

**威海市人民政府办公室
关于印发威海市市属直管公房
管理办法的通知**

威政办发〔2015〕4号

各区市人民政府，国家级开发区管委，南海新区管委，市政府各部门、单位：

《威海市市属直管公房管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

威海市人民政府办公室

2015年6月16日

威海市市属直管公房管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强市属直管公房管理，保障所有权人和使用权人的合法权益，促进国有资产保值增值，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规、规章和有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称市属直管公房（以下简称直管公房），是指由市直管公房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、扩建等方式取得的公有房屋（保障性住房除外）。

所有权人下落不明又无合法代理人或所有权不明晰由市直管公房主管部门代管的城镇私有房屋，纳入直管公房管理。

第三条 市住房保障房产管理局是市直管公房主管部门，负责直管公房管理工作，指导和监督各区市、国家级开发区直管公房管理工作。

市直管公房管理处受市直管公房主管部门委托，具体负责直管公房的日常管理工作。

市财政局、国土资源局、住房城乡建设局、审计局、地税局、物价局等部门，应当按照各自职责，共同做好直管公房相关管理工作。

第四条 直管公房的管理运营应当遵循尊重历史、方便管理、着眼保障的原则，逐步走向市场化、专业化、规范化。

第五条 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或获取非法利益。

第六条 直管公房的租赁和处置收入应纳入市财政统一管理，并优先保障直管公房的管理和维护费用。

第二章 产权管理

第七条 市直管公房主管部门代表市政府作为直管公房所有权人。

第八条 直管公房实行房屋权属登记制度。直管公房产权设立、变更、转让、消灭和设定他项权利的，应当办理房屋权属登记。

第九条 直管公房承租人或其他使用人不得以任何方式利用直管公房设立抵押，不得将直管公房使用权作价入股或充作联营、合资、合作的注入资产。

第十条 直管公房产权转让的，市直管公房管理处应当向市直管公房主管部门提出书面申请，经市直管公房主管部门会同市财政局审核同意后报市政府批准。

第十一条 市直管公房管理处应当做好直管公房的清点和档案管理等工作，并根据房屋产权和房屋状况变化情况完善档案记录。

第三章 租赁管理

第十二条 申请人承租住宅类直管公房的，应当具备下列条件：

（一）申请人及其配偶、未成年子女在本地无自有住房且家庭成员均未购买过房改房、经济适用住房等政策性住房，或未领取过一次性生活补贴；

（二）申请之日前 5 年内没有转让过自有住房；

（三）未承租公共租赁住房；

年满 28 周岁的未婚、离异或丧偶者，符合前款条件的，也可承租住宅类直管公房。

承租人及其配偶、未成年子女在承租住宅类直管公房期间购置或通过其他方式获得住宅的，承租人应当将承租的直管公房退还市直管公房管理处。对承租人退还的直管公房，市直管公房管理处应当报市级直管公房主管部门审核同意后，实行公开配租。

第十三条 承租住宅类直管公房，应当按照以下程序办理：

（一）申请人向市直管公房管理处提出书面申请，提交承租申请书、申请人身份证明等材料。

（二）市直管公房管理处审核申请人是否符合住宅类直管公房承租条件。

（三）经审核符合条件的，市直管公房管理处应当与申请人签订房屋租赁合同；经审核不符合条件的，市直管公房

管理处应当将理由书面告知申请人，并退还相关材料。

第十四条 出租非住宅类直管公房,原则上应当采取公开招租的方式。

适宜公开招租的非住宅类直管公房，市直管公房管理处应当制定公开招租方案，经市直管公房主管部门审核同意，报市财政局审批后组织实施。

下列不适宜公开招租的非住宅类直管公房，经市直管公房主管部门批准后，由市直管公房管理处根据实际情况协议出租：

（一）与他方产权房屋位于同一建筑物内，且无法独立使用的非住宅类直管公房；

（二）有历史遗留问题或纠纷的非住宅类直管公房；

（三）其他不适宜公开招租的非住宅类直管公房。

第十五条 出租直管公房的，市直管公房管理处应当与承租人签订房屋租赁合同。房屋租赁合同一般应当包括以下内容：

（一）承租人姓名或者名称和住所；

（二）房屋的坐落位置、面积、结构、附属设施及室内设施状况；

（三）租赁期限、租金及其支付期限和方式；

（四）租赁房屋用途和房屋使用要求，房屋及其室内设施的安全性能；

（五）双方权利与义务，其中应包括房屋维修义务以及物业服务、水、电、燃气等相关费用的缴纳义务；

- (六) 房屋征收的约定;
- (七) 合同的变更与解除;
- (八) 违约责任和争议解决办法;
- (九) 其他需要约定的事项。

第十六条 符合下列条件之一的，经市直管公房管理处审核同意后，承租人或其法定代理人可申请办理承租人变更手续，另行签订房屋租赁合同：

- (一) 承租人死亡，与其共同居住的配偶及未成年子女要求继续承租的；
- (二) 承租人离异，自愿将房屋承租权让渡给原配偶的；
- (三) 多个承租人共同承租一套房屋，承租人发生变化的。

第十七条 直管公房承租人或其他使用人不得擅自改变房屋使用功能。确需改变房屋使用功能的，承租人应当向市直管公房管理处提出书面申请，经审核同意后，依照有关规定办理，并重新签订房屋租赁合同。

直管公房不得擅自转租、转借、转让。

第十八条 住宅类直管公房租金实行政府指导价，市政府另有规定的，从其规定。需要调整租金标准的，市直管公房主管部门应当提出调整意见，经市物价局会同市财政局审核同意，报市政府批准后执行。

