

鞍山市城市房产管理条例

(2000 年 10 月 31 日鞍山市第十二届人民代表大会常务委员会第二十次会议通过 2000 年 11 月 28 日辽宁省第九届人民代表大会常务委员会第十九次会议批准根据 2012 年 2 月 9 日鞍山市第十四届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过 2012 年 3 月 30 日辽宁省第十一届人民代表大会常务委员会第二十八次会议批准的修改决定修正)

目 录

第一章	总 则
第二章	房产行政管理
第三章	房屋使用管理
第四章	房屋修缮
第五章	房产交易
第六章	法律责任
第七章	附 则

第一章 总 则

第一条 为加强城市房产管理，维护房产市场秩序，保障房产权利人的合法权益，促进房产行业的健康发展，依据《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法律、法规规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条 凡在鞍山市城市规划区国有土地范围内使用房产，从事房产交易，实施房产经营、管理的单位和个人，均须遵守本条例。

第三条 房产权利人应当遵守法律、行政法规和规章，依法纳税。房产权利人的合法权益受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

第四条 鞍山市房产行政管理部门是本市房产行政主管部门，对全市城市房产实施统一管理和监督。

建设、规划、房地产开发、土地、工商、物价、技术监督等管理部门应当按照各自职责共同做好房产管理工作。

第二章 房产行政管理

第五条 国家机关、社会团体、企事业单位及军队管理的国有房屋属于国家财产，由国家授权的单位依法行使经营和管理的权利并承担相应的义务。

集体所有的房屋，由集体组织依法行使经营和管理的权利并承担相应的义务。

私人所有的房屋，由房屋所有人依法行使经营和管理的权利并承担相应的义务。

第六条 自管自有房产的单位实行资格审查制度。自有房产单位必须经市房产行政主管部门审批，取得《鞍山市自管房产单位管房资格证》后，方可对自有房产进行自管。

未取得《鞍山市自管房产单位管房资格证》的，其房产可由房产行政主管部门委托具有管房资格的房产管理单位进行托管。

自管房产单位必须执行国家有关房产管理的方针、政策、法律、法规，接受市房产行政主管部门的行业管理、业务指导和监督检查。

第七条 城市私有房屋所有人不能管理其房屋时，可出具委托书委托代理人代为管理。

私有房屋所有人下落不明且无合法代理人或权属不清的房屋，由房产行政主管部门指定的房产管理单位代管。

前款代管房屋因天灾或其他不可抗力遭受损失时，房产行政主管部门和房产管理单位不负赔偿责任。

第八条 政府可以向具有本市常住户口的最低收入的住房困难家庭提供租金相对低廉的普通住房，即廉租住房。廉租住房的来源如下：

（一）腾退的并符合政府规定的廉租住房标准的原有公有住

房；

（二）最低收入家庭承租的符合政府规定的建筑面积或者使用面积和装修标准的现住公有住房；

（三）政府和单位负责出资兴建的用于廉租的住房；

（四）政府和单位出资购置的用于廉租的住房；

（五）社会捐赠的符合廉租住房标准的住房；

（六）政府根据实际情况采用其他渠道筹集的符合廉租住房标准的住房。

第九条 全市房屋安全鉴定工作由市房产行政主管部门设立的房屋安全鉴定机构负责。下列行为必须由房屋安全鉴定机构进行实施方案的安全审定，并会同有关部门批准后实施：

（一）对原有房屋进行改建、扩建的；

（二）在房屋外墙体、屋面设置大型广告牌匾、通讯设施的；

（三）在房屋上锚固或拉锚的。

上述行为造成房屋损坏的，行为人应当及时采取修复措施或赔偿损失。

第十条 房屋出现影响使用安全迹象或使用行为可能造成安全隐患的；房屋接近或达到设计使用年限的，房屋所有人或使用人必须向房屋安全鉴定机构提出房屋安全鉴定申请，并承担鉴定费。

经鉴定为危险房屋的，房屋所有人必须按照鉴定机构的处理意见及时加固或者修缮治理。

第十一条 异产毗连房屋的使用与维修，应按照有利使用、共同协商的原则正确处理。如果毗连房屋所有人、使用人需要改变房屋用途、结构时，应征得其他毗连房屋所有人的书面同意。

异产毗连房屋所有人或使用人因房屋使用发生纠纷时，纠纷的任何一方均可以申请房产行政主管部门调解、处理，也可以直接向人民法院起诉；因房屋维修发生纠纷时，按照先维修房屋后调解纠纷的原则处理。

第十二条 城市新建住宅区和共有设施设备齐全的城市原有住宅区，应当实行物业管理；配套设施不全的原有住宅区，应当由政府组织整治，达到规定的条件后实行物业管理。

房屋开发单位移交物业时，应当将按规划要求，进入住宅小区建设成本，属业主共有的物业管理办公用房、自行车棚、停车场、车库等共用设施设备和共用场地，移交给物业管理委员会。

