武汉市房产管理条例

（1992年12月19日武汉市第八届人民代表大会常务委员会第三十五次会议通过　1993年2月13日湖北省第七次人民代表大会常务委员会第三十二次会议批准　根据2004年6月25日武汉市第十一届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过　2004年7月30日湖北省第十届人民代表大会常务委员会第十次会议批准的《武汉市人民代表大会常务委员会关于修改〈武汉市计划生育管理办法〉等14件地方性法规部分条款的决定》修正　根据2010年9月15日武汉市第十二届人民代表大会常务委员会第二十七次会议通过　2010年9月29日湖北省第十一届人民代表大会常务委员会第十八次会议批准的《武汉市人民代表大会常务委员会关于修改和废止部分地方性法规的决定》第二次修正　根据2011年12月26日武汉市第十二届人民代表大会常务委员会第三十六次会议通过　2012年3月29日湖北省第十一届人民代表大会常务委员会第二十九次会议批准的《武汉市人民代表大会常务委员会关于修改〈武汉市城市道路交通管理若干规定〉等11件地方性法规中行政强制规定的决定》第三次修正）

目　　录

　　第一章　总则

　　第二章　房屋产权登记

　　第三章　房产交易

　　第四章　房产抵押

　　第五章　房屋租赁

　　第六章　房屋使用和修缮

　　第七章　房产纠纷仲裁

　　第八章　罚则

　　第九章　附则

第一章　总则

　　第一条　为了加强房产管理，保障房屋所有人、经营人和使用人的合法权益，适应社会主义现代化建设和社会主义市场经济的需要，根据法律、法规的有关规定，结合本市实际，制定本条例。

　　第二条　本条例适用于本市行政区域内的房屋及其附属设施的管理。

　　第三条　房屋所有人、经营人和使用人依法行使房屋所有权、经营权和使用权，并承担相应义务。

　　第四条　房屋所有人依法享有该房屋使用范围内的土地使用权；房屋所有权转移时，其使用范围内的土地使用权依法随之转移。

　　第五条　市、区房地产管理局负责本条例的实施，按照市人民政府规定的权限管理本行政区域内的房地产。

　　第六条　市房地产管理局直接管理的公有房屋（以下简称直管公房），由市、区房地产经营单位负责经营管理；其他单位和个人所有的房屋，由单位和个人自行经营管理或者委托房地产经营单位经营管理。

第二章　房屋产权登记

　　第七条　房屋所有权实行登记制度。房屋所有权取得、变更或者灭失，房屋所有人应当向市、区房地产管理局申请登记，领取、更换或者注销《房屋所有权证》。

　　房屋拆迁，拆迁人应当向市、区房地产管理局提交《房屋所有权证》，办理注销手续。

　　第八条　房屋系两个或者两个以上所有人共有且不可分割的，共有人应当共同申请登记，领取《房屋所有权证》和《房屋共有权保持证》。

　　第九条　以房屋设定抵押、典当等他项权利的，他项权利人应当会同房屋所有人共同申请房屋他项权利登记，领取《房屋他项权证》。

　　第十条　申请房屋所有权登记或者房屋他项权利登记，应当持个人身份证件或者法人、其他组织资格证明，并按照下列规定提交证件：

　　（一）新建、改建、扩建房屋的，提交建设工程规划许可证、用地规划许可证；改建、扩建房屋的，还应当提交原《房屋所有权证》；

　　（二）因买卖、交换、赠与、继承、分割等转移房屋所有权的，提交原《房屋所有权证》、交易契约或者按照国家规定须提交的公证书等法律文书；

　　（三）购买房屋开发经营企业出卖的房屋的，提交房屋交付凭证和交易契约；

　　（四）房屋灭失的，提交原《房屋所有权证》和灭失的证明；

　　（五）以房屋设定他项权利的，提交《房屋所有权证》和有关设定他项权利的协议书；以已受限制的房屋设定他项权利的，还应当提交允许该房屋设定他项权利的书面材料；以房屋设定的他项权利变更或者终止的，提交《房屋所有权证》、《房屋他项权证》和变更或者终止他项权利的协议书。

　　申请房屋所有权登记或者房屋他项权利登记，应当按照规定缴纳登记费、测丈费。

　　第十一条　房屋所有权取得、变更或者灭失登记的申请期限为自权利取得、变更或者灭失之日起九十日以内，房屋他项权利登记的期限为自权利取得、变更或者终止之日起三十日以内。不能按期申请登记的，应当报请市或者区房地产管理局批准延期，但延期时间不得超过一年。

