

青岛市城市公有房产管理暂行办法实施细则

(1991 年 9 月 7 日青政发〔1991〕211 号公布 根据 1998 年 8 月 24 日《青岛市人民政府关于修改部分政府规章行政处罚等条款的决定》修订)

第一章 总 则

第一条 根据《青岛市城市公有房产管理暂行办法》（以下简称《办法》），制定本细则。

第二条 青岛市房产管理局（以下简称市房管机关）是本市公有房产管理的行政主管机关。其主要职责是：

- （一）执行有关公有房产的法律、法规和规章；
- （二）草拟本市公有房产管理的法规、规章草案；制定公有房产管理的规范性文件；
- （三）负责本市公有房产的产权、产籍管理；
- （四）监督、指导房产所有权单位和房产经营单位管理、经营公有房产的活动；
- （五）按照本细则的规定，负责公有房产的技术、质量鉴定；
- （六）处理违反《办法》及本细则的行为；



（七）受理有關公有房產的行政復議案件；

（八）負責對房產經營單位的資質審查；

（九）負責對各區、縣級市和經濟技術開發區房產管理機關的業務領導；

（十）汇总公有房產統計資料，編制公有房產統計報表；

（十一）負責解釋、答复單位和個人就公有房產提出的諮詢；

（十二）法律、法規、規章制定的其他行政職責。

第三條 市房管機關的派出機構和各县級市、嶗山區、黃島區、經濟技術開發區的房產管理部門（以下統稱區、縣級市房管機關），具體負責本轄區內城市公有房產的行政管理工作。其主要職責是：

（一）執行有關公有房產的法律、法規、規章和市房管機關的規範性文件；

（二）具體負責本轄區內公有房產的產權、產籍管理工作；

（三）對房產所有權單位和房產經營單位在本轄區內管理、經營公有房產的活動進行監督、指導；

（四）按照本細則的規定，負責本轄區內公有房產的技術、質量鑑定；

（五）處理違反《辦法》及本細則的行為；

（六）根據市房管機關的要求，收集、汇总本轄區內公有房產資料，填報統計報表；

（七）答复單位和個人就本轄區公有房產提出的諮詢。

第四条 房产所有权单位可以将自管房产的所有权交归市房管机关（限于在市南、市北、台东、四方、沧口五区的公有房产）或县级市房管机关统一管理。

市直管国有房产和市房管机关以前款规定管理的房产，依照所有权和经营权分离的原则，由市房产经营公司依法经营。

房产所有权单位自管的房产，可以委托市房产经营公司或其他具有法人资格的房产经营单位经营。

第五条 禁止任何单位或个人非法租赁、买卖公有房产或利用公有房产牟取非法利益。

第六条 《办法》及本细则所称房产是指，依法建设的房屋和附属房屋的构筑物及其他设施。

《办法》及本细则所称房产所有权单位是指，依法拥有经市房管机关或县级市房管机关登记发证房产的国家机关、团体、部队、事业单位、全民所有制和集体所有制企业单位。

《办法》及本细则所指房产经营单位是指，经市房管机关审查资质合格并按国家规定办理法人登记的从事房产出租、买卖与经营活动的单位（不含城市建设综合开发单位）。

第二章 产权和产籍管理

第七条 公有房产实行所有权（以下简称产权）登记发证制度。

市房管机关是市南、市北、台东、四方、沧口五区公有房产的登记机关。各县级市房管机关是所辖区域内公有房产的登记机关。

公有房产产权登记按建设部《城镇房屋所有权登记暂行办法》和本市有关规定办理。

第八条 公有房产产权和产籍的管理，按建设部《城市房屋产权产籍管理暂行办法》及本市有关规定执行。

第九条 房产所有权单位和房产经营单位应在每年一月十五日前，向区、县级市房管机关报送上年度的下列房产经营管理情况和统计资料：

- （一）机构设置、人员配备及变化情况；
- （二）经营管理房产的用途及不同用途房屋的面积（建筑面积、使用面积）和经营管理房产的增减及增减原因；
- （三）经营管理方式及经营收入和支出；
- （四）房产完好状况及维修支出；
- （五）区、县级市房管机关要求报送的其他有关资料。

