的管理费用外，应当纳入物业专项维修资金，在物业管理区域内统筹使用。

禁止任何单位和个人挪用物业专项维修资金及增值部分。

第十五条 业主转让物业时，应当结清物业专项维修资金；物业专项维修资金尚有节余的，应当随物业所有权同时转让过户。

业主转让物业时，未结清物业专项维修资金的，市、县人民政府房地产行政主管部门不予办理物业转让手续。

物业因拆迁或者其他原因灭失的，市、县人民政府房地产行政主管部门应当将业主交存的物业专项维修资金账面余额返还业主。

第四章 使用

第十六条 物业专项维修资金的使用，应当遵循程序规范、公开透明、权利与义务相一致的原则。

第十七条 物业专项维修资金的使用范围包括：

（一）物业共用部位维修工程

1. 主体承重结构部位损坏，需要拆换、加固的；
2. 户外墙面因损坏需要重新进行防水或者保温层施工的；
3. 整幢楼外檐面层脱落达到整幢楼外檐面积 30% 以上，需要修缮的；
4. 整幢楼或者单元共用部位地面面层、门窗及楼梯扶手等因破损需要整体修缮的；
5. 经具有共有关系的业主专有部分占建筑物总面积 2/3 以上且占总人数 2/3 以上同意使用物业专项维修资金的其他维修工程。

（二）物业共用设施设备维修、更新、改造工程

1. 物业管理区域内路面破损 30% 以上，需要整体修复的；
2. 整幢楼或者单元上下水管道、落水管等老化、损坏，需要更新、改造的；
3. 智能化系统、消防控制系统等需要整体更新、改造或者更换、维修主要部件，一次性费用超过原造价 20% 的；
4. 电梯需要整体更新或者更换、维修主要部件，一次性费用超过电梯原造价 20% 的；
5. 二次供水及消防水泵等因损坏，需要更新、改造的；

6. 物业管理区域内的围墙、大门等因损坏，需要整体修缮、更新的；

7. 经具有共有关系的业主专有部分占建筑物总面积 2/3 以上且占总人数 2/3 以上同意使用物业专项维修资金的其他维修、更新、改造工程。

第十八条 物业管理的下列费用，按照下列规定承担，不得从物业专项维修资金中列支：

（一）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用，由物业服务企业从业主交存的物业服务费中支出；

（二）物业在保修范围和保修期限内发生质量问题需要维修的费用，由建设单位承担；

（三）物业管理区域内供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等相关管线和设施设备的维修、养护费用，由有关单位依法承担；

（四）物业共用部位、共用设施设备属人为损坏的，其维修、更新费用由责任人承担。

第十九条 使用物业专项维修资金应当遵循下列程序：

（一）实施物业管理并已经成立业主大会，对全体业主共有的物业共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，由业主委员会按照年度提出物业专项维修资金使用计划，经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主通过后实施；对部分业主共有的物业共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，由业主委员会按照年度提出物业专项维修资金使用计划，经具有共有关系的业主专有部分占建筑物总面积 2/3 以上且占总人数 2/3 以上通过后实施；

（二）实施物业管理但尚未成立业主大会的，由物业服务企业按照年度提出物业专项维修资金使用计划，经对该物业共用部位、共用设施设备具有共有关系的业主专有部分占建筑物总面积 2/3 以上通过后实施；

（三）未实施物业管理的，由物业所在区域居民委员会组织对该物业共用部位、共用设施设备具有共有关系的业主提出物业专项维修资金使用计划，经具有共有关系的业主专有部分占建筑物总面积 2/3 以上且占总人数 2/3 以上通过后实施。

物业专项维修资金使用计划，应当在物业管理区域内公示 5 日后，方可表决。

第二十条 发生危及物业安全以及影响物业正常使用等紧急情况，需要立即对物业共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，由业主委员会、物业服务企业或者居民委员会提出物业专项维修资金使用方案，经所在地市、县人民政府房地产行政主管部门审核后，预先从物业专项维修资金中拨付，再按照本办法第十九条规定的程序补办有关手续。

