

遼寧省人民代表大會常務委員會關於修改《遼寧省城鎮房地產交易管理條例》等12件地方性法規的決定

(2020年11月24日遼寧省第十三屆人民代表大會常務委員會第二十三次會議通過)

遼寧省第十三屆人民代表大會常務委員會第二十三次會議決定對《遼寧省城鎮房地產交易管理條例》等12件地方性法規作如下修改:

一、遼寧省城鎮房地產交易管理條例

1.將第二條第二款修改為:“本條例所稱房地產交易,包括房地產轉讓、房地產抵押和房屋租賃。”

2.將第五條第三款修改為:“住房城鄉建設、自然資源、市場監管、稅務、發展改革、國資等有關部門按照各自的職責分工,依法對房地產交易活動實施監督管理。”

3.將第六條修改為:“進行房地產交易,交易當事人應當依法簽訂合同,並持下列文件到不動產登記機構辦理登記手續:

“(一)不動產權屬證書或者房屋所有權證及該房屋占用範圍內的土地使用權證;

“(二)當事人身份證件或者法人資格證書;當事人委托他人代理的,應該出示委托證明文件;

“(三)房地產交易書面合同文本;

“(四)法律、行政法規規定的其他證明材料。”

4.將有關條款中的“契約或者合同”修改為:“合同”,第八條第二款中的“拆遷補償”修改為:“征收補償”,第四十二條、第四十五條中的“典當協約”修改為:“典當合同”。

5.將第十一条修改為:“房地產轉讓,當事人應當向住房城鄉建設、自然資源、市場監管部門如實申報成交價格,不得虛假申報。”

6.將第十三條修改為:“建立房地產交易市場,除應當依法到市場監督管理部門登記外,還應當報經市、縣人民政府批准。”

7.將第十四條第二款修改為:“設立房地產中介服務機構,應當向市場監督管理部門申請設立登記,領取營業執照後,方可开业。”

8.將第十五條修改為:“房地產轉讓或者變更時,應當向不動產所在地的登記機構申請變更登記,由不動產登記機構頒發不動產權屬證書。”

9.將第十六條修改為:“房地產抵押和房屋典當、交換時,應當向縣以上不動產登記機構辦理登記手續。因處分抵押房地產和典當、交換房屋而取得土地使用權和房屋所有權的,應當辦理過戶登記。”

10.將第十八條第一款修改為:“本條例所稱房地產轉讓是指房地產權利人通過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉移給他人的行為。”

11.將第二十五條修改為:“出租人出賣租賃期限未滿的房屋,應當在出賣之前的法定合理期限內通知承租人,承租人享有以同等條件優先購買的權利;但是,房屋按份共有人行使優先購買權或者出租人將房屋出賣給近亲属的除外。”

12.將第三十四條修改為:“共有房屋進行抵押時,除出具不動產權屬證書或者房屋所有權證、土地使用權證,以及共有權保證外,須出具房屋共有書面協議。”

13.將第三十六條修改為:“房地

產抵押期間,抵押人以轉讓抵押物等形式進行處分的,應當按照法律、法規及國家有關規定執行。當事人另有約定的,按照其約定。抵押物轉讓的,抵押權不受影響。

“抵押人轉讓抵押物的,應當依法嚴格履行及時通知和債務清償等義務。”

二、遼寧省實施《中華人民共和國土地管理法》辦法

1.將第五條修改為:“土地登記由土地所在地的市、縣人民政府不動產登記機構辦理,核發不動產證書。”

“跨行政區域的土地登記,由所跨行政區域的不動產登記機構分別辦理;不能分別辦理的,由所跨行政區域的不動產登記機構協商辦理;協商不成的,由共同的上級人民政府不動產登記主管部門指定辦理。”

“商務辦理或者接受指定辦理跨行政區域土地登記的,應當在登記完畢後將不動產登記簿記載的土地權利人以及土地坐落、界址、面積、用途、權利類型等登記結果告知土地所跨行政區域的其他不動產登記機構。”

2.將第六條修改為:“縣以上不動產登記機構對土地登記申請資料進行審核後,應當按照國家有關規定及時予以公告。”

3.將第十七條第三款修改為:“依照前兩款規定取得土地使用權的,土地使用者應當向不動產登記機構申請不動產登記。”

4.將第二十四條第一款修改為:“被征收土地上的農民住宅、其他地上附着物按其價值和實際損失給予補償;”

“(二)青苗補償費按一茬作物的產值計算。”