第十条 公有房产的技术、质量鉴定由区、县级市房管机关负责，但属下列情况之一的，由市房管机关负责：

- （一）涉及房屋整体结构的全面鉴定；
- （二）房产所有权单位、房产经营单位或合法使用人对区、县级市房管机关的鉴定有异议并提出申请的；
- （三）市房管机关认为应由其鉴定的。

第三章 租赁管理

第十一条 房产出租单位是指，依法出租公有房产的房产所有权单位或房产经营单位。

承租人应是在青岛市或各县级市有城市常住户口的具有完全民事行为能力的公民或在青岛市或各县级市有组织机构的法人及其他组织。

第十二条 因分配、调整、互换、拆迁安置而承租公有房产的，承租人须在迁入前凭有关证明或文件与房产出租单位签订租赁合同，领取《承租房屋证明》。

租赁合同是房产出租单位与承租人建立租赁关系的合法凭证。《承租房屋证明》是承租人办理户口迁入手续的合法凭证。

第十三条 承租人在租赁合同期满前退租的，租赁合同终止。承租人应在退租之日起三十日内迁出并申请房产出租单位查收，领取《退租房屋证明》。

未到房产出租单位办理退租手续即迁出的，房产出租单位有权追缴欠租并要求承租人赔偿在此期间发生的对房屋及其附属设施的人为损坏。

第十四条 公有住宅房屋的承租人和与承租人同住的具有完全民事行为能力的人申请分立承租名义的，须符合下列条件：

（一）分立各方为同一户籍，经济上已分开独立生活；



（二）房屋可以分间单独使用且分立后不致造成使用不便或分立后人均居住面积不低于解困标准的；

（三）分立各方及同住的完全民事行为能力人协商一致并订立书面协议；

（四）无欠租。

房产出租单位对经审查符合前款规定条件的，应与分立承租名义各方分别签订租赁合同，发给《承租房屋证明》，原租赁合同终止。

原设计为单户使用的房屋，原则上不予分立承租名义。

第十五条 公有住宅房屋的承租人申请变更承租名义，须符合下列条件：

（一）承租人提出书面申请；

（二）同一户籍的其他具有完全民事行为能力的人出具表示同意的书面证明；

（三）新承租人与原承租人是同一户籍的常住近亲属且具有完全民事行为能力。

房产出租单位对经审查符合前款规定条件的，应与新承租人签订租赁合同，发给《承租房屋证明》，原租赁合同终止。

第十六条 公有非住宅房屋的承租人申请变更承租名义，须提出书面申请。承租人系法人或其他组织的，须同时提交其上级主管部门的批准文件或证明；承租人系个人的，新承租人与原承租人应是同一户籍的常住近亲属且具有完全民事行为能力。

