

上海市房管政策 100 例

上海市房产管理局组织编写

蔡育氏 主编

上海人民出版社

前 言

房屋是社会活动和人们赖以生产、生活的必要物质资料。本市现有各类房屋近2亿平方米,除公有房屋外,私有房屋也有2千余万平方米,承租居住户达2百余万户。由于房屋问题关系到千家万户的切身利益,因此在日常生活中如何获得房屋、交换房屋、使用房屋等,是许多人所关心和想了解的问题。本书就本市市民在日常生活中经常遇到的房屋租赁、交换、使用、维修、交易、产权、拆迁以及发生房屋纠纷处理等方面的问题,约请本市主管部门专家和多年从事房屋管理的实际工作者,从政策法规、办事程序上给予解答,目的是为了方便群众,为广大市民提供咨询服务。

本书解答问题依据的政策时限为1991年6月底,随着本市改革开放的深化,外省、外商来沪投资办企业,对房地产需求量日益俱增,房地产的开发、流通活动将会更加频繁,房屋管理中也将反映出一些新情况、新问题,房屋管理方面的政策法规将会不断补充完善,届时将另行补充出版,以飨读者。

本书由市房管局政策法规室、宣传处组织编写。在整个编写过程中,得到有关部门的支持,在此表示感谢。尽管我们作了很大努力,但由于水平有限,经验不足,书中如有错误和缺点,诚望大家及时指正。

编 者

1991年6月

沪新登字101号

责任编辑 刘耀明
封面装帧 杨德鸿

上海市房管政策100例

上海市房产管理局组织编写

蔡育天 主编

上海人民出版社出版、发行

(上海绍兴路54号)

新华书店上海发行所经销 常熟新华印刷厂印刷

开本 787×1092 1/32 印张 4.75 字数 98,000

1991年9月第1版 1991年9月第1次印刷

印数 1-18,000

ISBN 7-208-01308-X/D·267

定价 1.75 元

目 录

一、房屋租赁

1. 什么是房屋租赁?..... 1
2. 租用公有居住房屋如何办理租赁手续?..... 1
3. 住房制度改革方案实施后,认购住宅建设债券有
哪些规定?..... 2
4. 住房制度改革方案对提租补贴有哪些规定?..... 3
5. 住房制度改革方案实施后,对提租后支出金额过多的
对象有哪些减免规定? 4
6. 哪些对象可以优先分配住房?单位应怎样分配住房? 4
7. 解决住房困难有哪些渠道?..... 5
8. 租用公有非居住房屋如何办理租赁手续?..... 5
9. 公有居住房屋租金是怎样计算的?..... 6
10. 公有非居住房屋租金是怎样计算的? 7
11. 什么叫房租汇交?哪些对象可以参加房租汇交?..... 7
12. 公房出租人有哪些权利和义务? 8
13. 公房承租人有哪些权利和义务? 9
14. 公房承租人应如何保护公有房屋? 9
15. 公房出租人不按时提供房屋要承担哪些经济责任?10
16. 公房承租人不按期交付房租要承担哪些经济责任?10
17. 公房租赁关系终止时,租赁双方需办理哪些手续?.....11
18. 公有居住房屋承租人死亡,居住在他处的亲属可否

租用该屋?	11
19. 公有居住房屋承租户要求分户,需具备哪些条件?	11
20. 公房承租人死亡,同住人如何申请办理过户手续?	12
21. 公房承租人是否可以用承租的房屋作为与其他单位 联营的场所?	13
22. 在租赁期内,需调整使用承租的公有房屋有哪些规定?	13
23. 公房承租人全家去国(境)外定居或留学、探亲,要求 保留使用房屋有哪些规定?需办理哪些手续?	14
24. 公房承租人利用沿街公有房屋从事营利性活动需办 理哪些手续?应交纳哪些费用?	14
25. 租用结婚过渡房需符合哪些条件?办理哪些手续?	15
26. 系统单位将自筹资金建造的房屋委托经营单位代理 经租有哪些规定?	15
27. 如何租赁私有居住房屋?	16
28. 如何租赁私有非居住房屋?	17
29. 哪些私房不能出租?	18
30. 出租的非居住私房租金怎样计算确定?	18
31. 出租的居住私房租金怎样计算确定?	19
32. 私房出租人有哪些权利和义务?	21
33. 私房承租人有哪些权利和义务?	21
34. 私房租赁发生纠纷后怎么办?	22

