无锡市城镇房产管理暂行条例

（1987年10月17日无锡市第九届人民代表大会常务委员会第三十四次会议通过　1987年11月6日江苏省第六届人民代表大会常务委员会第二十八次会议批准）

第一章　总则第二章　产权与产籍第三章　房产交易第四章　房屋租赁第五章　房屋使用与维修第六章　房产托管与代管第七章　法律责任与处理程序第八章　附则 第一章　总则　　第一条　为加强城镇房产管理，保护国家财产和社会财富，保障房屋所有人和使用人的合法权益，以适应社会主义现代化建设和人民居住生活的需要，根据《中华人民共和国宪法》和其他有关法律、法规的规定，结合本市具体情况，制订本条例。　　第二条　本条例适用于本市市区、县（市）城、建制镇和工矿区范围内的全民所有、集体所有和个人所有的房产。　　第三条　市、县（市）房产管理机关是同级人民政府行使房产行政管理的主管机关，负责国家有关房管法律、法规和本条例的贯彻实施；管理房屋产权、产籍；指导房产经营，管理房产市场；监督房产经营管理单位管理维修房屋；对房屋拆迁安置实行行政管理；负责处理房产争议事项等。　　区房产管理机关按照市、区分工，行使其房产管理职能。　　第四条　房屋所有人和使用人应遵守国家有关房管法律、法规和本条例，接受房产管理机关的行政管理、指导和监督。房产管理机关应依法保护房屋所有人和使用人的合法权益。　　第五条　因国家和城镇建设需要拆除房屋时，房屋所有人有获得合理补偿的权利；房屋使用人有获得安置的权利。　　被拆除房屋的所有人和使用人应当服从国家和城镇建设的需要，按期搬迁。第二章　产权与产籍　　第六条　房屋所有人应按规定到房产管理机关交验有关证件，申请办理房屋所有权登记。　　房屋所有权登记应按规定交纳登记费。　　第七条　房屋所有权经房产管理机关审核确认后，由市、县（市）人民政府向房屋所有人颁发房屋所有权证。　　房屋所有人遗失房屋所有权证，应向房产管理机关报告，并按规定办理补领手续。　　第八条　房屋所有权因买卖、赠与、继承、分割、交换、调拨以及改建、扩建等原因移转、变更时，房屋所有人应按规定到房产管理机关申请办理移转、变更登记。　　房屋因倒塌、焚毁、拆除等原因灭失时，房屋所有人应按规定到房产管理机关申请办理注销登记。　　第九条　房屋所有权证是国家依法保护房屋所有权的合法凭证。房屋所有人凭证管理和使用房屋；凭证办理产权移转和房屋租赁、抵押手续；凭证申请房屋翻建、改建、扩建施工执照和办理房屋拆迁补偿手续，以及其他需要凭证办理的事项。　　第十条　有下列情形之一的房产，不予办理或暂缓办理房屋所有权登记：　　（一）违章建筑的；　　（二）产权有争议的；　　（三）违反本条例规定擅自移转、变更产权的；　　（四）被依法查封的；　　（五）其他依法不予登记的。　　第十一条　无人继承和无人受遗赠的私有房产，由有关机关、团体、企事业单位、基层组织或个人向人民法院申请，依法判决认定该房产无主，收归国家或集体所有。　　第十二条　根据国家规定，应当由房产管理机关实行统一经营管理的房产，由房产管理机关指定的房产经营单位经营管理。　　已经由房产管理机关实行统一经营管理的房产，不得无偿调拨给其他单位自管。　　第十三条　房产所依附的土地的使用权，随房屋产权移转而移转，移转手续按土地管理法律、法规的有关规定办理。　　第十四条　房产经营管理单位对所管理的房屋产籍应保持完整，并按规定向房产管理机关报送有关统计资料。第三章　房产交易　　第十五条　全民所有、集体所有和个人所有的房产，除本章另有规定外，允许买卖。　　房产买卖须经市、县（市）房产交易机构审核办理成交手续，并按规定交纳税、费。　　经审核成交的房产买卖合同，买卖双方均须信守。　　第十六条　出卖全民所有和集体所有的房产、须经对该房产有处分权的主管部门批准；买方应按规定报有关管理机关审批。　　房产开发经营单位建成的商品房，在出卖前应向房产管理机关备案。　　第十七条　机关、团体、军队、企事业单位不得购买或变相购买城镇私有房产。如因特殊需要必须购买的，须经市、县（市）人民政府批准。　　第十八条　房屋所有人享受国家、企事业单位价格补贴购建的住宅房产，需要出卖时，只准卖给原价格补贴单位或房产管理机关指定的房产经营单位；出卖房产所得的价款，应按原享受补贴比例偿还给国家或单位。　　第十九条　有下列情形之一的房产，不得买卖：　　（一）无合法产权证件或未获得房屋所有人授权委托的；　　（二）产权有争议的；　　（三）经批准列入建设项目确定拆除的；　　（四）使用性质不符合规划要求的；　　（五）妨害他人或公共利益的。　　第二十条　房屋所有人出卖共同共有房产，须取得全体共有人的同意。按份共有房产，每个共有人有权要求将自己的份额分出，个别出卖。