

YTCR-2024-0020001

烟台市人民政府办公室文件

烟政办发〔2024〕2号

烟台市人民政府办公室 关于印发烟台市直管公房管理办法的通知

各区市人民政府（管委），市政府有关部门，有关单位：

《烟台市直管公房管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

烟台市人民政府办公室

2024年2月4日

（此件公开发布）

烟台市直管公房管理办法

第一章 总 则

第一条 为了加强直管公房管理，促进国有资产保值增值，保障直管公房所有权人和承租人的合法权益，根据有关法律、法规、规章，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称直管公房是指所有权归政府，由市、区（市）直管公房行政主管部门代表本级人民政府直接管理的公有房屋。

第三条 本办法适用于我市行政区域内直管公房的管理、监督等活动。

第四条 任何单位和个人不得侵占直管公房、不得利用直管公房从事非法活动或者获取非法利益。

第五条 直管公房的管理应当遵循“尊重历史、立足实际、管理规范、收支分离”的原则，不断提高直管公房管理的规范化、专业化、信息化水平，充分发挥直管公房社会保障作用，确保国有资产的保值增值。

第六条 住房城乡建设部门是直管公房行政主管部门，负责直管公房的行政管理工作。

烟台市市属直管公房管理服务中心是市属直管公房管理机构，负责市属直管公房的具体管理工作。其他直管公房按属地管

理原则由所在区（市）直管公房管理机构负责具体管理工作。

财政、审计等部门应当按照各自职责，对直管公房租金的收支、使用管理情况实施监督检查。

第二章 产权产籍管理

第七条 直管公房管理机构管理的直管公房档案、台账登记信息为直管公房权属合法证明。

第八条 直管公房所有权的设立、登记、转移、变更、注销及其他权利的设定等均须符合有关法律、法规的规定，由直管公房管理机构报直管公房行政主管部门和同级财政部门审核后实施。

第九条 直管公房因征收、置换等需要核销处理的，由直管公房管理机构按市级行政事业国有资产处置规定提交同级财政等部门审批。

第十条 直管公房核销的，直管公房管理机构应当及时做好账务处理以及处置收入上缴工作。

第十一条 直管公房管理机构负责直管公房的清点、建档和档案管理等工作，直管公房档案应当根据房屋所有权的设立、登记、转移、变更、注销和他项权利设定等及时加以补充，不得丢失和损毁。

第十二条 直管公房承租人不得以任何方式用所承租的直管公房进行典当或设立抵押等担保。

第三章 租赁管理

第十三条 直管公房的租赁管理工作由直管公房管理机构负责统一实施。直管公房管理机构应当建立健全日常监督检查机制，充分利用技术手段，加强对承租人的管理。

第十四条 租赁直管公房应当签订房屋租赁协议，明确租赁事项及租赁各方权利义务等内容。

直管公房租赁协议由直管公房管理机构统一制定，租赁协议一般应当包括以下内容：

- （一）房屋承租人身份信息和住所；
- （二）房屋的坐落、面积及附属设施设备状况；
- （三）租金和保证金数额、支付方式；
- （四）租赁用途和房屋使用要求；
- （五）租赁期限；
- （六）房屋维修责任；
- （七）物业服务、水、电、燃气等相关费用的缴纳；
- （八）争议解决办法和违约责任；
- （九）其他约定。

第十五条 承租直管公房的单位或者个人，按以下程序办理承租手续：

（一）向直管公房管理机构提出申请，提交申请人身份证明等材料。

（二）直管公房管理机构审查提交的材料，审核申请人是否

符合直管公房承租条件。

（三）直管公房管理机构审核确认后，与申请人签订直管公房租赁协议。

（四）经营性直管公房纳入资产运营目录，按照统一评估价格、信息发布、公开招租的程序确定承租人，直管公房管理机构与承租人签订直管公房租赁协议。

第十六条 直管公房承租人应当按租赁协议约定及时缴纳租金，不得拖欠。

第十七条 直管公房承租人不得擅自改变房屋的用途。确需改变的，须由承租人提出书面申请，经直管公房管理机构同意后，依照有关法律法规的规定办理，并重新签订房屋租赁协议。

