

WHCR-2022-0020012

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〔2022〕17号

各区市人民政府，国家级开发区管委，综保区管委，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

2022年12月30日

（此件公开发布）

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，促进国有资产保值增值，保障直管公房产权人和承租人合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《行政事业性国有资产管理条例》等法律、法规和政策规定，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），是指由直管公房管理机构代表市政府直接管理的通过国家接管、经租、收购、新建、扩建、征收（拆迁）补偿等方式取得的公有房屋，以及政府归集交付管理或受委托管理的房屋。

第三条 本办法适用于直管公房的管理活动。

第四条 市住房城乡建设局是直管公房主管部门，负责直管公房管理机构的管理、监督工作；

市住房保障公共服务中心是直管公房管理机构，负责直管公房的具体管理工作；

市财政、自然资源和规划、审计、税务等部门应当按照职责分工，密切配合，共同做好直管公房管理、监督工作。

第五条 直管公房系国有资产，任何组织不得任意划转直管

公房，任何自然人、法人和非法人组织不得侵占直管公房，不得利用房屋从事违法活动或者谋取非法利益。

第六条 直管公房的运营管理应当遵循“尊重历史、立足实际、规范管理、保值增值”原则，可采取政府购买服务方式，建立直管公房管理服务平台，不断提高直管公房管理服务的专业化、规范化水平。

第七条 直管公房的租赁和处置收入应纳入市财政统一管理，并优先用于保障直管公房的维修养护及日常管理经费等开支。

直管公房租金的收缴、使用等应当依法接受市财政、审计等部门的监督。

第二章 产权管理

第八条 直管公房实行不动产登记，直管公房管理机构代表市政府作为直管公房的所有权人。

直管公房所有权的设立、转移、变更、注销和他项权利的设定等均须符合有关法律、法规的规定。

第九条 直管公房管理机构应当对直管公房进行清点、建档、管理，防止国有资产流失。

第十条 征收（拆迁）直管公房时，征收（拆迁）部门应当就征收（拆迁）补偿方案向直管公房管理机构征求意见。房屋拆

除前，双方应当签订征收（拆迁）补偿协议。

第十一条 已出租的直管公房被纳入征收（拆迁）范围的，自征收（拆迁）公告发布之日起，房屋租赁合同自动解除。

第十二条 直管公房征收（拆迁）除无法采取房屋产权调换方式补偿安置的情况外，均应选择房屋产权调换方式补偿安置，用于产权调换的房屋面积不得低于等价值调换面积。

第十三条 直管公房处置应当履行集体决策和审批程序。由直管公房管理机构向直管公房主管部门提出书面申请，经直管公房主管部门会同市财政部门审批同意后报市政府批准实施。直管公房出售，按照公开、公正、公平的原则，通过公共资源交易平台采取公开交易的方式进行。有下列情形之一的，直管公房不得出售：

- （一）房屋未办理不动产登记；
- （二）房屋所有权有纠纷；
- （三）列入征收（拆迁）范围；
- （四）法律法规规定不得出售的其他情形。

第三章 租赁管理

第十四条 承租人是指与直管公房管理机构签订房屋租赁合同并在租赁期内享有直管公房使用权的自然人、法人和非法人组织。

申请承租直管公房的申请人，应当具备完全民事行为能力并能够承担租房相关费用。

第十五条 直管公房的租赁管理工作由直管公房管理机构负责统一实施。

第十六条 空置的住宅类直管公房出租，应当采取市场公开招租方式，租金标准由中介机构评估确定。本办法实施前已承租的住宅类直管公房，租金标准由直管公房管理机构根据房屋状况、所处地段、管理成本等因素提出价格调整意见，经直管公房主管部门审核同意后执行。住宅类直管公房租金标准每 3 年调整 1 次。市政府另有规定的，从其规定。

第十七条 本办法实施前已承租住宅类直管公房的，同时符合下列条件的可以申请续租：

（一）申请人及其配偶为威海市区（含环翠区、高区、经区、临港区，下同）城镇户籍居民；

（二）申请人及其配偶、未成年子女在本地无自有房产，且家庭成员均未购买过房改房、经济适用住房，未承租公共租赁住房等政策性住房，均未领取过一次性住房补贴；

（三）申请续租之日前 3 年内没有转让过自有住房。

第十八条 符合本办法第十七条规定情形，申请人申请续租应当向直管公房管理机构提交以下材料：

（一）续租申请书；

（二）身份证明、户口簿；

(三) 以家庭为单位(夫妻双方及同住未成年子女)开具的不动产信息查询证明;

(四) 申报信息真实性承诺书。

直管公房管理机构对申请人材料审核后, 决定是否同意续租。同意续租的签订直管公房租赁合同。不同意续租的, 向申请人书面说明情况。

第十九条 非住宅类直管公房除下列情况由直管公房管理机构根据实际情况协议出租外, 应当采取公开招租的方式出租。

(一) 与他方产权房屋位于同一建筑物内, 且无法独立使用的直管公房;