　　房地产管理局对于证件齐全的申请，应当自收到之日起三十日以内办完登记手续。

　　第十二条　任何单位和个人不得冒领、涂改或者伪造《房屋所有权证》、《房屋共有权保持证》和《房屋他项权证》。

　　第十三条　有下列情形之一的房屋，不予办理所有权登记或者他项权利登记：

　　（一）属于违章建筑或者临时建筑的；

　　（二）所有权有争议的；

　　（三）被依法限制或者查封的；

　　（四）证件、资料不全又不能提交证明的。

　　第十四条　市、区房地产管理局对《房屋所有权证》、《房屋共有权保持证》和《房屋他项权证》定期进行验证，发现权证与事实不符的，应当及时作出决定，予以更正或者撤销。

　　第十五条　因所有权权属不明，或者所有人下落不明又无合法代理人等原因，造成无人管理又无人主张权利的房屋，由人民法院指定代管。

　　人民法院指定房地产经营单位代管的房屋，按照直管公房管理。

　　第十六条　代管房屋因不可抗力毁损的，代管单位不负赔偿责任。

　　第十七条　对代管房屋主张所有权的，经人民法院认定后终止代管，并由代管单位与合法权利人进行经济结算。

　　代管期满，由人民法院发出公告寻找权利人；公告满一年后无人提出所有权主张的，由人民法院以无主财产依法收归国家或者集体所有。

第三章　房产交易

　　第十八条　房产交易，是指通过买卖、交换等方式转移房屋所有权的行为。

　　第十九条　有下列情形之一的房屋，不得交易：

　　（一）所有权未经确认为合法或者有争议的；

　　（二）设有他项权利的；

　　（三）其他共有人或者承租人未放弃优先购买权的；

　　（四）拆迁行政主管部门公告将要拆除的；

　　（五）人民法院或者仲裁机构裁定限制交易的；

　　（六）法律、法规规定其他不得交易的。

　　第二十条　房产交易，双方当事人应当自交易协议书签订之日起三十日以内持协议书，个人身份证件或者法人、其他组织资格证明，以及下列证件，到市、区房地产交易管理所办理交易立契审核手续，并缴纳税费：

　　（一）房屋开发经营企业出卖的房屋，由买方提交房屋交付凭证；

　　（二）直管公房交易，由卖方提交市房地产管理局的审批证件；

　　（三）机关、团体、企业、事业单位购买城镇私有房屋，由买方提交区人民政府或者其指定的房地产管理局的审批证件，卖方提交《房屋所有权证》；

　　（四）建造在乡村集体所有制土地上的房屋的交易，由卖方提交房屋所在地的乡（镇）人民政府或者村民委员会出具的证明和《房屋所有权证》；

　　（五）其他房产交易，由双方分别提交《房屋所有权证》和有关证明。

　　房地产交易管理所对证件齐全的申请，应当自收到之日起十五日以内办完审核手续。

　　禁止私自交易房屋。

　　第二十一条　房产交易，双方当事人还应当到市房地产管理局审核确认的部门申请评估房屋价格，并按照规定缴纳评估费。

　　房产交易价格由双方当事人参照评估价协商议定。

　　第二十二条　房产交易，按照规定须缴纳土地收益的，卖方缴纳后方可办理房产交易手续。

　　第二十三条　共同共有的房产出卖时，须取得全体共有人的同意；按份共有人之一出卖自有部分的房屋，应当提前30日书面通知其他共有人，其他共有人在同等条件下有优先购买权。

　　房屋所有人出卖已出租的房屋，承租人在同等条件下有优先购买权。

　　第二十四条　出卖由国家或者有关单位补贴购买、兴建的房屋，按照国家有关规定办理交易手续。

　　第二十五条　房屋赠与，接受赠与房产的受赠人，应当持房产所有人的《赠与公证书》和本人《接受赠与公证书》，或者持双方共同办理的《赠与合同公证书》，以及《房屋所有权证》、契证，到市、区房地产交易管理所办理所有权转移登记手续，缴纳税费。

