

如皋市直管公房管理办法

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为加强全市直管公房管理，促进国有资产保值增值，保障直管公房产权人和承租人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019修正）、《事业单位国有资产管理暂行办法》（财政部令第100号）等相关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称直管公房是指由直管公房行政主管部门代表市政府直接管理的通过国家接管、经租、收购、新建、扩建的公有房屋（保障性住房除外）。适用于全市范围内的直管公房管理。

第三条 任何单位和个人不得侵占直管公房、不得利用直管公房从事非法活动。

第四条 直管公房的管理应遵循“尊重历史、立足实际、产权管住、经营搞活”原则。

第五条 如皋市住房和城乡建设局是本市直管公房的行政主管部门，负责监督、指导直管公房的管理工作。

发展和改革、财政、审计、自然资源和规划、民政等市级机关部门应按照职责分工，密切配合，共同做好直管公房管理、监督的相关工作。

乡镇人民政府（街道办事处）配合做好直管公房管理工作。

第二章 产权和档案管理

第六条 直管公房需实行不动产权登记。直管公房不动产权的转移、变更、注销等活动经行政主管部门同意后依法实施。

第七条 直管公房管理单位负责直管公房的清点、建档和档案管理工作。直管公房管理权发生变更的，直管公房档案应当随管理权规范移交。

第三章 租赁、经营和变更管理

第八条 直管公房的租赁管理工作由直管公房管理单位负责统一实施。租赁直管公房应签定房屋租赁协议，明确租赁事项及租赁各方权利义务等内容。

第九条 直管公房租赁协议由直管公房管理单位统一制定，租赁协议一般应包括但不限于以下内容：

- 1.房屋承租人的姓名（名称、身份信息）和住所；
- 2.房屋的坐落、面积、结构、附属设施及室内设施状况；
- 3.租金和租赁保证金数额、支付方式；
- 4.租赁用途和房屋使用要求；
- 5.房屋和室内设施的安全性能；
- 6.租赁期限；
- 7.房屋维修责任；
- 8.物业服务、水、电、燃气等相关费用的缴纳；

9.征收搬迁、小区改造、市政施工等导致合同提前解除或终止的事项；

10.争议解决办法和违约责任;

11.其他约定。

第十条 直管公房承租人应按租赁协议及时缴纳租金及租赁保证金。非居住房租赁期原则三年，如需继续使用，应在租赁期满前重新签订租赁协议。

第十一条 直管公房承租人不得擅自改变房屋的结构和用途。

第十二条 直管公房承租人不得以任何方式将所承租的直管公房进行抵押、担保等活动。

第十三条 直管公房居住房承租人提出申请，符合下列条件之一的，经直管公房管理单位审核同意后，可申请承租权变更：

1.承租人去世，与其连续共同居住两年以上家庭成员（家庭成员指配偶、父母及子女）要求承租或续租的，且其他同住家庭成员无异议的；

2.夫妻离异，承租人自愿或法院判决将房屋承租权转让给原配偶的；

3.一套住房两个承租人，其中一方承租人放弃承租权的。

符合以上条件且他处无房的，可以办理承租权变更；直管公房居住房承租权变更后，其租金根据本办法第十九相应调整。

第十四条 直管公房不得擅自转租、转借、转让等。原承租人及共同居住的家庭成员他处有住房且户籍迁往他处的，应当申请退租；如需承租，与直管公房管理单位签订协议，按照协议租金承租。

第十五条 承租人有下列情形之一的，出租人有权终止租赁合同，收回房屋使用权，并可索赔损失：

- 1.擅自转租、转借、转让部分或全部房屋的；
- 2.损坏房屋结构和设施的；
- 3.无正当理由拖欠租金累计六个月以上的；
- 4.无正当理由闲置房屋六个月以上的；
- 5.利用房屋存放危险物品或进行违法活动；
- 6.租赁期满未签订租赁合同的；
- 7.直管公房非居住房承租人被依法宣布破产的；
- 8.承租人将直管公房承租权作价入股或充作联营、合资的注入资产的；
- 9.其他妨碍直管公房租赁合同正常履行的。

第十六条 直管公房的置换、处置、购置等由直管公房管理单位形成意见，报市住房和城乡建设局批准。

第十七条 收回直管公房按照下列程序办理：

- （一）书面通知，无法通知的应公告告知；
- （二）收回租赁协议，无法收回的应公告作废；
- （三）发布招领公告，妥善处理房屋内的遗留物品。如六个月内未取走全部遗留物品，则视为放弃全部遗留物品的所有权，按无主物处理；
- （四）其它合法、有效的途径进行收回直管公房。