第二十一条 物业维修和更新、改造费用按照下列规定列支：

（一）用于物业管理区域内共用设施设备维修和更新、改造的，由全体业主按照其所有的物业建筑面积比例承担，并从业主交存的物业专项维修资金中列支；

（二）用于整幢楼或者单元本体共用部位、共用设施设备维修和更新、改造的，由整幢楼或者单元业主按照其所有的物业建筑面积比例承担，并从业主交存的物业专项维修资金中列支。

第二十二条 使用物业专项维修资金，应当向物业所在地市、县人民政府房地产行政主管部门提供下列材料：

- （一）物业共用部位、共用设施设备维修、更新和改造项目的材料；
- （二）物业专项维修资金使用计划；
- （三）业主大会或者相关业主出具的书面确认证明；
- （四）物业专项维修资金列支范围的业主名册；
- （五）法律、法规以及规章规定的业主委员会、物业服务企业或者居民委员会出具的其他材料。

市、县人民政府房地产行政主管部门应当自接到前款规定的材料之日起2日内进行核实，符合物业专项维修资金使用规定的，应当通知物业专项维修资金管理专户银行办理支付手续。

第二十三条 使用物业专项维修资金的维修、更新和改造工程竣工后，应当依法组织工程竣工验收，经验收合格后方可交付使用。

第五章 监督

第二十四条 市、县人民政府房地产行政主管部门应当建立物业专项维修资金记录和查询系统，记载物业专项维修资金交存、使用和管理等情况，向业主提供免费查询服务。

第二十五条 业主委员会应当每半年向业主公示物业专项维修资金收取、使用和管理等情况，接受业主的监督。

业主对物业专项维修资金的交存、使用等情况有异议的，可以向业主委员会申请复核；对复核结果有异议的，可以向所在地市、县人民政府房地产行政主管部门申请重新复核。业主委员会和房地产行政主管部门应当自收到申请之日起5日内给予书面答复。

第二十六条 市、县人民政府房地产行政主管部门及其物业专项维修资金管理机构应当接受本级人民政府审计机关对物业专项维修资金的审计监督。

第二十七条 物业专项维修资金的财务管理和会计核算，应当符合国务院财政行政主管部门的规定。

县级以上地方人民政府财政行政主管部门应当加强对物业专项维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况的监督。

第二十八条 物业专项维修资金专用票据的领取、使用、保存和核销，应当符合省人民政府财政、建设行政主管部门的规定，并接受其监督。

第六章 法律责任

第二十九条 违反本办法规定，挪用物业专项维修资金的，由县级以上地方人民

政府房地产行政主管部门追回挪用的物业专项维修资金，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用数额2倍以下的罚款；物业服务企业挪用物业专项维修资金，情节严重的，由颁发资质证书的部门吊销资质证书；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

第三十条 违反本办法规定，使用、保存、核销物业专项维修资金专用票据的，依照有关法律、法规的规定给予处罚。

第三十一条 县级以上地方人民政府及其房地产行政主管部门、物业专项维修资金管理机构违反本办法规定，有下列行为之一的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- (一) 减免业主应当交存的物业专项维修资金的；
- (二) 不按照规定收取、管理物业专项维修资金的；
- (三) 挪用物业专项维修资金的；
- (四) 不按照规定对物业专项维修资金的使用进行监督的；
- (五) 有其他徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守行为的。

第七章 附则

第三十二条 公有住房出售后物业专项维修资金的交存、使用和管理办法，由省人民政府另行制定。

本办法施行前，没有交存物业专项维修资金的，应当按照原规定的标准补交，具体办法由市、县人民政府制定。

第三十三条 住宅小区外与住宅楼结构不相连的非住宅物业的物业专项维修资金交存、使用和管理，参照本办法执行。

第三十四条 本办法所称物业共用部位，是指房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

本办法所称物业共用设施设备，是指物业管理区域内建设费用已分摊进入房屋销售价格的可共用上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明、锅炉、消防、绿地、道路、路灯、渠、池、湖、井、露天广场、非经营性车场车库、公益性文体器械与场所及其使用的房屋等。

