济南市人民代表大会常务委员会关于修改《济南市城市公有房屋管理办法》的决定　附：第二次修正本

（2002年6月21日济南市第十二届人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过 2002年7月27日山东省第九届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准）

第一章　总则第二章　产权管理第三章　产籍管理第四章　租赁管理第五章　买卖管理第六章　抵押管理第七章　修缮管理第八章　法律责任第九章　附则 　　一、第五条修改为：“济南市房产管理局是本市公有房屋管理的行政主管部门（以下称市房产管理部门），负责本市公有房屋的统一管理工作。　　“区房产管理部门负责本辖区内公有房屋的具体管理工作”。　　二、第七条第（四）项修改为：“法律、法规规定的其它由单位自行管理的房屋。”　　三、删去第八条。　　四、第九条改为第八条，修改为：“公有房屋产权转移、变更时，该房屋占用范围内的土地使用权随之转移、变更，产权人除按本办法有关规定办理房屋产权转移、变更登记手续外，还应当凭转移、变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地管理部门申请办理土地使用权转移、变更登记手续。”　　五、第十一条改为第十条，修改为：“公有房屋的接管，按照国家有关规定执行，公有房屋经营单位接管直管公房，应当在房屋所在的区房产管理部门监督下进行；撤管直管公房，应当到市房产管理部门办理撤管手续。”　　六、第十三条改为第十二条，修改为：“公有房屋产权的取得、转移、变更、灭失和设定他项权利，权利人（申请人）应当申请办理房屋权属登记手续，领取房屋权属证书。　　“房屋权属证书包括房屋所有权证，房屋共有权证和房屋他项权证。房屋权属证书是公有房屋产权和设定他项权利的合法凭证。”　　七、第十四条改为第十三条，修改为：“公有房屋进行登记发证，市属和市属以上机关、团体、企事业单位和军队向市房产管理部门申请登记，由市房产管理部门审核，颁发房屋权属证书；区属和区属以下机关、团体、企事业单位向房屋所在的区房产管理部门申请登记，由区房产管理部门审核，并报市房产管理部门核准后，由市房产管理部门颁发房屋权属证书。”　　八、删去第十五条。　　九、第十六条改为第十四条，修改为：“公有房屋权属登记权利人（申请人）应当按照下列规定如实提交有关证件：　　“（一）新建房屋的，应当在房屋竣工后三个月内，持用地证明文件或土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、房屋竣工验收报告，申请房屋初始登记；　　“（二）因买卖、交换、划拨、分割、合并、裁决等原因致使房屋权属发生转移的，应当自事实发生之日起三个月内持房屋所有权证以及相关的合同、证明文件申请房屋转移登记；　　“（三）房屋权利人名称变更的，应当自变更之日起三十日内持房屋所有权证及相关证明文件申请房屋变更登记；因房屋翻建、改建、扩建等原因致使房屋现状发生变化的，应当自房屋竣工之日起三十日内持房屋所有权证、建设工程规划许可证及相关证明文件申请房屋变更登记；　　“（四）公有房屋设定抵押权、典权的，应当自事实发生之日起三十日内持房屋所有权证及相关的合同、证明文件申请房屋他项权利登记；　　“（五）房屋被拆除或他项权利终止的，应当自事实发生之日起三十日内持房屋权属证书及相关的合同、证明文件申请房屋注销登记。　　“共有的房屋，权利人（申请人）还应当提交共有人协议书。”　　十、第十七条改为第十五条，修改为：“房产管理部门对申请初始登记、转移登记、变更登记、他项权利登记的，应当自接到申请之日起十五日内办理完毕；因特殊情况需要逾期办理的，应当书面告知权利人（申请人）逾期事由，但逾期最长不得超过十五日。对申请注销登记的，应当自接到申请之日起十五日内办理完毕。”　　十一、删去第十八条。　　十二、第十九条改为第十六条，修改为：“房屋权属证书不准涂改和伪造。