

# 北京市城市房地产转让管理办法

(2003年9月2日北京市人民政府第135号令公布 根据  
2008年12月6日北京市人民政府第209号令修改)

## 第一章 总 则

**第一条** 为了规范城市房地产转让行为，保障当事人的合法权益，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》和《城市房地产开发经营管理条例》等法律、法规，结合本市实际情况，制定本办法。

**第二条** 本市国有土地范围内的房地产转让，适用本办法。本市城镇职工根据城镇住房制度改革政策购买公有住房、安居工程住房和集资合作建设的住房的，不适用本办法。

**第三条** 房地产转让，是指拥有房屋所有权、土地使用权的自然人、法人和其他组织，依法将房地产转移给他人的行为。房地产转让人是指拥有房屋所有权、土地使用权的自然人、法人和其他组织。房地产受让人可以是中华人民共和国境内外的自然人、

法人和其他组织，国家和市人民政府另有规定的从其规定。

**第四条** 房地产转让包括下列方式：

(一) 买卖；

(二) 赠与；

(三) 交换；

(四) 以房地产作价入股或者作为合作条件与他人成立法人或者其他组织，使房地产权属发生变更的；

(五) 因法人或者其他组织合并、分立，使房地产权属发生变更的；

(六) 以房地产清偿债务的；

(七) 法律、法规和规章规定的其他方式。

**第五条** 市房地产行政主管部门主管本市房地产转让管理工作。区、县房地产行政主管部门负责本行政区域内房地产转让管理工作。有关行政管理部门应当按照各自职责，依法对房地产转让实施监督和管理。

**第六条** 房地产转让应当遵循自愿、公平、诚实信用的原则。

**第七条** 本市逐步建立房地产交易信息披露制度。市房地产行政主管部门应当会同有关部门定期公布本市房地产交易指导信息。

## 第二章 一般规定

**第八条** 转让房屋的，该房屋占用范围的国有土地使用权同时转让。

**第九条** 在依法取得使用权的国有土地上建成的房屋，必须在办理房屋所有权和相应的土地使用权登记并取得房地产权属证书后，方可转让。

**第十条** 出让土地上的房屋在建工程转让的，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，完成开发投资总额的25%以上。以划拨方式取得土地使用权的房地产转让，按照国家和本市有关规定执行。

**第十一条** 下列房地产，不得转让：

(一) 司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他方式限制房地产权利的；

(二) 依法收回土地使用权的；

(三) 登记为共有的房地产，未经其他共有人书面同意的；

(四) 权属有争议的;

(五) 未经依法登记取得房地产权属证书的;

(六) 法律、行政法规规定不得转让的其他情形。

**第十二条** 按照房屋建筑设计为独立成套(单元)的房屋,不得分割转让。

**第十三条** 房地产转让时,相应的共用部位、共用设备设施的转让按照国家和本市的规定执行。

**第十四条** 共有房地产买卖,在同等条件下,共有人享有优先购买权。

出卖已出租的房地产的,出卖人应当提前3个月通知承租人。在同等条件下,承租人享有优先购买权。出卖人未履行通知义务的,应当承担相应的民事责任。

**第十五条** 转让已出租的房地产的,受让人应当继续履行原租赁合同。但房地产出租前已依法抵押,为实现该抵押权转让房地产的,受让人不承担继续履行原租赁合同的义务。

**第十六条** 已购公有住房转让时,可以不征得原售房单位同意。

已购公有住房转让后,原售房单位不再承担该房屋的供暖、物业管理等费用。

**第十七条** 房地产转让时，除本办法第四条第(四)项、第(五)项规定的情形外，当事人应当签订书面转让合同。房地产转让合同应当包括下列内容：

- (一) 转让人和受让人的名称或者姓名、住所；
- (二) 房地产的坐落位置、四至范围和面积；
- (三) 房地产用途；
- (四) 房地产权属证书编号；
- (五) 买卖的价格或者交换的差价金额、清偿债务的金额；
- (六) 房地产交付的条件和日期；
- (七) 违约责任；
- (八) 争议解决方式；
- (九) 转让人和受让人约定的其他内容。

