

临夏市人民政府办公室文件

临市府办发〔2024〕31号

关于印发《临夏市直管公房管理办法》的通知

各镇人民政府、街道办事处，市直各相关单位：

《临夏市直管公房管理办法》已经市政府常务会议研究通过，现印发给你们，请抓好贯彻落实。

（此件公开发布）

临夏市人民政府办公室

2024年6月20日

临夏市直管公房管理办法

第一条 为了规范直管公房的管理，确保国有资产的保值、增值和使用效率，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》和国家相关法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 直管公房是指政府通过接管、收购、新建等方式形成，所有权属于临夏市人民政府或经市政府授权的单位，并由临夏市房地产管理局管理的公有住宅和非住宅房屋。

任何组织和自然人不得侵占、损坏国有直管公房，不得利用直管公房从事非法活动或牟取非法利益。

第三条 临夏市房地产管理局是临夏市直管公房的主管部门。直管公房的经营、管理、修缮等日常管理工作，由市房地产管理局委托符合条件的公房运营管理单位具体负责实施。

市发改、财政、公安等部门应当按照各自职责分工，做好相关管理工作

第四条 直管公房管理应坚持“有偿使用、以租养房”，“盘活、保值、增值”，“公开、公平、公正”的原则，促进直管公房的合理安全使用。

第五条 直管公房实行不动产登记制度。由不动产登记机构对直管公房所有权进行登记。市房地产管理局负责直管公房的产

权产籍管理，做到产权归属清楚。按照不动产登记相关规定建立健全完整的直管公房产权产籍档案。

第六条 出售直管公房住宅和非住宅所有权，应当经临夏市房地产管理局审核并报临夏市人民政府同意，按照房地产评估价格向承租人出售。

第七条 本市行政区域内直管公房的管理、租赁和修缮等活动，均适用本办法。

第八条 承租人是指与市房地产管理局签订直管公房租赁合同，并在租赁期内享有直管公房使用权的组织和自然人。并符合下列情形之一：

（一）承租人系临夏市户籍，在临夏市无住房的无房家庭或人均住房面积不足 15 平方米的住房困难家庭；

（二）承租人系承租建国后政府接收、接管、没收、社会主义私房改造、新建等交由临夏市房地产管理局管理的房产，在本办法施行前已承租直管公房所形成的历史租户；

（三）承租人系原直管公房承租权转移给父母、子女、配偶等共同居住人的租户。

第九条 承租直管公房实行申请人资格审核制度。由市房地产管理局对申请人进行资格审核。直管公房申请实行常态化受理，动态管理的进入退出机制。

第十条 市房地产管理局的主要职责：

（一）负责省、州、市直管公房相关法律法规、政策的贯彻落实；

（二）负责直管公房的租金收缴工作，确保直管公房的权益不受侵犯和公房资产的保值增值；

（三）负责直管公房的维修管理和抢修工作，保障直管公房的使用安全；

（四）负责直管公房租赁关系的管理。对承租人申请资格进行审核，负责租赁合同的签订、变更、终止和《临夏市直管公房租赁证》的核发等工作；

（五）负责直管公房被征收、开发等拆除后，拆迁安置协议的签订及货币安置款的回收；

（六）负责对低保户、五保户等特殊困难群体承租人租金减免的审核；

（七）根据相关政策，报临夏市人民政府批准后，负责直管公房国有资产的处置工作；

（八）负责做好与直管公房相关数据的调查、摸底和档案管理，及时做好资料的收集、整理和建档。

第十一条 直管公房实行租赁登记管理制度。直管公房租赁的合法凭证是《临夏市直管公房租赁证》和《临夏市直管公房租赁合同书》。市房地产管理局具体实施直管公房租赁登记管理工作，建立健全直管公房租赁档案。未经上级主管部门批准，任何

单位和个人不得随意借阅直管公房产权、承租人和租赁关系档案。《临夏市直管公房租赁证》和《临夏市直管公房租赁合同书》应载明：房屋地址、承租人姓名或单位名称、房屋结构、用途、租赁期限、租金标准、缴纳期限，租赁双方的权利、义务和违约责任等。

第十二条 住宅用房租赁合同期限三年，非住宅用房租赁合同期限二年。承租人承租期满后仍需继续租用的，应在承租期满前一个月，带原《临夏市直管公房租赁证》和《临夏市直管公房租赁合同书》向市房地产管理局提出申请。如承租人在承租期内未违反直管公房管理相关规定应准予续租；承租人承租期满后，未办理或市房地产管理局未批准续租合同的，承租人应在30日内无条件搬出。

