

银川市直管公房管理办法

(2015年12月26日银川市人民政府令第4号公布 自2016年2月1日起施行)

第一条 为加强直管公房管理,保障所有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》和有关法律、法规,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本市规划区内直管公房的权属、租赁、使用、拆迁、修缮管理,适用本办法。

第三条 市住房和城乡建设部门是直管公房的行政主管部门。市住房保障中心受其委托,负责直管公房的日常管理工作。

第四条 鼓励利用直管公房资产投资优势产业,或通过拍卖、转让方式,提高国有资产处置效益。

第五条 直管公房系国有财产,任何单位和个人不得侵占、损坏,不得利用直管公房从事非法活动或者牟取非法收入。

第六条 直管公房实行所有权登记制度。市住房和城乡建设部门对直管公房所有权进行登记。

第七条 直管公房所有权转移、房屋状况变动和房屋灭失的，市住房和城乡建设部门应当在 60 日内办理登记。

第八条 市住房和城乡建设部门在接管直管公房时，应当按照房屋接管验收标准，审核房屋产权及相关技术资料，办理接管验收手续。未办理接管验收手续的房屋不得交付使用。

第九条 直管公房承租人必须为年满十八周岁以上、具有完全民事行为能力，具有本市城镇户籍的居民。

第十条 市住房和城乡建设部门应当与承租人签订书面《租赁合同》。租赁合同内容包括：租赁期限、使用性质、租赁价格、权利义务和违约责任。

第十一条 有下列情形之一的，经市住房和城乡建设部门审核批准后，直管公房使用权可以变更：

- （一）夫妻间死亡或离异的；
- （二）直系亲属间死亡或直系亲属间自愿转让的；
- （三）同胞兄弟姐妹间自愿转让的。

第十二条 申请人变更直管公房使用权应提交以下资料：

- （一）《银川市直管公房使用权变更申请表》；
- （二）现承租人及拟承租人家庭成员身份证、户口簿原件及复印件；

(三) 现承租人与拟承租人的亲属关系证明;

(四) 直管公房租赁证、公证书等其它证明材料。

第十三条 有下列情形之一的，直管公房使用权不得变更：

(一) 拟承租人享受保障性住房优惠政策或参加过房改的；

(二) 有房屋租赁纠纷的；

(三) 承租人拖欠房屋租金等费用的；

(四) 转让与房屋整体不可分割部分使用权的；

(五) 所承租房屋已被列入城市建设项目征收范围的；

(六) 承租人损坏房屋未按要求承担修复、赔偿责任的；

(七) 其他不宜变更的情形。

第十四条 承租人户口迁出本市或死亡的，其配偶或直系亲属愿意继续履行原租赁合同的，应在六个月内办理使用权变更手续。无人续租的，租赁合同终止，房屋由市住房和城乡建设部门收回。

第十五条 凡需要调换房屋的，必须经市住房和城乡建设部门批准，按照房屋互换的有关规定办理手续，并重新签订租赁合同。

第十六条 承租人自愿放弃直管公房使用权的，给予承租人一定的经济补偿，不再安排其他住房，且5年内不得享受住房保

障优惠政策。补偿标准由市住房和城乡建设部门提出方案报市人民政府审核批准后实施。房屋收回后纳入保障性住房管理。

第十七条 直管公房租金按政府规定的标准执行。租赁期内如遇租金和计租方式调整，应按新租金标准和计租方式计租。

直管公房租金标准和计租方式的调整，由市住房和城乡建设部门，会同物价部门提出方案，报市人民政府同意后实施。

第十八条 直管公房租金实行收支两条线管理。直管公房委托管理费、房屋正常空置期产生的供热费、房屋大中修修缮费、物业补贴等费用纳入财政预算予以保障。

第十九条 直管公房依法列入征收范围的，征收人应与市住房和城乡建设部门签订房屋征收补偿安置协议后，方可实施。自征收补偿安置协议签订之日起，原租赁关系自然终止，待安置后与承租人签订新的租赁合同。

