

城市私有房屋管理条例

法 律 出 版 社

城市私有房屋管理条例

法 律 出 版 社

城市私有房屋管理条例

法律出版社出版 新华书店发行

法律出版社印刷厂印刷

(石家庄市新华西路47号)

787×1092毫米 32开本 0.5印张 6,000字

1984年 7 月 第一版 1984年 8 月 第一次印刷

印数30,000—

书号6004·1 定价0.08元

目 录

城市私有房屋管理条例·····	(1)
-----------------	-------

(一九八三年十二月十七日国务院发布)

城镇个人建造住宅管理办法·····	(9)
-------------------	-------

(一九八三年五月二十五日国务院批准，
一九八三年六月四日城乡建设环境保护
部发布)

城市私有房屋管理条例

(一九八三年十二月十七日国务院发布)

第一章 总 则

第一条 为了加强对城市私有房屋的管理，保护房屋所有人和使用人的合法权益，发挥私有房屋的作用，以适应社会主义现代化建设和人民生活的需要，特制定本条例。

第二条 本条例适用于直辖市、市、镇和未设镇建制的县城、工矿区内的一切私有房屋。

前款私有房屋是指个人所有、数人共有的自用或出租的住宅和非住宅用房。

第三条 国家依法保护公民城市私有房屋的所有权。任何单位或个人都不得侵占、毁坏城市私有房屋。

城市私有房屋所有人必须按照国家规定的范围内行使所有权，不得利用房屋危害公共利益、损害他人合

法权益。

第四条 城市私有房屋因国家建设需要征用拆迁时，建设单位应当给予房屋所有人合理的补偿，并按房屋所在地人民政府的规定对使用人予以妥善安置。

被征用拆迁房屋的所有人或使用人应当服从国家建设的需要，按期搬迁，不得借故拖延。

第五条 城市私有房屋由房屋所在地人民政府房地产管理机关（以下简称房管机关）依照本条例管理。

第二章 所有权登记

第六条 城市私有房屋的所有人，须到房屋所在地房管机关办理所有权登记手续，经审查核实后，领取房屋所有权证；房屋所有权转移或房屋现状变更时，须到房屋所在地房管机关办理所有权转移或房屋现状变更登记手续。

数人共有的城市私有房屋，房屋所有人应当领取共同共有或按份共有的房屋所有权证。

第七条 办理城市私有房屋所有权登记或转移、变更登记手续时，须按下列要求提交证件：

(一) 新建、翻建和扩建的房屋，须提交房屋所在地规划管理部门批准的建设许可证和建筑图纸；

(二) 购买的房屋，须提交原房屋所有权证、买卖合同和契证；

(三) 受赠的房屋，须提交原房屋所有权证、赠与书和契证；

(四) 交换的房屋，须提交双方的房屋所有权证、双方签订的协议书和契证；

(五) 继承的房屋，须提交原房屋所有权证、遗产继承证件和契证；

(六) 分家析产、分割的房屋，须提交原房屋所有权证、分家析产单或分割单和契证；

(七) 获准拆除的房屋，须提交原房屋所有权证和批准拆除证件。

证件不全或房屋所有权不清楚的，暂缓登记，待条件成熟后办理。

第八条 严禁涂改、伪造城市私有房屋所有权证。

遗失城市私有房屋所有权证，应当及时向房屋所在地房管机关报告，申请补发。

第三章 买 卖

第九条 买卖城市私有房屋，卖方须持房屋所有权证和身份证明，买方须持购买房屋证明信和身份证明，到房屋所在地房管机关办理手续。

任何单位或个人都不得私买私卖城市私有房屋。严禁以城市私有房屋进行投机倒把活动。

第十条 房屋所有人出卖共有房屋，须提交共有人同意的证明书。在同等条件下，共有人有优先购买权。

第十一条 房屋所有人出卖租出房屋，须提前三个月通知承租人。在同等条件下，承租人有优先购买权。

第十二条 买卖城市私有房屋，双方应当本着按质论价的原则，参照房屋所在地人民政府规定的私房评价标准议定价格，经房屋所在地房管机关同意后才能成交。

第十三条 机关、团体、部队、企业事业单位不得购买或变相购买城市私有房屋。如因特殊需要必须购买，须经县以上人民政府批准。

第十四条 凡享受国家或企业事业单位补贴，廉价购买或建造的城市私有房屋，需要出卖时，只准卖给原补贴单位或房管机关。

第四章 租 赁

第十五条 租赁城市私有房屋，须由出租人和承租人签订租赁合同，明确双方的权利和义务，并报房屋所在地房管机关备案。

第十六条 房屋租金，由租赁双方按照房屋所在地人民政府规定的私有房屋租金标准，协商议定；没有规定标准的，由租赁双方根据公平合理的原则，参照房屋所在地租金的实际水平协商议定，不得任意抬高。

出租人除收取租金外，不得收取押租或其他额外费用。承租人应当按照合同规定交租，不得拒交或拖欠。

第十七条 承租人需要与第三者互换住房时，应当事先征得出租人同意；出租人应当支持承租人的合理要求。换房后，原租赁合同即行终止，新承租人与出租人应当另行签订租赁合同。