房产出租单位对经审查符合前款规定条件的，应与新承租人签订租赁合同，发给《承租房屋证明》，原租赁合同终止。

第十七条 公有住宅房屋承租人死亡或户口外迁，符合下列条件的同住人可向房产出租单位申请变更承租名义：

（一）申请人有本住宅的常住户口且实际居住，并具有完全民事行为能力；

（二）申请人本人或配偶在本市无其他承租公有房屋或无私有房产（公有房屋或私有房产的人均居住面积低于解困标准的，不在此限）；

（三）申请人与其他同一户籍的具有完全民事行为能力的人协商一致并订立书面协议。

房产出租单位对经审查符合前款规定条件的，应当同意并与申请人签订租赁合同，发给《承租房屋证明》。

第十八条 申请人按本细则第十七条规定申请变更承租名义，应当在原承租人死亡或户口外迁之日起六个月内提出。

逾期未申请变更承租名义或当事人之间不能协商确定新承租人的，房产出租单位可按下列顺序确定新承租人：

（一）原承租人的配偶；

（二）原承租人的父、母；

（三）原承租人的子、女（按长幼为序）；

（四）其他同住人（以居住时间长短为序）。

原承租人欠租的，由新承租人偿付。

第十九条 承租人死亡或户口迁移，无同一户籍同住人或同住人在他处有住房且非居住困难的，房产出租单位有权收回房屋，另行出租。

承租人全家外迁前或无同住人的承租人死亡前，原住他处而以占房为目的将户口迁入并居住的，房产出租单位有权责令其限期迁出。

第二十条 承租人或同住人申请分立、变更承租名义时，必须提交保证按政策规定可以回本地的亲属的房屋使用权的保证书。

房产出租单位收到承租人或同住人要求分立、变更承租名义的书面申请后，对经审查符合规定条件的，应在十五日内办理房屋承租手续；对不符合规定条件的，应在十五日内书面通知申请人，并说明理由。

第二十一条 单位调整职工住房涉及其他房产出租单位的房屋时，应事先向有关房产出租单位出具调整住房方案，征得其同意；被调整住房的职工持单位开具的调整住房证明，按本细则第十二条、第十三条及有关规定办理承、退租手续后，方可迁入、迁出。

第二十二条 公有非住宅房屋的承租人因更名、合并或分立等原因需变更或分立承租名义的，原承租人或现使用人须凭有关证明、文件，在更名、合并或分立情况发生后六个月内提出书面申请。房产出租单位对经审查符合有关规定的，应与其重新签订

租赁合同。

在前款规定期限内不申请办理变更或分立承租名义手续的，欠缴的租金、房屋的人为损坏，由原承租人和现使用人负连带责任。

第二十三条 租赁合同有效期间，遇有下列情形之一，房产出租单位可调整租金数额：

（一）县级以上人民政府决定调整公有房产的租金标准；

（二）经过房产出租单位维修，房屋建筑结构和使用条件（面积、附属设施等）有改变的；

（三）改变租赁合同约定的房屋用途的。

第二十四条 租赁铺面房屋，租赁双方应签订铺面房屋租赁合同。

经批准将公有住宅房屋改作铺面房屋的，承租人自行停业或有关部门责令其停业，但未经房产出租单位批准改变房屋用途的，承租人仍须按租赁合同的约定缴纳铺面房屋租金。

铺面房屋，原则上不得改作他用。

第二十五条 遇有下列情形之一，房产出租单位应中止收取租金：

（一）因房产出租单位维修、翻建等原因，承租人需迁出房屋三十日以上的；

（二）因不可抗力致房屋损坏使承租人不能正常使用房屋的；



（三）经市或县级市房管机关核准的其他情形。

第二十六条 《办法》及本细则所称转租是指，承租人将合法承租房屋的全部或部分转给非属同一法人的其他单位或非同一户籍的个人使用，并收取或变相收取约定数额的货币或实物的行为。

第二十七条 《办法》及本细则所称转让是指，承租人将合法承租房屋的全部或部分转给非属同一法人的其他单位或非同一户籍的个人使用，并由使用人实际履行缴纳租金义务的行为。

第二十八条 未经房产出租单位同意，转租、转让公有房产的，房产出租单位有权解除租赁合同，收回房屋。

第二十九条 以承租的公有非住宅房屋与他人合资经营、联合经营或进行其他形式经济合作的须经房产出租单位同意，租赁双方须重新签订租赁合同。租金由租赁双方协商议定，但不得低于原租赁合同约定租金的三倍。