　　第二十六条　市、区房地产交易管理所对房产交易应当严格审查核实，方能办理产权转移手续；发现已成立的房产交易与事实不符的，应当报经同级房地产管理局批准，予以撤销。

第四章　房产抵押

　　第二十七条　房产抵押，是指抵押人向抵押权人提供自己合法所有或者第三人依法提供的房屋，作为清偿债务担保的行为。

　　第二十八条　有下列情形之一的房屋，不得设定抵押：

　　（一）所有权有争议的；

　　（二）用于教育、医疗等公共福利事业的公有房屋；

　　（三）被确定为文物保护单位的革命遗址、古建筑；

　　（四）被依法采取财产保全措施的；

　　（五）已书面承诺不作抵押的；

　　（六）法律、法规规定其他不得抵押的。

　　第二十九条　房产抵押，双方当事人必须签订抵押合同，并自合同签订之日起三十日以内持抵押合同、《房屋所有权证》、个人身份证件或者法人、其他组织资格证明以及有关批准文件，向市、区房地产管理局申请办理抵押登记手续。

　　变更或者终止抵押合同，双方当事人应当自变更或者终止之日起三十日以内向市、区房地产管理局申请办理变更或者注销登记手续。

　　第三十条　有下列情形之一的，抵押权人有权依照法律、法规的规定申请处分抵押房屋：

　　（一）抵押人未依约清偿债务的；

　　（二）抵押人死亡或者被依法宣告失踪、死亡，无人代为清偿债务的；

　　（三）抵押人的继承人、受遗赠人或者代管人拒不清偿债务的；

　　（四）抵押人解散或者被依法宣告破产的。

第五章　房屋租赁

　　第三十一条　房屋租赁，是指房屋所有人或者经营人作为出租人，将房屋使用权交付承租人使用，承租人支付租金的行为。

　　房屋租赁，双方当事人应当签订租赁契约。

　　第三十二条　有下列情形之一的房屋，不得租赁：

　　（一）无合法的房屋所有权证件或者未经房屋所有人授权委托的；

　　（二）房屋严重损坏，经鉴定确认不能保证居住或者使用安全的；

　　（三）拆迁行政主管部门公告将要拆除的；

　　（四）法律、法规规定其他不得租赁的。

　　第三十三条　房屋租金分为标准租金和协议租金，标准租金由市人民政府统一制定，协议租金由租赁双方当事人参照标准租金协商议定。

　　禁止租赁双方当事人隐瞒房屋租金额。

　　第三十四条　实行协议租金的房屋租赁，双方当事人应当自租赁契约签订之日起十五日以内，持个人身份证件或者法人、其他组织资格证明，出租人还应当提交《房屋所有权证》或者其他有权出租该房屋的合法证件，向房屋所在地的区房产管理部门登记备案，并缴纳税费。

　　第三十五条　出租人应当按照租赁契约约定的时间将出租房屋交付承租人使用；逾期未交付使用的，应当承担违约责任。

　　承租人应当按照租赁契约约定的时间交付房租，无正当理由逾期未交付房租的，承租人应当承担违约责任。

　　第三十六条　出租人在租赁期限届满后，继续出租房屋，原承租人在同等条件下有优先承租权。继续租赁房屋的，双方当事人应当续订租赁契约。

　　房屋租赁期限届满后不续订租赁契约的，租赁关系终止，承租人应当退出原承租的房屋，退出确有困难的，可以与出租人协商延长使用期；延长使用期的使用费可以高于原租金标准。

　　第三十七条　房屋租赁期限未满，一方当事人要求解除租赁契约的，应当征得另一方当事人同意。

　　第三十八条　租赁非居住房屋后，承租人将该房屋转让、转租他人使用，或者用于同他人联营的，应当征得出租人同意，并重新签订租赁契约，实行协议租金。

　　第三十九条　租赁居住房屋，承租人与其有常往户口而他处无住房的同住三年以上的近亲属，对该房屋享有共同承租权。

　　享有共同承租权的成年人要求单独承租居住房屋的，在房屋可以分割使用且不造成居住和使用困难的情况下，出租人应当予以支持。

　　第四十条　承租人改变承租房屋用途或者对承租房屋进行改建、增添设施或者影响结构的装修的，应当征得出租人同意，并签订书面协议，明确费用由何方负担和新添建筑、设施等的权属。