第二十条 对符合房改出售条件的直管公房，可出售给符合房改条件的承租人。出售的具体办法由市住房和城乡建设部门制定并报市人民政府批准。

直管公房房改出售取得完全产权后可上市交易。

第二十一条 在房改出售范围内的直管公房，不符合房改条件的承租人自愿购买直管公房的，按市住房和城乡建设部门制定

并报市人民政府批准的价格购买。

第二十二条 直管公房管理单位应当对房屋及其附属设施进行定期检查、维修，确保房屋正常使用和住用安全。

第二十三条 直管公房自用部位及其设施的维修费用，由承租人承担，因承租人使用不当造成共用部位及其设施损坏的，维修费用由责任人承担。

第二十四条 直管公房的档案资料实行动态管理，做到及时、准确、完整。

第二十五条 经房屋质检部门鉴定为危险房屋的，不能继续使用时，市住房和城乡建设部门应及时通知承租人迁出。如承租人接到通知后不及时迁出，造成的损失由承租人承担。

第二十六条 承租人有下列行为之一的，市住房和城乡建设部门有权终止租赁合同，收回房屋，记入不良信用记录，并追究相关责任：

- （一）将承租的房屋转租、转借、抵押、擅自调换或转让的；
- （二）闲置六个月以上的；
- （三）拖欠租金六个月以上的；
- （四）利用承租房屋进行非法活动的；
- （五）提供虚假资料骗取直管公房使用权的；

(六) 法律、法规规定或租赁合同约定的其他情形。

第二十七条 禁止以下损坏房屋及其附属设施的行为：

(一) 擅自拆改墙体，对房屋进行翻建、改建、扩建或改变房屋结构的；

(二) 存放易燃易爆物品构成安全隐患的；

(三) 在住宅内私自安装生产动力设备，影响房屋使用的；

(四) 在住宅楼顶或阳台上超负荷堆放重物的；

(五) 因使用不当或私自改装，造成上下水跑漏、下水管道堵塞、电路烧损等影响正常使用或污染环境卫生的；

(六) 其他故意损害房屋的行为。

第二十八条 违反本办法第二十六条第(一)项、第(四)项规定的，由市住房和城乡建设部门责令限期改正，没收违法所得，并处以5000元以上10000元以下罚款。

第二十九条 违反本办法第二十六条第(二)项、第(三)项规定的，由市住房和城乡建设部门责令限期改正，并处以200元以上500元以下罚款。

第三十条 违反本办法第二十六条第(五)项规定的，由市住房和城乡建设部门撤销使用权变更决定，记入不良信用记录，5年内不予受理房屋置换或房改。

第三十一条 违反本办法第二十七条规定的，由市住房和城乡建设部门责令限期改正，记入不良信用记录；逾期不改正的，处以 500 元以上 2000 元以下罚款。造成损失的，依法承担赔偿责任。

第三十二条 市住房和城乡建设部门决定收回房屋的，给予 3 个月腾退过渡期，过渡期内维持原租金标准不变；过渡期满后，拒不腾退的，按照市场租金标准收取租金并由市住房和城乡建设部门申请人民法院强制执行。

第三十三条 房改申请人提供虚假资料办理直管公房房改的，由市住房和城乡建设部门撤销房改审批决定，终止出售协议，退回原购房款，5 年内不予受理房改申请，并记入不良信用记录。房改购买人已办理房屋所有权证的，由房屋所有权登记管理部门注销所有权登记。

第三十四条 市住房和城乡建设部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十五条 本办法所称直管公房共用部位，是指由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、

屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

第三十六条 本办法所称共用设施设备，是指由住宅业主或者住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备，一般包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第三十七条 本办法自 2016 年 2 月 1 日起施行。原《银川市直管公房管理办法》同时废止。

第三十八条 灵武市、永宁、贺兰两县直管公房管理，可参照本办法执行。