韶关市区直管公有住房管理规定

（征求意见稿）

第一章　总则

第一条 为加强韶关市区（浈江区、武江区）直管公有住房管理，合理配置直管公房资源，促进国有资产保值增值，根据有关法律、法规及政策精神，结合本市区实际，制定本规定。

第二条 本规定所称直管公有住房（以下简称直管公房），是指在市区范围内国有土地上所有权归市人民政府所有，由市住房保障中心代表市人民政府直接管理的通过国家没收、接管、经租、收购、新建、扩建、征收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。不包含公共租赁住房、保障性租赁住房、经济适用住房、共有产权住房等具有保障性质的公有住房。

第三条 直管公房管理应当遵循“尊重历史、立足实际、规范管理、保值增值、住用安全、收支分离”的原则，不断提高市场化、专业化、信息化水平。

第四条 直管公房系国有财产，其所有权和经营权受法律保护，任何组织不得任意划转。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；非经市政府批准不得以任何方式利用直管公房设立抵押担保，不得将直管公房使用权作价入股或充作联营、合资、合作的注入资产。

第五条 市住房和城乡建设管理局是市区直管公房管理的行政主管部门，负责直管公房政策制定、业务指导与协调监督。市住房保障中心负责市区直管公房的具体管理工作，包括房屋资产管理、房屋租赁管理、房屋安全维修管理等。

市财政、自然资源、民政等部门应当按照职责分工，密切配合，协助做好直管公有住房管理的相关工作。

第二章 产权管理

第六条 直管公房实行不动产登记，市区直管公房产权统一登记至市住房保障中心。

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。

第七条 组织或者自然人自愿将合法建造房屋并入直管公房的，由市住房保障中心现场勘验，经公示无异议，报市住房和城乡建设管理局审批。

第八条 涉及直管公房征收或棚户区改造工作的，相关部门应当形成方案征求市住房保障中心意见并报市政府。房屋拆除前，应当签订征收补偿或棚改安置协议。

征收或棚改范围内已出租的直管公房，承租人如选择租赁安置的，市住房保障中心应按照有关规定与承租人签订搬迁协议，原租赁关系自然终止，租赁安置后另行签订新的租赁合同。选择实物安置的，凭置换协议依时办理退房。

第九条 直管公房征收及棚改原则上应选择房屋产权调换的方式补偿安置，用于产权调换的房屋面积不得低于等价值调换面积。

第十条 直管公房统一登记至市住房保障中心后不得无偿划拨，可实行有条件有偿转让。未办理不动产登记、房屋所有权有纠纷、列入征收范围以及法律法规规定不得出售的其它情形的直管公房不得出售。直管公房出售，应当严格按照国家、省、市有关政策执行，房屋承租人在同等条件下有优先购买权。

符合下列情况的直管公房，可以有条件有偿转让：

1. 公私连体的公房，指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；
2. 整幢房屋中，属公房产权的房屋与整幢房屋数量占比不超过百分之二十。
3. 其他长期闲置适合拍卖盘活使用的直管公房。

第三章 租赁管理

第十一条 承租人是指与市住房保障中心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。

第十二条 对空置和腾退的直管公房按社会租赁住房形式由市住房保障中心采取公开招租的形式进行租赁，也可通过购买服务委托专业化租赁机构或信托公司运营。下列不适宜公开招租的直管公房，由市住房保障中心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，且无法独立使用的直管公房;

（二）有历史遗留问题或纠纷的直管公房；

（三）按2010年5月物价部门认定公有住房租金标准计收房屋租金且无家庭成员非自然增减、无家庭住房状况变化的直管公房；

（四）其他不适宜公开招租的直管公房。

 第十三条 公开招租的直管公房租金实行市场调节价，由市住房保障中心委托有资质的房地产评估机构评估确定租金标准，报市住房和城乡建设管理局备案后实施。

非公开招租的直管公房遵循“尊重历史”原则，固化本规定出台时的现有承租家庭成员，租金采取逐步调增机制，直至与市场租金标准持平。承租家庭涉及家庭成员非自然增减和家庭住房状况变化的，应当按照市场租金标准计收房屋租金。