　　涉及城市规划和建筑管理的，还应当按照有关法律、法规规定办理手续。

　　第四十一条　临街居住房屋改作非居住房屋使用的，出租人应当与承租人协商，按照有关规定作好安置。

　　第四十二条　承租人有下列行为之一的，出租人有权终止租约，收回房屋：

　　（一）擅自转租的；

　　（二）擅自改变约定用途或者损坏房屋及其附属设施的；

　　（三）利用承租房屋进行违法活动，损害他人或者社会公共利益的；

　　（四）无正当理由闲置承租的公有房屋达六个月以上的；

　　（五）无正当理由拖欠租金累计达六个月以上的；

　　承租人有前款行为，给出租人造成损失的，应当承担赔偿责任。

　　第四十三条　承租人将承租房屋与他人调换使用，应当征得出租人同意，并到市房地产管理局指定的部门办理调换手续，签订新租赁契约，注销原租赁契约。

　　房屋调换手续办完后，不按约定期限调换房屋的，承担违约责任。

　　第四十四条　房屋调换，可以由受益方对另一方给予补偿，但实行补偿必须征得出租人同意，并到市房地产管理局指定的部门办理手续。

　　第四十五条　有下列情形之一的房屋，不得调换使用：

　　（一）无合法租赁契约的；

　　（二）拆迁行政主管部门公告将要拆除的；

　　（三）损坏承租房屋未予修复、赔偿的；

　　（四）拖欠租金或者有租赁纠纷的；

　　（五）其他不宜调换的。

第六章　房屋使用和修缮

　　第四十六条　使用人应当合理使用和爱护房屋，不得擅自拆改、搭建或者超负荷使用，不得从事影响房屋安全使用的活动。因使用不当，造成房屋损坏或者他人损失的，应当及时修复或者赔偿损失。

　　第四十七条　使用房屋的相邻各方应当按照有利生产、方便生活、团结互助和公平合理的精神，正确处理给水、排水、通电、通行、通风、采光等方面的相邻关系，保持良好的居住环境。

　　对共同使用的房间、通道和庭院应当合理使用，保持畅通；对共同使用的楼梯间，不得乱堆杂物。

　　承租人之间因使用公共部位发生争议时，应当以租赁契约规定为准；租赁契约无规定或者规定不明的，以历史形成的状态为准或者由出租人进行调解。

　　第四十八条　供电、供水、供气、供热、电信等部门因从事管线施工损坏房屋及其附属设施的，应当及时修复或者赔偿损失。

　　第四十九条　房屋经营人应当加强对住宅区和里巷内房屋附属设施的管理，保持完好、畅通。任何单位或者个人不得阻塞、破坏。确需开挖的，必须与房屋经营人签订协议，并限期修复。

　　第五十条　任何单位或者个人不得非法占用他人房屋；非法占用拒不迁出的，受害人有权向人民法院起诉。

　　第五十一条　出租人应当及时修缮房屋及其附属设施，保证承租人的居住安全和正常使用；因修缮不及时，造成安全事故和妨碍正常使用，使承租人或者他人受到损失的，应当承担赔偿责任。

　　第五十二条　出租人修缮出租房屋，承租人和相邻人应当予以配合，不得借故阻碍，确需承租人迁移过渡的，承租人应当予以支持，但出租人应当保证承租人在房屋修缮完毕后及时迁回；阻碍房屋修缮造成事故的，应当由责任人承担法律责任。

　　第五十三条　异产毗连房屋及其共用附属设施的修缮和保养责任，由房屋所有人按所有权份额分别承担。

　　第五十四条　代管房屋及其附属设施的修缮和保养责任，由受托人承担。但另有约定的除外。

　　第五十五条　房屋修缮范围和标准以及修缮工程质量标准，按照国家专业技术规定执行。

　　房屋修缮应当符合白蚁防治的要求。

　　第五十六条　有下列情形之一的房屋，所有人或者经营人应当及时向房屋安全鉴定机构申请鉴定：

　　（一）出现不安全因素的；

　　（二）达到规定的使用年限或者前次安全鉴定确定的使用期限的；

　　（三）改变用途危及安全的；

　　（四）公共场所用房五年未作安全鉴定的。

　　第五十七条　经房屋安全鉴定机构确认为危房的，房屋所有人或者经营人应当按照鉴定中提出的要求及时处理；不作处理或者阻碍处理造成事故的，由责任人承担法律责任。

　　第五十八条　市、区房地产管理局应当督促房屋所有人或者经营人及时修缮房屋和申请房屋鉴定，在房屋发生突发性险情时，有权采取排险措施，排险费用由房屋所有人或者经营人承担。

