

北京市人民政府关于城市公有房屋管理的若干规定

(1987年8月28日北京市人民政府京政发109号文件发布
根据1997年12月21日北京市人民政府第12号令修改)

为加强城市公有房屋的保护管理，维护管理秩序，促进房屋的合理使用，根据国家有关法律，结合本市实际情况，作如下规定。

一、凡本市城区、近郊区、远郊县城、建制镇和工矿区的公有房屋（以下简称公房），均按本规定管理。

二、市房屋土地管理局是全市房屋的行政管理机关，区、县房屋土地管理局是本区、县房屋的行政管理机关（市和区、县房屋土地管理局及其下属管理机构统称房管机关）。

一切单位和个人，管理和使用公房，都必须遵守本规定，接受各级房管机关的监督管理。

三、全民所有和集体所有的房屋，都是公房。全民所有的公房，所有权属于国家。集体所有的公房，所有权属于集体单位。

公房分别不同情况，按下列原则管理：

（一）机关、团体、学校等行政、事业单位使用的全民所有的公房，由房管机关所属的管房单位直接管理，或按现实情况由各该单位自行管理。

（二）国有企业使用的全民所有的公房，除由房管机关所属单位或其他行政事业单位管理的以外，属国家授予企业经营管理的固定资产，由企业负责管理。

（三）集体所有制单位自建、自购的房屋，属本单位所有，由本单位管理。

集体所有制企业使用的全民所有的公房，分别不同情况，按以上第（一）、（二）项规定管理。

（四）居民租用的公房，由出租公房的单位管理。

（五）外地的机关、团体、企事业单位在本市建、购的房屋，由建、购单位管理。

（六）楼房住宅小区范围内的公房，分属若干单位管理的，由区、县房管机关指定房屋数量较多的单位牵头，与其它单位组成协调机构，负责协调本小区住宅管理的有关事宜。

集体所有制单位自建自购的房屋，其本单位为所有权单位；全民所有的公房，由本条第（一）至（五）项规定的各管理单位

代表国家行使对公房的所有权。管理单位可视为所有权单位（以下简称统称所有权单位）。

四、公房实行登记制度。公房的所有权单位须持有关证件，向房屋所在区、县的房管机关申请房产登记，经审查确认，发给《房屋所有权证》。

新建公房的所有权单位，应在竣工后 6 个月内申请登记。公房所有权转移或改建、扩建等房屋现状变更，应自转移、变更之日起 1 年内办理登记手续。因故不能按期登记的，经房管机关同意，可以缓期登记。凡无正当理由不按期登记的，每逾期 1 个月，由区、县房管机关按建筑面积每平方米处 1 角的罚款，但罚款总额不超过 3 万元。

五、《房屋所有权证》由所有权单位妥善保管。禁止涂改。因涂改造成不良后果的，必须追究其行政责任或法律责任。

六、各级房管机关要加强对房产登记资料的管理，建立完整的房产档案。档案资料要准确地反映房屋的座落地点、所有权归属和房屋的结构、层数、面积、设备、用途、建筑年代、变更情况等全貌。

七、使用公房，应贯彻合理和节约的原则，按房屋的设计用途使用，节约用房。地处主要大街的铺面房，应作商业、服务业

使用。

八、公房所有权单位，应根据方便生活、有利生产、自愿互利的原则，开展职工住房的互换工作，帮助职工解决上班路远、居住不便等实际困难。

九、使用公房，必须经所有权单位同意，不得擅自进住。违者，所有权单位有权责令其迁出和赔偿由此造成的经济损失，或诉请房管机关或司法机关解决。

十、公房买卖必须按房管机关的规定进行。

（一）卖方凭《房屋所有权证》出售。单位买房，须持有本单位归口的市级主管部门或区县级领导部门同意买房的批准文件；个人买房须有本市正式户口。

（二）全民所有公房的卖房价款，只准用于房屋建设，或上交同级财政，不准挪作它用。

（三）必须经区、县房管机关审查批准，办理立契过户手续，按规定缴纳税费。非经批准，不得擅自买卖。违者，由区、县房管机关处买卖双方以成交价1倍以下的罚款，但最高不超过3万元。处罚后按规定进行审查，不符合条件的，不予立契过户。

