摇图书在版编目(悦孕)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

摇陨杂叠晕苑原缘遭怨原源源原源原

摇Ⅰ援中…摇Ⅱ援全摇Ⅲ援法典 原中国摇Ⅳ援孕阅悦原阅阅悦

摇中国版本图书馆 悦孕数据核字(圆园圆圆)第 园缘园园缘缘号

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[illegible]
网址 辕[illegible]

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[illegible]
读者热线 辕[illegible]

书号 :陨杂叠晕苑原缘遭怨原源源原源原藻匝·员元·员圆

需要全本请访问 www.ertongbook

郑州市城市公有房屋管理条例

（员怨怨圆年 愿月 圆愿日郑州市第九届人民代表大会常务委员会第二十七次会议通过摇员怨怨圆年 员员月 猿日河南省第七届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准摇根据 员怨怨苑年 猿月 员猿日郑州市第十届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过、员怨怨苑年 苑月 圆怨日河南省第八届人民代表大会常务委员会第二十七次会议批准的《关于修改〈郑州市城市公有房屋管理条例（试行）〉的决定》修正）

第一章摇总摇摇则

第一条摇为加强城市公有房屋管理，保护社会主义公共财产，保障城市公有房屋所有权人和使用人的合法效益，根据国家有关法律、法规，结合本市实际情况，制定本条例。

第二条摇公有房屋是指全民所有和集体所有的房屋及其附属设施。

全民所有的房屋产权属国家所有。国家授权管理全民所有房屋的全民所有制单位在授权范围内，依法享有占有、使用、收益和处分的权利并承担其责任。

集体所有的房屋产权属于劳动群众集体所有。劳动群众集体组织对其依法享有占有、使用、收益和处分的权利并承担其责任。

公有房屋产权人依法享有该房屋使用范围内的土地使用权。

第三条摇公有房屋所有权和使用权受国家法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

第四条摇本条例适用于本市市区、建制镇、工矿区的城市规划区范围内的公有房屋，以及全民所有制单位和城镇集体所有制单位所有的地处农村的公有房屋。

第二章摇管 理 体 制

第五条摇市房产管理部门是本市公有房屋管理工作的行政主管部门。

县(市)、区房产管理部门按照管理权限负责本县(市)、区公有房屋的管理工作。

城市规划、土地、财政、国有资产、物价和工商行政等部门应当按照各自的职责,配合房产管理部门做好公有房屋的管理工作。

第六条摇公有房屋实行房产管理部门直管和产权单位自管相结合的管理制度。

本市的各级行政事业单位由财政投资建造的房屋、法院判决和依法收归国家所有的房屋及按规定由房产管理部门直接管理的其他公有房屋(以下称直管公房),由房产管理部门直接管理。

按国家规定属于全民所有制单位所有的房屋和集体所有制单位所有的房屋(以下称自管公房),由单位自行管理,业务上受房产管理部门的指导。

第七条摇直管公房由房产管理部门的经营单位负责经营管理。

自管公房的产权单位负责本单位自管公房的经营管理。

第八条摇自管公房的产权单位可以将自管公房委托物业管理公司等代为经营和管理,其产权归属不变。也可以自愿将自管公房产权移交房产管理部门直接管理,产权移交后,不再移交给原产权单位自行管理。

第三章摇产权产籍管理

第九条摇公有房屋实行产权登记发证制度。

市、县(市)、上街区房产管理部门负责公有房屋产权产籍管理工作,核发公有房屋所有权证件。

第十条摇公有房屋由所有权人按照有关规定向房产管理部门申请产权登记,经审核确认后,领取《房屋所有权证》。

共有的公有房屋由房屋共有人共同申请产权登记,领取《房屋所有权证》和《房屋共有权保持证》。

设定他项权利的公有房屋，他项权利的权利人应会同所有权人申请他项权利登记，领取《房屋他项权证》。

第十一条摇《房屋所有权证》、《房屋共有权保持证》、《房屋他项权证》是公有房屋所有权和他项权利的法定凭证，禁止涂改、伪造 如有遗失，应及时向房产管理部门申请补发。

第十二条摇公有房屋需要拆除的，房屋所有权人或建设单位应当持《房屋所有权证》和有关批准文件，到房产管理部门、城市建设拆迁管理部门分别办理《房屋产权监理证》和《拆迁许可证》后，方可拆除。

第十三条摇公有房屋所有权转移、房屋状况变动、他项权利变更，当事人应自转移、变动、变更之日起三个月内按规定分别到房产、土地管理部门办理变更登记手续。

房产、土地管理部门应当在市人民政府规定期限内给予办理。

公有房屋拆除、倒塌、焚毁或其他原因灭失的，房屋所有权人应在三个月内持《房屋所有权证》到房产管理部门办理注销登记手续。

第十四条摇公有房屋所有权人申请办理产权登记或变更、注销登记手续，应按照有关规定提交房屋产籍资料原件。产权登记或变更、注销登记手续办理完毕后，房产管理部门应将房屋产籍资料原件收集归档。