　　第五十九条　承租人或者相邻人发现房屋有不安全因素而房屋所有人或者经营人不向房屋安全鉴定机构申请鉴定时，可以自行申请；鉴定为危房的，鉴定费用由房屋所有人或者经营人承担；鉴定为非危房的，鉴定费用由申请人承担。

第七章　房产纠纷仲裁

　　第六十条　房产纠纷仲裁机构是市、区房地产管理局设立的房地产仲裁委员会（以下简称仲裁委员会）。

　　第六十一条　因房屋的所有权、交易、抵押、租赁、使用、修缮等发生民事纠纷的，当事人可以向房屋所在地的区仲裁委员会申请仲裁，涉外房产纠纷向市仲裁委员会申请仲裁；当事人也可以直接向人民法院起诉。

　　第六十二条　仲裁委员会不受理下列房产纠纷：

　　（一）一方申请仲裁，另一方向人民法院起诉的；

　　（二）人民法院已经受理或者已审理终结的；

　　（三）经公证机关公证后发生纠纷的；

　　（四）超过法律规定保护时效的；

　　（五）法律、法规规定其他不应当受理的。

　　第六十三条　仲裁委员会仲裁房产纠纷，依照仲裁规则进行，实行合议、回避、公开审理和一次裁决制度。

　　第六十四条　仲裁委员会仲裁房产纠纷，可以先行调解，调解必须自愿、合法。

　　调解未达成协议或者当事人在调解书送达前翻悔的，仲裁委员会应当在二十日以内作出仲裁决定。

　　第六十五条　不服仲裁委员会作出的仲裁决定的，可以在仲裁决定书送达之日起十五日以内向人民法院起诉；逾期不起诉的，仲裁决定即发生法律效力。

　　当事人必须履行已发生法律效力的调解书和仲裁决定书；一方不履行的，另一方可以申请人民法院强制执行。

　　第六十六条　仲裁委员会作出的已发生法律效力的仲裁决定，发现确有错误的，由仲裁委员会主任提交本委员会讨论，重新作出仲裁决定。

　　市仲裁委员会发现区仲裁委员会作出的已发生法律效力的仲裁决定确有错误的，有权予以撤销，并责令重新作出仲裁决定。

　　第六十七条　当事人向仲裁委员会申请仲裁，按照有关规定交费。

第八章　罚则

　　第六十八条　违反本条例规定的，由市、区房地产管理局按照下列规定处罚：

　　（一）冒领、涂改或者伪造房产权证的，收缴权证，并视情节轻重，处以房价百分之三以下的罚款；

　　（二）不按照规定办理房产交易手续，或者以赠与名义买卖房屋的，其交易、赠与无效，并对双方当事人各处以房价百分之二以下的罚款；

　　（三）在房产交易中，不按照规定缴纳土地收益的，除追缴土地收益部分外，并处以应缴土地收益部分三倍以下的罚款；

　　（四）私自转让、转租承租的房屋，私自将承租房屋与他人联营，或者在房屋租赁中隐瞒租金额的，没收非法所得，并处以相当非法所得百分之五十以下的罚款。

　　违反使用和修缮规定的，按照有关规定处理。

　　违反本条例规定，构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

　　第六十九条　当事人不服市、区房地产管理局行政处罚决定的，可以依法向作出行政处罚决定的行政机关的上一级行政机关申请复议，或者直接向人民法院起诉；逾期不申请复议、不起诉，又不履行处罚决定的，由作出该行政处罚决定的行政机关申请人民法院强制执行。

　　第七十条　阻碍房产管理工作人员执行公务的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》有关规定处理；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

　　第七十一条　房产管理工作人员玩忽职守，或者滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位或者上级主管机关给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第九章　附则

　　第七十二条　外国人，无国籍人，台湾、香港、澳门同胞，华侨以及外商投资企业在本市行政区域内的房产管理，适用本条例。法律、法规另有规定的除外。

　　第七十三条　本条例规定的交易、租赁契约文本和抵押合同书，由市房地产管理局统一印制。

　　第七十四条　实施本条例的有关办法，由市人民政府另行制定。

　　第七十五条　本条例实施中的具体问题由市房地产管理局负责解释。

　　第七十六条　本条例自公布之日起施行。