第十八条 直管公房不得转租、转借、转让、继承。

第十九条 执行成本租金的直管公房住宅承租人提出申请，符合下列条件之一的，经直管公房管理机构审核同意后，可以过户变更承租人：

（一）承租人（1999年1月1日〔不含〕前承租直管公房）去世，与其连续共同居住2年以上配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女申请承租的；

（二）夫妻离异，承租人自愿放弃承租，原配偶申请承租的；

（三）承租人之间自愿调换承租房屋的；

（四）一套住房有多个承租人，其中一个或者多个承租人放弃承租的。

第二十条 承租人不得将承租的直管公房作价入股或者充作联营、合资的注入资产。

第二十一条 承租人有下列情形之一的，出租人有权终止租赁协议，收回房屋使用权，并可索赔损失：

- （一）转租、转借、转让房屋的；
- （二）损坏房屋结构和设施的；
- （三）拖欠租金的；
- （四）利用房屋进行违法活动，损害公共利益的；
- （五）租赁期满未签订租赁协议的；
- （六）享受减免租金的承租人亡故的；
- （七）直管公房非住宅承租人依法破产或者解散的；
- （八）承租人将承租的直管公房作价入股或者充作联营、合资的注入资产的；
- （九）其他妨碍正常履行直管公房租赁协议的。

第二十二条 直管公房住宅承租申请人或者其配偶享受过房改政策购房、购买过经济适用房、按照住房保障政策承租政府投资保障性住房或者领取保障性住房租赁补贴的，不得承租直管公房。如确需承租的，应当按评估价格租赁。

第二十三条 社区综合服务设施、经批准拨用及自修自用的直管公房，使用人擅自改变使用用途或者转租、转让、空置房屋的，由直管公房管理机构收回房屋使用权或者按评估价格收取租金。

第二十四条 直管公房的置换、处置、购置等由直管公房管

理机构提出意见，经直管公房行政主管部门审核同意后，报同级财政部门审批。

第二十五条 直管公房管理机构应当将原改制前国有企事业单位用于临时安置使用的周转房屋收回统一管理，确保国有资产不流失。

第四章 租金管理

第二十六条 直管公房租金收缴由直管公房管理机构统一负责。

第二十七条 单位福利分配、拆私房安置直管公房住宅的，执行成本租金，由直管公房行政主管部门根据房屋状况、所处地段、管理成本等因素动态调整。经营性直管公房租赁执行评估价格，按照相关规定委托评估机构评估确定。

第二十八条 直管公房租金收入属于政府非税收入，通过山东省非税收入征收和财政票据管理系统全额上缴同级财政，任何部门、单位不得坐收坐支、截留、挤占、挪用或者擅自减收、免收、缓收。财政非税收入票据是直管公房管理机构向缴款单位或者个人出具的唯一合法票据。

直管公房租金收支纳入财政预算管理。直管公房管理机构每年向同级财政部门报送下年度直管公房租金收支预算，经审核同意后由财政部门批复执行。

第二十九条 直管公房租金收入优先用于保障直管公房的

维修养护及日常管理经费等开支。

第五章 征收补偿

第三十条 直管公房征收时，应当严格按照法律法规和国家、省、市相关政策文件中对被征收人的补偿规定，充分保障所有权人与承租人的合法权益。

第三十一条 直管公房需要征收时，房屋征收部门应当在征收补偿方案征求意见期间，及时向直管公房管理机构征求直管公房征收补偿意见。直管公房征收补偿意见经直管公房行政主管部门、同级财政部门审核同意后实施。