第十五条摇房产管理部门负责公有房屋房产测量的管理工作。

公有房屋的房产测量，应当符合房屋管理和房产测量规范的要求，为审查确认产权提供可靠依据。

第十六条摇对暂时不能确认所有权归属的公有房屋，由房产管理部门代管。代管房屋在代管期间因自然灾害或其他不可抗力因素遭受损失的，房产管理部门不承担赔偿责任。

第四章摇租 赁 管 理

第十七条摇出租公有房屋，应当签订书面租赁契约。

出租公有非住宅房屋，出租人应当持《房屋所有权证》或其他合法证件到市、县（市）、上街区房产管理部门办理《房屋租赁许可证》。

第十八条摇有下列情况之一的公有房屋，不得出租：

（一）无《房屋所有权证》或其他合法证件的；

（二）产权有争议的；

（三）共有房屋未取得共有人同意的；

（四）在已批准的城市建设拆迁范围内的；

（五）严重损坏，影响居住、使用安全的；

（六）按有关规定不得出租的其他公有房屋。

第十九条摇公有房屋租金标准，由市、县（市）人民政府根据国家有关规定制定。

公有住宅房屋租金标准，租赁双方不得擅自提高或降低。在租赁期间，租金标准如有调整，按调整后的租金标准执行。

公有非住宅房屋的租金，由租赁双方协商议定。

公有房屋改变使用性质的，租金标准应作相应调整。

第二十条摇出租人应按照约定向承租人提供公有房屋。

承租人应当按期交纳租金。无正当理由逾期交纳租金的，每逾期一个月，出租人可以按应交租金额的百分之三十收取违约金。

第二十一条摇租赁契约期满，承租人应退还公有房屋，如需继续租用，应在期满前二个月内续签租赁契约，承租人不续签租赁契约，期满又不退还公有房屋的，视同强占公有房屋。出租人在租赁契约期满前要求收回公有房屋的，应事先商得承租人同意。

第二十二条摇未经出租人同意，承租人不得将承租的公有房屋转借、转让、转租、调换，不得出卖或变相出卖公有房屋使用权，不得以承租的公有房屋作为投资条件合资经营或入股经营。

第二十三条摇承租人有下列情况之一的，出租人有权终止租赁契约，并责令限期搬出，拒不搬出的，视同强占公有房屋：

（一）违反本条例第二十二条规定的；

（二）擅自改变房屋租赁用途的；

（三）故意损坏公有房屋的；

（四）除特殊原因外，拖欠房租累计六个月以上的；

（五）无正当理由使公有住宅房屋连续空闲六个月以上的；

（六）利用承租的公有房屋进行违法活动的。

第二十四条摇承租人可以将承租的公有房屋与他人互换使用，不受产权和地域的限制。

承租人互换使用公有房屋的，应经出租人同意，并按有关规定

源需要全本请访问 www.ertongbook

办理手续。凡互换使用公有房屋理由正当、无租赁纠纷的，出租人应予许可。

第五章摇交 易 管 理

第二十五条摇公有房屋所有权人可以按照有关规定进行买卖、抵押、典当和产权交换等交易活动。

下列公有房屋不准交易：

（一）无《房屋所有权证》的；

（二）有产权纠纷或与房产有关的其他纠纷的；

（三）在已批准的城市建设拆迁范围内的；

（四）依法或按有关规定不准交易的。

第二十六条摇公有房屋交易应在市、县（市）房地产交易场所进行，并按照有关规定到房产管理部门办理登记、鉴证、立契、过户手续。禁止私自买卖和隐价瞒价等违法活动。

公有房屋出售、产权交换，其使用范围内土地使用权随之转让，并按有关规定办理土地使用权变更登记手续。但作为动产转让的除外。

第二十七条摇出售公有房屋必须持《房屋所有权证》和产权单位或有关主管部门同意出售的证明。

第二十八条摇从事房产经营的单位由市房产管理部门或所在地县（市）人民政府指定的部门进行资质审查，经工商行政管理部门核发营业执照后，方可进行房产经营活动。

第二十九条摇房产经营单位建造的商品房出租、出售前应进行产权登记备案。

第三十条摇公民所有的公有房屋不得无偿转让给个人或集体所有制单位。

全民所有制单位之间的房产实行有偿转让，国家另有规定的除外。

第三十一条摇出售已出租的公有房屋，在同等条件下，承租人有优先购买权。

公有房屋以出售等方式转让给承租人以外的其他人时，原产权人出租房屋的权利和义务应随之转移给新产权人。

第三十二条摇公有房屋交易应按有关规定经具有房屋评估资

格的评估机构评估价值。交易双方可根据评估价值协商议定交易价格。

房屋经营单位建造的商品房和国家规定的其他公有房屋出售，不适用前款规定。

第三十三条摇公有房屋价值评估行业管理工作，由房产管理部门负责。

第六章摇使用和修缮管理

第三十四条摇公有房屋的使用人应合理使用房屋，不得安装影响周围环境和房屋结构的动力设备，不得超过设计荷载使用房屋。除专用公有房屋外，不得在房屋内存放易燃、易爆、腐蚀性等有损公有房屋安全的物品。