第四章 租金管理

第十八条 直管公房租金收缴由直管公房管理单位统一负责。

第十九条 直管公房住房的租金参照相关部门规定的标准执行，租赁期内如遇政策性调整，应按新租金标准重新计租。

直管公房非住房租赁价格实行市场租金。

新增、租赁期满收回使用权的直管公房一律实行公开招租。

第二十条 收取租金须开具财政部门规定的票据，作为非税收入全额上缴市财政，实行收支两条线管理。

第二十一条 直管公房租金的收缴、使用应依法接受财政、审计等部门的监督。

第五章 搬迁管理

第二十二条 直管公房需要搬迁的，按照政府搬迁时的政策执行，房屋搬迁主体应在发布搬迁补偿方案征求意见期间内，及时与直管公房管理单位协商直管公房搬迁事宜，确定直管公房搬迁补偿方案，保障产权人与承租人的合法权益。

第二十三条 直管公房管理单位应配合房屋搬迁主体做好直管公房搬迁安置工作。直管公房承租人应配合直管公房管理单位和房屋搬迁部门做好搬迁工作，按时腾退房屋。

第二十四条 搬迁范围内已出租的直管公房，自搬迁公告发布之日起，原租赁协议依约自动解除，由直管公房管理单位收回房屋使用权，办理停租手续。

第二十五条 搬迁“私改”遗留问题已发还产权的房屋，原直

管住房承租人已与房屋所有权人建立租赁关系的，对房屋所有权人进行安置补偿，承租人与房屋所有权人对解除租赁关系达不成协议的，对房屋所有权人实行房屋产权调换；对原直管住房承租人未与房屋所有权人建立租赁关系的，由搬迁主体对房屋所有权人及直管公房管理单位实行“双重安置”，直管公房管理单位应安排住房给原公房承租人。

第二十六条 房屋搬迁主体应按照搬迁补偿方案约定向直管公房管理单位支付货币补偿或交付安置房屋，安置房屋应符合商品房交付条件。

直管公房管理单位应做好被搬迁直管公房、新增安置房屋的权属登记工作，防止国有资产流失。

第六章 安全和修缮管理

第二十七条 直管公房管理单位负责直管公房日常维修保养管理工作。房屋租赁协议中另有约定的，按照约定承担房屋维修责任。

第二十八条 直管公房管理单位负责直管公房安全使用管理，掌握房屋完好情况，并根据房屋现状和季节特点，做好抗震加固、白蚁防治、防风、防汛等工作。

第二十九条 承租人发现房屋及其附属设施设备损坏的，应及时告知直管公房管理单位。承租人因使用不当等原因造成房屋和设施损坏的，承租人应负责修复，造成损失的应承担赔偿责任。

承租人应配合直管公房管理单位对房屋进行修缮和查勘，不得借故阻挠、妨碍。因承租人阻碍正常维修造成损失的，由其自行承担相关责任。

第三十条 房屋结构相连或具有共有、共用设施及附属设施异产毗连的直管公房，其共用部位、共用设施设备的修缮，由修缮范围内产权所有人共同负责，按产权人专有房屋建筑面积占修缮范围内房屋总建筑面积的比例分摊修缮费用。

第三十一条 文物保护单位、不可移动文物、历史建筑 and 传统风貌建筑等房屋应当按照行业主管部门规定执行，其承租人应遵守古建筑保护等相关规定。

第七章 法律责任

第三十二条 违反本办法第三条规定，非法强占直管公房的，由直管公房管理单位责令限期搬出，逾期拒不搬出的可向人民法院起诉并申请强制执行。

第三十三条 擅自改变直管公房用途的，由直管公房管理单位收回房屋使用权；造成损失的，由承租人承担赔偿责任。

第三十四条 承租人所租赁房屋经评定为危房，直管公房管理单位书面通知承租人后，承租人仍拒绝搬迁、拒绝配合修缮的，如房屋发生险情，造成承租人或其他人财产损失、人身伤害的，由承租人承担责任。

第三十五条 直管公房管理单位工作人员滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或上级主管部门进行责任追究；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

的，由司法机关依法追究刑事责任。

第八章 附则

第三十六条 本办法自 2024 年 月 日起施行，有效期至 2029 年 月 日。原《如皋市直管公房管理办法》（皋政办发〔2015〕118 号）同时废止。