第三十二条 直管公房管理机构应当配合房屋征收部门做好直管公房征收安置工作。直管公房承租人应当配合直管公房管理机构和房屋征收部门做好征收工作，按时腾退房屋。

第三十三条 征收范围内已出租的直管公房，自征收通告发布之日起，原租赁协议自动解除。

征收期间直管公房租金损失，由征收部门给予直管公房管理机构补偿。

第三十四条 直管公房征收原则上选择房屋产权调换方式补偿安置，用于产权调换的房屋面积不得低于等价值调换面积。采取货币方式补偿的，征收补偿收入按第二十八条规定办理。

直管公房住宅建筑面积低于我市最低面积补偿标准的，进行补偿时，建筑面积应当按最低面积补偿标准计算。

承租人不得以个人投资方式增加安置房屋面积。

第三十五条 房屋征收部门应当按照征收补偿方案交付安置房屋或者支付货币补偿，安置房屋应当符合商品房交付条件。

直管公房管理机构应当做好被征收直管公房的所有权注销、新增安置房屋的所有权登记工作，防止国有资产流失。

第三十六条 对采取协议搬迁等模式，需要腾空或者拆除直管公房的，按照本章执行。

第六章 安全维修管理

第三十七条 直管公房管理机构统一负责直管公房日常维修养护管理工作。法律、法规、规章另有规定或者租赁协议另有约定的，按照规定或者约定承担房屋维修责任。

第三十八条 直管公房管理机构负责直管公房安全使用管理，应当定期对房屋使用状况进行普查，掌握房屋完好情况，并根据房屋现状和季节特点，做好维修加固、白蚁防治、防风、防汛、防漏等工作。

第三十九条 直管公房经鉴定机构鉴定为危险房屋的，直管公房管理机构应当按照房屋安全鉴定报告的意见及时采取治理措施，解危技术方案和解危资金报同级财政等部门审批。

第四十条 直管公房管理机构是房屋使用安全责任人，房屋已租赁的，承租人按照租赁协议约定承担房屋使用安全责任。

第四十一条 承租人不得擅自改建扩建直管公房、改变房屋

结构。

承租人发现房屋及其附属设施设备损坏的，应当及时告知直管公房管理机构。承租人因使用不当等原因造成房屋和设施损坏的，承租人应当负责修复，造成损失的应当承担赔偿责任。

承租人应当配合直管公房管理机构对房屋进行修缮和查勘，不得借故阻挠、妨碍。因承租人阻碍正常维修造成损失的，由承租人承担相应责任。

第四十二条 直管公房需改建、扩建的，由直管公房管理机构进行项目论证后提出申请，报直管公房行政主管部门和同级财政等部门批准后，按有关建设程序实施。

第四十三条 房屋结构相连或者具有共有、共用设施及附属设施异产毗连的直管公房，其共用部位、共用设施设备的修缮，由修缮范围内所有权人共同负责，按所有权人专有房屋建筑面积占修缮范围内房屋总建筑面积的比例分摊修缮费用。

第四十四条 直管公房的修缮工程质量评定标准和工程预（结）算，按照有关标准执行。

第七章 法律责任

第四十五条 违反本办法规定，侵占直管公房的，由直管公房管理机构责令限期搬出，逾期拒不搬出的可向人民法院起诉。

第四十六条 承租人违规使用房屋，危及房屋结构安全及使用功能的，直管公房管理机构可以解除租赁协议收回房屋；造成

损失的，承租人承担赔偿责任。

第四十七条 直管公房管理机构工作人员滥用职权、徇私舞弊的，依法给予政务处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第四十八条 各区（市）可以结合当地实际，制定本辖区直管公房管理实施办法。

第四十九条 本办法自 2024 年 4 月 1 日起施行，有效期至 2029 年 3 月 31 日。

抄送：市委有关部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，
市检察院，有关人民团体，中央、省属驻烟有关单位。

烟台市人民政府办公室

2024年2月4日印发