在同等条件下，原共有人有优先购买权。　　第二十一条　房屋所有人出卖租出的房产，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。　　在租赁期限内将房屋出卖给他人的，原租赁事实对买房人继续有效。　　第二十二条　公有房产买卖价格，按照市、县（市）制订的价格标准执行。　　私有房产买卖价格，按照市、县（市）制订的价格标准，协商议定。　　房产买卖价款应在买卖合同中据实订明。　　第二十三条　非经工商行政管理机关注册登记，任何单位或个人不得从事房产买卖经纪活动。第四章　房屋租赁　　第二十四条　房屋所有人除本章另有规定外，有权出租自有房屋。　　租赁双方应参照房产管理机关的统一规定签订房屋租赁合同，明确双方的权利和义务，共同信守。　　出租非住宅的租赁合同，须经房产管理机关验证；出租民用住宅的租赁合同，须报房产管理机关备案。　　第二十五条　机关、团体、军队和企事业单位不得租用或变相租用城镇私有房产。如有特殊需要必须租用的，须报市、县（市）人民政府批准。　　第二十六条　经人民法院判决或房产管理机关决定发还原所有人的房屋，原租赁期限尚未届满的，仍维持租赁关系，由承租人与原所有人重新签订租赁合同。　　第二十七条　有下列情形之一的房屋，不得出租：　　（一）无合法产权证件或未获得房屋所有人授权委托的；　　（二）产权有争议的；　　（三）房屋严重损坏，影响居住、使用安全的；　　（四）需拆除或归还原主的。　　第二十八条　房屋租赁期限由租赁双方商定。　　私有房屋原已发生租赁事实但未明确租赁期限的，可由双方重新签订租赁合同，在对租期协商不一致时，租期按五年确定。　　租期届满，出租人不以书面方式表示收回房屋的，视为继续租赁。　　租期届满，如房屋仍继续出租，在同等条件下，原承租人有优先续租的权利。　　第二十九条　公有房屋租金，按照市、县（市）制订的租金标准执行。　　私有房屋租金，按照市、县（市）制订的租金标准，由租赁双方协商议定。　　房屋租金应在租赁合同中据实订明，租赁双方按照租赁合同收、交租金。　　第三十条　房屋经过出租人维修，或出租人怠于维修，致使建筑结构和使用条件发生显著改变的，出租人或承租人可以经过协商，根据市、县（市）制定的现行租金标准，修订租赁合同。　　第三十一条　承租人应当依照约定用途使用房屋。如确因生产、营业需要改变房屋用途时，应征得出租人同意，租赁双方重新议定租金，并修订租赁合同。　　在租赁期限内，出租人确因生产、营业需要全部或部分改变房屋用途时，应对承租人作妥善安置，原租赁合同即行终止或予修订。　　第三十二条　承租人如需要与他人互换住房时，应征得出租人书面同意；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，新承租人与出租人另订租赁合同。　　第三十三条　在租赁期限内，出租人不得无故中途停止租赁关系，如确因自住需要收回房屋的，应当提前六个月通知承租人，并承担承租人相应的经济损失。　　租赁合同终止，承租人应当主动迁让。承租人到期确实无法找到房屋迁让的，出租人应酌情延长租赁期限。　　第三十四条　有下列情形之一的，出租人或承租人可以在一个月之前以书面方式提出解除租赁合同，收回或交出房屋：　　（一）承租人无正当理由拖欠营业用房租金累计三个月以上，或其他用房租金累计六个月以上的；　　（二）承租人擅自改变承租房屋用途或擅自转租、转让、转借的；　　（三）承租人利用承租的房屋进行非法活动，损害出租人或公共利益的；　　（四）承租人死亡，其同户籍的居住人不签订续租合同，或按规定不应续租的；　　（五）承租人无正当理由将承租的房屋空关达六个月以上的；　　（六）承租人擅自拆改、损坏房屋及其设备而不负修复及赔偿责任，或出租人不履行维修房屋责任的；　　（七）承租人全家另有房屋居住（含已由单位分配住房）的；　　（八）承租人全家迁出不需要使用承租房屋的；　　（九）承租人被宣告破产的。第五章　房屋使用与维修　　第三十五条　公民和法人依法或依照合同取得的房屋使用权受法律保护。　　第三十六条　房屋的相邻各方，应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的精神，正确处理给水、截水、排水、通电、通行、通风、采光等方面的相邻关系。　　共同使用的房屋、通道和院落，各使用人应共同合理使用，不得独自占用。　　第三十七条　出租人应定期检修租出的房屋及其附属设备，除遇不可抗力外，应保障居住、使用安全，保持房屋完好。　　承租人应合理使用房屋及其附属设备，不得擅自拆改和乱搭、乱建以及堆放超重物品。　　第三十八条　相连的房屋及其附属设备，各房屋所有人应共同承担维修保养责任。　　