开封市直管公房管理办法

（草案征求意见稿）

第一章 总 则

 第一条 为了加强本市直管公房管理，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》等法律法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市城区内直管公房的租赁、使用、修缮、处置以及监督管理等活动，适用本办法。

 本办法所称直管公房，是指产权归属国家所有，由市房产管理部门代表市人民政府管理的公有住宅和公有非住宅房屋。

 第三条 直管公房管理应当遵循尊重历史、适应发展、权责明确、管理规范、使用安全的原则。

第四条 市住房城乡建设部门是市直管公房行政主管部门。市直管公房管理单位具体负责市直管公房管理工作。

发展改革、财政、教体、公安、民政、资源规划、城市管理、市场监督管理、税务等部门，应当按照各自职责，密切配合，共同做好直管公房管理、监督工作。

第五条 直管公房的租赁和处置收入应纳入市财政统一管理，专项用于直管公房的日常管理、维修养护、再置等经费开支。

 直管公房租金的收缴、使用等应当依法依规、公开透明，接受市财政、审计等部门的监督。

第二章 权属管理

第六条 直管公房实行房屋所有权登记发证制度，由不动产登记机构对直管公房所有权进行登记。

 直管公房所有权设立、变更、消灭的，由市直管公房管理单位负责现场勘验，报市直管公房行政主管部门和财政部门审批。经审查批准的，不动产登记机构应当在六十日内办理登记。登记发证前，房屋资产原始账册为直管公房产权凭证。

 第七条 市直管公房管理单位应当建立健全国有资产管理与监督体制,妥善保管房屋资产原始账册，推行信息化管理,完善资产档案信息和管理工作台账。

 第八条 直管公房受法律保护，任何组织或者个人不得侵占、私分、破坏和非法抵押等，不得利用房屋从事违法活动。

第三章 租赁管理

1. 直管公房租赁实行合同管理，租赁合同范本由市直管公房管理单位统一制作。

承租人租赁直管公房，应当与市直管公房管理单位签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、维护修缮、违约责任等条款，以及双方的其他权利和义务。

 本办法生效前，已采用租赁证形式租赁的直管住宅公房，逐步实行合同管理。

 第十条 直管住宅房屋租金标准由市直管公房行政主管部门制定和调整，报市人民政府批准后公布实施。租赁期间调整直管住宅租金标准的，按照新租金标准执行。

 直管非住宅房屋执行市场租金价格。

 第十一条 住宅类房屋租赁期限每次不超过5年,非住宅类房屋租赁期限每次不超过3年。

第十二条 直管公房承租人有下列情形之一的，市直管公房管理单位有权解除租赁合同并收回房屋。

（一）擅自转租、转借房屋或者转让房屋使用权的；

（二）擅自改变房屋使用用途的；

（三）累计拖欠租金六个月（含六个月）以上的，经书面告知逾期仍不支付的；

（四）利用承租房屋从事违法活动的；

（五）故意隐瞒实情或者提供虚假材料骗取承租权的；

 （六）法律、法规规定或者租赁合同约定的其他情形。

 第十三条 直管公房租赁合同到期或因其他原因合同终止的，承租人应当及时腾退房屋。市直管公房管理单位可以保留六十日的搬迁期，搬迁期内应当按照原合同约定的租金标准交纳租金。承租人腾退房屋时，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。

第十四条 直管住宅承租权，符合下列情形之一的，可以通过以下方式确定新的承租人：

（一）承租人自愿将承租权转移给直系亲属的。

（二）夫妻离异自愿或经法院裁决将承租权转移给对方的。

（三）承租人在租赁期间死亡的，承租人生前可以指定其配偶、子女、父母或者其他同户口簿亲属在其死亡后继续承租。指定行为可以采取公证或者向市直管公房管理单位提交申请书方式进行。房屋承租人生前未指定承租人的，可以按照承租人的配偶、子女、其他家庭成员的顺序申请租赁权转移。均不符合承租人条件或者三个月内未提出申请的，由市直管公房管理单位收回房屋。

（四）承租人在租赁期间死亡的，承租人的配偶、子女、父母放弃承租房屋的，与承租人同户口簿其他亲属可以申请租赁权转移。

（五）承租人在租赁期间死亡的，承租人无配偶、子女、父母，与承租人同户口簿其他亲属可以申请租赁权转移。

（六）承租人系自然人，因改善居住条件或工作生活需要，需变更承租人的，可向市直管公房管理单位申请变更。申请人已婚的，需其配偶同意变更并一同提出申请。

 （七）法律法规规定可以转移的其他情形。

 第十五条 直管非住宅公房分为经营性租赁房屋和公益性拨用房。

第十六条 经营性租赁房屋，通过网上竞价、现场竞价、公开招投标等公平竞争方式进行招租。符合下列情况之一的，可以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；

 （二）有历史遗留问题或纠纷的；

 （三）其他不适宜或无法形成竞争公开招租的。

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

第十七条 经营性租赁房屋租赁期满，原承租人继续承租的,在不低于市场评估价的前提下,可以继续签订租赁合同。变更承租人的，变更后的承租人应与市直管公房管理单位按照本办法重新签订租赁合同。