第三十五条 本办法自2007年1月1日起施行。

安徽省保障性住房建设和管理办法（试行）

（2013年8月29日 安徽省人民政府令第248号公布）

《安徽省保障性住房建设和管理办法（试行）》已经2013年8月29日省人民政府第11次常务会议通过，现予公布，自2013年11月1日起施行。

省长 王学军
2013年9月13日

第一章 总则

第一条 为了保障居民基本住房需求，规范保障性住房建设和管理，根据国家有关规定，结合本省实际，制定本办法。

第二条 本办法所称保障性住房，是为本省行政区域内城市和县人民政府所在地的镇（以下简称城镇）符合条件的住房保障对象提供的，具有保障性质的廉租住房、公共租赁住房。

廉租住房和公共租赁住房按照建设项目审批程序，分别履行立项等相关手续，实行统筹建设，统一分配和管理，并对低收入群体优先配租。

保障性住房通过新建、改建、收购、租赁、捐赠等方式筹集，可以由政府投资，也可以由政府提供政策支持、社会力量投资。

第三条 保障性住房的建设和管理，应当适应产城一体的城镇化发展需要，与经济发展和公共服务相统筹，与产业功能、城市功能和生态功能相协调，坚持统筹规划、合理布局，政府主导、社会参与，管办分开、市场运作，保障基本、动态管理，租补分离、并轨运行，公开公正、严格监督的原则。

第四条 县级以上人民政府应当编制本行政区域保障性住房建设规划，将其纳入国民经济和社会发展规划、城市总体规划和土地利用总体规划，并分年度、有计划地组织实施。

第五条 省人民政府住房城乡建设行政主管部门负责指导和监督本省保障性住房建设和管理工作；省相关行政主管部门按照各自职责，做好保障性住房建设和管理的有关工作。

市、县（市、区）人民政府住房保障行政主管部门负责拟订本行政区域保障性住房的年度计划和相关政策等，负责保障性住房建设、分配和运营的监督管理；民政部门负责审查核实申请对象的收入和财产状况；财政部门负责向符合条件的保障对象发放住房租赁补贴或者住房租金补助；发展改革、审计、监察、公安、国土资源、规划、建设、价格、金融、税务等部门按照各自职责，做好保障性住房建设和管理的有关工作。

街道办事处（社区）或者镇人民政府负责辖区内保障性住房的申请受理、资格初

审工作。

第六条 政府投资的保障性住房,其资金筹措、房源筹集、租金收取、资产运营和维护管理等,可以由市、县(市、区)人民政府委托运营机构负责。社会力量投资的保障性住房,由投资人或者其委托的运营机构负责管理和运营。

政府投资的保障性住房租售收入和配套商业服务设施的收益,专项用于保障性住房建设及其债务偿还、住房租金补助、保障性住房的维修管理等。

第二章 投资与建设

第七条 政府投资建设保障性住房,应当通过竞争选择具备相应资质的企业代建,主要方式为:

- (一)由政府确定建设标准、回购价格和建设期限等,竞争土地使用权出让价格;
- (二)由政府确定设计方案、建设标准和建设期限等,竞争回购价格;
- (三)由政府确定配建套数、建设标准、套型结构、建设期限等,在公开出让土地的商品住房项目中配建。

第八条 市、县(市、区)人民政府应当根据保障性住房建设规划和年度计划,将保障性住房建设用地纳入住房用地供应计划,保障供应。

保障性住房及其配套设施新增建设用地计划指标,由省依据国家规定在年初预安排下达,下半年根据用地报批情况,据实报国家核实确认,不占省下达地方的其他建设用地计划指标。

第九条 保障性住房建设应当充分考虑居民就学、就医、购物、出行等需求,优先安排在交通便利、基础设施配套完善或者产业集聚的区域。在城镇新区建设保障性住房的,应当同步规划、同期建设、同时交付配套基础设施和公共服务设施。

第十条 保障性住房建设,应当严格执行住宅设计、建筑工程质量安全、节能环保、绿色建筑等国家、省有关标准,遵守勘察、设计、施工图审查、施工、监理和验收等法定建设程序,健全招标投标机制,加强工程质量监管。

保障性住房应当在建筑物明显位置设立永久性标识,标明建设、勘察、设计、施工、监理单位及其法定代表人,实行责任终身追究。

第十一条 政府投资保障性住房的资金,通过下列渠道筹集,实行专项管理、分账核算、统筹集约使用:

- (一)各级财政预算安排的;
- (二)土地出让收益按规定比例提取的;
- (三)住房公积金按规定支持保障性住房建设的;
- (四)出租、出售保障性住房所得的;
- (五)社会捐赠的;
- (六)银行贷款、企业债券等其他方式筹集的。

第十二条 鼓励银行业金融机构或者其他机构为保障性住房建设、运营发放中长

期贷款，引导担保机构为保障性住房融资、贷款提供担保。

运营机构发行企业债券或者中期票据用于保障性住房建设、运营的，有关部门应当优先给予支持。

第十三条 保障性住房的建设、运营、租售，依据国家和省有关规定享受税收优惠，免收行政事业性收费和政府性基金。

第十四条 社会力量投资、运营的保障性住房，应当纳入当地保障性住房建设规划、年度计划和管理，享受政府提供的支持政策。

鼓励社会组织和个人将符合条件的自有住房向保障对象出租，或者捐赠住房作为保障性住房。

社会组织和个人捐赠住房作为保障性住房的，执行公益性捐赠涉及的税费减免政策。

第三章 保障对象和标准

第十五条 城镇住房保障的对象，为住房困难和收入、财产等符合保障条件的城镇家庭、个人和在城镇稳定就业的外来务工人员。

具体标准及条件，由市、县(市)人民政府根据本地实际确定，并向社会公布。

第十六条 保障性住房面积标准，按照国家和省规定执行。市、县(市)人民政府住房保障行政主管部门应当根据保障对象的家庭人口、性别、代际结构等情况，合理确定配租保障性住房的具体户型。

住房租赁补贴的面积标准和每平方米租赁补贴标准，由市、县(市)人民政府根据本行政区域家庭平均住房水平、财政承受能力，以及市场平均租金和保障对象的租金支出占家庭收入的合理比例等因素确定，实行动态管理，并向社会公布。

第十七条 配租保障性住房的，承租人应当按照租赁合同约定的租金标准缴纳租金。租金标准由市、县(市)人民政府住房保障行政主管部门会同价格行政主管部门、财政部门，参照同地段同品质住房的市场租金水平合理确定，报本级人民政府批准后公布执行。

市、县(市、区)人民政府根据承租人的收入状况，分档发放住房租金补助。承租人收入提高、仍符合保障条件的，应当降低住房租金的补助标准；承租人不再符合保障条件的，应当腾退保障性住房，并停止发放住房租金补助。

第十八条 政府投资建设的保障性住房，在确保保障性住房持有数量、满足保障需求的情况下，运营机构可以按照国家规定向市、县(市)人民政府住房保障行政主管部门提出保障性住房出售计划，经本级人民政府批准后组织向承租人出售。出售价格，由市、县(市)人民政府参照同时期同地段同品质商品住房价格确定。承租人可以购买全部产权，也可以购买部分产权。

运营机构经批准出售保障性住房的，应当在本行政区域内的政府网站等媒体上公示购房人名单及其住房和收入状况。公示时间不少于7个工作日。

第四章 申请与审核

第十九条 城镇家庭、个人和外来务工人员申请保障性住房或者住房租赁补贴的，应当向街道办事处（社区）或者镇人民政府提交申请。鼓励外来务工人员由用人单位统一向街道办事处（社区）或者镇人民政府申请。

申请人应当如实申报住房、人口、收入和财产状况，不得隐瞒、虚报或者伪造，并书面同意审核机关核实其申请信息。

审核机关核实申请人住房、人口、收入和财产状况等，有关单位和个人应当提供便利，按规定出具相关证明材料，并对所出具材料的真实性负责。

第二十条 申请保障性住房或者住房租赁补贴，按照下列程序审核：

（一）初审。街道办事处（社区）或者镇人民政府应当自受理申请之日起10个工作日内，对申请人住房、人口、收入和财产状况提出初审意见。符合条件的，街道办事处（社区）或者镇人民政府自提出初审意见之日起2个工作日内在申请人所在社区、家庭成员所在单位公示，公示时间不少于7个工作日；公示期满2个工作日内，对公示无异议或者经查证异议不成立的，将初审意见和申请材料分别报县（市、区）人民政府住房保障行政主管部门和民政部门。

