

房地产转让条件及程序规定 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/468/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E8_c67_468632.htm

房地产转让最主要的特征是发生权属变化，即房屋所有权与房屋所占用的土地使用权发生转移。《城市房地产管理法》及《转让管理规定》都明确规定了房地产转让应当符合的条件。房地产转让应符合的条件 对以出让方式取得土地使用权用于投资开发的，按照土地使用权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25%以上；属于成片开发的，形成工业用地或者其他建设用地条件。同时规定应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。 司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制房地产权利的。司法机关和行政机关可以根据合法请求人的申请或社会公共利益的需要，依法裁定、决定限制房地产权利，如查封、限制转移等，在权利受到限制期间，房地产权利人不得转让该项房地产。 依法收回土地使用权的。根据国家利益或社会公共利益的需要，国家有权决定收回出让或划拨给他人使用的土地，任何单位和个人应当服从国家的决定，在国家依法做出收回土地使用权决定之后，原土地使用权人不得再行转让土地使用权。 共有房地产，未经其他共有人书面同意的。共有房地产，是指房屋的所有权、土地使用权为两个或两个以上权利人所共同拥有。共有房地产权利的行使需经全体共有人同意，不能因某一个或部分权利人的请求而转让。 权属有争议的。权属有争议的房地产，是指有关当事人对房屋所有权和土地使用权的归

属发生争议，致使该项房地产权属难以确定。转让该类房地产，可能影响交易的合法性，因此在权属争议解决之前，该项房地产不得转让。 未依法登记领取权属证书的。产权登记是国家依法确认房地产权属的法定手续，未履行该项法律手续，房地产权利人的权利不具有法律效力，因此也不得转让该项房地产。

房地产转让的程序 房地产转让应当按照一定的程序，经房地产管理部门办理有关手续后，方可成交。《转让管理规定》对房地产转让的程序作了如下规定：房地产转让当事人签订书面转让合同；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；房地产管理部门对提供的有关文件进行审查，并在7日内做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；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；房地产转让当事人按照规定缴纳有关税费；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。此外，凡房地产转让或变更的，必须按照规定的程序先到房地产管理部门办理交易手续和申请转移、变更登记，然后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。不按上述法定程序办理的，其房地产转让或变更一律无效。

房地产转让的方式 出让方式取得土地使用权的转让 以出让方式取得土地使用权的房地产转让时，受让人所取得的土地使用权的权利、义务范围应当与转让人所享有的权利和承担的义务范围相一致。转让人的权利、义务是由土地使用权出让合同载明的，因此，该出让合同载明

的权利、义务随土地使用权的转让而转移给新的受让人。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，必须取得原土地出让方和市、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。

划拨方式取得使用权的房地产转让以划拨方式取得土地使用权的房地产，在转让的价格或其他形式收益中，包含着土地使用权转让收益，这部分收益不应完全由转让人获得，国家应参与分配。由于所转让土地的开发投入情况比较复杂，转让主体、受让主体和转让用途情况也不相同，因此处理土地使用权收益不能简单化和“一刀切”。对此，《城市房地产管理法》做了明确规定，对划拨土地使用权的转让管理规定了两种不同的处理方式，一种是需办理出让手续，变划拨土地使用权为出让土地使用权，由受让方缴纳土地出让金；另一种是不改变原有土地的划拨性质，对转让方征收土地收益金。

不办出让手续的几种情况《转让管理规定》规定以下几种情况可以不办出让手续：一是经城市规划行政主管部门批准，转让的土地用于《城市房地产管理法》第二十三条规定的项目，即：（1）国家机关用地和军事用地；（2）城市基础设施用地和公益事业用地；（3）国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地；（4）法律、行政法规规定的其他用地。这四种情况可不办理出让手续。二是私有住宅转让后仍用于居住的；三是按照国务院住房制度改革有关规定出售公有住宅的；四是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；五是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；六是根据城市规划，土地使用权不宜出让的；七是县级以上地方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。对于暂不办理土地使用权出让手续的，应当将土地收益上缴国家或作其他处理，并在合同中注明。土地收益的征收办法，在国务院未作出新的规定之前，应当按照财政部《关于国有土地使用权有偿使用收入征收管理的暂行办法》和《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》的规定，由房地产市场管理部门在办理房地产交易手续时收取土地收益金上缴国家。对于转让的房地产再转让，需要办理出让手续、补交土地出让金的，应当扣除已缴纳的土地收益。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com