房屋权属证书遗失或损坏，应当向原发证机关申请补发或换证。”　　十三、第二十条改为第十七条，修改为：“被拆除的公有房屋，拆迁人应当在房屋拆除后三十日内到市房产管理部门办理房屋注销登记手续。”　　十四、第二十一条改为第十八条，修改为：“房产管理部门在房屋权属登记时，应当对权利人（申请人）提交的有关证件进行审查，并根据国家有关规定对公有房屋进行勘察。”　　十五、第二十三条、第二十四条合并改为第二十条，修改为：“租赁城市公有房屋，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，并自合同签订之日起三十日内持房屋所有权证、租赁合同及双方当事人的身份证明到市房产管理部门登记备案。”　　十六、第二十五条改为第二十一条，第（一）项修改为：“无房屋所有权证的；”第（三）项修改为：“共有房屋未经其他共有人书面同意的；”第（六）项修改为：“原租赁合同尚未解除的。”　　十七、第二十六条改为第二十二条，第二款修改为：“承租人应当按照合同约定交纳租金；”第三款修改为：“承租人改变公有房屋使用性质，应当经出租人同意，并重新签订租赁合同。”　　十八、第二十七条改为第二十三条，修改为：“承租人在租赁期限内，征得出租人同意可以将承租的公有房屋部分或全部转租给他人，订立转租合同。转租合同须经房屋产权人书面同意，并按本办法第二十条规定登记备案。”　　十九、第二十九条改为第二十五条，修改为：“公有房屋租赁期满，经双方同意可续订租赁合同。”　　二十、删去第三十条。　　二十一、第三十一条改为第二十六条，第二款修改为：“互换房屋使用权，应当按照有关规定办理互换手续，出租人应与新承租人签订租赁合同。”　　二十二、删去第三十二条。　　二十三、第三十四条改为第二十八条，第（一）项修改为：“无房屋所有权证的；”第（二）项修改为：“房屋产权或使用权有纠纷的；”删去第（三）项；第（四）项改为第（三）项，修改为：“共有的房屋未经其他共有人书面同意的；”删去第（五）项；第（六）项改为第（四）项，修改为：“法律、行政法规规定不得买卖的其它情形。”　　二十四、第三十五条改为第二十九条，修改为：“买卖公有房屋，买卖双方当事人应当签订书面买卖合同，并按本办法的规定办理房屋权属转移登记手续。”　　二十五、第三十六条改为第三十条，修改为：“买卖国有房屋，应当按照国务院《国有资产评估管理办法》进行评估。　　“买卖公有房屋，卖方应当向市人民政府规定的部门如实申报成交价格。”　　二十六、第三十七条改为第三十一条，修改为：“出售共有的公有房屋，在同等条件下，共有人有优先购买权。出售在租的公有房屋，在同等条件下，承租人有优先购买权；买方为非承租人的，卖方应当告知买方出租事宜，原租赁合同继续有效。”　　二十七、删去第三十八条。　　二十八、第四十条改为第三十三条，修改为：“公有房屋设定抵押的，抵押人和抵押权人应当签订抵押合同，并按本办法的规定办理房屋他项权利登记，领取房屋他项权证。”　　二十九、删去第四十一条。　　三十、第四十二条改为第三十四条，修改为：“公有房屋抵押期间，债务已经按照约定履行，抵押合同终止。双方当事人应当自抵押合同终止之日起三十日内到市房产管理部门办理抵押注销手续。”　　三十一、第四十四条改为第三十六条，第（四）项修改为：“按抵押合同偿还债务。”　　三十二、第四十五条、第四十七条合并改为第三十七条，修改为：“公有房屋产权人负责对公有房屋的修缮，但直管公房由其经营单位承担修缮责任。　　“公有房屋修缮责任人在正常情况下应当对房屋定期检查修缮；遇有暴风、雨、雪等特殊情况，应当即时检查，发现损坏即时抢修。　　“在房屋修缮过程中，对妨碍修缮的违法建（构）筑物，由违法建（构）筑物责任人自行拆除；责任人不自行拆除的，可由负有修缮责任的单位代为拆除，拆除费用由责任人承担。”　　三十三、第四十六条改为第四十一条。　　