二、使用交换

35. 改变公房使用性质须符合哪些条件?办理哪些手续?	23
36. 单位调配过程中空出的公房保留使用期限有哪些规 定?超过保留使用期限的如何处理?	23
37. 对空关的新建公有房屋保留使用期限有哪些规定? 超过保留使用期限的如何处理?	24

38. 什么是侵占公房的行为?公房被侵占怎么办?.....25
39. 需在公房上扩建、改建、加层、搭建的,要办理哪些
手续?.....25
40. 因他人在公房室内搭建影响自己所居住房屋采光、通
风的,怎么办?.....26
41. 临时借用公房街坊内道路、改变庭园绿地、开挖路面
等,需办理哪些手续?.....26
42. 公房承租人之间发生公用部位使用纠纷,应如何处理?.....27
43. 公房住户之间交换使用房屋须符合哪些条件?.....28
44. 哪些公房不得交换使用?.....28
45. 公房住户之间交换使用房屋须办理哪些手续?.....29
46. 房屋使用交换合同在什么情况下方为有效?如果一
方悔约怎么办?.....29
47. 公房承租人与私房承租人可否交换使用房屋?.....30
48. 上海市居住房屋电梯管理服务有哪些规定?.....30

三、房屋维修

49. 公房所有人或公房经营单位对房屋维修保养负有哪
些义务?.....31
50. 公房所有人或公房经营单位在房屋大修开工前,应
向房屋使用人公布哪些事项?.....31
51. 什么叫危险房屋?发现公房有危险怎么办?.....32
52. 公房出租人对承租人的报修应如何处理?公房承租
人或同住人阻挠修理要承担什么责任?.....32
53. 公房急修项目有哪些?.....33
54. 公房一般修理项目有哪些?.....33
55. 对私有危险房屋应如何处理?.....34
56. 私房和异产同幢房屋由谁维修?.....34

四、房屋产权

57. 哪些城镇房屋产权需登记发证? 市、区、县房屋登记
发证机关受理房屋产权登记如何分工? 36
58. 城镇房屋产权登记有哪些种类? 37
59. 房屋权证有哪几种? 遗失后如何办理补证手续? 38
60. 如何办理房屋产权登记? 需交纳哪几种费用? 39
61. 在哪些情况下可申请房屋产权延期登记? 40
62. 申请房屋产权登记需要提交哪些证件? 40
63. 社会主义改造时错改的私房, 国家有哪些政策规定? 41
64. 对过去错改造的华侨私房, 上海处理的原则是什么? 41
65. 在私房社会主义改造中, 哪些错改造的华侨私房应
予以落实政策? 42
66. 落实华侨私房政策需办理哪些手续? 43

五、房屋交易

67. 房屋交易价格有哪些规定? 44
68. 城镇私房买卖如何办理手续? 44
69. 在城镇私房买卖中, 对出售条件、购买对象有哪些
规定? 45
70. 哪些私房不能出售? 46
71. 出售租出的私房需注意哪些事项? 46
72. 什么是共有房屋? 出售共有房屋需注意哪些事项? 47
73. 办理私有房屋买卖手续时, 需付哪些费用? 47
74. 商品住宅有哪几类? 48
75. 不同类别的商品住宅, 在管理政策上有哪些区别? 49
76. 哪些对象可在上海市购买一般商品住宅? 50
77. 哪些对象可在上海市购买侨汇、外汇商品住宅? 51
78. 哪些对象可在上海市购买优惠价住房? 51

79. 住房商品价格、成本价格、标准价格和优惠价格是如何构成的?	52
80. 购买商品住宅需办理哪些手续?	52
81. 职工购买优惠价住房的付款方式和纳税有哪些规定?	53
82. 优惠价房屋购买后能否出售?	54
83. 优惠价住房出售后由谁维修管理? 维修费用如何筹集管理以及怎样分摊?	54
84. 土地使用权有偿出让、转让地块上的房产经营有哪些规定?	56
85. 什么是房屋契税? 国家对征收房屋契税有哪些规定?	57
86. 哪些情况可以免征或减征房屋契税?	58
87. 什么是房屋抵押? 国家对房屋抵押有哪些规定?	59
88. 国家对房屋典当纠纷的处理有哪些政策规定?	59