第十三条 房产物业管理实行资质认证制度。物业管理企业经过房产行政主管部门资质认证，取得《物业管理企业资质证书》后，经工商行政管理机关登记注册，领取营业执照。

街道办事处和其他有关部门在各自的职权范围内，对物业管理工作进行指导、协调和监督。

第三章 房屋使用管理

第十四条 城市公有房屋实行租赁制度。公有房屋的租赁必

须执行国家、省、市人民政府规定的租赁政策和租金标准。

承租公有房屋必须取得《公有住房租赁证》或者《国有非住宅房产使用证》，《公有住房租赁证》和《国有非住宅房产使用证》是承租公有房屋的合法凭证，实行全市统一格式，由市房产行政主管部门颁发。任何单位和个人不得伪造、涂改《公有住房租赁证》和《国有非住宅房产使用证》。

第十五条 公有房屋承租人必须严格履行租约规定，按月交纳租金。

承租人有下列行为之一的，出租人有权终止租赁合同，收回公有房屋使用权，并可索赔损失：

- （一）将承租的房屋擅自转租、转让、转借他人或擅自调换使用的；
- （二）擅自拆改房屋结构、改变房屋用途的；
- （三）无正当理由拖欠房租累计六个月以上的；
- （四）住宅用房无正当理由闲置房屋六个月以上的；
- （五）利用承租房屋进行非法活动的；
- （六）故意损坏公有房屋的；
- （七）擅自买卖公有房屋使用权的；
- （八）其他严重损害出租人权益的。

第十六条 承租公有住宅房屋，承租人在租赁期限内外迁或死亡，其共同居住两年以上的家庭成员有本市常住户口，在不超过本人住房限额标准的情况下，根据相应的政策，可以申请办理

更名手续。

第十七条 房屋所有人、使用人必须按照国家规定的范围内行使所有权、使用权，不得利用房屋存放有毒、易燃、易爆等危险品或者进行其他危害公共利益、损害他人合法权益的活动。

第十八条 房屋所有人或者使用人需要改变房屋用途的，应向房产管理单位提出书面申请并提供有关房产资料，经房产管理单位初审后，凭建设、规划、环保等有关部门的批准手续到房产行政主管部门办理《房屋改变用途临时使用证》。

第十九条 房屋所有人或者使用人需要改变房屋结构时，不涉及拆改房屋内外承重墙等主体结构或者明显加大荷载的，应向房产管理单位提出书面申请并提供有关资料，由房产管理单位审批。

改变房屋结构涉及拆改房屋内外承重墙等主体结构或者明显加大荷载的，应当经市房屋安全鉴定机构鉴定，市房产行政主管部门审批后方可施工。

第四章 房屋修缮

第二十条 房屋修缮资金，依据房屋所有权性质不同，分别进行筹措。

公有房屋维修资金的筹措：

（一）房租收入中规定应当用于房屋修缮的资金；

- (二) 从城市维护建设资金中划拨的资金；
- (三) 本系统多种经营收入中部分盈余的资金；
- (四) 法规和政策允许用于房屋修缮的其他资金。

私有房屋的修缮资金由私有房屋所有人自行承担。

第二十一条 凡商品住房和公有住房出售后都应当建立“住宅共用部位、共用设施设备维修基金”。

“住宅共用部位、共用设施设备维修基金”专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的大修、更新、改造。

第二十二条 房产行政主管部门负责指导和监督全市各房产管理单位编制年度房屋修缮计划，并检查其执行情况。

第二十三条 依照规定修缮房屋，是房屋所有人和其他对修缮负有责任的人应当履行的责任。

房屋所有人和其他对修缮负有责任的人对房屋应及时修缮。因不及时修缮房屋有可能导致房屋发生危险的，由责任人承担相应的法律责任。

第二十四条 房屋使用人对所使用的房屋设施有监护的责任，发现房屋损坏，应及时报修。因使用人过错造成房屋及其附属设施损坏，或者给他人造成人身、财产损失的，由房屋使用人承担赔偿责任。

第二十五条 房屋维修过程中因房屋所有人、使用人或者毗连房屋所有人、使用人阻碍，导致房屋维修发生困难的，房产行政主管部门可以提请公安司法机关采取强制措施，发生的费用由