三十四、第五十一条改为第四十二条，删去第（一）项；第（二）项修改为：“涂改、伪造房屋权属证书的，其证书无效，可对当事人处以一千元以下罚款”；删去第（三）项；第（四）项改为第（三）项，修改为：“出租或转租公有房屋未登记备案的，责令限期补办，逾期不补办的，可按出租或转租房屋使用面积每平方米处以五元罚款；”删去第（五）项至第（十三）项；增加一项，作为第（一）项：“以虚报、瞒报房屋权属情况等非法手段取得房屋权属证书的，收回其房屋权属证书或者公告其房屋权属证书作废。”　　三十五、增加一条，作为第四十三条：“挪用直管公房修缮资金尚未构成犯罪的，由政府有关部门依照法律、法规规定予以处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”　　三十六、第五十二条改为第四十四条，修改为：“实施行政处罚应当按照《中华人民共和国行政处罚法》的规定执行。”　　三十七、第五十三条改为第四十五条，修改为：“当事人对行政处罚决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。逾期不申请行政复议或者提起行政诉讼，又不履行处罚决定的，由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。”　　三十八、删去第五十四条。　　三十九、第五十五条改为第四十六条，修改为：“因产权的确认、买卖、租赁、交换、抵押、出典、承典、使用、维修及其它原因发生纠纷的，当事人可以依法向仲裁机构申请仲裁或向人民法院起诉。”　　四十、第五十六条改为第四十七条，修改为：“房产管理部门违反本办法规定，当事人有权向人民法院提起行政诉讼。　　“房产管理部门工作人员违反本办法规定，滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的，由其所在单位或上级主管机关给予行政处分；给当事人造成损失的，由房产管理部门承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”　　四十一、删去第五十七条、第六十条。　　本决定自2002年10月1日起施行。　　《济南市城市公有房屋管理办法》根据本决定作相应修改，重新公布。济南市城市公有房屋管理办法（第二次修正）　　（1994年10月19日济南市第十一届人民代表大会常务委员会第十次会议通过，1994年12月6日山东省第八届人民代表大会常务委员会第十一次会议批准；根据1997年3月27日济南市第十一届人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过，1997年4月4日山东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〈济南市城市公有房屋管理办法〉等十三件地方性法规的决定》修正；根据2002年6月21日济南市第十二届人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过，2002年7月27日山东省第九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〈济南市城市公有房屋管理办法〉的决定》第二次修正）第一章　总则　　第一条　为了加强城市公有房屋管理，保障公有房屋权利人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和有关法律、法规，结合本市实际情况，制定本办法。　　第二条　本办法适用于本市市区城市公有房屋的管理。　　第三条　本办法所称公有房屋，是指国有房屋和集体所有的房屋及其附属设施。　　第四条　公有房屋权利人的合法权益受法律保护，任何单位和个人不得侵犯，公有房屋权利人应当遵守法律、法规，对公有房屋负有保护责任，不得利用公有房屋牟取非法利益，不得从事有碍公有房屋安全的活动。　　第五条　济南市房产管理局是本市公有房屋管理的行政主管部门（以下称市房产管理部门），负责本市公有房屋的统一管理工作。　　