已按市场租金标准计收房屋租金的非公开招租的直管公房视同已公开招租。

经市人民政府同意拨用的公益性直管公房，承租人免交租金，由其承担维修责任和安全责任。承租人转为非公益性单位或直管公房用于非公益性用途的，应重新签订租赁合同，按照市场租金标准收取租金。

第十四条 直管公房公开招租应按照以下程序开展工作：

（一）信息发布。市住房保障中心不定期在市人民政府部门网站上发布相关招租信息公告。招租公告应披露如下信息：承租条件、租赁期限；房屋的坐落位置、面积、结构、附属设施及室内设施状况；租金、押金数额及其支付期限和方式；租赁房屋用途和房屋使用要求；联系人、联系电话、联系地址等。

（二）现场查看。意向承租人可对公开招租的直管公房进行现场踏勘和察看，具体由市住房保障中心结合实际统一安排。

（三）承租申请。按照“先到先得”原则，意向承租人到市住房保障中心办事窗口申请承租。

（四）签订合同。经同意后，意向承租人在规定的时间内与市住房保障中心签订租赁合同，交纳租赁保证金，并办理入住。租赁保证金不得少于月市场租金标准的3倍。

第十五条 租赁合同内容应依法依规，且符合有关政策规定，原则上应当明确出现下列几种情形之一的，有权与承租人解除租赁合同并收回房屋使用权，且不承担违约责任：

（一）无正当理由连续闲置房屋6个月以上的；

（二）无正当理由连续2个月或者累计6个月以上未缴纳租金、物业管理费及其他合同约定费用的；

（三）擅自互换、转借、转租、转让或变相买卖直管公房的；

（四）将直管公房使用权作价入股或充作联营、合作、合资的注入资产的；

（五）因故意或者重大过失，造成租赁的直管公房严重毁损的；

（六）加层、改建、扩建和擅自装修所承租直管公房，破坏住房结构和损害设施设备，拒不恢复原状的；

（七）擅自改变房屋使用用途或非自住用于经营性用途的；

（九）在直管公房内从事违法活动的；

（十）租赁期限届满未提出续签房屋租赁合同或提出续签未获批准的；

（十一）因政府行为（含征收土地、房屋参加棚户区改造）、城市建设、公共利益或法律法规调整等其他不可抗力因素致使协议不能继续履行的；

（十二）经房屋安全鉴定部门鉴定为危险房屋的；

（十三）法律、法规规定或者租赁合同约定的其他情形的。

第十六条 直管公房租赁期限原则上每次不超过3年，一般应采取先收取租金后使用的形式租赁，原则上按照月度收取租金。承租人应严格按租赁合同约定的租金金额缴纳，逾期不交纳者，由市住房保障中心按照房屋原租金标准的每日百分之一收取违约金。

直管公房纳入小区物业管理的，承租人须与物业管理公司签订《物业服务合同》，按标准缴交物业管理费用。

第十七条 公开招租的直管公房因特殊情况无法达到入住条件的，应当在招租信息公告上说明，并给予承租人一定期限的自费修缮期，修缮期计入租赁期限、不计收租金，收回房屋使用权时不作补偿。具体修缮期应结合房屋实际情况，由市住房保障中心按“一事一议”确定，定期报市住房和城乡建设管理局备案。

第十八条 承租人符合韶关市区城镇住房保障范围的，可申请租金减免。具体保障范围、条件及租金减免优惠政策按市住房和城乡建设管理局最新通告执行。

第十九条 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，承租人或其法定代理人应当申请办理承租人变更手续，经市住房保障中心同意后，另行签订房屋租赁合同：

（一）现承租人死亡，其直系亲属间无异议并愿意继续承租使用的；

（二）承租人离异，自愿或者经法院裁决将房屋承租权转移给原配偶的；

（三）法律法规规定可以办理变更手续的其他情形。

第二十条 租赁合同期满，承租人享有以同等条件优先续租的权利，承租人要求优先续租的，应当在合同期满前三个月向市住房保障中心提出申请，经同意后可续签租赁合同。

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无损。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。