未经房产出租单位同意，以承租的公有房产与他人合资经营、联合经营或进行其他形式经济合作的，房产出租单位有权解除租赁合同，收回房屋。

第三十条 承租人因下列原因之一将承租的公有房屋连续闲置一年以上，房产出租单位不得解除租赁合同、收回房屋：

（一）承租人因公务、探亲等原因离开本地并出具公安部门或所在单位证明的；

（二）房屋不能保证居住或使用安全，经房管机关鉴定属实

的；

（三）房屋与人民法院、房产纠纷仲裁机构或有关部门正在处理的案件有关的；

（四）市房管机关认定的其他正当理由。

承租人因前款（二）、（三）、（四）项原因之一，拖欠租金六个月以上的，房产出租单位不得解除租赁合同、收回房屋。

第三十一条 房屋开发公司新建移交市房管机关接管的房屋，在市房产经营公司起租后尚未售出的（限于出售使用权的商品房），给予一年的出售期。出售期自起租之日起算。出售期间免缴租金。

超过出售期房屋未售出的，出售期可再延长一年。延长期期间的房屋租金由建设单位负担，房屋的维修，由市房产经营公司负责。

延长期满房屋仍未售出的，市房产经营公司应报请市房管机关按解困住房价格收购房屋，用于解困。所得价款付给建设单位。

第三十二条 单位调整职工住房空出的房屋或新购买尚待分配但已起租的房屋，应给予六个月的分配期。分配期自被调整职工分配新房之日或新购买房屋起租之日起算。分配期期间的房屋租金由分配单位负责。

分配期期满仍未分配的，房产出租单位应报请市或县级市房管机关同意后，收回房屋用于解困。

第四章 房屋的使用和维修

第三十三条 《办法》及本细则所称改变房屋的用途是指，改变房屋及其附属设施的设计用途、租赁合同约定的用途或有关部门确定的用途。

第三十四条 改变房屋的用途，须符合下列条件：

- （一）符合城市规划要求；
- （二）符合房屋使用安全要求；
- （三）不影响相邻关系；
- （四）不影响文物和有特色建筑的保护。

第三十五条 承租人改变承租房屋的用途须经房产出租单位同意，并重新签订租赁合同。

承租人未经房产出租单位同意并出具证明，将承租的公有房产改作铺面房屋的，工商行政管理部门不予办理营业执照和其他有关手续。

第三十六条 承租人不得从事下列有碍房屋及附属设施安全、正常使用或影响居住环境的活动：

- （一）在房屋内堆放易燃、易爆、腐蚀性等危险和有害的物品（公安部门审查批准的除外）；
- （二）擅自改变房屋结构；
- （三）在非生产用房内擅自安装动力设备；
- （四）妨碍相邻关系；

（五）其他损害房屋或影响使用安全的行为。

第三十七条 承租人需改装房屋、拆除或添装附属设施，须提出书面申请，经房产出租单位同意后方可施工。根据《青岛市城市规划管理暂行办法》等规定应经城市规划管理部门批准的，并须经城市规划管理部门批准后方可施工。

但属下列情形之一的，不得批准：

- （一）影响房屋承重结构的；
- （二）依附房屋搭建临时建筑的；
- （三）妨碍维修的；
- （四）影响相邻关系，相邻方提出正当理由的；
- （五）其他影响房屋使用安全的情形。

第三十八条 经房产出租单位同意，承租人在承租房屋的室内、室外改装、添装的设施，其所有权归房产所有权单位。承租人不得擅自拆除或改动。面积扩大的，自使用的第十三个月起，由房产出租单位计收租金。

第三十九条 未经房产所有权单位或房产经营单位同意擅自改装房屋及其附属设施的，房产所有权单位或房产经营单位有权予以制止，有权对造成的损失追索赔偿或要求恢复原状。

第四十条 共同使用院落、楼梯、走廊、凉台、厨房、厕所、烟道、给排水等部位或设施的，或有其他通行、通风、采光等方面相邻关系的，有关各方应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，合理使用，正确处理。



第四十一条 房产所有权单位和房产经营单位对房屋的完好状况应每三至五年进行一次普查；对房屋的结构、水落管、外墙粉刷、避雷装置以及走廊、楼梯间的外门窗应每年检查一次；对电梯、水泵（所有权属自来水公司的除外）应定期保养、对排水管道（市政管理部门管理的除外）应经常疏通；对屋顶水箱应每年检修清洗一次。

