

建德市直管公房管理办法

第一条 为规范直管公房管理，维护公有住房的租赁秩序，保障直管公房租赁当事人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国合同法》和上级的有关规定，结合本市的实际情况，制定本办法。

第二条 本办法所称的直管公房系指国家通过没收、接管、代管、私房社会主义改造、投资新建、国有资产划转、购置、调换、拆迁安置等方式取得，由建德市人民政府授权建德市资产经营投资有限公司管理的公有住房(不包括廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房等保障性住房)。

第三条 直管公房系计划经济特定历史时期形成的产物，带有明显的时代特征，今后只减不增，因此本办法仅适用于既有直管公房及承租户。

第四条 承租人必须同时具备下列条件：

(一) 年满十八周岁（在校学生除外）。

(二) 无房户或住房困难户(无房户是指承租人及其配偶无住房，包括无商品房、无营业性商铺、无农村自建房等，以及未享受拆迁货币补偿的；住房困难户是指同一户籍家庭合计住房建筑面积低于 67.5 平方米或人均住房建筑面积低于 15 平方米的家庭)。

(三) 未享受过任何住房保障政策（指未享受过房改政策；未领取过全额住房补贴；未购买过国有直管公房、单位公房、公房拆迁购房；未享受经济适用房、公租房、廉租房、安居房、集资建房、解困房、人才房等）。

(四) 具有建德市域范围内户改前非农业户口（遗孀除外），且常住 2 年（含）以上的居民。

第五条 直管公房租赁手续办理程序：

(一) 申请和受理。符合条件的申请人向建德市资产经营投资有限公司所属新安江、梅城、寿昌各分支机构（以下简称市资投公司各分支机构）领取并如实填写《建德市直管公房租赁申请审批表》，并将填写完整的表格和所需材料提交市资投公司各分支机构，由市资投公司各分支机构负责受理直管公房申请及相关材料，同时校验原件。

(二) 审核和公示。市国资办牵头，各部门配合，做好申请人及其配偶的资格认定工作。由市民政局负责核对申请人及其配偶婚姻状况；由市规划和自然资源局负责审核申请人及其配偶的房产、土地使用权申请登记情况；由市住建局审核申请人及其配偶是否已享受住房保障政策情况和预购房产情况。

符合条件的申请人及其配偶由市资投公司以适当方式予以公示，公示期 7 个工作日，接受社会监督。

(三) 合同签订。公示期满无异议的，由市资投公司与符合直管公房承租条件的申请人签订《房屋

租赁合同》。

第六条 承租人在办理直管公房租赁手续时，需要提交以下材料(校验原件)：

(一) 《建德市直管公房租赁申请审批表》。

(二) 承租人及其同住直系亲属的身份证明、户口簿（或载明所在户籍成员信息的户籍证明）、婚姻状况证明；配偶已去世的应当提供死亡证明；因服兵役或其他特殊原因户籍未在建德市的，应当提供原居住地派出所证明。

(三) 承租人及其配偶的房产证或无房证明。

(四) 其他相关的证明材料。

第七条 承租人及其同住直系亲属只能申请并承租一套直管公房。

第八条 直管公房承租人主体不得变更。租赁期内原承租人死亡的，出租人有权解除租赁合同，收回承租的房屋。原承租人同一户籍同住 2 年（含）以上的直系亲属在符合本办法第四条规定的前提下，经原承租人同住直系亲属协商一致后，由一名符合直管公房承租条件的同一户籍同住直系亲属申请作为该处直管公房新的承租人，并重新签订《房屋租赁合同》。

第九条 直管公房租赁期满，承租人如需要继续租用的，应当在租赁期满前三个月内，携带原租赁合同向市资投公司提出书面申请，经审核，符合承租条件的，办理续租手续，签订《房屋租赁合同》；不符合承租条件的，根据合同约定，合同期满自动终止租赁关系，承租人按期腾房，由出租人收回房屋。

承租人在房屋租赁期满前三个月内未提出租赁申请的，根据合同约定，合同期满自动终止租赁关系，承租人按期腾房，由出租人收回房屋。

对未按期办理房屋腾空手续的承租人，按《房屋租赁合同》的相关约定处理或直接通过司法途径追究责任，由出租人收回房屋。

第十条 直管公房出租，租赁期限一般为三年。出租人应当按规定与承租人签订《房屋租赁合同》，《房屋租赁合同》应当包括以下内容：

- (一) 房屋用途。
- (二) 租赁期限。
- (三) 租赁面积、租金。
- (四) 出租人的权利与义务：
 - 1.按照《房屋租赁合同》的约定，将租赁房屋按期交付承租人并收取租金；
 - 2.承租期限内定期审核承租人是否符合承租资格；
 - 3.承租期限内定期或不定期检查房屋安全质量并承担因房屋质量、自然损坏造成的修缮责任；
 - 4.国家法律法规规定的其他权利与义务。
- (五) 承租人的权利与义务：
 - 1.按照《房屋租赁合同》约定的用途，合理使用房屋并按期缴纳