区房产管理部门负责本辖区内公有房屋的具体管理工作。第二章　产权管理　　第六条　下列公有房屋由市房产管理部门直接管理（以下称直管公房）：　　（一）国家、地方财政投资购建的房屋；　　（二）建造成本已进入商品房成本的拆迁安置用房（因产权调换安置的房屋除外）和公共服务配套建筑；　　（三）依法接收和没收归公的房屋；　　（四）产权人申请交由房产管理部门管理的房屋。　　经省、市人民政府确定由有关单位管理的直管公房，按省、市人民政府有关规定管理。　　第七条　下列公有房屋由单位自行管理（以下称自管公房）：　　（一）单位自筹资金购建的房屋；　　（二）国家授予企业经营管理的房屋；　　（三）军队的房屋；　　（四）法律、法规规定的其它由单位自行管理的房屋。　　第八条　公有房屋产权转移、变更时，该房屋占用范围内的土地使用权随之转移、变更，产权人除按本办法有关规定办理房屋产权转移、变更登记手续外，还应当凭转移、变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地管理部门申请办理土地使用权转移、变更登记手续。　　第九条　对暂时不能确认产权归属的公有房屋，由市房产管理部门代管。该房屋在代管期间因不可抗力遭受损失的，市房产管理部门不承担赔偿责任。　　第十条　公有房屋的接管，按照国家有关规定执行。公有房屋经营单位接管直管公房，应当在房屋所在的区房产管理部门监督下进行；撤管直管公房，应当到市房产管理部门办理撤管手续。第三章　产籍管理　　第十一条　市房产管理部门对本市公有房屋的产籍实行统一管理。　　第十二条　公有房屋产权的取得、转移、变更、灭失和设定他项权利，权利人（申请人）应当申请办理房屋权属登记手续，领取房屋权属证书。　　房屋权属证书包括房屋所有权证、房屋共有权证和房屋他项权证。房屋权属证书是公有房屋产权和设定他项权利的合法凭证。　　第十三条　公有房屋进行登记发证，市属和市属以上机关、团体、企事业单位和军队向市房产管理部门申请登记，由市房产管理部门审核，颁发房屋权属证书；区属和区属以下机关、团体、企事业单位向房屋所在地的区房产管理部门申请登记，由区房产管理部门审核，并报市房产管理部门核准后，由市房产管理部门颁发房屋权属证书。　　（二）因买卖、交换、划拨、分割、合并、裁决等原因致使房屋发生转移的，应当自事实发生之日起三个月内持房屋所有权证以及相关的合同、证明文件申请房屋转移登记；　　（三）房屋权利人名称变更的，应当自变更之日起三十日内持房屋所有权证及相关证明文件申请房屋变更登记；因房屋翻建、改建、扩建等原因致使房屋现状发生变化的，应当自房屋竣工之日起三十日内持房屋所权证、建设工程规划许可证及相关证明文件申请房屋变更登记；　　（四）公有房屋设定抵押权、典权的，应当自事实发生之日起三十日内持房屋所有权证及相关的合同、证明文件申请房屋他项权利登记；　　（五）房屋被拆除或他项权利终止的，应当自事实发生之日起三十日内持房屋权属证书及相关的合同、证明文件申请房屋注销登记。第十四条　公有房屋权属登记权利人（申请人）应当按下列规定如实提交有关证件：　　（一）新建房屋的，应当在房屋竣工后三个月内，持用地证明文件或土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、房屋竣工验收报告，申请房屋初始登记；　　（二）因买卖、交换、划拨、分割、合并、裁决等原因致使房屋权属发生转移的，应当自事实发生之日起三个月内持房屋所有权证以及相关的合同、证明文件申请房屋转移登记；　　（三）房屋权利人名称变更的，应当自变更之日起三十日内持房屋所有权证及相关证明文件申请房屋变更登记；因房屋翻建、改建、扩建等原因致使房屋现状发生变化的，应当自房屋竣工之日起三十日内持房屋所有权证、建设工程规划许可证及相关证明文件申请房屋变更登记；　　（四）公有房屋设定抵押权、典权的，应当自事实发生之日起三十日内持房屋所有权证及相关的合同、证明文件申请房屋他项权利登记；　　（五）房屋被拆除或他项权利终止的，应当自事实发生之日起三十日内持房屋权属证书及相关的合同、证明文件申请房屋注销登记。　　