

# 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，经市发展和改革委员会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等费用由

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

---