六、房屋拆迁

89. 列入房屋拆迁范围的地区, 哪些有关活动需暂停?	61
90. 在列入房屋拆迁范围的地区, 仍可办理常住户口迁入手续的情况有哪些?	61
91. 私房因公拆迁后, 应如何补偿?	62
92. 私房拆迁时, 所有人要求保留房屋产权的, 有哪些具体规定?	63
93. 部分自住、部分出租和全部出租的私房被拆迁, 有些什么规定?	64
94. 公有居住房屋被拆迁户或私房被拆迁户要求用公房安置的, 有哪些规定?	65
95. 房屋拆迁的安置人口如何计算?	66
96. 对房屋拆迁中特殊居住困难户安置, 有哪些规定?	67
97. 列入旧区改建项目的房屋拆迁, 有哪些规定?	67

98. 房屋拆迁中,对被拆迁人发放安置补助费有哪些规定?…… 68
99. 因房屋拆迁人的责任而延长过渡期限的,有哪些处理规定? ……69
100. 发生房屋拆迁纠纷怎么办?……………70

七、房屋纠纷仲裁

101. 什么是房屋纠纷仲裁?当事人申请房屋纠纷仲裁需办理哪些手续?……………71
102. 房屋纠纷仲裁机构受理哪些房屋纠纷案件?哪些房屋纠纷不属于受理范围?……………72
103. 哪些房屋纠纷案件由市房屋纠纷仲裁机构受理?哪些房屋纠纷案件由区、县仲裁机构受理? ……73
104. 哪些人是房屋纠纷仲裁的当事人?他们有哪些权利和义务?……………73
105. 当事人申请房屋纠纷仲裁,必须具备哪些条件?当事人委托他人参与房屋纠纷仲裁需办理哪些手续?……………74
106. 房屋纠纷仲裁案件的被告人在收到仲裁申请书副本后,应怎么办?……………75
107. 在什么情况下,房屋纠纷当事人可提出回避的申请? ……75
108. 申请房屋纠纷仲裁有无时间限制?……………76
109. 房屋纠纷仲裁裁决书和调解书具有哪些法律效力?……………76
110. 房屋纠纷仲裁的仲裁费如何承担?……………77

附 录

- 上海市城镇公有房屋管理条例……………78
- 上海市城镇公有房屋管理条例实施细则……………88
- 上海市城镇房屋纠纷仲裁条例 ……117

上海市市、区、县房管局及房管所一览表	123
上海市市、区、县房产登记发证办公室一览表	133
上海市市、区房屋交换所一览表	134
上海市市、区、县房产交易所和房地产市场 一览表	135
上海市市、区、县房屋纠纷仲裁委员会办公室 一览表	137

一、房屋租赁

1. 什么是房屋租赁？

租赁是当事人双方约定，一方以物租予他方使用、收益，他方支付一定租金的民事法律行为。租赁的范围包括土地、房屋、生产工具、家具等。

房屋租赁是房屋出租人根据有关规定，将房屋交与承租人使用，承租人按双方约定的期限和租金，向出租人交付租金，从而建立房屋租赁关系的一种民事法律行为。房屋租赁关系建立后，租赁双方应严格履行各自的义务。如一方不按约履行租赁合同的义务，另一方可向人民法院起诉，要求对方履行。

2. 租用公有居住房屋如何办理租赁手续？

上海市公有居住房屋，有房管部门直接经营管理的，也有各系统单位自管的。按规定，承租人办理公有居住房屋的租赁手续，应持分房单位开出的住房调配单及户口簿，在1个月内向所分配的住房所在地的房屋经营管理单位办理租赁手续（原住房需退租的，应先向原住房的房屋经营管理单位办妥退租手续）；房屋经营管理单位应在收到住房调配单后15天内，向承租户发放《租用公房凭证》。《租用公房凭证》是出租人与承租人建立租赁关系的合法凭证，也是承租人向公安派出所

办理户籍手续的必备证件之一。承租人对《租用公房凭证》应妥善保管,防止遗失。

从1991年5月1日起,根据上海市住房制度改革方案,按规定属于购买住宅建设债券的对象,在办理租赁手续时,还需办妥认购债券手续后方可办理住房租赁手续。

3. 住房制度改革方案实施后,认购住宅建设债券有哪些规定?