共有的房屋，权利人（申请人）还应当提交共有人协议书。　　第十五条　房产管理部门对申请初始登记、转移登记、变更登记、他项权利登记的，应当自接到房屋权属登记申请之日起十五日内办理完毕；因特殊情况需要逾期办理的，应当书面告知权利人（申请人）逾期事由，但逾期最长不得超过十五日。对申请注销登记的，应当自接到申请之日起十五日内办理完毕。　　第十六条　房屋权属证书不准涂改和伪造。房屋权属证书遗失或损坏，应当向原发证机关申请补发或换证。　　第十七条　被拆除的公有房屋，拆迁人应当在房屋拆除后三十日内到市房产管理部门办理房屋注销登记手续。　　第十八条　房产管理部门在房屋权属登记时，应当对权利人（申请人）提交的有关证件进行审查，并根据国家有关规定对公有房屋进行勘察。　　第十九条　各类公有房屋产籍的原始证件由市房产管理部门集中建档管理。直管公房原始证件的副本由经营单位负责建档管理；自管公房原始证件的副本由产权人和区房产管理部门分别建档管理（军队房产除外）。第四章　租赁管理　　第二十条　租赁城市公有房屋，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，并自合同签订之日起三十日内持房屋所有权证、租赁合同及双方当事人的身份证明到市房产管理部门登记备案。　　第二十一条　有下列情况之一的公有房屋，不得出租：　　（一）无房屋所有权证的；　　（二）产权或使用权有纠纷的；　　（三）共有房屋未经其他共有人书面同意的；　　（四）因城市建设批准拆迁的；　　（五）经鉴定属危险房屋的；　　（六）原租赁合同尚未解除的；　　（七）法律、法规规定其他不得出租的。　　第二十二条　公有房屋的租赁实行标准租金和协议租金，标准租金和实行标准租金的范围由市人民政府根据国家有关规定确定；协议租金由租赁双方协商议定。　　承租人应当按照合同约定交纳租金。　　承租人改变公有房屋使用性质，应当经出租人同意，并重新签订租赁合同。　　第二十三条　承租人在租赁期限内，征得出租人同意可以将承租的公有房屋部分或全部转租给他人，订立转租合同。转租合同须经房屋产权人书面同意，并按本办法第二十条规定登记备案。　　第二十四条　承租人对共用的房屋部位和院落，应当共同合理使用，不得独自占用。　　第二十五条　公有房屋租赁期满，经双方同意可续订租赁合同，租赁住宅房屋的，还应当执行国家和市人民政府规定的租赁政策。　　第二十六条　经出租人同意，承租人可以将承租的公有房屋与他人的房屋互换使用权。互换房屋使用权不受房屋产权性质和地域的限制。　　互换房屋使用权，应当按照有关规定办理互换手续。出租人应与新承租人签订租赁合同。第五章　买卖管理　　第二十七条　出售直管公房，应当经市房产管理部门批准。　　企事业单位、社会团体出售自管公房，由其依法自行确定，其中含有国有资产成分的房屋，应当经国有资产管理部门审批。　　第二十八条　有下列情况之一的公有房屋不得买卖：　　（一）无房屋所有权证的；　　（二）房屋产权或使用权有纠纷的；　　（三）共有的房屋未经其他共有人书面同意的；　　（四）法律、行政法规规定不得买卖的其它情形。　　第二十九条　买卖公有房屋，买卖双方当事人应当签订书面买卖合同，并按本办法的规定办理房屋权属转移登记手续。　　第三十条　买卖国有房屋，应当按照国务院《国有资产评估管理办法》进行评估。　　买卖公有房屋，卖方应当向市人民政府规定的部门如实申报成交价格。　　第三十一条　出售共有的公有房屋，在同等条件下，共有人有优先购买权。出售在租的公有房屋，在同等条件下，承租人有优先购买权；买方为非承租人的，卖方应当告知买方出租事宜，原租赁合同继续有效。第六章　抵押管理　　第三十二条　公有房屋产权人可将房屋产权连同该房屋占用范围内的土地使用权抵押。　　第三十三条　公有房屋设定抵押的，抵押人和抵押权人应当签订抵押合同，并按本办法的规定办理房屋他项权利登记，领取房屋他项权证。　　