（二）审核。县（市、区）人民政府住房保障行政主管部门应当自收到初审意见和申请材料之日起5个工作日内，对申请人住房状况进行调查核实并提出审核意见，提交同级民政部门。

县（市、区）人民政府民政部门应当自收到初审意见和申请材料之日起15个工作日内，通过居民家庭经济状况信息核对平台，会同住房保障、公安、人力资源社会保障、金融、工商、住房公积金管理等单位，对申请人收入和财产状况进行调查核实，提出审核意见并确定租金补助档次，提交同级住房保障行政主管部门。有关单位应当配合，并在收到民政部门信息核对通知5个工作日内出具审核意见，反馈民政部门。

（三）登记。经审核符合条件的，由市、县（市、区）人民政府住房保障行政主管部门在本行政区域内的政府网站等媒体上公示申请人名单及其住房和收入状况，公示时间不少于7个工作日。公示期满，对公示无异议或者经查证异议不成立的，登记为住房保障对象，书面通知申请人，并通过政府网站等媒体向社会公开。

第二十一条 经审核不符合条件的，审核单位应当退回申请，书面告知申请人，并说明理由。

申请人有异议的，可以自收到书面告知之日起15个工作日内，向审核单位申请复核。审核单位应当自收到复核申请之日起7个工作日内进行复核并提出复核意见。经复核原审核意见错误的，应当改正，并书面告知申请人；经复核原审核意见正确的，应当将复核结果书面告知申请人。

第二十二条 市、县（市、区）人民政府住房保障行政主管部门应当根据保障对象的住房困难、家庭人口、收入和财产状况，以及在本地居住或者稳定就业的年限、申

请保障性住房的时间等因素综合评分，或者采取随机摇号等方式确定保障对象的分配顺序。分配结果在住房保障行政主管部门网站公开。

运营机构应当根据住房保障行政主管部门的分配结果，自确定分配之日起5个工作日内，与保障对象签订保障性住房租赁合同，并纳入保障性住房基础信息管理平台管理。

社会力量投资、运营的保障性住房，其保障对象应当为经市、县（市、区）人民政府住房保障行政主管部门登记的保障对象，并纳入保障性住房基础信息管理平台管理。

第二十三条 符合下列条件之一的保障对象，优先予以保障：

- （一）享受城镇最低生活保障的家庭；
- （二）孤寡老人、四级以上残疾人员和重大疾病救助对象；
- （三）烈士遗属、残疾军人等重点优抚对象；
- （四）劳动模范、见义勇为人员的家庭；
- （五）符合市、县（市）人民政府规定的其他保障对象。

第二十四条 申请住房租赁补贴，经复核并公示无异议的，应当按照规定的标准发放住房租赁补贴。

市、县（市、区）人民政府住房保障行政主管部门应当会同同级财政部门于每年第三季度根据当年住房租赁补贴发放和需求等情况，制定下年度住房租赁补贴发放计划。

第五章 使用与退出

第二十五条 保障性住房租赁合同应当载明租金、租期和使用要求，解除合同、腾退和收回保障性住房的情形和处理办法等内容，租赁合同期限不超过5年。

保障性住房租赁合同期满后需要续租的，承租人应当按照本办法规定，在租期届满前3个月内重新提出申请。

保障性住房出售合同应当载明政府与承购人的产权份额，承购人取得全部产权、转让、腾退的情形以及政府回购的处理办法等内容。

第二十六条 保障性住房的产权登记，应当在房地产登记簿和权利证书上注明保障性住房类型和土地使用权类型。共有产权的保障性住房，应当注明共有份额。

第二十七条 出租的保障性住房及其共用部位、共用设施设备的维修、养护和管理，由运营机构负责。出售的保障性住房及其共用部位、共用设施设备的维修、养护以及其他依法应当由业主负责的事务，由承购人负责。

政府投资建设的保障性住房及其共用部位、共用设施设备的维修和物业服务费用，主要通过保障性住房的租金收入、物业服务费收入和配套商业服务设施取得的收益解决，不足部分由财政预算安排解决。

第二十八条 承租人应当在承租的保障性住房内居住，并按照合同约定缴纳租金和物业服务费等费用。承租人承担的租金超出家庭收入规定比例的，承租人可以申请从住房公积金账户内的存储余额中提取住房公积金，用于支付租金。