任何单位和个人在未办理合法租赁手续情况下，不得以任何借口、任何形式非法占有直管公房。

第十三条 非法强占、以各种形式恶意侵占直管公房的，市房地产管理局责令其限期搬出，赔偿强占造成的损失，并依法追究其法律责任。

第十四条 承租人有下列行为之一的，市房地产管理局有权终止租赁关系，收回被承租房屋，造成的一切损失由承租人承担：

（一）将承租的房屋使用权擅自转让、转租、转借、抵押或调换给他人使用的；

(二) 擅自拆除、改建、扩建、翻建，损坏房屋结构，超标加大房屋荷载，安装设施设备等影响房屋安全的；

(三) 住宅用房拖欠租金六个月以上，非住宅用房拖欠租金三个月以上的；

(四) 住宅用房连续空置六个月以上，非住宅用房连续空置三个月以上的；

(五) 利用承租房屋从事违法活动或者谋取利益的；

(六) 故意隐瞒实情或者提供虚假材料骗取承租权的；

(七) 擅自改变房屋用途的；

(八) 其他严重损害出租人权益的；

第十五条 有下列情形之一的，直管公房承租权不得转移：

(一) 租金拖欠未缴清的；

(二) 已列入征收范围的；

(三) 损坏房屋未按要求修复的；

(四) 房屋租赁有纠纷的；

(五) 法律法规规定不得转移的其他情形。

第十六条 符合下列情形之一的，可以向市房地产管理局申请办理更名手续：

(一) 承租人户口迁出本市、工作调往外地或亡故等，其共同居住人之间无异议，并愿意继续承租使用的；

(二) 夫妻离异自愿或经法院判决将承租权转移给其中一方

的；

(三) 法律法规规定可以转移的其他情形。

第十七条 承租人需要调换房屋，应提出书面申请，经市房地产管理局审核批准，按照房屋互换的有关规定办理手续，并重新签订《临夏市直管公房租赁合同书》。

第十八条 因城市建设需要拆除直管公房的，由市房地产管理局负责直管公房的拆除事宜，并与拆迁方签订《拆迁安置补偿协议》。未签订拆迁安置协议，拆迁方不得对直管公房实施拆迁。拆迁返还的直管公房，应当符合公租房建设国家相关标准，并通过竣工验收，达到直接入住条件。

拆迁中承租人必须在接到通知后 30 日内无条件搬迁，不得以任何借口拖延，原租赁关系在签订拆迁安置协议之日起终止。承租人与市房地产管理局重新签订《房屋安置协议》和《临夏市直管公房租赁合同书》。

第十九条 在建立新的租赁关系时，市房地产管理局应按房屋结构、用途收取房屋租赁保证金。

第二十条 直管公房住宅租金标准实行政府定价，经市发展和改革局等主管部门批准后按标准执行。

直管公房非住宅租金标准原则上实行市场租金。市场租金标准由市房地产管理局通过招标选定的评估机构评估确定，每三年调整一次。

第二十一条 直管公房租金收入由市房地产管理局管理和使用，主要用于直管公房的翻建、修缮、经营管理等正常运行支出。

第二十二条 租赁期内，承租人必须按月缴纳租金，不得以任何借口拒付或拖欠房屋租金，逾期不缴者，公房运营单位可以收取相应的违约金，具体以《临夏市直管公房租赁合同书》的相关约定为准，但不得违反其它法律法规的强制性规定。对拒不缴纳租金的，按本办法第十四条规定执行。

第二十三条 直管公房租赁期内如遇政策性租金调整或因翻建、拆迁后安置等房屋主体结构发生改变，按照政策调整后的租金标准和计租方式执行。

第二十四条 对低保户、五保户等特殊群体承租人租金，按照正常租金标准的70%给予减免收取。

第二十五条 承租人必须爱护承租的房屋及其附属设施和共用部位。未经市房地产管理局批准，承租人不得擅自改变承租房屋的用途、结构、设施设备。承租人因生产或居住需要，确需对房屋进行改建或增添设施设备时，须经市房地产管理局同意后实施。