三、遼寧省物業管理條例

1.將第一條修改為:“為了規範物業管理活動,維護物業管理各方的合法權益,營造和諧有序的生活和工作環境,根據《中華人民共和國物業管理條例》等法律、法規,結合本省實際,制定本條例。”

2.將第五條第二款修改為:“公安、民政、財政、市場監管、發展改革、自然資源、生態環境、人民防空、城市綜合執法等有關行政管理部門應當按照各自職責,依法做好物業管理的相關工作。”

3.將第二十四條修改為:“業主大會會議論決下列事項:

“(一)制定和修改管理規約、業主大會會議事規則、業主委員會選舉辦法、業主委員會工作規則;

“(二)選舉、罷免或者更換業主委員會成員;

“(三)確定物業管理方式,選聘、續聘和解聘物業服務企業;

“(四)確定物業服務內容、標準以及物業服務收費方案;

“(五)使用建築物及其附屬設施的維修資金;

“(六)籌集建築物及其附屬設施的維修資金;

13.將第三十六條修改為:“房地

第一章 總則

第一條 為促進城鎮房地產發展,維護房地產交易秩序,保護國家和房地產交易當事人的合法權益,根據《中華人民共和國城市房地產管理法》及其他法律、法規,制定本條例。

第二條 在我省城鎮進行房地產交易,應當遵守本條例。

本條例所稱房地產交易,包括房地產轉讓、房地產抵押和房屋租賃。

因城建住房制度改革買賣房屋的,按照國家和省有關規定執行。

第三條 房地產交易應當遵循自願平等、協商一致、公開公正、有償互利的原則。

第四條 房地產交易當事人,應當遵守國家法律、法規,其合法權益

第二章 交易管理一般規定

第六條 進行房地產交易,交易當事人應當依法簽訂合同,並持下列文件到不動產登記機構辦理登記手續:

(一)不動產權屬證書或者房屋所有權證及該房屋占用範圍內的土地使用權證;

(二)當事人身份證件或者法人資格證書;當事人委托他人代理的,應該出示委托證明文件;

(三)房地產交易書面合同文本;

(四)法律、行政法規規定的其他證明材料。

第七條 房地產交易當事人應

遼寧省人民代表大會常務委員會公告

〔十三屆〕第六十二號

《遼寧省人民代表大會常務委員會關於修改〈遼寧省城鎮房地產交易管理條例〉等12件地方性法規的決定》已由遼寧省第十三屆人民代表大會常務委員會第二十三次會議於2020年11月24日審議通過,現予公布,自2021年1月1日起施行。

遼寧省人民代表大會常務委員會
2020年11月25日

土地應當用于承包給新增人口或者用于《土地承包法》第二十八條規定的個別調整承包地的特殊情形。”

3.將第七條第一款第二項、第三項、第十條第一款、第十六項、第十八項、第二十一項、第二十四項中的“農業”修改為:“農業農村”,“林業”修改為:“林業草原”。

4.將第八條修改為:“承包期內發包人不得收回承包地。法律另有規定的,依照其規定。”

“有下列情形之一的,由縣人民政府收回土地承包經營權或者林權證,承包方無正當理由拒絕交回土地承包經營權或者林權證的,由發證機關公告作廢:

“(一)承包方確屬自愿放棄全部土地的;

“(二)承包的土地全部被依法征收、征用、占用的;

“(三)法律、行政法規規定的其他情形。”

5.將第九條修改為:“土地承包經營人可以自主決定依法採取出租、入股或者其他方式向他人轉讓土地經營權,並依法向發包方備案。

“承包方依照規定可以將全部或者部分的土地承包經營權依法轉讓給本集體經濟組織的其他農戶的,由該農戶同發包方確立新的承包關係,原承包方與發包方在該土地上的承包關係即行終止。”

6.將第十三條修改為:“通過招標、拍賣、公開協商等方式承包農村土地,經依法登記取得權屬證書的,可以依法採取出租、入股、抵押或者其他方式流轉土地經營權。”

7.將第十九條修改為:“經營者需要獲取消費者個人信息的,應當依法取得並確保信息安全,不得非法處理消費者個人信息。

“經營者應當建立消費者個人信息的保密和管理制度,採取技術措施和其他必要措施保障消費者個人信息安全。”

2.將第二十條第一款修改為:“網絡交易平台提供者,按照中立、公正、客觀原則,對網絡交易經營者的信用情況進行采集與記錄,建立信用評價體系、信用披露制度,警示交易風險,為網絡交易提供信用評價服務。”

