摇图书在版编目(悦耀)数据

摇中华人民共和国法典 辕法律出版社法规出版中心编援
摇 原北京 :法律出版社

摇陨杂叶晕苑原缘遭员园原猿园园园原源

摇Ⅰ援中…摇Ⅱ援全摇Ⅲ援法典 原中国摇Ⅳ摇

摇中国版本图书馆 悦耀数据核字(圆园圆猿)第 园园园园园号

摇©法律出版社·中国

法律出版社 辕北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(员园园园苑)
电子邮件 辕
网址 辕
法规出版中心 辕北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(员园园园苑)
电子邮件 辕
读者热线 辕

书号 :

需要全本请访问 www.ertongbook

南京市城镇公有房屋管理条例

（员怨怨源年 缘月 圆日南京市第十一届人民代表大会常务委员会第八次会议制定摇员怨怨源年 怨月 猿日江苏省第八届人民代表大会常务委员会第九次会议批准摇根据 员怨怨苑年 苑月 猿园日南京市第十一届人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过摇员怨怨苑年 愿月 圆怨日江苏省第八届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准的《关于修改〈南京市城镇公有房屋管理条例〉的决定》修正）

第一章摇总摇摇则

第一条摇为加强城镇公有房屋管理，保障房屋产权人、经营人和使用人合法权益，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条摇本条例适用于本市行政区域内国有土地上的公有房屋。

第三条摇本条例所称公有房屋，系指国有和集体所有的房屋及其附属设施。

国家直接管理的公有房屋为直管公房；国家授权全民所有制单位管理的公有房屋和集体所有制单位自行管理的公有房屋为自管公房。

第四条摇国家机关、社会团体、企业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（以下简称产权人）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（以下简称产权人）依法行使经营和管理的权利，并承担相应的义务。

公有房屋产权人同时享有相应的土地使用权。

第五条摇南京市房产管理局（以下简称市房管机关）是本市公

有房屋的行政主管部门。

区、县房产管理机关(以下简称区、县房管机关)是本区域内公有房屋的行政主管部门,业务上受市房管机关指导。

第六条摇公有房屋的经营和管理,应当逐步实现社会化、专业化。

直管公房产权人应当委托经营房屋的专门机构经营管理房屋;自管公房产权人可以自行管理或者委托经营房屋的专门机构经营管理房屋。

经营房屋专门机构的设立,必须向市、县房管机关办理资质审批手续。

第二章摇产 权 管 理

第七条摇公有房屋实行产权登记制度。

公有房屋产权人,应当向市、县房管机关申请产权登记,经审查确认后,领取《房屋所有权证》。

共有房屋产权人应当共同申请产权登记,经审查确认后,领取《房屋共有权证》。

第八条摇公有房屋产权、他项权的权证管理,实行定期验证制度。

第九条摇公有房屋产权的转移、房屋状况变动或者灭失,房屋产权人应当在规定期限内,向市、县房管机关办理房屋产权转移、变更或者注销登记。

第十条摇公有房屋设定抵押等他项权利的,权利人应当会同房屋产权人向市、县房管机关申请他项权利登记,经审查确认后,领取《房屋他项权证》。

第十一条摇禁止冒领、涂改、伪造《房屋所有权证》、《房屋共有权证》、《房屋他项权证》。

遗失房屋权证的,应当向房管机关申请补发。

第三章摇产 业 管 理

第十二条摇公有房屋管理应当建立全市统一的统计表报制度。房屋产权人或者经营人应当建立相应的产业管理档案。

第十三条摇产权人接管公有房屋,应当审核产权、技术资料,按房屋接管验收标准履行接管验收手续。未办理接管验收手续的房屋不得交付使用。

第十四条摇公有房屋产权人、经营人和使用人对房屋负有保护责任。不得从事有碍房屋安全、影响房屋正常使用的活动。

任何使用单位和个人不得擅自拆改房屋结构及其设备设施。确需拆改的,必须事先书面申请报经房屋产权人或者经营人同意。涉及对房屋进行改建、扩建、加层、搭建和影响房屋外形的,必须按有关规定到房产、规划等有关部门办理审批手续。