 第十八条 公益性拨用房，承租人免交租金。承租人转为非公益性单位或将房屋改变使用性质的，应当签订租赁合同。

公益性拨用房改扩建的，应当征求市直管公房管理单位同意并签订协议，改扩建费用由承租人承担，改扩建后的房屋性质仍为直管公房。

第四章 直管公房征收

第十九条 直管公房被依法征收的，征收部门或者征收实施单位应当就征收(拆迁)补偿方案征求市直管公房管理单位意见，按照国家和本市房屋征收的有关规定进行补偿安置。

 第二十条 直管公房依法列入征收(拆迁)范围的，征收人应当与产权人、承租人共同签订房屋征收补偿安置协议，签订征收补偿安置协议后，房屋租赁合同终止。

 第二十一条 直管公房征收，原则上实行产权调换进行补偿安置。实行产权调换安置的，应当按照价值相当的原则调换安置能够独立使用的房屋。实行货币补偿的，征收补偿款应当由市直管公房管理单位用于直管公房维护管理和房屋再置。

 第二十二条 直管住宅征收期间确须出售的，应当由市直管公房管理单位严格履行审批，经具有相应资质的评估机构评估并报财政部门核准或者备案，出售价款足额上缴市财政。

第五章 维护管理

 第二十三条 市直管公房管理单位应当建立健全安全管理制度，排除安全隐患，定期检查、维修房屋，确保房屋正常使用和住用安全。

 第二十四条 市直管公房管理单位应当建立危破老旧房屋台帐，编制年度修缮计划和经费预算。需新建、扩建、改建的直管公房工程项目，应当符合开封古城保护要求和城市更新建设的需要。

 第二十五条 直管公房修缮由市直管公房管理单位组织实施。

 公益性拨用房，由承租人负责使用期间的日常维修养护和安全管理，并承担房屋维修费用。

第二十六条 市直管公房管理单位在修缮直管公房时，承租人和相邻权利人应当予以配合，不得拒绝或者阻挠。因承租人和相邻权利人无理阻碍正常修缮造成损失的，应当承担相关责任。

 异产毗连的直管公房共用部位、共用设施需要修缮时，由修缮涉及范围内产权人按产权面积比例分担修缮费用。

第二十七条 承租人自行装饰装修直管公房时，应征得市直管公房管理单位同意，装饰装修费用由承租人承担，租赁合同解除时无偿移交给市直管公房管理单位。

 承租人自行装饰装修或者安装的设施设备影响房屋修缮的，应当由承租人自行处理，因承租人未处理而造成装饰装修材料和设施设备损坏的，市直管公房管理单位不承担赔偿责任。

 第二十八条 征收范围内的直管公房，自征收补偿协议签订之日起，直管公房的安全责任由征收部门负责。

第二十九条 承租人应当按照房屋使用用途合理使用房屋，不得有下列违反消防、建筑安全等安全管理有关规定的行为：

（一）擅自拆除房屋、拆改房屋承重结构，对房屋进行翻建、改建、扩建或改变房屋结构的；

（二）存储污染物品或易燃易爆有毒等危险物品的；

（三）在直管公房内私自安装生产动力设备的；

（四）在楼板、阳台、露台、房顶超荷载铺设材料或者堆放物品，在室内增设超荷载分隔墙体的；

（五）因使用不当或私自改装，造成上下水跑漏、堵塞，电路烧损等影响正常使用的；

（六）在房屋上增设门窗、拆窗改门或者扩大原有门窗尺寸的；

（七）违规使用大功率电气设备、电动自行车室内充电等火灾安全隐患的；

（八）存在住宿与生产、仓储、经营等违规混合使用的；

 （九）违反法律法规规定或租赁合同约定的其他情形。

第六章 法律责任

 第三十条 违反本办法规定，法律、法规已规定法律责任的，从其规定。

 第三十一条 违反本办法第十二条规定，造成直管公房损失的，由市直管公房管理单位记入不良信用记录。侵占直管公房拒不退出的，由市直管公房行政主管部门向房屋所在地的人民法院提起诉讼。

 第三十二条 违反本办法第二十条规定，房屋征收部门不按规定签订补偿安置协议进行补偿安置，造成国有资产流失的，依法承担赔偿责任；情节严重的，依法追究法律责任。

 第三十三条 直管公房出现危险情况不能继续使用时，市直管公房管理单位应通知承租人及时迁出。承租人接到通知后不及时迁出造成的损失由承租人承担。

 第三十四条 违反本办法第二十九条规定情形之一的，承租人造成房屋及其附属设施设备损坏、危及房屋安全、房屋火灾、倒塌或人员伤亡，应当承担修复赔偿责任以及由此引起的法律责任。

 第三十五条 违反本办法规定，市直管公房管理单位未建立直管公房管理档案和台账，造成档案资料丢失、损毁或者数据不准确，擅自更改档案资料的，由市直管公房行政主管部门责令改正并通报批评；造成损失的，依法承担相关法律责任。

 第三十六条 违反本办法规定，市直管公房管理单位未对房屋进行勘查、维修养护的，由市直管公房行政主管部门责令限期改正；因维修养护不当造成房屋安全事故的，依法承担相关法律责任。

 第三十七条 从事直管公房管理的工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、弄虚作假的，由其所在单位或者上级主管部门依法依规给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

 第三十八条 本市划转至县（含祥符区）人民政府的直管公产房屋及其他公产房屋的管理参照本办法执行。

 第三十九条 本办法自2024年 月 日起施行。