上海市住房制度改革实施后,凡获得新分配的房,包括直管和单位自管公有新旧住房的住户,在一次性认购住宅建设债券后,才能获得住房使用权,并按规定交纳租金。对于少数有特殊困难的职工,经单位核准和担保,可分3年购买住宅建设债券。至于社会孤老和民政部门确认的社会贫困户,享受定期生活补贴的职工、住房交换户以及《上海市住房制度改革实施方案》施行以前已签订协议的拆迁户,免于认购住宅建设债券。提倡已有住房的住户和社会各界人士自愿购买住宅建设债券。

新分配或增配住房时,认购住宅建设债券总额计算方法为: 认购住宅建设债券总额 = 新分配住房的建筑面积 × 住宅建设债券认购基数 × 基数的增减系数。

套配住房时,认购住宅建设债券总额计算方法为: 认购住宅建设债券总额 = (新配住房的建筑面积 × 新配住房住宅建设债券认购基数 × 基数的增减系数) - (原住房的建筑面积 × 原住房住宅建设债券认购基数 × 基数的增减系数)。按此公式计算,如认购住宅建设债券总额等于或小于零时,则免于认购。

4. 住房制度改革方案对提租补贴有哪些规定?

上海市住房制度改革的提租补贴原则为：提租和补贴总额持平的原则；国家、集体、个人三者合理负担的原则；补贴随房租变动而调整的原则。

根据《上海市住房制度改革实施方案》，提高租金的范围是上海市直管公房和单位自管公房。新的租金水平，按《上海市住房收费暂行标准》（简称暂标）的水平，加1倍计租。提租后的月租金以角为单位，见分四舍五入。凡享受机关宿舍租金待遇的住户和原租金低于暂标的住户，其租金先统一到暂标，再提高1倍计租。

住房提租补贴的发放范围是，凡租住上海市直管和单位自管公房，具有上海市常住户口的下列职工：

（1）党政机关、群众团体、事业单位和企业的固定职工、劳动合同制工人；

（2）离休干部和退休职工；

（3）在沪部队企业化工厂的干部、职工和地方人员租用部队住房的；驻沪部队的干部、职工租用地方住房的。

职工的月住房补贴额按1990年12月的职工月工资或离退休费的2%计算。住房补贴额不到2元的，按2元发；超过2元不到2.50元的按2.50元发；超过2.50元不到3元的，按3元发；依次类推。实行计税工资的生产服务合作社等企业的职工月住房补贴额为2元。住房补贴额由职工所在单位一次核定，按月随工资发给。新参加工作的职工，在参加工作的下一个月起发给住房补贴。居住职工集体宿舍和私房（包括自住或租住私房、商品房、优惠价房等）的职工，暂不发给住房补贴。

5. 住房制度改革方案实施后,对提租后支出金额过多的对象有哪些减免规定?

根据规定,凡社会孤老和民政部门确认的社会贫困户,提租后新增租金支出全额免交。烈属,提租后新增加租金与家庭住房补贴相抵,每户每月净增支出超过15元的部分,给予减免。享受离休待遇的干部和已故离休干部的配偶,提租后新增加租金与家庭住房补贴相抵,增支过多的,给予适当减免。其中1937年7月6日以前参加革命工作,享受离休待遇的干部及已故离休干部的配偶,增支部分全部免交;1937年7月7日及以后参加革命工作,享受离休待遇的干部及已故离休干部的配偶,每户每月增加支出超过15元的部分给予减免,已故离休干部的配偶单独居住,无固定收入,无子女依靠,提租后每月新增租金全额减免。当住房或租金调整时再重新核定。

享受离休待遇的干部及已故离休干部的配偶,提租补贴后净增支出的减免,按其户口所在地的住房计算。

6. 哪些对象可以优先分配住房?单位应怎样分配住房?

当前,上海市住房分配的原则是优先解决特别困难户。1991年居住特别困难户的对象是:在上海市工作和生活,具有上海市常住户口,租住公房、自住私房和租住私房的人均居住面积2.5平方米及以下的住户。居住困难户和其他需要解决住房问题的对象、条件,则由各单位根据本单位的实际情况确定。

单位分房委员会或分房小组是负责本单位住房分配工作的机构,单位分房办法由该机构根据有关规定和本系统实际

情况提出，企业分房办法需提请职代会审议决定。分房办法经职代会审议决定后，任何人不得擅自改变。分房办法，由分房委员会或分房小组会同行政住房管理部门负责实施。企业由职代会民主管理小组负责检查、监督。