责任人承担。给他人造成财产损失的，由责任人负责赔偿。

第二十六条 房屋修缮工程实行质量保修制度。质量保修的内容和期限应当在工程合同中载明。

房屋修缮工程发生重大事故的，由房产行政主管部门会同有关部门调查、处理。

第五章 房产交易

第二十七条 房产交易当事人必须依法签订交易契约或合同，并持交易契约或合同文本向房产行政主管部门及其他有关部门申请办理登记手续。

第二十八条 销（预）售商品房屋实行许可证制度。开发经营企业进行商品房销（预）售时，应当持有关部门的证明材料，向房产行政主管部门办理商品房销（预）售登记申请，取得《商品房预售许可证》后，方可销（预）售商品房。

第二十九条 城市居民可以有偿转让公有住房使用权。房产交易过程中，涉及到房产转让、房屋租赁、房产抵押、房产典当、房屋互换、房产拍卖及其他交易行为的，必须经房产行政主管部门依法审批。

第三十条 设立房产中介服务机构，必须经房产行政主管部门资质审查合格后，方可办理工商登记。房产中介服务机构应当在领取营业执照后的一个月內，到房产行政主管部门备案。

房产中介服务人员实行资格认证制度。凡未取得房产中介服务执业资格并注册登记的人员，不得从事房产中介服务。

房产中介服务机构资质和房产中介服务人员资格实行年审制度，凡年审不合格的，不得继续从事房产中介服务。

第三十一条 房产中介服务人员承办业务，须由其所在的中介机构统一受理并与委托人签订书面中介服务合同。

房产价格评估，当事人可委托房产估价机构或房产估价事务所进行。但涉及房屋重置价格确定、房产课税评估等政府职能性、公益性的房产价格评估，由房产行政主管部门委托的房产价格评估机构评估。

第六章 法律责任

第三十二条 违反本条例第六条规定，未经房产行政主管部门审批，擅自对房屋进行自管的，由房产行政主管部门责令其补办手续，并处以 5000 元以上 1 万元以下罚款。

第三十三条 违反本条例第十二条规定，未将物业管理办公用房、自行车棚、停车场、车库等共用设施设备和共用场地移交给物业管理委员会的，按《辽宁省城市住宅区物业管理条例》有关规定处罚。

第三十四条 违反本条例第十三条规定，未经房产行政主管部门资质认证擅自实行物业管理的，由房产行政主管部门责令限

期改正，并处以 5000 元以上 1 万元以下罚款。

第三十五条 违反本条例第十四条规定，涂改《公有住房租赁证》或者《国有非住宅房产使用证》的，其证书无效，由房产行政主管部门没收其证书，并可对当事人处以 1000 元以上 1 万元以下的罚款。

伪造《公有住房租赁证》或者《国有非住宅房产使用证》的，由房产行政主管部门没收其伪造的证书及非法所得，并可对当事人处以 1 万元以上 3 万元以下的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十六条 违反本条例第十七条规定未造成损失的，由房产行政主管部门责令限期改正，并处以 3000 元以下罚款；造成损失的，由房产行政主管部门责令其赔偿损失，并处以造成财产损失 5 倍以下的罚款。

第三十七条 违反本条例第十八条、第十九条规定擅自改变房屋用途、结构的，由房产行政主管部门责令恢复原用途、恢复原状，并处以原房产价值 1%~5% 的罚款。给房屋造成重大损失的，依法追究其经济或刑事责任。

第三十八条 违反本条例第二十三条、第二十四条、第二十五条规定造成房屋设施损坏或严重影响房屋安全的，由房产行政主管部门责令责任人赔偿损失，并处以房产价值 5%~10% 的罚款。

第三十九条 违反本条例第二十八条规定，未取得《商品房预售许可证》擅自预售商品房的，由房产行政主管部门责令停止

预售活动，没收违法所得，并处以违法所得的1%以下罚款。

第四十条 违反本条例第三十条规定，未经房产行政主管部门资质认证或年审的中介服务机构或中介服务人员，擅自从事房产中介业务活动的，由房产行政主管部门责令停止房产中介业务活动，没收违法所得，并处以1000元以上5000元以下罚款。

第四十一条 违反本条例的行为，涉及建设、规划、房地产开发、土地、工商、物价、技术监督等部门管理权限的，由上述部门依据有关法律、法规、规章予以处罚。

第四十二条 房产行政管理人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第四十三条 本条例所称房屋，是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。

本条例所称房产交易，包括房产转让、房产抵押、房屋互换、房产典当、房产拍卖和房屋租赁。

本条例所称房产管理单位，是指经房产行政主管部门资质审查合格，直接从事房产管理的房管所、房产科等基层房产管理单位。

本条例所称房产中介服务是指房产咨询、房产价格评估、房

产经纪等活动的总称。

第四十四条 海城市、台安县、岫岩满族自治县参照执行本条例。

第四十五条 本条例自 2001 年 1 月 1 日起实施。《鞍山市城镇公有房产管理暂行办法》同时废止。