第三十四条　公有房屋抵押期间，债务已经按照约定履行，抵押合同终止。双方当事人应当自抵押合同终止之日起三十日内到市房产管理部门办理抵押注销手续。　　第三十五条　公有房屋抵押期满，抵押人未按照约定偿还债务的，抵押权人可以依法处分抵押的房屋，并有权优先受偿。　　同一房屋设定数个抵押权的，按抵押登记先后顺序清偿。　　第三十六条　处分抵押房屋所得价款，依下列顺序分配；　　（一）支付处分该抵押房屋的费用；　　（二）支付房屋抵押应当缴纳的税费；　　（三）以划拨方式取得土地使用权的，依法缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额；　　（四）按抵押合同偿还债务；　　（五）剩余部分退还给抵押人。第七章　修缮管理　　第三十七条　公有房屋产权人负责对公有房屋的修缮，但直管公房由其经营单位承担房屋修缮责任。　　公有房屋的修缮责任人在正常情况下应当对房屋定期检查修缮；遇有暴风、雨、雪等特殊情况应当即时检查，发现损坏即时抢修。　　在房屋修缮过程中，对妨碍修缮的违法建（构）筑物，由违法建（构）筑物责任人自行拆除；责任人不自行拆除的，可由负有修缮责任的单位代为拆除，拆除费用由责任人承担。　　第三十八条　公有房屋经市房产管理部门鉴定为危险房屋的，依照危房鉴定书和有关规定修缮处理。　　第三十九条　公有房屋使用人不得擅自对公有房屋进行翻建、改建、扩建和改变结构的装饰装修，不得利用公房搭建违法建筑。使用人经房屋产权人同意，对公有房屋进行翻建、改建、扩建和改变结构的装饰装修的，双方必须签订协议，明确权属，并按规定办理建设审批手续。　　第四十条　对具有重要历史意义、文化艺术价值和科学研究价值的公有房屋，应当按照国家有关规定予以保护和管理。　　第四十一条　直管公房租金中的维修费及财政划拨的公房修缮资金，应当全部用于房屋修缮，任何单位和个人不得挪用。自管公房的修缮资金，由产权人自行解决。第八章　法律责任　　第四十二条　对违反本办法规定，有下列行为之一的，由市房产管理部门按下列规定给予处罚：　　（一）以虚报、瞒报房屋权属情况等非法手段取得房屋权属证书的，收回其房屋权属证书或者公告其房屋权属证书作废。　　（二）涂改、伪造房屋权属证书的，其证书无效，可对当事人处以一千元以下罚款。　　（三）出租或转租公有房屋未登记备案的，责令限期补办，逾期不补办的，可按出租或转租房屋使用面积每平方米处以五元罚款。　　第四十三条　挪用直管公房修缮资金尚未构成犯罪的，由政府有关部门依照有关法律、法规规定予以处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。　　第四十四条　实施行政处罚应当按照《中华人民共和国行政处罚法》的规定执行。　　第四十五条　当事人对行政处罚决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。逾期不申请行政复议或者提起行政诉讼，又不履行处罚决定的，由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。　　第四十六条　因产权的确认、买卖、租赁、交换、抵押、出典、承典、使用、维修及其它原因发生纠纷的，当事人可以依法向仲裁机构申请仲裁或向人民法院起诉。　　第四十七条　房产管理部门违反本办法规定，当事人有权向人民法院提起行政诉讼。　　房产管理部门工作人员违反本办法规定，滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的，由其所在单位或上级主管机关给予行政处分；给当事人造成损失的，由房产管理部门承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。第九章　附则　　第四十八条　各县（市）城市公有房屋的管理参照本办法执行。　　第四十九条　国家在住房制度改革中，对公有房屋管理另有规定的，按国家有关规定办理。　　第五十条　本办法自批准之日起施行。