

(上接第五版)

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

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

第三章 房地产转让

第十八条 本条例所称房地产转让是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。

房地产转让时,土地使用权出让合同载明的权利、义务随之转移。

第十九条 以出让方式取得土地使用权的,转让房地产应当符合下列条件:

(一)按照出让合同约定已经交付全部土地使用权出让金,并取得土地使用权证书的;

(二)按照出让合同约定进行投资开发属于房屋建设工程的,完成开发投资总额的25%以上;属于成片开发土地的,形成工业用地或者其他建设用地条件的;

第二十条 以划拨方式取得土地使用权的,转让房地产时,应当按照国务院规定,报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的,应当由受让方办理土地使用权出让手续,并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

以划拨方式取得土地使用权的,转让房地产报批时,有批准权的人民政府按照国务院规定决定可不办理土地使用权出让手续的,转让方应当按照国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者其他处理。

以出让方式取得土地使用权的,

转让房地产后,受让人改变原土地使用权出让合同约定的土地用途的,必须取得原出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意,签订土地使用出让合同变更协议或者重新签订土地使用出让合同,相应调整土地使用权出让金。

第二十一条 企业兼并、合并涉及房地产转让的,按照本条例规定办理转让手续。

第二十二条 预售商品房应当符合下列条件:

(一)已交付全部土地使用权出让金、取得土地使用权证书;

(二)持有建设工程规划许可证;

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

(四)已经确定交付和入住日期;

(五)向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记。

符合以上条件的,由房产管理部门发给商品房预售许可证。

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

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

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

第四章 房屋租赁

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

第二十七条 房屋租赁,出租人和承租人应当持租赁合同,向房产管理部门登记备案。房屋租赁期限不

得超过10年,逾期需继续租赁的,应当到房产管理部门办理延续租赁登记备案手续。

第二十八条 有下列情形之一的,出租人可以提前解除房屋租赁合同:

(一)出租人因不可抗力的原因须提前解除合同的;

(二)承租人违反合同改变房屋用途的;

(三)承租人未经出租人同意转租房屋的;

(四)承租人未按照合同规定缴纳租金,且迟延时间超过3个月的;

(五)承租人损坏房屋或者设备而不维修、不赔偿的;

(六)承租人其他主观过错造成须提前解除合同的;

(七)经房产管理部门鉴定为危房,房屋不能继续使用的。

第二十九条 有下列情形之一的,承租人可以提前解除房屋租赁合同:

(一)承租人因不可抗力的原因须提前解除合同的;

(二)出租人未按照合同规定履行其对该房屋的正常维修责任的;

(三)出租人其他主观过错造成须提前解除合同的;

(四)经房产管理部门鉴定为危房,房屋不能继续使用的。

第三十条 符合本条例第二十八条第一项、第二十九条第一项规定提前解除房屋租赁合同的,出租人或者承租人免除赔偿责任。符合本条例第二十八条第二项、第三项规定,提前解除房屋租赁合同的,承租人或者出租人应当按照造成损失的实际损失支付对方赔偿金。

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

第三十二条 房屋所有人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的,应当将租金中所含土地

收益依照国家和省有关规定上缴国库。

第五章 房地产抵押

第三十三条 本条例所称房地产抵押是指房地产抵押人以其合法的房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。

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

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

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

抵押人转让抵押物的,应当依法严格履行及时通知和债务清偿等义务。

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

第三十八条 设定房地产抵押权的土地使用权是以划拨方式取得的,依法拍卖该房地产后,应当从拍卖所得的价款中缴纳相当于缴纳土地使用权出让金的款额后,抵押权人才可优先受偿。

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

市人民政府规定的部门缴纳差价款。具体办法由市人民政府确定。

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

第六章 房屋典当

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

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

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

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

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

第七章 房屋交换

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

第四十七条 房屋产权交换,其不等价部分按照本条例第三章的规定办理房地产转让手续。

第四十八条 房屋使用权交换,因房屋结构、设施、面积、用途、区位等因素,房屋使用价值有差异的,由有关部门测定差价,并由受益方按比例向

第八章 税费

第五十条 从事房地产交易,交易当事人必须依法纳税。

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

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

第五十二条 交易手续费的使用,按照省财政部门的有关规定执行。

第九章 罚则

第五十三条 对妨碍阻挠房地产管理人员执行公务、扰乱房地产交易秩序的,由公安机关根据《中华人民共和国治安管理处罚法》处罚;构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

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

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

第十章 附则

第五十六条 本条例应用中的具体问题由省人民政府负责解释。

第五十七条 本条例自公布之日起施行。

辽宁省实施《中华人民共和国土地管理法》办法

(2002年1月31日辽宁省第九届人民代表大会常务委员会第二次会议通过 根据2004年6月30日辽宁省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈辽宁省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法〉的决定》第一次修正 根据2014年1月9日辽宁省第十二届人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改部分地方性法规的决定》第二次修正 根据2014年9月26日辽宁省第十二届人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改部分地方性法规的决定》第三次修正 根据2015年9月25日辽宁省第十二届人民代表大会常务委员会第二十一次会议《关于修改〈辽宁省节约能源条例〉等8件地方性法规的决定》第五次修正 根据2018年3月27日辽宁省第十三届人民代表大会常务委员会第二次会议《关于修改部分地方性法规的决定》第六次修正 根据2016年5月25日辽宁省第十二届人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈辽宁省节约能源条例〉等8件地方性法规的决定》第五次修正 根据2018年3月27日辽宁省第十三届人民代表大会常务委员会第二次会议《关于修改〈辽宁省实施〈中华人民共和国森林法〉办法〉等部分地方性法规的决定》第六次修正 根据2020年11月24日辽宁省第十三届人民代表大会常务委员会第二十三次会议《关于修改〈辽宁省城镇房屋交易管理条例〉等12件地方性法规的决定》第七次修正)