单位在分配住房过程中，房源和困难户调查核实情况、分房方案、初拟的分房名单都要公布，并应征求职工意见。正式分配名单经分房委员会或分房小组讨论通过后，应予以公布。

7. 解决住房困难有哪些渠道？

解决住房困难主要有以下几方面渠道：

(1) 职工和退休职工的住房困难，可向其所在单位申请解决。其中家庭中有多人的，由户主所在单位负责解决；不是户主的大龄结婚家庭成员，由其所在单位负责解决；无单位归属的居民，由户口所在地区的人民政府负责解决。

(2) 居住困难户根据家庭经济情况，可分别通过购买平价房（按综合造价出售的住房）、优惠价房和认购住宅建设债券等办法，取得住房的产权或使用权。

(3) 企事业单位和职工，可采取互助合作的形式，组建住房合作社，共同集资建房。

(4) 对于有建房资金而无房源的单位，可购买本系统或市、区房产等部门提供的平价房，落实解决居住特困户房源。

8. 租用公有非居住房屋如何办理租赁手续？

在上海租用公有非居住房屋有两种情况：一是由市统一调配承租的，二是不属于统一调配承租的。属于市统一调配的，受配人须持上级单位或市房产管理局开具的房屋调配使

用单,在1个月内向房屋出租人办理租赁手续;房屋出租人在收到房屋调配使用单15天内,与受配人签订租赁合同,租赁期限一般不超过20年。其他不属于统一调配的,需租用公有非居住房屋的承租人应与公有房屋出租人进行协商,在协商一致的前提下,签订租赁合同,租赁期限由双方议定。上海市非居住房屋的租赁合同文本是统一的格式合同,由市房产管理局统一印制。

根据规定,中央和外省市单位驻沪机构和企业在上海租用公用非居住房屋,还须持上海市或区、县人民政府协作办公室批准设置机构或开办企业的文件,方可承租公有非居住房屋。

9. 公有居住房屋租金是怎样计算的?

上海市公有居住房屋租金按房屋的不同性质或用途分成几种,如《上海市住房收费暂行标准》(简称《暂标》),机关宿舍房屋租金标准,结婚过渡房租金标准等。《暂标》是1976年统一调整后由上海市政府颁布施行的。当时,把高于《暂标》的租金调整到《暂标》,低于《暂标》的租金暂且不动。这个标准总的水平偏低,它是按房屋结构、设备条件、朝向、地段因素等定出不同的单价,最低的只有几分钱1个平方米,最好的公寓房屋,1平方米也只有0.6元左右。有花园或独用天井的另行加计。1991年3月经国务院和上海市九届人大常委会批准的《上海市住房制度改革实施方案》,对上海市住房租金作了调整,新的租金水平按《暂标》提高1倍计租。享受机关宿舍房租待遇的住户和原租金低于《暂标》的住户,其租金先统一到《暂标》,再提高1倍计租。至于供一些新婚夫妇租用的结婚过渡

房(通常称鸳鸯楼),则仍按原计租办法计租。

10. 公有非居住房屋租金是怎样计算的?

1987年1月1日上海市人民政府颁布了公有非居住房屋的租金标准,该标准按房屋用途、结构及地段等次确定了不同的单价。其中营业用房每平方米建筑面积为1~7元;生产用房每平方米建筑面积为1.08~6.93元;办公用房每平方米建筑面积为0.34~2元(另有园地或基地的需另加租金)。

适用上述租金标准的范围为:

- (1) 已按公有非居住用房租金标准计租的;
- (2) 新建住宅的公建配套房屋;
- (3) 新设的为本地区服务的行政事业单位的办公用房;
- (4) 在原地翻建的原承租人承租的原面积房屋;
- (5) 由政府部门调配使用的办公用房;
- (6) 企事业单位通过交换等方式将居住房屋改作自用的非居住房屋;
- (7) 个人将承租的居住房屋改作自用的非居住房屋。

对于不属于上述范围的非居住房屋租金,可由租赁双方参照这一租金标准,在规定的幅度内协商议定。协议租金的幅度为每平方米建筑面积:钢砼结构的6~63元;混合结构的5~54元;砖木结构的3~45元;简屋2~22.5元。

11. 什么叫房租汇交?哪些对象可以参加房租汇交?

房租汇交是指国家机关、群众团体和企事业单位(以下简称发薪单位)在发放承租公房的职工工资时,代扣其房租,并解入房屋经营管理单位的行为。在上海,公房租金的收缴实