第十五条摇城市建设需要拆迁公有房屋的,必须按城市拆迁管理有关规定签订协议,予以补偿。

第十六条摇利用公有房屋设置广告及其他设施的,必须事先征得房屋产权人或者经营人同意,并落实安全措施。

第十七条摇公有房屋的共用庭院和附属用地,未经房屋产权人同意,任何单位和个人不得侵占和改变用途。

第十八条摇公有房屋管理范围内的道路和绿化、管线、环卫等附属设施,任何单位和个人不得侵占和损坏。

确需拆除、迁移或者增设的,应当按有关规定办理审批手续。

第四章摇交 易 管 理

第十九条摇公有房屋可以出售、出租、交换和抵押。

第二十条摇公有房屋出售应具备下列条件:

(一)持有合法的房屋所有权证和土地使用权证;

(二)出售国有自管公房,产权人必须持有主管部门批准文件。出售直管公房,经营人必须持有房屋产权人批准文件;

(三)出售共有房屋,必须经其他共有人书面同意。在同等条件下,共有人有优先购买权;

(四)出售已出租的房屋,必须提前三个月通知承租人,并商定移交租赁关系等事宜。在同等条件下,承租人有优先购买权。

第二十一条摇有下列情况之一的公有房屋不得出售:

(一)产权有争议的;

(二)列入拆迁范围已冻结户口的;

(三)已经确定落实房产政策的;

（四）其他依法限制房屋产权转移的。

第二十二条 出售公有房屋，买卖双方必须持有关证件到市、县房管机关办理交易手续。

公有房屋出售必须进行房地产价格评估。

禁止买卖双方隐瞒售房价款。

第二十三条 国有房屋实行有偿转让，不得无偿划拨，法律、法规另有规定的除外。

第二十四条 出售国有房屋所得价款应当按照国家有关规定使用。具体使用办法由市人民政府另行制定。

第二十五条 依法出售的公有房屋，购房人凭交易手续到市、县房管机关申领房屋所有权证，并到土地管理部门办理土地使用权转移、变更登记手续。

第二十六条 公有房屋出租，必须向房管机关申领《房屋租赁许可证》。租赁双方应当订立《公有房屋租赁契约》，使用全市统一监制的规范文本。

禁止伪造、涂改《房屋租赁许可证》、《公有房屋租赁契约》。

第二十七条 公有房屋的租金实行定价租金和协议租金。定价租金按省、市人民政府分类制定的标准执行，协议租金由租赁双方在规定的范围内协商议定。

禁止租赁双方隐瞒租金。

第二十八条 公有房屋出租人应当按照租赁契约约定的时间将房屋交付承租人使用。逾期未交付使用的，出租人应向承租人偿付逾期租金额百分之三十的违约金。

承租人应当按照约定的期限交付租金。逾期未交的，承租人应向出租人支付未交租金额百分之三十的滞纳金。

第二十九条 公有房屋承租人不得擅自转让、转租或者转借房屋使用权。在租赁期限内承租人确需转让、转租或者转借房屋使用权的，必须经出租人同意。

公有房屋使用权转租或者转借的，转租或者转借双方应当签订转租或者转借合同，并办理登记备案手续。转租或者转借期间，原租赁关系不变，实行协议租金。

第三十条 公有房屋出租期间，承租人不得擅自改变核定用途。确需改变核定用途的，必须经出租人同意，并按有关规定办理房屋用途变更手续，实行协议租金。

源需要全本请访问 www.ertongbook

第三十一条摇房屋租赁关系终止,租赁双方清点房屋及其附属设备设施,办理退租手续。承租人在租赁期间增添、拆改的房屋及其设备设施应当恢复原状,经出租人同意也可以免予恢复。

第三十二条摇承租人有下列情况之一的,出租人有权解除租赁关系,收回公有房屋:

(一)将承租的房屋擅自转让、转租或者转借、调换使用的;

(二)擅自改变房屋核定用途的;

(三)无正当理由闲置承租房屋或者拖欠房租达六个月以上的;

(四)利用承租房屋进行违法活动的;

(五)出售房屋使用权的;

