

房地产开发项目转让办理行政手续指南

一、法律依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条、第三十九条规定；
- 2、《城市房地产开发经营管理条例》第二十条、第二十一条规定；
- 3、地方性法规和规章

二、提交材料

- 1、房地产项目转让申请表；
- 2、转让方和受让方各自的申请转、受让的文件；
- 3、计划委员会的立项审批文件；
- 4、建设工程选址意见书、建设用地规划许可证或建设工程规划许可证；
- 5、原土地使用权出让合同和国有土地使用权证；
- 6、已经按照出让合同约定进行投资开发的证明文件，属于房屋建设工程的，应完成开发投资总额的 25% 以上；
- 7、工程建设规划设计总平面图；
- 8、如涉及到城市房屋拆迁，则还需要提供房屋拆迁安置情况说明；
- 9、受让方的上月资产负债表、损益表，同时还需要提供银行的资信证明；
- 10、双方的开发资质证书、营业执照或法人代码证；
- 11、双方签订的房地产转让合同；
- 12、受让方对转让项目后的工程建设进度计划和管理方案，及资金落实证明；
- 13、双方已经办理土地使用权变更登记手续的证明（有的地方政府将该证明在提交备案时一并处理，不需要事先办理）；
- 14、其他当地政府认为需要提供的材料。

四、办理程序和部门

市县建设委员会，规划部门、土地管理部门、发展改革委员会；

五、说明：

房地产转让项目只是向政府部门履行备案手续，不履行备案不影响转让合同的有效性，但会对转让后的项目开发造成极大的麻烦和障碍。但转让时必须符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条之规定，也就是说该条规定是认定房地产项目转让合同是否有效性的唯一法律依据。如转让时未取得土地使用权证书，当地土管部门同意补办的，合同也认定有效。