第四十二条 公有房产的修缮范围、修缮工程质量评定标准、修缮工程预算定额等，由市房管机关会同有关部门统一制定。厂房、仓库、码头、车站等专用公有房产的维修，按国家有关规定执行。

第四十三条 新建的公有房屋移交房管机关接管的，建设单位应在验收交付使用时，按工程建筑造价的百分之二预交保修费。保修费由房管机关保管。保修期为一年，自验收交付使用之日起算。

保修期满后，维修费用按实际支出结算，多退少补。

交市房管机关接管的公有房产，市房产经营公司在保修期间，维修保修范围内的项目时，应编制维修计划和预、决算。

第四十四条 维修房屋需承租人临时搬迁的，房产出租单位应将维修房屋的原因、搬迁或回迁时间、开工和竣工日期，在开工三十日前书面通知承租人。

第四十五条 施工单位在施工现场应设置安全标志。未设安全标志或完工后未清理场地，给他人造成妨碍的，施工单位应当

排除妨碍。

第四十六条 异产毗连房屋的维修，适用建设部《城市异产毗连房屋管理规定》和本市的有关规定。

危险房屋的处理和维修，适用建设部《城市危险房屋管理规定》和本市的有关规定。

第四十七条 市房管机关和各区、县级市房管机关，应对城市公有房产的使用、维护状况进行监督检查，发现问题及时解决或督促有关单位及时解决。

第五章 法律责任

第四十八条 对违反《办法》和本细则有关规定的单位和个人，由区、县级市房管机关按下列规定予以处罚：

（一）涂改房产所有权证的，对单位处以 5000 元至 10000 元的罚款，责令其重新申请登记；并可对直接责任者处以 100 元至 200 元罚款；

（二）不按规定办理房产所有权登记，超过规定期限三个月以内的，处以 5000 元罚款；超过规定期限三个月以上六个月以内的，处以 10000 元罚款；超过规定期限六个月以上的，处以 30000 元罚款；

（三）擅自超出人民政府制定的租金标准出租房屋的，没收非法所得，并处以 10000 元罚款；

（四）擅自转租公有房屋的，没收非法所得；单位转租的，并处以 30000 元以下罚款；个人转租的，并处以 5000 元以下罚款；

（五）擅自转让公有房产的，由房屋租赁单位解除租赁合同，收回房屋，并处没收非法所得和 10000 元罚款；

（六）擅自以承租的公有房产与他人合资经营、联合经营或进行其他形式经济合作的，没收非法所得，对单位处以 30000 元以下罚款；对个人处以 5000 元以下罚款；

（七）倒卖公有房产使用权或居间牟利的，没收非法所得，并处以 5000 元罚款。房产出租单位应解除租赁合同，收回房屋；

（八）擅自改变房屋用途的或有本细则第三十六条所列行为之一的或房产出租单位违反本细则第三十七条第二款规定的，责令其停止违法行为、修复房屋、赔偿损失、拆除，可视情节轻重，并处以 1000 元至 10000 元罚款；

（九）对利用房屋互换勒索财物或居间牟利的，没收非法所得，并处以五百元至一千元的罚款；已办理有关手续但房屋尚未互换使用的，撤销有关手续。

第四十九条 当事人对区、县级市房管机关的行政处理决定不服的，可在接到行政处理决定书之日起十五日内向市房管机关申请复议；当事人对市房管机关的复议决定仍不服的，可在接到复议决定书之日起十五日内向人民法院起诉。当事人也可以在接到行政处理决定书后依法直接向人民法院起诉。



當事人逾期不申請復議或不起訴又不履行處理決定的，由作出處理決定的房管機關申請人民法院強制執行。

第五十條 市房管機關和各区、縣級市房管機關應建立健全舉報制度。對違反《辦法》及本細則的行為，任何單位和個人都有權向房管機關控告、舉報。

第六章 附 則

第五十一條 本細則具體執行中的問題，由市房管機關負責解釋。

第五十二條 本細則自一九九一年十月一日起施行。