第二十九条 承租人通过购买、继承、受赠等方式取得其他住房，不再符合保障条件的，应当在发生变化后的3个月内，向运营机构提出解除合同，并按照合同约定腾退保障性住房；运营机构发现承租人不再符合条件的，应当与其解除合同，要求其按照合同约定腾退保障性住房。

领取住房租赁补贴的保障对象经济状况改善，或者通过购买、继承、受赠等方式取得住房，不再符合保障条件的，应当终止发放住房租赁补贴。

第三十条 承租人有下列情形之一的，应当退回承租的保障性住房，停止发放住房租金补助：

- (一) 隐瞒、虚报或者伪造住房、人口、收入、财产状况，不符合承租条件的；
- (二) 转租、出借保障性住房的；
- (三) 无正当理由连续6个月以上未在保障性住房居住的；
- (四) 无正当理由累计6个月以上未缴纳租金的；
- (五) 损毁、破坏保障性住房拒不恢复原状，或者擅自改变房屋用途和结构的；
- (六) 保障性住房租赁合同约定的其他情形。

承租人有前款(一)、(二)、(三)项情形之一的，应当同时退回行为发生之日起领取的住房租金补助。

第三十一条 购买保障性住房，自合同签订之日起未满5年的，不得自行转让承租住房；确需转让的，由运营机构按照购房原价并考虑住房折旧和物价水平因素等予以回购。

购买的保障性住房，自合同签订之日起满5年，购买人可以向市、县(市、区)人民政府住房保障行政主管部门申请取得全部产权或者上市交易。取得全部产权的，应当按照同时期同地段同品质商品住房价格补交政府产权部分价款；上市交易的，按照产权比例享受交易收益，政府有优先购买权。承购人转让保障性住房后，不得再次申请城镇住房保障。

第三十二条 保障性住房承购人在取得全部产权前，有下列情形之一的，应当腾退保障性住房，运营机构按照购房原价款回购：

- (一) 无正当理由连续6个月以上未在保障性住房居住的；
- (二) 出租、出借以及擅自转让保障性住房的；
- (三) 损毁、破坏购买的保障性住房，拒不恢复原状的；
- (四) 擅自改变房屋用途和结构的。

第三十三条 腾退、收回保障性住房的，应当为承租人或者承购人提供合理的搬迁期限。搬迁期满，承租人或者承购人无正当理由不搬迁的，运营机构可以依法向人民法院提起诉讼。

第六章 服务与管理

第三十四条 县级以上人民政府应当组织有关部门建立保障性住房基础信息管理

平台和居民家庭经济状况信息核对平台，健全住房保障信息共享、联审和核对机制。

第三十五条 县级以上人民政府及其有关部门应当公开下列保障性住房信息：

- (一) 保障性住房法规及申请条件、审核程序、分配规则等政策；
- (二) 保障性住房建设规划和年度计划及其执行情况；
- (三) 保障性住房建设项目和房源；
- (四) 保障性住房的分配、退出，住房租赁补贴发放情况；
- (五) 违反保障性住房政策、法规的查处情况。

第三十六条 市、县(市、区)人民政府住房保障行政主管部门应当建立保障性住房和保障对象档案，记载保障对象的申请、审核和分配情况，保障性住房建设、筹集、出租和出售情况，住房租赁补贴、住房租金补助发放情况，违法违规情况等信息。

第三十七条 保障对象应当按照本办法规定，如实申报住房、人口、收入和财产状况。保障对象住房、人口、收入和财产状况及其他条件发生变化，不再符合保障条件的，应在变化后3个月内向运营机构报告。

市、县(市、区)人民政府住房保障行政主管部门应当会同有关部门对保障对象的住房、人口、收入和财产变动情况，定期进行抽查。抽查结果作为调整保障性住房、住房租赁补贴和住房租金补助的依据。

第三十八条 政府投资建设保障性住房的目标任务完成情况，资金的筹集、管理和使用，工程建设管理、住房分配运行，以及配套支持政策执行情况等，依法接受审计机关的审计监督。