十、遼寧省實施《中華人民共和國工會法》規定

將第十條修改為:“基層工會組織依照法律、行政法規的規定取得社會團體法人資格。”

十一、遼寧省實施《中華人民共和國婦女權益保障法》規定

將第十九條第一款修改為:“違背婦女意愿,以語言、文字、圖像、肢體行為等方式對婦女實施性騷擾的,受害人有權依法請求行為人承擔民事責任。受到性騷擾的婦女有權向當事人所在單位和公an機關投訴;向當事人所在單位投訴的,單位應當及時干預、制止;向公an機關投訴的,公an機關應當及時受理並依法處理。”

十二、遼寧省老年人權益保障條例

將第四十條第一款修改為:“老年人凭居民身份證等有效证件在全省範圍內享受以下優惠或者優待:”。

此外,對相關法規的個別文字作了修改。

本決定自2021年1月1日起施行。《決定》涉及的法規,根據本決定作相應修改並重新公布。

遼寧省城鎮房地產交易管理條例

受法律保護。

第五條 省、市、縣(含縣級市、下同)房地產管理部門、土地管理部門按照本級人民政府規定的職權,各司其職,密切配合,負責房地產管理。

市人民政府可以確定有關部門組成房地產交易管理機構,負責房地產交易日常管理工作。

住房城鄉建設、自然資源、市場監管、稅務、發展改革、國資等有關部門按照各自的職責分工,依法對房地產交易活動實施監督管理。

第六條 進行房地產交易,交易當事人應當依法簽訂合同,並持下列文件到不動產登記機構辦理登記手續:

(一)不動產權屬證書或者房屋所有權證及該房屋占用範圍內的土地使用權證;

(二)當事人身份證件或者法人資格證書;當事人委托他人代理的,應該出示委托證明文件;

(三)房地產交易書面合同文本;

(四)法律、行政法規規定的其他證明材料。

第七條 房地產交易當事人應

當使用國家規定的房地產交易合同文本。合同文本內容應當包括:

當事人姓名、法人名稱;房屋坐落、面積、結構、附屬設施狀況、佔地面積、標的物至四至界限、用途、交易方式;用地面積、土地使用用途。土地使用權取得方式;違約責任及其他相關事項。

第八條 房地產交易價格及經營性服務收費,根據不同情況分別實行政府定價和市場調節價。

土地基準地價、向居民出售的新建普通商品住宅價格、征收補償房屋價格實行政府定價。

其他各類房屋的買賣、租賃、抵押、典當價格實行市場調節價。

政府有權對實行市場調節價的房地產交易價格和經營性服務收費進行間接調控和引導,必要時,可實行最高或最低限價。

第九條 禁止有下列情形之一的房地產進行交易:

(一)未依法登記領取權屬證書的;

(二)權屬有爭議或者權屬證書與標的物不符的;

(三)共有房地產未经其他共有人書面同意的;

(四)依法應收回土地使用權的;

(五)司法機關和行政機關按照國家法律或有關政策規定限制房地產權利的;

(六)有關房地產債務在當事人之間未達成協議的;

(七)房地產管理部門調撥給單位或者個人使用的;

(八)代管房產無法定所有人簽署委託書的;

(九)其他依法禁止權屬轉移的。

第十條 實行市場調節價的房地產交易,必須由房地產價格評估機構對房屋及該房屋所佔範圍內的土地進行評估。交易雙方可依據評估的價格協商定成交價格。

房地產價格評估,應當遵循公正、公平、公開的原則,按照國家規定的技術標準和評估程序,以基準地價、標定地價和各類房屋的重置價格為基礎,參照當地的市場價格進行。

政府實行房地產價格評估人員資格認定制度。房地產價格評估人員應取得房地產評估資格,並持證上崗。

第十一條 房地產轉讓,當事人應當向住房城鄉建設、自然資源、市場監管部門如實申報成交價格,不得虛假申報。

虛假申報。

第十二條 轉讓、抵押國有房地產,必須經縣以上國有資產管理部門審查,並按照審批權限辦理批准手續。

第十三條 建立房地產交易市場,除應當依法到市場監督管理部門登記外,還應當報經市、縣人民政府批准。

第十四條 房地產諮詢、房地產價格評估、房地產經紀等中介服務機構應當具備下列條件:

(一)有自己的名稱和組織機構;

(二)有固定的工作場所;