第七条 依照有关法律、法规的规定,有下列情形之一,致使土地登记事项发生变更的,土地权利人应当自变更之日起30日内,持有关文件向原土地登记机关提出申请,办理变更登记手续:

(一)改变土地用途的;

(二)转让、租赁、抵押国有土地使用权的;

(三)以土地使用权入股的;

(四)集体土地所有权人之间调整土地的;

(五)分割地上建筑物致使土地使用权分割的;

(六)企业破产、兼并、分立的;

(七)其他需要变更土地登记内容的。

第八条 有下列情形之一的,由原土地登记机关依法办理注销土地登记:

(一)土地使用权被依法收回的;

(二)土地使用权有偿使用合同约定的期限届满,土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准的;

(三)农民集体所有的土地依法被全部征收的;

(四)其他土地权利终止的。

第三章 土地利用总体规划

第九条 省、市、县土地利用总体规划,由本级人民政府组织土地行政主管部门和有关部门共同编制;各

类经济开发区的土地利用总体规划,由市人民政府组织开发区管委会、市、县级土地行政主管部门和有关部门共同编制;市辖郊区的土地利用总体规划,由市人民政府组织市、县级土地行政主管部门和有关部门共同编制。

乡(镇)土地利用总体规划,由乡(镇)人民政府编制,逐级上报市人民政府批准。省小城镇建设示范乡(镇)的土地利用总体规划,应当逐级上报省人民政府批准。

第十条 符合下列情形之一的,经原批准机关批准,土地利用总体规划可以修改:

(一)根据国民经济和社会发展需

要,确需修改土地利用总体规划的;

(二)根据国民经济和社会发展需

要,确需修改土地利用总体规划的;

(三)在土地利用总体规划确定的城市、村庄、集镇建设用地范围内占用耕地的,由建设单位负责补充耕地;没有条件开垦

耕地的,按本办法规定缴纳耕地开垦费,由有能力补充耕地的单位代为履行补充耕地义务,所补充的耕地,由省土地行政主管部门负责组织验收。

新增建设项目建设用地后,被占用耕地的市确因土地后备资源匮乏或者受开发能力限制,新开垦的耕地数量不足以补充所占耕地数量的,由该市土地行政主管部门提出申请,经省土地行政主管部门同意,并统一组织进行易地开垦,同时相应核减该行政区域内开垦耕地的数量。

第十六条 耕地开垦费由县以上土地行政主管部门负责收缴,专项用于开垦新的耕地,不得减免和挪用。耕地开垦费的缴纳标准和使用管理办法,按照省有关规定执行。

第十七条 开发未确定使用权的国有荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业和渔业生产的,开发单位或者个人应当向县以上土地行政主管部门提出申请,按照下列规定批准:

(一)一次性开发土地10公顷以下(含本数)的,由县人民政府批准;

(二)一次性开发土地10公顷以上的,由市人民政府批准;

开发农民集体所有的荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业和渔业生产的,应当经农民集体经济组织或者村民委员会同意,向县土地行政主管部门提出申请,报县人民政府批准。

依照前两款规定取得土地使用权的,土地使用者应当向不动产登记机构申请不动产登记。

第十八条 因挖损、塌陷、压占等造成土地破坏的,必须进行复垦。没有条件复垦的单位或者个人应当根据破坏土地的面积和破坏程度,按照省规定的标准,向县以上土地行政主管部门缴纳土地复垦费;有条件复垦,但复垦后验收不合格的,应当按上述标准补交土地复垦费。

第十九条 市、县、乡(镇)人民政府按照土地利用总体规划制定的土地整理方案,应当报上一级土地行政主管部门备案。

实现耕地占补平衡的地区,可以按土地整理后新增耕地面积,向上一级土地行政主管部门申请预留的建设占用耕地指标,用于本地区必需的非农业建设。

(一)在土地利用总体规划确定的村庄和集镇建设用地范围内占用耕地的,应当先补后占,由乡(镇)人民政府、农村集体经济组织或者村民委员会及建设单位进行耕地补充,市、县土地行政主管部门负责监督实施,省土地行政主管部门或者由其委托的市土地行政主管部门组织验收;

(二)在土地利用总体规划确定的村庄和集镇建设用地范围内占用耕地的,应当先补后占,由乡(镇)人民政府、农村集体经济组织或者村民委员会及建设单位进行耕地补充,市、县土地行政主管部门负责监督实施,省土地行政主管部门或者由其委托的市土地行政主管部门组织验收;

(三)在土地利用总体规划确定的城市、村庄、集镇建设用地范围内占用耕地的,由建设单位负责补充耕地;没有条件开垦</