(六)其他严重损害出租人权益的。

第三十三条摇房屋产权交换应当到市、县房管机关办理交易手续。不等值房屋产权交换,其差额部分按房屋出售办理。

第三十四条摇公有房屋设定抵押,抵押人和抵押权人必须签订抵押合同,并向市、县房管机关办理抵押登记监证手续。变更或者终止抵押合同,应当及时办理变更或者注销登记手续。

房屋抵押,其核定使用范围内的土地使用权随之抵押。

第三十五条摇有下列情况之一的房屋,不得设定抵押:

(一)产权有争议的;

(二)用于公共福利事业(包括城市基础设施和公共设施)的:

(三)确定为文物的;

(四)依法查封、扣押或者采取诉讼保全措施的;

(五)列入拆迁范围已冻结户口的;

(六)已经确定落实房产政策的;

(七)其他依法不得设定抵押的。

第五章摇修 缮 管 理

第三十六条摇公有房屋修缮应当做到“经济、合理、安全、适用”,确保房屋结构牢固和使用安全,充分发挥房屋的效能。

第三十七条摇公有房屋产权人、经营人应当每一至三年对房屋进行一次完损情况普查,建立房屋完损等级档案。

第三十八条摇公有房屋产权人、经营人应当及时维修和养护房

屋,确保房屋的住用安全和正常使用。

房屋产权人、经营人没有履行修缮责任的,房管机关在接到申报后,应当按有关规定责令其限期修缮。

第三十九条摇出租房屋租金中含有的修缮费、非出租房屋按大修基金提取的修缮费,应当按照现行财务制度和有关规定分别列支,不得挪作他用。

第四十条摇房屋修缮管理内容、安全鉴定标准、修缮范围和标准以及修缮工程质量标准,按国家专业管理规定执行。

第四十一条摇从事房屋修缮的单位,应当向市、县房管机关申请办理资质登记,并按照批准的资质等级承接修缮工程。

第四十二条摇公有房屋属自然损坏的,由房屋产权人或者经营人负责修缮,另有约定的除外 ;因使用不当或者人为损坏的,由责任人负责修复或者赔偿 ;凡使用人增添、拆改属个人所有的设备设施,由使用人负责维修。

第四十三条摇异产毗连房屋,自有部位及其设备设施的修缮,由房屋产权人各自承担 ;屋面、墙体、楼盖和电梯、水泵、照明、上下水道等共有共用整体性结构、设备设施的修缮,由房屋产权人按产权面积所占份额分担 ;非整体性共有共用部位及其设备设施的修缮,由相关产权人分担。

第四十四条摇房屋使用人和相邻房屋产权人、使用人对修缮房屋应予配合,不得借故阻碍。

第四十五条摇经市房屋安全鉴定机构确认为危险房屋的,房屋产权人或者经营人应当及时处理。

对一时不能排除险情的,房管机关在接到报告后应当书面通知房屋产权人和使用人,作出限制使用或者停止使用的决定,并督促其及时采取妥善处置措施。

第四十六条摇对文物保护建筑、古建筑、优秀近代建筑等具有保护价值的公有房屋,修缮时应当按有关规定执行。

第六章摇使 用 管 理

第四十七条摇公有房屋可以通过调整、交换等方式,促进合理使用。

繁华地段适宜做商业、服务业使用的房屋,应当逐步安排用于

商业、服务业。

第四十八条 禁止强占公有房屋。

公有房屋使用权调整分配，应当统一使用市房管机关印制的《房屋分配通知单》，凭《房屋分配通知单》办理租赁手续。

第四十九条 单位在调整分配职工住房时，涉及调整职工个人租用外单位房屋的，其住房使用权应交还出租人，也可由原承租人所在单位与出租人协商议定支付补偿金，另行安排职工承租使用。

第五十条 房屋共用部位的使用人，不得侵犯相关使用人的正当权益。

多、高层住宅楼的走道、楼梯、平台、屋面等共用部位，不得存放物品。

第五十一条 房屋承租人有正当理由要求与他人交换房屋使用的，出租人应当支持，交换各方应当签订交换合同，办理房屋使用交换手续。

第五十二条 高层建筑、住宅小区和同幢异产毗连的多层住宅，应当逐步实施物业管理 新建高层建筑、住宅小区和同幢异产毗连的多层住宅应当在交付使用前落实物业管理措施。物业管理办法由市人民政府另行制定。