租金；

2.承租期限内应谨慎用火、电、燃气等，发现险情及时报告；

3.发现房屋损坏或险情应当及时报告；

4.承租人出现下列情形行为之一的，出租人有权解除房屋租赁合同，收回房屋，因此而造成损失的，由承租人赔偿：

(1) 利用租赁房屋从事违法活动；

(2) 擅自改变房屋结构及用途；

(3) 擅自转租、转借、转让、调换房屋；

(4) 超设计荷载地使用房屋；

(5) 拖欠租金三个月以上；

(6) 无正当理由闲置六个月以上；

(7) 故意损坏承租房屋；

(8) 承租人死亡的；

(9) 法律、法规规定或者租赁合同约定的其他情形。

5.承租人在承租期内，承租条件发生变化的，应在一个月内主动向出租人申报变化情况；

6.因承租人过错造成房屋损坏的，由承租人负责修复或赔偿；

7.国家法律法规明确规定的其他权利与义务。

(六) 违约责任。

(七) 解决争议的方法等。

第十一条 当承租人丧失民事行为能力，必须由其监护人提供担保并同时承担相应的民事责任。

第十二条 租金标准。直管公房的租金由出租人委托第三方中介机构进行房屋市场租金评估，按照房屋市场租金平均评估价的 20%核定，租金价格两年调整一次，适当考虑区域差价。计租面积为房屋建筑面积。

第十三条 经济困难家庭符合廉租住房相应保障条件的，可按廉租住房管理规定及租金减免政策申请租金减免。

第十四条 租赁期内，因房屋结构与结构等级发生变化的，其租金标准按变化后的结构与结构等级重新核定。

第十五条 出租人有权定期或不定期对房屋情况进行调查核实，承租人应积极协助配合，必要时应提供相关资料。

第十六条 出租人应当每年对直管公房租赁情况进行一次现场年检，核实承租人履行《房屋租赁合同》的实际情况及承租人的承租条件是否发生变化情况。

第十七条 直管公房原承租人不符本办法规定的承租条件的，可以选择按以下方式退出直管公房的租赁。

(一) 将所承租的直管公房退回出租人，房屋装修可以按评估价作补偿，由产权单位委托具有资质的专业评估机构进行评估，但最高不超过五万元。

(二) 经出租人审核，原承租人确有困难需继续承租直管公房，且愿意按市场价缴纳租金的，可重

新建立临时租赁关系。

(三) 原承租人（含 2019 年直管公房使用情况入户调查启动后已退出的）不符合承租条件，但有意愿向购买直管公房的，可按市场评估价购买。

第十八条 符合直管公房承租条件的承租人可按另行制定的《建德市公房清理规范及分类处置实施方案》相关规定购买所承租的直管公房。

第十九条 承租人提供虚假证明材料、隐瞒事实、冒名顶替等行为取得直管公房承租权和不缴纳公房租金的，纳入建德市公共信用信息平台，追究相应责任，出租人依法可以解除、终止《房屋租赁合同》，收回出租的房屋，并不予任何补偿，租赁期间房屋租金按市场价的 1.5 倍计租；给出租人造成损失的，由承租人承担赔偿责任，构成犯罪的移送司法机关处理。

第二十条 租赁期间，承租人购买私房或取得经济适用房、廉租房、农村自建房等其他住房的，在取得他处房屋后六个月内主动退出原承租的直管公房；未主动退出的从实际不符合承租条件之日起至退出之日，出租人按市场价的 1.5 倍收取租金。

第二十一条 负责审核和出租管理的相关部门工作人员玩忽职守、滥用职权构成犯罪的，依法追究刑事责任；未构成犯罪的，按相关规定进行问责。

第二十二条 负责审核和出租管理的相关部门工作人员利用职务上的便利索取他人财物，或者非法收受他人财物为他人谋取私利，构成犯罪的，依法追究刑事责任；未构成犯罪的，按相关规定进行问责。

第二十三条 本办法施行后，原《房屋租赁合同》已到期的直管公房的承租人，均需按本办法规定的条件和程序，在规定的期限内重新办理直管公房承租手续；逾期不办理手续的，出租人不再与其确立租赁关系。

本办法施行前，直管公房遇房屋征收或拆迁，原承租人经审核公示符合当时直管公房承租条件的，按原先签订的补偿或安置协议履行；本办法施行后，直管公房出租人与承租人签订的房屋租赁合同到期的，按前款规定执行。

第二十四条 公私共有产权房公有部分房屋的管理按照本办法执行。

本办法所称的直系亲属，是指承租人的配偶、父母、子女。

第二十五条 本办法由建德市人民政府国有资产监督管理办公室负责解释。

第二十六条 本办法自 2020 年 2 月 20 日起施行，建政函〔2010〕78 号同时废止。

建德市人民政府
2020 年 1 月 20 日