第三十九条 县级以上人民政府住房保障行政主管部门和其他有关部门、街道办事处(社区)、镇人民政府应当建立举报、投诉制度，公布举报、投诉的电话、信箱地址。

对保障性住房建设和管理中的违法行为，任何单位和个人都有权举报和投诉。有关部门和单位收到举报、投诉后，应当按照各自职责依法调查处理，并答复举报、投诉人。

第七章 法律责任

第四十条 违反本办法规定，市、县(市、区)人民政府有下列行为之一的，由上级人民政府责令限期改正，通报批评，依法给予直接负责的主管人员和其他直接责任人处分：

- (一) 未按规定编制保障性住房建设规划和年度计划的；
- (二) 未按规定将保障性住房建设用地纳入住房用地供应计划保障供应的；
- (三) 未按规定筹集、拨付和使用政府投资建设保障性住房资金的；
- (四) 未按规定确定和调整保障对象收入和财产标准、住房困难标准、租赁补贴面积标准和每平方米租赁补贴标准的；
- (五) 未履行本办法规定的其他职责的。

第四十一条 县级以上人民政府住房保障行政主管部门和其他有关部门、街道办事处(社区)和镇人民政府有下列行为之一的，对其直接负责的主管人员和其他直接责

任人员，依法给予处分：

- (一) 向不符合条件的申请人提供保障性住房或者发放住房租赁补贴的；
- (二) 擅自变更保障方式、保障性住房面积标准以及保障性住房租赁、销售价格标准或者住房租赁补贴标准的；
- (三) 未按规定建立保障性住房和保障对象档案的；
- (四) 未按规定对申请材料进行初审或者审核的；
- (五) 未按规定公示或者公开保障对象、住房保障信息的；
- (六) 对违法行为未及时依法处理的；
- (七) 未履行本办法规定的其他职责的。

第四十二条 违反本办法规定，申请人隐瞒、虚报或者伪造住房、人口、收入和财产状况的，由县级以上人民政府住房保障行政主管部门驳回其申请，录入保障性住房基础信息管理平台。

违反本办法规定，申请人隐瞒、虚报或者伪造住房、人口、收入和财产状况，骗租、骗购保障性住房或者骗取住房租赁补贴的，由县级以上人民政府住房保障行政主管部门收回保障性住房或者追回住房租赁补贴，录入保障性住房基础信息管理平台，自收回保障性住房或者退回住房租赁补贴之日起5年内不受理其保障性住房申请，并处1000元以下罚款。

第四十三条 有关单位或者个人为保障性住房申请人或者其家庭成员出具虚假证明材料的，由县级以上人民政府住房保障行政主管部门责令限期改正，对个人处200元以上1000元以下罚款，对单位处2000元以上10000元以下罚款，并依法依规追究责任。

第八章 附 则

第四十四条 其他镇和独立工矿区、国有农场的保障性住房建设和管理，参照本办法执行。

第四十五条 本办法自2013年11月1日起施行。

安徽省职工所购公有住房 上市交易管理暂行办法

(1998年5月29日 省政府皖政〔1998〕21号)

第一条 为了规范职工所购公有住房上市交易行为,推进住房商品化、社会化进程,根据国家有关规定,结合本省实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于本省行政区域内职工所购公有住房上市交易的管理。

职工所购公有住房上市交易的形式包括出售、交换、出租和抵押。

第三条 本办法所称职工所购公有住房,是指:

- (一) 职工按房改政策购买的公有住房;
- (二) 职工按国家优惠政策购买的经济适用房、安居房、解困房。

第四条 职工所购公有住房上市交易应当遵循自愿、公平、合法的原则,体现政府对解决中低收入人家庭住房问题的优惠政策,促进住房消费,推动房地产业发展。

第五条 省人民政府建设行政主管部门主管本省行政区域内职工所购公有住房上市交易管理工作。

行署和市、县人民政府房地产管理部门主管本行政区域内职工所购公有住房上市交易管理工作。

财政、物价、地税、房改、土地等有关部门应当按照各自职责,做好职工所购公有住房上市交易管理工作。

第六条 职工所购公有住房上市交易应当具备下列条件:

- (一) 已领取房屋所有权证书和土地使用权证书;
- (二) 职工购买公有住房后,由于继承或者赠与改变产权关系的,已办理产权变更手续。

第七条 下列职工所购公有住房不得上市交易:

- (一) 机关办公区内、学校教学区内的公有住房;
- (二) 违反房改政策规定购买的公有住房;
- (三) 城市房屋拆迁范围内的公有住房;
- (四) 县级以上地方人民政府规定不宜上市交易的其他公有住房。

本条前款第(一)项规定的职工所购公有住房确需上市交易的,应当征得原产权单位的同意,在同等条件下,原产权单位或者其职工有优先购买权、交换权或者租赁权。

第八条 职工所购公有住房上市交易前,房屋产权人应当向房屋所,在地市、县人民政府房地产管理部门申请办理职工所购公有住房上市交易的确认手续,并提交下列证件:

- (一) 房屋所有权证书和土地使用权证书;

- (二) 房屋产权人合法有效的身份证明;
- (三) 法律、法规或者规章规定的其他证明材料。

经房地产管理部门审查符合条件的, 职工所购公有住房方可按照规定上市交易。

第九条 职工所购公有住房上市交易的, 交易双方当事人应当签订交易合同, 并按照《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定办理价格申报、价格评估和房屋权属、土地权属过户、登记手续。

职工所购公有住房上市交易前, 房屋产权人未领取土地使用权证书的, 可凭房屋所有权证书先行办理交易手续, 交易完成后 30 日内持变更后的房屋所有权证书到房屋所在地市、县人民政府土地管理部门补办土地使用权证书。

房地产管理部门应当将职工所购公有住房上市交易的情况定期抄送同级房改部门。

第十条 职工所购公有住房上市交易应当按照下列规定缴纳有关税、费:

(一) 应缴税款按照国家和本省有关规定执行, 在权限范围内从低征收, 具体办法由省人民政府财政、地税和建设行政主管部门制定。

(二) 土地使用权出让金或者土地收益, 由房屋所在地市、县人民政府根据国家和本省有关规定在权限范围内从低收取。

(三) 按照成交价的 0.5% 缴纳交易手续费, 交易手续费由交易双方分摊。

除本条前款规定的税、费外, 房地产管理部门和其他有关部门在对职工所购公有住房上市交易实施管理中, 不得收取其他费用。

第十一条 职工出售、出租以成本价购买的公有住房, 在按照本办法第十条规定缴纳有关税、费后, 所得售房款或者租金收入归职工个人所有。

第十二条 职工出售、出租以标准价购买的公有住房, 在按照本办法第十条规定缴纳有关税、费后, 所得售房款或者租金收入由职工和原产权单位按各自的产权比例进行分配。

职工出售、出租经标准价购买的公有住房, 应当出具原产权单位同意出售、出租的书面证明, 并确定职工和原产权单位各自的产权比例, 在同等条件下, 原产权单位有优先购买权或者租赁权。

第十三条 职工以标准价购买的公有住房, 在按照房改政策规定补交成本价与标准价的差额后出售、出租的, 按照本办法第十一条规定执行。

第十四条 职工以成本价购买的公有住房可以相互交换或者与私房、商品房交换, 并按照本办法第十条规定缴纳有关税、费。

职工以标准价购买的公有住房, 在按照房改政策规定补交成本价与标准价的差额后方可按照本条前款规定进行交换; 职工购买公有住房时, 与原产权单位另有约定的, 按照约定办理。

第十五条 职工以成本价、标准价购买的公有住房可以依法设定抵押权。

职工以标准价购买的公有住房设定抵押权时, 应当出具原产权单位同意抵押的书面证明。

第十六条 职工所购公有住房上市交易后, 原提取的住房维修基金转移到新房屋

产权人名下，用于该房屋公用部位的维修。

第十七条 职工所购公有住房上市交易后，不得再向所在单位申请分配住房和按照房改政策或者按照国家优惠政策购买、承租公有住房。

第十八条 职工所购公有住房按照本办法规定出售或者交换以后再次进入市场交易的，按照私房交易的有关规定办理。

第十九条 国家扶持、单位补贴、个人集资建造的住房上市交易的，参照本办法执行。

第二十条 本办法自发布之日起施行。本省过去有关规定与本办法不一致的，以本办法为准。