(二) 有历史遗留问题或纠纷的直管公房;

(三) 其他不适宜公开招租的直管公房。

适宜公开招租的非住宅类直管公房, 直管公房管理机构应当制定公开招租方案, 报市财政部门审批后组织实施。

第二十条 非住宅类直管公房租金标准实行市场调节价, 由直管公房管理机构委托具有法定资质的中介机构评估确定。

第二十一条 出租直管公房应当签订书面租赁合同。租赁合同应当包括以下内容:

(一) 租赁双方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;

(四) 租金、押金数额及其支付期限和方式;

(五) 租赁房屋用途和房屋使用要求, 房屋及其室内设施的基本使用功能;

(六) 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;

(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。

第二十二条 住宅类房屋租赁期限每次不超过 3 年, 非住宅类房屋租赁期限每次不超过 5 年。

第二十三条 承租人不得擅自转租、转借、转让、继承直管公房。

具有下列情形之一的, 承租人或其家庭成员应当申请办理承租人变更手续, 经直管公房管理机构审核同意后, 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, 自愿或者经法院裁决将房屋承租权让渡给原配偶的。

第二十四条 直管公房管理机构应当定期对非公开招租住宅类直管公房承租人相关情况进行复核。有下列情形之一的, 应当终止房屋租赁合同, 收回房屋使用权:

(一) 申请人及其配偶非威海市区城镇户籍居民;

(二) 申请人及其配偶、未成年子女在本地有自有房产或在承租期间购置或通过其他方式获得住宅的;

(三) 承租人购买过房改房、经济适用住房等政策性住房,或者领取过一次性住房补贴;

(四) 申请之日前 3 年内转让过自有住房。

第二十五条 承租人有下列情形之一的,直管公房管理机构应当终止房屋租赁合同,收回房屋使用权,并可索赔损失:

(一) 擅自转租、转借、转让房屋的;

(二) 擅自改建、扩建直管公房,损坏房屋主体和承重结构,损坏房屋设施的;

(三) 无正当理由拖欠租金的;

(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) 提交的申请材料不属实的;

(七) 其他妨碍或影响房屋租赁合同正常履行的情形。

第二十六条 直管公房租赁合同到期或因其他原因合同终止的,承租人或其代理人应当及时腾退。

承租人腾退直管公房时,应当保证房屋及其附属设施设备完好。造成房屋或其附属设施设备损坏的,承租人应负责修复或予以赔偿。

第二十七条 直管公房管理机构负责直管公房的日常维修

养护和安全使用管理工作。房屋租赁合同另有约定的，从其约定。

第二十八条 承租人应当对所承租房屋及其设施设备的情况进行检查，发现房屋存在安全隐患的，应及时向直管公房管理机构报告。

承租人应当配合直管公房管理机构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，由承租人承担相关责任。

第二十九条 承租人需对直管公房进行装修改造或增加设施设备的，应当向直管公房管理机构提出书面申请，经同意后方可实施。承租人自行装修或增加的设施设备，由承租人负责维修保养。

第四章 维护管理

第三十条 直管公房管理机构应定期对直管公房使用状况进行检查，掌握房屋情况，根据房屋现状和季节特点，对房屋基础、墙体、梁柱等承重构件、永久性结构构件、公用设施等进行维护。

第三十一条 对存在重大安全隐患的房屋，直管公房管理机构应委托房屋安全鉴定机构对房屋进行安全鉴定，提出处理建议，报市住房城乡建设、财政等部门批准后及时处置。

第三十二条 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或协商分摊修缮费用。

第三十三条 直管公房需改建、扩建的，由直管公房管理机构进行项目论证后提出申请，报市住房城乡建设、财政等部门批准后，按有关建设程序组织实施。

第五章 法律责任

第三十四条 违反本办法规定，非法侵占直管公房的，直管公房管理机构应当要求限期搬出；逾期拒不搬出的，直管公房管理机构可以向人民法院起诉并申请强制执行。违反治安管理法律规定的，依法给予治安管理处罚。

第三十五条 承租人违规使用房屋，危及房屋结构安全及使用功能的，直管公房管理机构应当收回房屋；造成损失的，承租人依法承担赔偿责任。

第三十六条 承租人未经直管公房管理机构同意擅自装修改造或增加设施设备造成损失的，由承租人自行承担。直管公房管理机构应当要求承租人整改、赔偿、恢复原状等。

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，依纪依规给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十八条 直管公房管理机构、承租人不履行租赁合同约定，可向人民法院提起诉讼，并依据生效的法律文书申请人民法院强制执行。

第六章 附 则

第三十九条 本办法由市住房城乡建设局负责组织实施。

第四十条 本办法自 2022 年 12 月 31 日起施行，有效期至 2027 年 12 月 30 日。2015 年 6 月 16 日威海市人民政府办公室印发的《威海市直管公房管理办法》（威政办发〔2015〕4 号）自本办法施行之日起废止。