（四）必须按照市人民政府规定的房价标准确定房屋价格。公房所有权单位以房屋折抵投资与其他单位合营企业，须经房屋

所在地的房管机关评定房价。禁止高价买卖公房，禁止以合营为名变相高价买卖公房，禁止倒卖公房或居间牟利等非法活动。违者，由区、县房管机关处买卖双方（含中间人）以非法所得2倍以下的罚款，但最高不超过3万元。

十一、公房被建设单位征用拆除，或调拨给其他单位使用，除经市人民政府批准无偿征用或无偿调拨者外，应按规定的房价标准，对所有权单位给以合理补偿。

征用拆除或调拨全民所有公房的补偿价款，只准用于房屋建设，或上交同级财政，不准挪作它用。

十二、公房租赁，必须遵守房管机关的各项规定。

（一）除中、小学校舍和市人民政府规定不能出租的房屋以外，其他公房均可出租。

（二）出租方须持有《房屋所有权证》。单位租房须持有批准文件，个人租房须有本市正式户口。

（三）租赁双方必须签订租赁合同，明确双方的权利与义务。单位或个体工商户租用公房，租赁合同须经房管机关审核同意。

（四）在租赁合同规定的期限内，出租单位需收回房屋自用的，应妥善安置原承租者。租赁合同期满，承租者仍需租用的，应征得出租单位同意，续订合同。

（五）承租者外迁或死亡，原同住者要求继续承租的，须经出租单位同意，并新订租赁合同。

（六）承租者与他人换房，须征得出租单位同意。出租单位应支持承租者合理的换房要求。换房后，要新订租赁合同。

（七）承租者对其租用的公房及设备负有保护责任，除经出租单位同意者外，不得擅自拆改。因擅自拆改或其它过失造成房屋及设备损坏的，承租者应负责修复或赔偿。

（八）承租者不得擅自将承租的房屋转租、转让、转借他人或擅自调换使用，不得利用承租的房屋进行非法活动。违者，出租单位有权中止租赁合同，收回房屋。

（九）承租者多户共同使用的院落、楼（门）道、厕所、上下水等设施，由承租者共同合理使用，不得恃强独占。由此发生争执又不能协商解决的，可由出租单位确定各承租者的使用范围。

（十）必须执行市房屋土地管理局制定并经市人民政府批准的租金标准。禁止高价出租、转租，禁止以合营为名或其他巧立名目变相高价出租，严禁出卖公房使用权。违者，由区、县房管机关处出租方（含转租人或出卖公房使用权人）以非法所得1倍以下的罚款，但最高不超过3万元。

（十一）承租者必须按合同规定交租，不得拖欠。凡无正当

理由拖欠租金 1 个月以上的，出租单位有权要求终止租赁合同，追索拖欠的租金、滞纳金。

十三、公房所有权单位，每年应定期进行房屋安全检查，加强维修养护，确保房屋的住用安全和装修设备的正常使用，尽量改善房屋住用条件，延长房屋使用年限。使用公房的单位或个人，应配合所有权单位检查和修缮房屋，发现险情，应迅速通知所有权单位及时妥善处理。

十四、各级房管机关对公房修缮情况进行监督检查，发现有倒塌危险的房屋，立即责成所有权单位抢修或通知住房人及时从危房中迁出。

因对房屋检查修缮不及时造成事故的，由公房所有权单位负责赔偿损失，并追究所有权单位领导人和直接责任人的责任。

十五、公房管理中发生的纠纷，当事人双方均可向房屋所在地的房管机关申请调解、处理。

十六、本规定执行中的具体问题，由市房屋土地管理局负责解释。

十七、本规定自 1987 年 10 月 1 日起施行。

1953 年市人民政府公布的《北京市公有房屋管理暂行办法》同时废止。