

青岛市城市公有房产管理暂行办法

(1987年1月17日青岛市第九届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过 1987年4月18日山东省第六届人民代表大会常务委员会第二十五次会议批准 1987年5月2日青岛市人民代表大会常务委员会公告公布施行 根据1991年12月20日山东省第七届人民代表大会常务委员会第二十五次会议批准的1991年11月23日青岛市第十届人民代表大会常务委员会第二十五次会议《关于修改〈青岛市城市公有房产管理暂行办法〉的决定》第一次修正 根据1994年10月12日山东省第八届人民代表大会常务委员会第十次会议批准的1994年9月24日青岛市第十一届人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈青岛市环境噪声管理规定〉等十九件地方性法规适用范围的决定》第二次修正 根据2010年11月25日山东省第十一届人民代表大会常务委员会第二十次会议批准的2010年10月29日青岛市第十四届人民代表大会常务委员会第二十一次会议《关于修改部分地方性法规的决定》第三次修正)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 产权和产籍的管理
- 第三章 房产的经营和管理
- 第四章 房屋的使用和维修
- 第五章 法律责任
- 第六章 附则

第一章 总则

第一条 为了加强城市公有房产的管理,保护所有权单位和使用人的合法权益,适应社会主义现代化建设和人民生活的需要,根据国家法律法规的有关规定,结合本市实际情况,特制定本暂行办法。

第二条 本暂行办法适用于市南区、市北区、四方区、李沧区和各县级市、崂山区、城阳区、黄岛区的城区、建制镇、独立工矿区。

第三条 公有房产包括:房产经营单位直接管理的国有房产;国家机关、团体、部队、事业单位自管的房产;全民所有制和集体所有制企业单位自管的房产。

第四条 公有房产的所有权和使用权受国家法律保护。任何单位和个人不得利用公有房产危害公共利益,损害他人合法权益。

第五条 青岛市房产管理局是青岛市人民政府管理城市公有房产的行政主管部门。

青岛市房产管理局和各县级市、区房产管理部门(以下统称房管机关)负责本辖区内城市公有房产的行政管理工作。

经批准成立的房产经营单位，依法经营直管的国有房产。

第二章 产权和产籍的管理

第六条 公有房产所有单位均须到房管机关办理房产所有权登记，经审查确认后，发给房产所有权证件，房产所有权证件具有法律效力，严禁涂改、伪造。

房产所有权发生转移、变更、产业增减(包括新建、扩建、加层、拆除、倒塌)时，所有权单位须在一个月內到房管机关办理转移、变更、注销登记。逾期登记者，须交纳逾期费，拒绝登记者，其房产视为产权不清，由房管机关予以代管。

第七条 全民所有制单位管理的房产，属社会主义全民所有，所有权单位应在国家法律法规的范围内，行使占有、使用和处分的权利，履行保护、管理和合理使用的义务。

房产经营单位直接管理的国有房产，拨给单位使用的，使用单位只有使用权，没有处分权。

集体所有制单位的自管房产，属社会主义劳动群众集体组织所有。所有权单位依法享有占有、使用和处分的权利，履行保护、管理和合理使用的义务。

第八条 房产所有权单位对所管理的房产要做到产权归属清楚，产籍资料完整，全面掌握房产的产权、坐落、结构、面积、设备、用途、完好程度、用地面积及变化情况。

第九条 房产所有权单位和房产经营单位要认真贯彻执行国家颁布的有关房产管理法规、政策，设专管机构或专管人员，经营管理和维修所管房产，接受房管机关的行政管理，并向房管机关报送房产经营管理情况和有关统计资料。

第十条 房管机关对城市公有房屋负有技术、质量鉴定的责任。

第十一条 房管机关必须严格遵守法律和执行政策，对单位和公民就公有房产提出的咨询，必须作出负责的解释或答复。

第三章 房产的经营和管理

第十二条 房产所有权单位和房产经营单位，依法可以将房产出租、出售或用房产与国内其他经济组织合资经营工业、商业和服务业等，也可以依照法律的规定，用房产与外国企业及其他经济组织或个人进行各种形式的经济合作。

未经批准，禁止一切单位或个人利用公有房产搞任何形式的合资经营、联合经营，禁止变相出卖使用权。

第十三条 为了促进城市经济发展，鼓励利用铺面房屋发展第三产业。铺面房的出租、出售，实行商品租金、商品价格。具体办法由市人民政府制定。

第十四条 鼓励公民个人购买公有住宅。公民有优先购买所承租的住宅的权利。

第十五条 公有房产出租，由房产出租单位与承租人签订租赁合同，租赁双方合法权益受国家法律保护。

承租、退租公有房屋，承租人凭房产出租单位发给的《承租、退租房屋证明》，到公安部门办理户口迁出、迁入手续。

第十六条 租赁合同中应明确规定租赁双方的权利和义务，以及其他约定事项和违约责任等，租赁合同的格式由青岛市房产管理局统一印制。

房产出租单位，除租赁合同规定的内容外，不得向承租人索取额外费用。

第十七条 公有房产出租，实行租金制，住宅房屋按使用面积计租，非住宅房屋按建筑面积计租。

房产出租单位收取的租金，按国家规定的比例用于房屋及其设备的维修和更新，不准挪作他用。

房屋经过维修，建筑结构和使用条件发生变化的，房租应做相应的调整。

第十八条 承租人须按月缴租，对拖欠租金者，房产出租单位按月加收月租额百分之十的违约金。

第十九条 房产经营单位直管房产的租金，以单位名义承租者，通过银行托收；以个人名义承租者，由承租人所在工作单位代扣统缴；承租人无工作单位者，由出租单位直接收取，承租人也可集体汇缴或自行缴纳。