第三十五条摇承租人或其他非产权人的使用人对使用的公有房屋不得有下列行为：

（一）擅自拆除；

（二）擅自开设门、窗及改变房屋结构；

（三）故意损坏公有房屋的设施、设备；

（四）擅自加层；

（五）在公有房屋用地范围内建造私房或其他违法建筑。

承租人或其他非产权人的使用人确需改变公有房屋结构或变动附属设施、设备的，应征得出租人同意。

第三十六条摇无《房屋所有权证》的公有房屋，不得扩建、改建和翻建。

第三十七条摇承租人在承租的公有房屋内增加固定设备，应经出租人同意。费用由承租人全部承担或部分承担的，承租人不再承租时，承租人承担的费用由承租人与出租人或新承租人协商处理。

第三十八条摇新建公有住宅房屋和调配空出的公有住宅房屋应当及时投入使用。

第三十九条摇具有重要历史意义和文化艺术、科学研究价值的公有房屋，未经有关部门批准，不得拆除或改变原状。

第四十条摇公有房屋所有权人应对公有房屋定期进行检查，做好修缮和养护工作，确保公有房屋安全和正常使用。

第四十一条摇出租的公有房屋及其设备出现损坏，承租人应当及时告知出租人。出租人应在规定的时间内及时修缮。经出租人同意，承租人也可以按出租人的要求自行修缮，所需费用由双方按本条例第四十三条规定商定。

对出租的公有房屋修缮，双方另有书面约定的，按约定执行。

第四十二条摇共有公有房屋和异产毗连公有房屋的修缮，由共有人或公有异产毗连房屋相关所有权人共同负责，按有关规定承担修缮费用。

第四十三条摇公有房屋的修缮标准，由市房产管理部门制定。专用公有房屋的修缮按国家有关规定标准执行。

第四十四条摇出租的公有房屋及其附属设施自然损坏的，由出租人按规定的修缮范围承担修缮责任。

因承租人人为或使用不当造成损坏的，由承租人承担修缮责任。

第四十五条摇出租人需修缮已出租的公有房屋，应提前告知承租人，双方应就修缮期间的有关问题签订书面协议。

第四十六条摇公有房屋经房屋安全鉴定机构鉴定为危险房屋的，所有权人应当按照鉴定治理意见及时处理。

第七章摇法 律 责 任

第四十七条摇对违反本条例的行为，由市、县（市）、区房产管理部门按照管理权限依照下列规定给予处罚：

（一）伪造、涂改、骗取公有房屋所有权证件的，注销、收缴违法证件，并处五百元以上两千元以下罚款；

（二）未按规定办理产权登记，变更、注销手续的，责令限期补办，并按建筑面积每平方米处以五分以上三角以下罚款；

（三）未办理《房屋租赁许可证》出租或变相出租公有非住宅房屋的，责令限期补办，并补交税、费，在限期内未补办的，处以租金总额一倍以下罚款；

（四）强占公有房屋的，责令限期搬出，期满不搬出的，强制搬出，可并处二百元以上一千元以下罚款；

（五）公有房屋交易中，以隐价瞒价手段偷漏税、费的，责令补交税、费，可并处应补交费额的二倍以下的罚款。

第四十八条摇直管公房经营单位和自管公房产权单位因修缮、管理不善造成公有房屋损坏,影响使用人使用或者损害其他人合法权益的,房产管理部门责令限期修复或赔偿损失,可并处赔偿或修复费用一倍以下罚款。因玩忽职守造成事故的,应依照有关规定追究经营单位负责人和直接责任人的责任。

第四十九条摇承租人或者其他非产权人的使用人有下列行为之一的,产权人或出租人可以要求限期纠正、拆除、修复或赔偿损失,收回不正当收入,并可按标准租金的一倍以下或拆除、修复、赔偿费用的百分之五十以下收取违约金:

(一)违反本条例第二十二条规定的;

(二)擅自改变公有房屋租赁用途的;

(三)擅自改变公有房屋结构或移动、损坏、拆除公有房屋及公有房屋附属设施、设备的;

(四)在公有房屋用地范围内建造私房或其他违法建筑的;

(五)损坏公有房屋和损害产权人或出租人合法权益的其他行为。

第五十条摇违反本条例的行为,触犯治安管理规定的,由公安机关依照《治安管理处罚条例》处罚 构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任 触犯其他法律、法规的,由有关部门依照有关法律、法规规定处罚。

第五十一条摇当事人对房产管理部门所作的具体行政行为不服的,可以依法申请复议或者向人民法院提起诉讼。

对逾期不申请复议,不起诉又拒不执行处理决定的,由作出处理决定的房产管理部门申请人民法院强制执行。

第五十二条摇房产管理工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、贪污、受贿的,按有关规定给予行政处分 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

第五十三条摇城市规划区以外的乡村集体所有制单位所有的房屋,参照本条例管理。

第五十四条摇市人民政府可根据本条例制定实施细则。

第五十五条摇本条例具体应用问题由市房产管理部门负责解

释。

第五十六条摇本条例自员怨猿猿年员月员日起施行。