

关于开展直管公房清理规范及分类处置的公告

为规范我市直管公房管理，维护承租户的合法权益，充分发挥直管公房的经济效益和社会效益，实现国有资产保值增值，根据国家相关法律和国有资产处置相关规定，结合我市直管公房管理现状，经市政府研究决定，对直管公房进行清理规范和分类处置，现将相关意见公告如下：

一、清理范围

全市范围内授权建德市资产经营投资有限公司（以下简称“资投公司”）经营管理的住宅类成套直管公房（含近几年新建或在建的，用于安置承租户涉及征收、搬迁的直管公房）。

二、清理方法

（一）清理规范

1. 根据新颁布的《建德市直管公房管理办法》相关规定，现有直管公房承租户在2020年6月30日之前，向资投公司所属新安江、梅城、寿昌等分支机构，重新申请直管公房承租资格。通过相关部门单位联审，对符合承租条件、无违法违规使用公房行为的承租户，经公示无异议后，与资投公司重新签订租赁合同。超过规定时间，承租户未重新申请或未签订租赁合同，应当腾退直管公房。未及时腾退房屋的，出租人按市场租金标准计租；承租户既不缴纳租金又拒不腾退的，将依法申请强制腾退。

2. 租金调整

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。

3. 清理腾退

承租户不符合直管公房承租条件或者在使用房屋时出现违法、违规行为或违反《建德市直管公房管理办法》第十条第五款第四项规定的，按以下方法处置：承租户无条件退出承租的公房，出租人对房屋装修残值委托具有相应资质的房地产评估机构以通知腾退之日为评估时点，进行评估补偿，但每户补偿最高不超过人民币5万元。具体按腾退时限分别处理：

（1）承租户自收到腾退通知之日起45日内（含）腾退并移交的，可享受装修补偿。

（2）承租户自收到腾退通知之日起超过45日，但在出租人法律诉讼前腾退的，可享受装修补偿的50%。

（3）承租户拒不腾退，出租人启动法律诉讼程序强制腾退的，承租户不再享受任何补偿，并根据违规占用公房时间按市场租金的1.5倍计缴租金。

4. 按市场价租金临时承租。

承租户由于各种原因不能退出承租的公房，经出租人同意，可按经评估确定的市场租金临时承租原房屋，但不得转租、转借。

（二）承租户购买承租房屋

1. 未享受住房保障政策且符合公房承租条件的目前仍实际居住的承租户，其承租的房屋建筑面积在67.5平方米（含）以下的，按该套房屋市场评估价的60%购买；其承租房屋建筑面积超出67.5平方米的，超出部分按照市场评估价购买。

2. 符合原公房承租条件的承租户，其承租的房屋建筑面积在67.5平方米（含）以下的，按该套房屋市场评估价的90%购买；其

承租房屋建筑面积超出67.5平方米的，超出部分按照市场评估价购买。

3. 承租户不符合承租条件的，但有意向购买直管公房的，可按市场评估价购买。

（三）提前退租奖励

对符合公房承租条件的承租户，主动退出所承租公房的，或者所承租的房屋存在结构性安全隐患的（经专业机构确定），或列入历史文化保护范围的公房，出租人应动员腾退。其承租房屋成套的，按房屋（建筑面积67.5平方米以内）评估价值的20%给予奖励费（含装修补偿费和搬迁费）；其承租房屋不成套的，给予相应奖励，具体标准：房屋地处新安江街道的给予5万元奖励；房屋地处更楼、洋溪、梅城镇和寿昌镇的给予4万元奖励；房屋地处在其他乡镇的给予3万奖励。

联系电话：

新安江片：58319702 58319711

寿昌片：64531668

梅城片：58300232

受理时间（工作日）：

新安江片：

8:30—11:30 14:00—17:30

寿昌片、梅城片：

8:00—11:30 14:00—17:00

《建德市直管公房管理办法》详细请登陆网站查询：http://www.jiande.gov.cn/art/2020/3/23/art_1295236_42351532.html

建德市直管公房清理规范及分类处置工作领导小组办公室
2020年4月15日

争创全国文明城市
争做“最美”建德人