第二十六条 承租人有下列情形之一的，由承租人承担经济损失和相关法律责任，并恢复房屋原状；对第三人造成损害的，由承租人承担赔偿责任。

(一) 擅自拆改墙体、掏门、打洞、开窗等破坏房屋结构，对房屋进行翻建、改建、扩建或改变房屋结构装饰装修的；

(二) 存放易燃、易爆物品酿成事故，造成房屋损坏的；

(三) 在住宅用房内私自安装生产动力设备，影响房屋使用寿命的；

(四) 在房屋屋面或阳台上超负荷堆放重物造成房屋损坏的；

(五) 因使用不当或私自改装，造成上下水跑冒漏、管道堵塞、电路损坏等影响正常使用的；

(六) 由于承租人的其他行为造成直管公房无法正常使用的。

第二十七条 擅自拆除、改建、扩建、翻建，损坏房屋结构装饰装修、私搭乱建、损坏损毁直管公房，造成重大安全事故的，承租人除应承担各类损失的赔偿责任外，如需追究刑事责任的，依法移交司法机关处理。

第二十八条 直管公房被房屋安全鉴定部门鉴定为危险房屋，需要暂时搬迁的，市房地产管理局应及时书面通知承租人，承租人应在收到通知之日起 30 日内搬出，并暂停收取租金。如承租人接到通知后，不及时迁出，由此造成的一切后果和法律责任由承租人承担。

第二十九条 承租人应按合同约定，安全、规范、合理使用

房屋，严禁在公房院内和楼房屋面私自搭建违章建筑及其他构筑物。

第三十条 直管公房维修资金以公房租金收入和年度财政预算补贴的形式承担。市房地产管理局应根据房屋状况按年度计划进行房屋维修维护，合理使用维修资金。

第三十一条 市房地产管理局应当对房屋及其附属设施进行定期检查巡查，有计划的修缮维护，确保承租人的正常使用和居住安全。

第三十二条 承租人应配合市房地产管理局的检查和修缮工作，发现房屋险情，承租人应及时向市房地产管理局提出书面维修申请。市房地产管理局应及时勘察现场排除险情，并根据实际情况进行维修。

在修缮直管公房时，承租人应及时搬迁，不得借故拒绝搬迁和阻挠施工，对拒绝搬迁和阻挠施工造成的一切损失由承租人负责。

对于影响维修施工的装饰装修、设备设施、违章建筑和临时性建筑物等由承租人自行无偿拆除，不得以任何借口阻碍施工。因承租人未自行处理而造成其装饰装修、设施设备损坏的，市房地产管理局不承担赔偿责任。

第三十三条 列入翻修项目的房屋主体、室外部分的费用由市房地产管理局承担；室内装饰装修和其他设施设备费用由

承租人自行承担。

第三十四条 对直管公房与相邻单位或个人产权毗连的房屋共用部分、共用设施设备进行修缮时，应由相邻单位或个人按面积合理分摊维修费用。相邻权利人不得拒绝或阻挠，因拒绝或阻挠造成损失的，相邻权利人应当承担赔偿责任。

第三十五条 非住宅用房的修缮责任，由租赁双方在租赁合同中约定。

第三十六条 承租人违反本办法第十四条规定的，由市房地产管理局终止租赁协议，查封房屋，责令承租人 30 日内腾退直管公房；对拒不腾退的，向临夏市人民法院申请强制执行。

第三十七条 租赁期内，承租人是承租房屋的实际管理责任人。承租人需注意防水、防火、防盗、防触电、防煤气中毒等，不做危及人身安全的活动。承租人在房屋内发生一切安全事故，都由承租人承担，与市房地产管理局无关。

第三十八条 承租人利用直管公房进行非法活动的，市房地产管理局终止其租赁关系，并收回房屋，将违法线索移交公安机关处理。

第三十九条 市房地产管理局作为出租人，应当承担以下责任：

（一）完善保密管理措施，对在直管公房管理工作中获取的商业秘密、个人隐私负有保密责任；

(二) 建立直管公房巡查制度，定期对辖区内的直管公房进行巡查，发现房屋存在安全隐患的，应及时处理。存在重大消防安全隐患或鉴定为危险房屋的直管公房不得出租；

(三) 与直管公房承租人签订安全责任书，明确双方的房屋安全责任，督导承租人安全规范使用直管公房；

(四) 直管公房租赁合同约定的其他责任。

第四十条 直管公房管理工作人员在直管公房管理过程中，玩忽职守、弄虚作假、以权谋私、滥用职权、徇私舞弊的，由纪检监察机关按照规定依纪依规处理；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

第四十一条 本办法自公布之日起执行。

公开属性：主动公开

临夏市人民政府办公室

2024年6月25日印