第七章 法 律 责 任

第五十三条 有下列行为之一的，由市、区、县房管机关按规定权限予以处罚：

（一）冒领、涂改房屋权证的，吊销其房屋权证，同时对单位处以房屋重置价百分之一以上百分之十以下的罚款。伪造房屋权证情节严重的，提请司法机关依法处理。不按期申报办理房屋产权申请、转移、变更、注销登记和接受权证验证的，责令其补办手续，并处以房屋重置价百分之一以上百分之十以下的罚款；

（二）擅自拆改房屋结构及其设备设施的，责令其恢复原状，并按修缮定额处以恢复费一倍的罚款；

（三）未签订补偿协议，又未经市、县房管机关批准拆除公有房屋的，责令拆迁人补订补偿协议，并处以被拆除房屋重置价一倍的罚款；

（四）侵占公有房屋共用庭院和附属用地或者擅自改变其用途，以及侵占公有房屋管理范围内道路和附属设施的，责令其改正，并可比照道路占用费处以十倍的罚款；

（五）公有房屋出售未办理交易手续的，责令其补办，并对卖方处以买卖金额百分之五以下的罚款。经审查不允许买卖的房屋，买卖合同无效，并对卖方处以买卖金额百分之十以下的罚款；

（六）公有房屋承租人出售房屋使用权的，没收其非法所得，并处以售价百分之二十的罚款；

（七）隐瞒房屋售价、租价的，其隐瞒的价款予以没收，并对卖方或者出租方处以隐瞒价款一倍的罚款；

（八）擅自提高公有住房租金标准的，没收其非法所得，并处以非法所得四倍的罚款；

（九）未申领《房屋租赁许可证》出租公有房屋的，责令其补领，并处以已收租金一倍的罚款。涂改《房屋租赁许可证》的，吊销其《房屋租赁许可证》，并对出租人处以已收租金一倍的罚款；

（十）擅自转让、转租或者转借公有房屋的，没收其非法所得，并处以非法所得四倍的罚款；

（十一）承租人擅自改变核定用途的，处以改变用途期间定价租金总额一倍的罚款；

（十二）公有房屋产权人、经营人逾期没有履行修缮责任的，处以五百元以上一千元以下的罚款；

（十三）因公有房屋修缮责任人失职，使他人人身财产受到损害的，除负赔偿责任外，对修缮责任人处以房屋重置价百分之五以上百分之十以下的罚款。公有房屋使用人和相邻房屋产权人、经营人和使用人阻碍房屋修缮造成经济损失的，除负赔偿责任外，对直接责任人员各处以五百元以下罚款；

（十四）强占公有房屋的，责令其限期搬出，赔偿损失，并可处以强占期间定价租金四倍的罚款；

（十五）经营房屋专门机构未向房管机关办理资质审批手续经营公有房屋的，责令终止经营活动，处以一万元以下罚款。从事房屋修缮的单位，未向市、县房管机关申请办理资质登记或者未按照批准的资质等级承接修缮工程的，处以五千元以下罚款。

第五十四条 摇违反本条例，情节严重，构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

愿

第五十五条摇市、区、县房管机关作出处罚决定，应当送达行政处罚通知书。

当事人对房管机关处罚决定不服的，可以在接到处罚通知书之日起十五日内，向其上一级机关申请复议；对复议决定不服的，可以在接到复议通知书之日起十五日内向人民法院起诉。当事人也可以在接到处罚通知书之日起十五日内直接向人民法院起诉。逾期不申请复议、也不向人民法院起诉、又不履行处罚决定的，由作出处罚决定的房管机关申请人民法院强制执行。

第五十六条摇公有房屋因产权、产业、交易、修缮、使用等发生纠纷的，当事人可以向房屋所在地房管机关申请调解或者向仲裁机构申请仲裁，也可以依法向人民法院起诉。

第五十七条摇市、区、县房管机关应当建立监督举报制度。对违反本条例行为的，任何单位和个人有权向市、区、县房管机关举报。市、区、县房管机关对举报应当认真处理，将处理结果答复举报人，并可以给予奖励。

房管机关工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、敲诈勒索的，由其所在单位或者上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第八章摇附摇摇则

第五十八条摇军队管理的公有房屋，国家另有规定的，按有关规定执行。

第五十九条摇本条例由南京市人民政府负责应用解释。

第六十条摇本条例自公布之日起施行。