第二十一条 市住房保障中心应当定期对非公开招租直管公房承租人相关情况进行复核，重点复核以下内容：

（一）承租人员是否存在有非固化的承租家庭成员；

（二）承租家庭成员在承租期间购置或通过其他方式获得自有产权的商业用房、办公用房、住房和建设用地。

复核中如发现有违反上述条款情况的，如承租人同意，应变更为公开招租直管公房继续承租，按市场租金标准计收房屋租金。若承租人不同意，解除租赁合同并收回房屋使用权。

第二十二条 有下列情形之一的，应当及时通知承租人迁出并停收承租人直管公房租金，承租人接到通知后不及时迁出，造成的损失由承租人承担：

（一）经房屋技术检测部门鉴定为危险房屋而不能再继续使用的；

（二）因洪涝、滑坡等自然灾害影响停止使用的；

（三）因需要紧急维修无法正常使用的；

（四）依据法律法规规定及租赁协议约定的其他情形。

第二十三条 承租人可按以下程序退出承租的直管公房：

（一）提出申请。承租人应结清水、电、气、通讯、有线电视和物业管理等一切应由承租人承担的相关费用后，向市住房保障中心申请腾退房屋。由市住房保障中心与承租人对租金进行结算，租金结算至退出直管公房的当月月底。

（二）现场核定。市住房保障中心与承租人一同到腾退房屋现场核定情况，核查房屋环境卫生清洁和设施设备完好情况，符合腾退条件的按相关程序做好腾退工作。

（三）结算退款。经核定水、电、气、通讯、有线电视和物业管理等相关费用结清后，市住房保障中心按要求退回相关预付租金和租赁保证金。

第二十四条 直管公房租金收支应当纳入财政预算管理。直管公房登记、管理、评估、鉴定、修缮、补偿和房屋空置期间的物业服务费等费用从租金收入和处置收入中支付，列入财政预算。

第四章 维护管理

第二十五条 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，应及时向市住房保障中心报告。

承租人应当配合市住房保障中心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。

对直管公房共用部位、共用设施设备进行修缮时，承租人和相邻权利人不得拒绝或者阻挠，因拒绝或者阻挠造成损失的，相关人员应当承担赔偿责任。

第二十六条 市住房保障中心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。

第二十七条 直管公房需改建、扩建等项目，由市住房保障中心申请纳入年度预算项目，经批准后按有关建设程序实施。

直管公房修缮工程涉及小区内道路挖掘的，由施工单位负责按照原标准修复。涉及市政道路挖掘的，按照有关规定执行。

第二十八条 承租人需对直管公房进行装修改造或增加设施设备的，应当向市住房保障中心提出书面申请，经同意后方可实施。承租人自行装修或增加的设施设备，由承租人负责维修养护。

 第五章 法律责任

第二十九条 已明确终止房屋租赁合同并收回房屋使用权的，承租人应当自收到解除合同或者终止合同通知之日起30日内搬迁，并办理相关手续。

有正当理由无法按期搬迁的，可以申请最长不超过6个月的延长居住期限。延长期内，按照同期同区域同类型住房的市场租金收取租金。

无正当理由逾期不搬迁的，由市住房保障中心责令其搬迁，拒不执行的，按照同期同区域同类型住房的市场租金的2倍收取租金。

既不搬迁，又不按约定缴交相应租金的，对纳入住房保障性质并享受租金优惠的直管公房承租人，提请市住房和城乡建设管理局进行立案执法；对其他直管公房承租人，市住房保障中心应通过司法程序终止其租赁关系，解除租赁合同，依法清退承租人，并按合同约定收取滞纳金和没收租赁保证金。

第三十条 违反本规定第十五条第（二）项规定的，属非法强占直管公房的，由市住房保障中心责令限期搬出；逾期拒不搬出的，按公开招租类型向相应部门申请强制执行。

第三十一条 违反本规定第十五条第（三）、（四）、（六）、（七）（九）项规定的，市住房保障中心可按公开招租类型向相应部门申请启动法律程序没收非法收入。

第三十二条 任何单位或个人损坏、危害直管公房造成损失的，违反本规定第十五条第（五）、（六）、（七）项规定的，市住房保障中心可责令其恢复原状，并赔偿损失，并依法承担相关法律责任。

 第三十三条 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、失职渎职的，由其所在单位或者上级主管部门依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第三十四条 本规定自印发之日起施行，有效期5年，原2018年11月12日印发的《韶关市区直管公有住房管理暂行规定》（韶市建字〔2018〕685号）相应废止。

第三十五条 本规定由韶关市住房和城乡建设管理局负责解释。