**第十八条** 房地产行政主管部门应当应用网络信息技术，建立和完善房地产管理信息系统；推行房地产转让合同网上签约和网上登记备案。

**第十九条** 房地产转让时，转让人应当如实告知受让人转让房地产的抵押、租赁等有关情况。转让人不履行告知义务的，应当承担相应的民事责任。

**第二十条** 房地产转让价格由转让人和受让人协商议定，但

实行政府指导价的除外。

**第二十一条** 新建商品房转让应当按照套内建筑面积计价，但是独栋别墅、整栋楼房和车库(位)转让可以按照套内建筑面积计价，也可以按照建筑面积计价或者按照套(单元)计价。

**第二十二条** 为保障将来实现物权，房地产转让当事人签订买卖房屋的协议，可以按照约定向市或者区、县房地产行政主管部门申请预告登记。

**第二十三条** 房地产转让时，房地产转让人和受让人应当依法纳税。

**第二十四条** 房地产转让人和受让人应当在签订转让合同或者取得与转让有关的法律文件生效后 90 日内，向市或者区、县房地产行政主管部门申请办理房地产权属转移登记，并提交下列文件：

(一)房地产权属证书；

(二)转让当事人的身份证明，转让当事人是法人或者其他组织的，还应当出具对具体承办人员的授权委托书；

(三)转让合同或者与转让有关的法律文件；

(四)法律、法规和规章规定的其他文件。

境外法人、组织办理房地产转让登记时提交的文件，应当按

规定经公证、认证，并提交经公证的中文译本。

**第二十五条** 市或者区、县房地产行政主管部门应当审核转让当事人的房地产权属转移登记申请，对当事人提交的文件不齐全的，应当一次性告知当事人需补充提交的全部文件；对当事人提交的文件齐备的，应当即时受理。

对符合登记条件的，自受理之日起 20 个工作日内办理房地产权属转移登记；对不符合登记条件的，应当书面告知当事人不予登记的理由。

**第二十六条** 房地产开发企业应当对其出售的新建商品房承担质量保修责任。

房地产开发企业应当与受让人在转让合同中约定保修范围、保修期限和保修责任。约定的保修期限不得低于国家规定的最低期限。保修期限自商品房交付之日起计算。

新建商品房在保修期限内再转让的，房地产开发企业应当继续承担对该商品房的保修责任。

**第二十七条** 房地产转让当事人可以委托律师和房地产经纪机构代理房地产转让或者提供中介服务。

受托人应当忠实、勤勉地履行职责。因受托人过错给房地产转让当事人造成损失的，房地产转让当事人可以要求受托人承担

赔偿责任。

**第二十八条** 房地产行政主管部门应当归集房地产开发企业和房地产经纪机构在从事房地产经营活动中的有关信用信息，并按照规定公布。

### 第三章 商品房预售

**第二十九条** 房地产开发企业取得预售许可后，方可预售商品房。

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并取得国有土地使用权证，属于预售经济适用住房的，应当取得建设用地批准书；

(二) 取得建设工程规划许可证件和施工许可证件；

(三) 按提供预售的商品房计算，投入开发的建设资金达到工程建设总投资的 25%以上；

(四) 已确定竣工日期，且满足市房地产行政主管部门公布的预售最长期限。

**第三十条** 房地产开发企业申请商品房预售许可的，应当向市房地产行政主管部门提交下列文件：

(一) 本办法第二十九条第二款规定的事项证明文件;

(二) 工商营业执照和企业资质等级证书;

(三) 工程施工合同和施工进度说明;