第三十九条　出租人确因无力修缮危险房屋的，可以和承租人协商合修，承租人垫付的修缮费用，可以折抵租金或由出租人分期偿还。　　承租人为居住、使用需要，要求自费对承租的房屋进行改建、加层或增添设备，应征得出租人同意，由双方议订处理办法，报经有关部门批准后方得施工。　　第四十条　确定维修的房屋，出租人应按施工期限完成维修任务。承租人应积极配合房屋维修。第六章　房产托管与代管　　第四十一条　机关、团体、企事业单位的房产，经房产管理机关同意，可以委托房产管理机关管理。委托管理的权限和有关事项，应签订书面协议。　　私有房屋的所有人因故不能管理其房产时，可出具委托书，委托代理人管理。　　第四十二条　无行为能力人、限制行为能力人所有的房产，由其法定代理人或人民法院、有关组织指定的代理人管理。　　第四十三条　有下列情形之一的房产，由房产管理机关代管：　　（一）房屋所有人下落不明又无合法代理人的；　　（二）房屋所有权归属不明的；　　（三）经法院判决由房产管理机关代管的；　　（四）其它应由房产管理机关代管的。　　上述（一）、（二）项所列房产，房产管理机关应于代管前三个月内登报声明有关事项。　　第四十四条　房产管理机关代管的房产，可以由房产管理机关指定的房产经营单位经营管理。　　代管的房产因国家和城镇建设需要被拆除的，拆除单位应给予合理补偿。补偿价款存入银行，不得挪作他用。　　第四十五条　私有房屋的所有人申请发还由房产管理机关代管的房产，应提交有效的所有权证明、身份证明和其他法律文书，经审查属实并结清代管期间有关的费用后终止代管。　　第四十六条　托管、代管房产因不可抗力遭受损、毁的，管理人不负赔偿责任。第七章　法律责任与处理程序　　第四十七条　有下列情形之一的，应进行批评教育，责令改正，并可对责任人处以罚款：　　（一）不按规定期限向房产管理机关申请办理房屋所有权登记或房屋所有权移转、变更和注销登记的；　　（二）私自涂改、伪造或冒领房屋所有权证或其它有关证件的；　　（三）未经市、县（市）房产交易机构审核办理成交手续，擅自进行房产买卖的；　　（四）未经签订租赁合同或房屋所有人同意，擅自占用或扩大使用公、私房屋的；　　（五）承租人拒交租金的。　　第四十八条　有下列情形之一的，没收非法所得，并可对责任人处以罚款：　　（一）隐瞒房产买卖价款的；　　（二）倒买倒卖房产牟利或非法从事房产买卖经纪活动的；　　（三）出租人违反租赁合同，擅自提高租金或收取额外费用的；　　（四）承租人未经出租人同意，擅自改变房屋用途，或转租、转让、转借承租房屋的。　　第四十九条　有下列情形之一的，责任人应负赔偿责任：　　（一）房屋所有人或出租人因怠于修缮造成房屋损坏或倒塌，致使他人或承租人遭受财产损失和人身伤害的；　　（二）承租人因使用不当或人为损坏房屋及其附属设备的；　　（三）出租人或承租人无正当理由拖延或影响房屋维修工期，以及由第三人造成误工损失的。　　第五十条　对违反本条例应当承担法律责任的行为，《民法通则》、《治安管理处罚条例》、《刑法》以及国家其他法律、法规另有规定的，按国家法律、法规的规定处理。　　第五十一条　依照本条例予以处罚的，由房产管理机关作成书面决定送达被处罚当事人。　　被处罚当事人对处罚决定不服的，可在接到书面处罚决定之日起十五天内向人民法院起诉，逾期不起诉又不履行的，房产管理机关可向人民法院申请执行。　　第五十二条　依照本条例处以的罚款和没收的非法所得，按行政隶属关系分别上缴市、县（市）地方财政。　　第五十三条　当事人对有关产权登记、交易、租赁、使用、维修等事项发生争议，经协商不成的，可向房产管理机关申请处理，也可直接向人民法院起诉。　　第五十四条　当事人对房产管理机关处理不服的，可在收到处理决定书之日起十五天内向人民法院起诉。　　第五十五条　当事人对已送达的处理决定书，应当依照规定的期限自动履行。逾期不履行又不向人民法院起诉的，当事人一方可向人民法院申请执行。　　第五十六条　国家工作人员违反本条例，徇私舞弊、贪污受贿、玩忽职守，应视情节轻重，给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。第八章　附则　　第五十七条　公民对违反本条例的行为向有关机关检举、揭发，经查明属实的，以及房管工作人员和其他人员执行本条例有优异成绩的，由人民政府给予精神或物质奖励。　　第五十八条　市、县（市）过去制订的有关房产管理规定与本条例相抵触的，按本条例办理。国家法律和行政法规另有规定的，按国家法律和行政法规的规定执行。　　第五十九条　无锡市人民政府可依照本条例制订有关实施办法。　　第六十条　本条例自江苏省人大常委会批准之日起施行。