第二十条 承租人要求分立承租名义，必须有正当理由，且承租的房屋具备分立承租的条件，方可提出申请，经房产出租单位审查同意后，得以签订新的租赁合同。

承租人要求变更承租名义，须经房产出租单位审查同意后，方可办理变更承租名义手续。

第二十一条 已出租的公有住宅，经房管机关批准另作他用时，房产出租单位或用房单位须给承租人另行合理安排住房，安排标准比照省、市城市建设拆迁安置办法执行。

第二十二条 房产出租单位，应承担下列义务：

- (一)按合同规定的时间，将房屋交给承租人使用；
- (二)保证房屋的正常使用和安全；
- (三)调解承租人之间的房屋纠纷；
- (四)听取和答复承租人对有关房屋问题的咨询。

第二十三条 承租人有下列情形之一者，房产出租单位有权解除租赁合同，收回房屋：

- (一)未经批准将承租的房屋转租、转让他人使用者；

(二)不按租赁合同规定的用途使用房屋者；

(三)无正当理由拖欠租金达六个月以上，或将承租的房屋连续闲置一年以上者

。

第四章 房屋的使用和维修

第二十四条 凡承租公有房屋的单位，因关、停、并、转、迁等所腾出的非住宅房屋，应退还给出租单位，不得任意改变房屋的用途或自行转让使用权。

第二十五条 任何单位和个人未经房产所有权单位或房产经营单位批准而擅自占用公有房屋，必须限期迁出。

第二十六条 承租房屋的单位和个人有爱护房屋及其附属设备的义务，不准在房屋及院内乱拆、乱建，或安装影响住宅安全使用的动力设备。

凡承租人共同使用的房屋部位和院落，应共同合理使用，不得独自占用。

第二十七条 凡出租的公有房屋及其附属设备的自然损坏，由出租单位负责维修，不属养护性质的装修、粉饰以及人为的损坏，由承租人或损坏人负责，提倡承租人对室内进行装修和粉饰，改善使用环境。

第二十八条 承租单位因生产、营业需要欲自费进行改建、扩建及变更附属设备时，须与房产出租单位签订协议，并经城建

部门签发施工执照后方可施工。拆除或减少的房屋面积和设备，承租单位须向房产出租单位交纳赔偿费。

自费扩大的房屋面积，自使用的第十三个月起，房产出租单位按新增面积重新计收租金。

自费改建、扩建的房屋及变更的附属设备，在依法或依约终止租赁合同时，不得自行拆除，房产出租单位不予补偿。

第二十九条 房产所有权单位和房产经营单位，应加强对房屋的维修保养，每年对所管房屋及其附属设备进行定期检查，编制维修计划，搞好零修养护。

对危险房屋、严重破漏房屋，要及时组织维修或翻建。

公有房屋的翻建、拆除和改造，必须服从城市统一规划。

第三十条 对房屋的维修，承租人应积极配合，不得借故拒绝临时搬迁和阻挠施工，对拒绝搬迁和阻挠施工造成的误工人工费损失的百分之五十，由承租人负责赔偿。

房产出租单位，要按规定期限完成维修任务，若超过期限，承租人有要求出租单位经济补偿的权利，补偿额以延误工期罚款中人工费的百分之五十计算。

凡妨碍房屋维修的一切违章建筑，须无条件拆除。

第三十一条 经房管机关鉴定有倒塌危险的房屋，房产出租单位必须及时采取措施，保证安全，承租人必须服从房产出租单位的临时安置，并按通知期限迁出，否则，造成的一切后果由承租人负责。

房产出租单位，对临时迁出的承租人，继续履行租赁义务。

第三十二条 凡因检查不周或维修不及时，致使承租人遭受经济损失的，房产出租单位要负责赔偿。

凡因玩忽职守，造成重大经济损失和人身伤亡事故者，应依法追究 responsibility。

第三十三条 房管机关对公有房产的维修养护，负有监督的责任。

第五章 法律责任

第三十四条 对违反本暂行办法规定的，房管机关可视情节轻重，责令其修复房屋、赔偿损失、限期迁出、拆除，并可给予没收非法所得、查封房屋、罚款的处理。

当事人对房管机关的行政处理决定不服的，可以依法申请行政复议或提起行政诉讼。复议或诉讼期间，不停止行政处理决定的执行。

当事人逾期不申请复议或不向人民法院起诉、又不履行行政处理决定的，由作出处理决定的机关申请人民法院强制执行。

第三十五条 凡因房产租赁、买卖、交换、抵押、修缮、相邻关系、使用权互换以及侵害房产所有权和使用权等发生纠纷的，当事人可以向房产所在地房产纠纷仲裁机构申请仲裁。

第三十六条 房管机关和房产出租单位的工作人员，执行本暂行办法有弄虚作假、徇私舞弊、敲诈勒索、违法乱纪行为的，要依法从严处理。

第三十七条 违反本暂行办法，触犯《中华人民共和国治安管理处罚法》的，由公安机关给予治安处罚；构成犯罪的，由司法机关依法追究。

第六章 附则

第三十八条 本暂行办法在具体应用中的问题，由青岛市房产管理局负责解释。

第三十九条 本暂行办法自山东省人大常委会批准后实施。1949年7月23日、8月1日公布的《青岛市军事管制委员会公共房地产管理暂行条例》和《青岛市公共房产租赁暂行办法》同时废止。