(四) 包括经备案的测绘成果、房地产开发项目手册、销售机构和销售人员情况、住宅小区建设方案、房屋装饰装修及相关设备设施的交付使用情况、前期物业服务等内容商品房预售方案;

(五) 已将土地使用权或者土地使用权连同在建工程设定抵押的, 提交抵押权人同意抵押房屋转让的证明。房地产开发企业申请办理经济适用住房预售许可的, 还应当提交经济适用住房销售价格批准文件。

**第三十一条** 市房地产行政主管部门应当审核商品房预售申请, 对申请人提交的文件不齐备的, 应当一次性告知需补充提交的全部文件; 对提交文件齐备的, 应当即时受理。

对符合本办法第二十九条规定的, 市房地产行政主管部门应当自受理商品房预售申请之日起 10 个工作日内核发商品房预售许可证; 对不符合预售条件的, 应当作出不同意预售的决定并说明理由。

市房地产行政主管部门应当将核发预售许可证的情况予以公布。

**第三十二条** 商品房预售许可证应当载明下列内容：

- (一) 房地产开发企业名称；
- (二) 预售许可证编号；
- (三) 预售商品房的建设工程规划许可证编号；
- (四) 预售商品房的坐落位置、幢号或者楼层、面积；
- (五) 土地的用途和使用期限；
- (六) 发证机关和发证日期。

**第三十三条** 房地产开发企业应当按照商品房预售许可证核准的内容预售商品房。预售时，房地产开发企业应当向预购人出示商品房预售许可证。

任何单位和个人不得伪造、涂改、租借、转让、冒用商品房预售许可证。

**第三十四条** 房地产开发企业取得商品房预售许可证后，方可发布商品房预售广告、参加房地产交易展示活动。

房地产开发企业发布商品房预售广告，应当在广告中明示房地产开发企业的名称、商品房坐落位置、商品房预售许可证编号。

**第三十五条** 房地产开发企业在预售商品住宅之前，应当公示有资质的测绘单位出具的商品房预售面积测绘技术报告书和下列分摊情况：

(一)被分摊的共用部位的名称、用途、所在位置、面积；

(二)参与分摊共用建筑面积的商品房的名称、用途、所在位置、面积、分摊系数；

(三)不分摊的共用部位。共用建筑面积的分摊情况经公示并与第一个预购人签订预售合同后，房地产开发企业不得更改。房地产开发企业与预购人签订的预售合同中应当附有上述经公示的共用建筑面积分摊的内容。其他商品房预售时，房地产开发企业应当明示共用建筑面积分摊情况。

**第三十六条** 预售商品房的，当事人应当签订书面合同。商品房预售合同应当包括下列内容：

(一)房地产开发企业和预购人名称或者姓名、住所；

(二)商品房预售许可证编号；

(三)商品房的坐落位置、结构、层高、建筑层数、阳台封闭情况；

(四)商品房的用途；

(五)土地使用权取得方式和期限；

(六)预售的建筑面积、套内建筑面积和分摊的共用建筑面积；

(七)预售的面积和实测面积误差的处理方式；

(八)商品房附属设备和装修标准；

(九) 交付条件和日期;

(十) 供水、供电、供热、燃气、通讯、道路、绿化等配套设施的交付承诺;

(十一) 共用部位、共用设备设施所在位置、用途、交付使用时间;

(十二) 申请办理商品房权属转移登记手续的约定;

(十三) 违约责任;

(十四) 争议解决方式;