第十九条 适宜公开招租的非住宅类直管公房租金实行市场调节价。不适宜公开招租的非住宅类直管公房，其租金标准由市直管公房管理处委托经政府采购选定的中介机构，

根据市场租金水平及房屋结构、用途和所处地段等因素评估确定。

第二十条 直管公房租金收入实行收支两条线管理。租金收取由市直管公房管理处统一负责，全额上缴市财政。市直管公房管理处收取租金应当开具山东省财政厅统一印制的财政非税收入票据。

直管公房租金收支纳入财政预算管理。市直管公房管理处每年向市财政局报送下一年度直管公房租金收支预算，由市财政局批复后执行。

第二十一条 直管公房租金的收取、使用等应当依法接受市财政、审计等部门的监督。

第二十二条 承租人有下列情形之一的，市直管公房管理处有权解除房屋租赁合同，收回房屋使用权：

- （一）转租、转借、转让房屋的；
- （二）损坏房屋结构和设施的；
- （三）无正当理由拖欠租金累计6个月以上的；
- （四）利用房屋进行违法活动，损害公共利益的；
- （五）租赁期限届满未继续签订房屋租赁合同的；
- （六）承租人死亡或法人主体资格丧失的；
- （七）承租人将直管公房使用权作价入股或充作联营、合作、合资的注入资产的；
- （八）承租人提交的申请材料不属实，不具备本办法规定的承租条件的；
- （九）其他妨碍或影响房屋租赁合同正常履行的情形。

第四章 维护管理

第二十三条 市直管公房管理处负责直管公房的维护管理和安全使用管理工作。房屋租赁合同另有约定的，从其约定。

市直管公房管理处应当定期对直管公房的使用状况进行检查，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、防漏、防霉等工作。对可能危及房屋安全及房屋使用人人身财产安全的隐患，市直管公房管理处应及时组织修缮和处理。

第二十四条 承租人应当配合市直管公房管理处对直管公房进行查勘和修缮，不得借故阻挠。因承租人阻碍正常修缮造成损失的，承租人应当承担相关责任。

承租人发现房屋及其附属设施设备损坏的，应及时告知市直管公房管理处。因承租人使用不当等原因造成损坏的，承租人应当修复；造成损失的，应当承担赔偿责任。

第二十五条 承租人对直管公房进行装修，应当向市直管公房管理处提出书面申请，经审核同意后方可实施。

第二十六条 直管公房需改建、扩建的，市直管公房管理处应当进行项目论证，经市直管公房主管部门和市财政局批准后，按有关建设程序组织实施。

承租人不得擅自改建、扩建直管公房，改变房屋结构。承租人擅自改建、扩建直管公房造成损失的，应当承担赔偿

责任。

第二十七条 异产毗连的直管公房，其共用部位、共用设施设备的修缮，由修缮涉及范围内产权人共同负责，按产权人专有的房屋建筑面积占修缮涉及范围内房屋总建筑面积的比例分摊修缮费用。

第二十八条 直管公房需修缮的，市直管公房管理处可自行组织修缮；对于技术要求高、专业性强的项目，市直管公房管理处可委托具备资质的施工单位修缮。

第五章 出售管理

第二十九条 符合下列条件的承租人，可按照自愿申请的原则，申购所承租的住宅类直管公房：

（一）申请人取得环翠区及国家级开发区范围内城镇常住居民户口3年以上；

（二）民政部门认定的低保户家庭或城市住房保障低收入家庭；

（三）市政府规定的其他条件。

前款所称住宅类直管公房，不包括由市直管公房主管部门代管的私有房屋。

无购房意愿的承租人可按约定租金标准继续承租住宅类直管公房。

第三十条 住宅类直管公房的出售价格由市直管公房管理处委托有资质的房产评估机构进行评估，并报市直管公房

主管部门、市财政局审核确定。

第三十一条 申购人申购住宅类直管公房，应当向市直管公房管理处提出申请，并提交以下材料：

- （一）购买直管公房审批表；
- （二）居民户口簿原件及复印件；夫妻不在同一户口簿的，还需提交结婚证原件及复印件；
- （三）申请人及家庭成员身份证原件及复印件；
- （四）申请人单身的，应当提供单身证明；
- （五）申请人离异的，应当提供离婚证原件及复印件；
- （六）其他需提交的材料。

第三十二条 市直管公房管理处应当对申购人提交的申请材料进行审查，经审查符合申购条件的，应当将申购人的相关信息在直管公房所在地的社区居委会进行公示，公示期为5天；公示期满无异议或异议不成立的，应当通知申购人按规定办理有关手续，缴纳有关税费，并申请办理房屋权属登记。对不符合申购条件的，市直管公房管理处应当书面告知申购人，说明相关理由并退还相关材料。

第三十三条 申购人隐瞒有关情况或提供虚假材料骗购住宅类直管公房的，市直管公房管理处应当取消其购房资格；已办理房屋权属登记的，依法予以撤销。

第三十四条 下列住宅类直管公房不得出售：

- （一）已列入征收改造范围的；
- （二）经鉴定为危房的；
- （三）其他不宜出售的住宅类直管公房。

第三十五条 出售非住宅类直管公房，市直管公房主管部门应将出售计划报市政府批准后，由市直管公房管理处委托有资质的房产评估机构对所售房屋市场底价进行评估，以公开拍卖方式出售。

第六章 法律责任

第三十六条 违反本办法规定，非法侵占直管公房的，由市直管公房管理处责令限期搬出；逾期拒不搬出的，市直管公房主管部门可向人民法院申请强制执行。

第三十七条 对在直管公房管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的部门、单位工作人员，依法给予行政处分；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第三十八条 本办法由市住房保障房产管理局负责组织实施。

第三十九条 本办法自 2015 年 7 月 1 日起施行，有效期至 2020 年 6 月 30 日。