第十八条 出租人、承租人共同使用的房屋及其

设备，使用人应当本着互谅互让、照顾公共利益的原则，共同合理使用和维护。

第十九条 修缮出租房屋是出租人的责任。出租人对房屋及其设备，应当及时、认真地检查、修缮，保障住房安全。

房屋出租人对出租房屋确实无力修缮的，可以和承租人合修。承租人付出的修缮费用可以折抵租金或由出租人分期偿还。

第二十条 租赁合同终止时，承租人应当将房屋退还出租人。如承租人到期确实无法找到房屋，出租人应当酌情延长租赁期限。

第二十一条 承租人有下列行为之一的，出租人有权解除租赁合同：

（一）承租人擅自将承租的房屋转租、转让或转借的；

（二）承租人利用承租的房屋进行非法活动，损害公共利益的；

（三）承租人累计六个月不交租金的。

第二十二条 机关、团体、部队、企业事业单位不得租用或变相租用城市私有房屋。如因特殊需要必须租用，须经县以上人民政府批准。

第五章 代 管

第二十三条 城市私有房屋所有人因不在房屋所在地或其他原因不能管理其房屋时，可出具委托书委托代理人代为管理。代理人须按照代理权限行使代理权并履行应尽的义务。

第二十四条 所有人下落不明又无合法代理人或所有权不清楚的城市私有房屋，由房屋所在地房管机关代管。

前款代管房屋因天灾或其他不可抗力遭受损失的，房管机关不负赔偿责任。

第二十五条 城市私有房屋所有人申请发还由房管机关代管的房屋，必须证件齐备、无所有权纠纷，经审查核实后，才能发还。

第六章 附 则

第二十六条 各省、自治区、直辖市人民政府可根据本条例，结合本地区具体情况，制定实施细则。

第二十七条 本条例由城乡建设环境保护部负责

解释。

第二十八条 本条例自发布之日起施行。

城镇个人建造住宅管理办法

(一九八三年五月二十五日国务院批准，一九八三年六月四日城乡建设环境保护部发布)

第一条 为了鼓励城镇个人建造住宅，防止个人建造住宅的违法乱纪行为，特制定本办法。

第二条 本办法适用于市、镇和未设镇建制的县城、工矿区。

本办法所说的城镇个人建造住宅，包括以下几种形式：

(一) 自筹自建：城镇居民或职工自己投资、投料、投工，新建或扩建住宅；

(二) 民建公助：以城镇居民或职工自己投资、投料、投工为主，人民政府或职工所在单位在征地、资金、材料、运输、施工等方面给予适当帮助，新建或扩建住宅；

(三) 互助自建：城镇居民或职工互相帮助，共同投资、投料、投工，新建或扩建住宅；

(四)所在地人民政府同意的其他形式。

第三条 凡在城镇有正式户口、住房确有困难的居民或职工，都可以申请建造住宅；但夫妇一方户口在农村的，一般不得申请在城镇建造住宅。

城镇个人建造住宅，须由建造人所在单位或所在地居民委员会开具证明，向所在地房地产管理机关提出申请，经审核同意后，才准建造住宅。

第四条 城镇个人建造住宅，必须十分珍惜和合理利用土地。要与改造旧城相结合，充分利用原有的宅基地和空闲地，提倡建造两层以上的住宅。禁止占用良田、菜田、道路和城市绿地建造住宅。有条件的城镇，应当由人民政府统一解决用地，统一规划。

城镇个人建造住宅需要征用土地的，必须按照国家有关规定，办理征地手续，禁止任何单位和个人未经批准擅自占地建造住宅。

第五条 城镇个人建造住宅的建筑面积，由各省、自治区、直辖市人民政府根据实际情况确定，但按城镇正式户口平均，每人建筑面积一般不得超过二十平方米（包括在本城的异地住宅）。禁止用围墙筑院的方式扩大宅基地。

第六条 城镇个人建造住宅，必须符合城市规划

的要求，不得妨碍交通、消防、市容、环境卫生和毗邻建筑的采光、通风。

城镇个人建造住宅，必须经城市规划管理机关审查批准，发给建设许可证后，方可施工。

第七条 城镇个人建造住宅的资金、材料、施工力量的来源必须正当，不得利用职权侵占国家、集体资财和平调劳动力、运输力。

城镇个人建造住宅所需要的主要建筑材料，应当列入地方物资供应计划。有条件的单位，应当在资金、材料、运输等方面给职工以支持和帮助，但补贴金额一般不得超过住宅造价的百分之二十。补贴应当从本单位自有资金中解决，不得列入生产成本或挤占行政、事业费。

第八条 城镇个人建造的住宅，属于本办法第二条第二款第（一）、（二）、（三）项的，所有权归个人；属于本办法第二条第二款第（四）项的，所有权根据具体情况确定。

住宅竣工一个月內，建造人须持建筑许可证和建筑图纸，向房地产管理机关申请验查，经审查批准后，领取房屋所有权证。

第九条 违反本办法规定的，应视其情节轻重，

给予行政处分、罚款。对违法建筑的住宅，予以拆除或没收。造成经济损失的，责令赔偿。触犯刑律的，依法追究刑事责任。

第十条 各省、自治区、直辖市人民政府可根据本办法制定实施细则。

第十一条 本办法自发布之日起施行。