(十五) 当事人约定的其他内容。

**第三十七条** 房地产开发企业在签订合同前收取预付款性质的费用的，在签订预售合同时，所收费用应当抵作房价款；未能签订预售合同的，房地产开发企业应当向预购人返还所收费用。

**第三十八条** 房地产开发企业在与预购人依法解除预售合同之前，不得与他人签订同一商品房的预售合同。

**第三十九条** 房地产开发企业预售已抵押的商品房，应当征得抵押权人同意，并将抵押情况以及解除抵押的条件、时间书面告知预购人。房地产开发企业不得将已预售的商品房进行抵押。

**第四十条** 房地产开发企业应当自商品房预售合同签订之日起 30 日内，向市或者区、县房地产行政主管部门申请办理预

售合同登记备案手续。

**第四十一条** 商品房预售合同登记备案后，房地产开发企业与预购人变更预售标的物或者解除预售合同的，应当签订合同变更或者解除预售合同的协议，并依照本办法第四十条规定，由双方共同到原登记机关办理变更或者解除预售合同登记备案手续。

**第四十二条** 房地产行政主管部门应当加强预售项目建设和销售期间的监管，对房地产开发企业的下列违法行为，应当依法处理并督促其履行义务：

- (一) 违规交易；
- (二) 拖欠工程款；
- (三) 延期交房；
- (四) 未同步建设配套公共服务设施；
- (五) 建设工程出现质量问题；
- (六) 其他不依法履行合同的行為。

**第四十三条** 房地产开发企业应当按照规划行政主管部门核发的建设工程规划许可证的规定建设商品房，不得擅自变更。

房地产开发企业确需变更规划许可证规定内容的，应当书面征得受影响的预购人同意，并取得规划行政主管部门的批准。因规划变更给预购人的权益造成损失的，房地产开发企业应当给予

相应的补偿。

**第四十四条** 预购人在预售合同登记备案后、商品房竣工前转让其预购的商品房的，按照下列规定办理：

（一）未付清预售商品房预售合同约定的总价款的，预购人应当取得房地产开发企业同意；

（二）已付清预售商品房预售合同约定的总价款的，预购人应当将其转让预购商品房的情况书面通知房地产开发企业。

转让预购的商品房的，预购人与受让人应当签订书面合同，并在合同签订后 15 日内依照本办法第四十条的规定到原登记机关申请变更预售合同登记备案。

**第四十五条** 房地产开发企业预售商品房时设置样板间的，在签订预售合同前没有告知预购人实际交付的商品房质量、设备、装修标准、布局结构及其附属设施等与样板间是否一致的，实际交付的商品房应当与样板间一致。

**第四十六条** 商品房竣工后，房地产开发企业应当委托有资质的测绘单位对每套房屋的建筑面积、套内建筑面积和分摊的共用建筑面积进行测绘，并提供下列文件：

（一）商品房预售面积测绘技术报告书。

（二）商品房共用建筑面积分摊情况的说明文件。属于商品住

宅的，说明文件的内容应当与依照本办法第三十五条规定公示的内容一致；根据本办法第四十三条第二款规定变更建设工程规划许可证内容，致使分摊的共用建筑面积情况发生变更的，还应当提供相应的批准规划变更的文件。

受委托的测绘单位应当按照国家和本市有关技术规范进行实测，并出具商品房面积实测技术报告书和每套房屋的面积实测数据表。测绘单位对测绘成果质量承担责任。

房地产开发企业应当允许购房人查询商品房面积实测技术报告书。

**第四十七条** 预售商品房按照套内建筑面积计价的，预售合同中载明的预售的套内建筑面积与实测的套内建筑面积发生误差时，按照合同约定的方式处理。合同中未作约定或者约定不明的，按照下列规定处理：

（一）面积误差比绝对值在 3%以内（含 3%）的，根据实测面积结算房价款。

（二）面积误差比绝对值超出 3%的，预购人有权退房。预购人退房的，房地产开发企业应当在预购人提出书面退房要求之日起 30 日内退还预购人已付房价款及其利息。预购人不退房的，实测面积大于合同约定的，面积误差比在 3%以内（含 3%）部分的

房价款由预购人补足；超出 3%部分的房价款由房地产开发企业承担，产权归预购人。实测面积小于合同约定的，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预购人；超出 3%部分的房价款由房地产开发企业双倍返还预购人。

