

青岛市城市国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》第一次修订 根据 2024 年 6 月 4 日《青岛市人民政府关于修改和废止部分市政府规章的决定》第二次修订)

第一章 总 则

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

第二条 市房屋行政主管部门对全市国有房产管理工作实施监督和指导。

区(市)房屋行政主管部门具体负责本辖区内国有房产的行政管理工作。

第三条 房产所有权单位可以将自管房产的所有权交归市房屋行政主管部门(限于在市南、市北、李沧区的国有房产)或者区(市)房屋行政主管部门统一管理。

市直管国有房产和市房屋行政主管部门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。

第四条 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。

第五条 《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，依法拥有经房屋行政主管部门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，经市房屋行政主管部门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

第六条 公有房产实行所有权（以下简称产权）登记发证制度。

公有房产产权登记按照《不动产登记暂行条例》和本市有关规定办理。

第七条 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（市）房屋行政主管部门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（市）房屋行政主管部门要求报送的其他有关资料。

第八条 公有房产的技术、质量鉴定由区（市）房屋行政主管部门负责，但属下列情况之一的，由市房屋行政主管部门负责：

- （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（市）房屋行政主管部门的鉴定有异议并提出申请的；
- （三）市房屋行政主管部门认为应由其鉴定的。

第三章 租赁管理

第九条 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有组织机构的法人及其他组织。

第十条 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。

第十一条 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。

第十二条 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

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。

第十三条 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。

第十四条 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。

第十五条 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》。

第十六条 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。

第十七条 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。

第十八条 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。

第十九条 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）经房屋行政主管部门核准的其他情形。

第二十一条 《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。

第二十二条 《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。

第二十三条 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。

第二十四条 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。

第二十五条 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，经房屋行政主管部门鉴定属实的；

（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）市房屋行政主管部门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。

第二十六条 房屋开发公司新建移交市房屋行政主管部门接管的房屋，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屋行政主管部门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。

第二十七条 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房屋行政主管部门同意后，收回房屋用于解困。

第四章 房屋的使用和维修

第二十八条 《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。

第二十九条 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。

第三十一条 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。

第三十二条 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。

第三十三条 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。

第三十四条 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。

第三十五条 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。

第三十六条 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，由市房屋行政主管部门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，按照国家有关规定执行。

第三十七条 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。

第三十八条 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。

第三十九条 市房屋行政主管部门和各区（市）房屋行政主管部门，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

第四十条 市房屋行政主管部门和各区（市）房屋行政主管部门应建立健全举报制度。对违反《办法》及本细则的行为，任何单位和个人都有权向房屋行政主管部门控告、举报。

第六章 附 则

第四十一条 本细则具体执行中的问题，由市房屋行政主管部门负责解释。

第四十二条 本细则自一九九一年十月一日起施行。