本办法所称的面积误差比等于实测面积与合同约定面积之差除以合同约定面积乘以 100%。

**第四十八条** 预售商品房按照建筑面积计价的，预售合同中载明的预售建筑面积、套内建筑面积与实测面积发生误差时，按照合同约定的方式处理。合同未作约定或者约定不明的，按照下列规定处理：

(一) 建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值均在 3%以内(含 3%)的，根据实测面积结算房价款。

(二) 建筑面积误差比绝对值超出 3%的，依照本办法第四十七条第一款第(二)项的规定执行。

(三) 建筑面积误差比绝对值在 3%以内(含 3%)、套内建筑面积误差比绝对值超出 3%的，购房人有权退房。预购人退房的，房地产开发企业应当在预购人提出书面退房要求之日起 30 日内退还预购人已付房价款及其利息；购房人不退房的，根据实测面积结算房价款。

**第四十九条** 预售商品房按照套(单元)计价的,商品房预售合同中应当约定商品房的套型、详细尺寸和误差范围及处理方式并附平面图。

按照套(单元)计价的预售商品房实际交付时,房屋的套型与设计图纸一致,相关尺寸在预售合同约定的误差范围内的,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的,按照合同约定的方式处理;合同未作约定的,由当事人协商解决;协商不成的,可以依法申请仲裁或者提起民事诉讼。

**第五十条** 房地产开发企业交付预售商品房,应当符合下列条件:

(一)取得建筑工程竣工验收备案表;

(二)取得商品房面积实测技术报告书;

(三)预售合同约定的其他交付条件。房地产开发企业应当在交付日的7日前书面通知预购人办理交付手续的时间、地点及预购人应当携带的证件、文件。交付时,房地产开发企业应当向预购人出具前款规定的文件;交付住宅的,还应当同时向预购人提供住宅质量保证书和住宅使用说明书。

**第五十一条** 已经取得商品房预售许可的项目依法转让的,项目受让人应当按照本办法第三十条的规定申请预售许可。原房

地产开发企业应当自项目转让合同签订之日起 10 日内书面通知预购人，预购人在收到书面通知之日起 30 日内有权解除预售合同。

预购人未解除预售合同的，预售合同中约定原房地产开发企业的权利和义务，由项目受让人承担。

## 第四章 法律责任

**第五十二条** 违反本办法第十条第一款和第二十九条、第三十条规定擅自转让房地产开发项目或者擅自预售商品房的，由市或者区、县房地产行政主管部门按照《城市房地产开发经营管理条例》的规定处罚。

房地产受让人知道或者应当知道转让人没有取得房地产权属证书或者相关批准文件仍然购买商品房的，应当承担相应不利的民事法律后果。

**第五十三条** 违反本办法第三十三条第二款规定，伪造、涂改、租借、转让、冒用商品房预售许可证的，由市房地产行政主管部门依法收缴伪造、涂改的预售许可证，并处 3 万元以下罚款，造成损失的，依法承担相应的民事责任；情节严重构成犯罪的，

移送司法机关依法处理。

**第五十四条** 违反本办法，按照规划、广告、价格管理等法律、法规和规章的规定应当予以行政处罚的，由规划、工商行政和价格主管部门依法处理。

**第五十五条** 市和区、县房地产行政主管部门在房地产转让行政管理工作中不履行或者不适当履行法定职责的，由其所在单位或者上级主管部门对直接负责的主管人员和其他责任人员给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第五章 附则

**第五十六条** 市房地产行政主管部门可以根据本办法第十七条、第三十六条的规定拟订房地产买卖和商品房预售的合同示范文本。

**第五十七条** 本办法自 2003 年 12 月 1 日起施行。1984 年 8 月 11 日市人民政府发布的《北京市贯彻实施〈城市私有房屋管理条例〉若干具体问题的规定》、1988 年 9 月 15 日市人民政府发布的《北京市房屋买卖管理暂行规定》同时废止。