

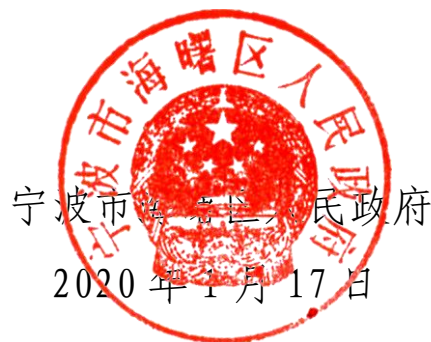
宁波市海曙区人民政府文件

海政发〔2020〕4号

宁波市海曙区人民政府关于 印发海曙区城区国家直管公有住房租赁管理 暂行办法的通知

各镇（乡）人民政府、街道办事处，区政府各部门、各直属单位：

《海曙区城区国家直管公有住房租赁管理暂行办法》已经区政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。



（此件公开发布）

海曙区城区国家直管公有住房 租赁管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为进一步加强和规范海曙区城区国家直管公有住房日常租赁管理工作，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《宁波市国有土地上房屋征收与补偿办法》（宁波市人民政府第219号令）、《关于印发宁波市市三区国家直管公有住房租赁管理若干规定的通知》（甬政发〔2007〕65号，以下简称《若干规定》）、《关于明确国家直管公房由区政府管理有关事项的通知》（甬政发〔2010〕81号）等有关法律、法规、文件的规定，结合本区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称城区国家直管公有住房（以下简称直管公有住房），是指根据《关于明确国家直管公房由区政府管理有关事项的通知》（甬政发〔2010〕81号）精神，由海曙区人民政府管理的国家直管公有住房，佛教包租产、房管部门代管的房屋暂纳入直管公有住房管理范围，适用本办法。

第三条 本办法适用于位于我区月湖街道、西门街道、江夏街道、南门街道、鼓楼街道、白云街道、望春街道、段塘街道范围的直管公有住房管理，也适用于因上述直管公有住房征收（拆迁），安置（置换）到海曙区其他镇（乡）、街道的直管公有住房

管理。

第四条 任何单位和个人不得侵占直管公有住房，不得利用直管公有住房从事非法活动或获取非法利益。

第五条 海曙区住房和城乡建设局是全区直管公有住房的行政主管部门，负责直管公有住房的行政管理工作，海曙区房地产管理处是直管公有住房的管理机构（以下简称房管部门），负责直管公有住房的具体经营管理。

第六条 各镇（乡）、街道和发改、经信、公安、民政、财政、市场监管、综合行政执法、征收、自然资源和规划等行政主管部门应当按各自职责密切配合，共同做好直管公有住房管理工作。

第二章 租赁经营管理

第七条 直管公有住房的租赁经营管理工作由房管部门负责统一实施。承租家庭符合租赁条件的，承租人应与房管部门签订直管公有住房租赁合同。不符合租赁条件的，他处无住房或虽有他处住房但未达标的，按《若干规定》的相关规定办理。

第八条 直管公有住房租赁合同由房管部门统一制定。

第九条 直管公有住房不得转租、转借、转让、继承。

第十条 直管公有住房核定同住人符合《若干规定》第九条规定的改户条件，经房管部门审核同意后，可变更直管公房承租人。

第十一条 承租人有下列情形之一的，房管部门有权依据合同约定单方解除直管公有住房租赁合同：

- (一) 擅自将住房转租、转借或变更用途的；
- (二) 擅自转让住房使用权的；
- (三) 破坏住房结构、设备而拒绝修复或赔偿的；
- (四) 无正当理由累计三个月不交房租或闲置住房达六个月的；
- (五) 利用承租的住房进行非法活动或损害公共利益的；
- (六) 按政策规定应腾退或不符合政策规定继续承租的；
- (七) 承租人亡故而无核定同住人的或有核定同住人但不符合继续租赁条件的；
- (八) 其他依照法律、法规及政策规定可以解除租赁合同的。

第十二条 房管部门应当建立并完善直管公有住房管理信息系统，实现直管公有住房信息动态监管。

第十三条 房管部门对承租人的相关信息进行定期抽查复核，通过查询民政、不动产登记等相关部门的系统信息，对承租家庭的人员、房产信息进行核查。经复核不符合续租条件的家庭，房管部门向其发放《不符合直管公有住房租赁条件通知书》，解除直管公有住房租赁合同。

第十四条 对于不符合继续租赁国家直管公有住房的家庭，他处另有住房且已达到面积标准的，由房管部门终止直管公有住房租赁合同，收回国家直管公有住房使用权。

第十五条 对于不符合继续租赁国家直管公有住房的家庭且他处无住房或者虽有他处住房但未达到面积标准的，可在原租赁

家庭中户口在本址的同住成年人中共同推举成年人新承租代表，与房管部门签订直管公有住房市场价租赁合同，按直管公有住房市场价租金计租，并不得参加房改购房。

第十六条 直管公有住房在租赁管理过程中出现的疑难问题，由属地房管所以书面形式逐条整理，并提出初步处理意见，报房管部门专题讨论，最终形成书面意见，重大问题报海曙区住房和城乡建设局研究并做出决定，确有必要的上报海曙区人民政府研究。

第三章 租金管理

第十七条 直管公有住房租金收缴由房管部门统一负责。

第十八条 直管公有住房的政策性租金标准、使用面积计算、结构等级、楼层、朝向、地段及设施差价等均按市住房委员会办公室公布的相关规定执行，租赁合同期限为 5 年。

第十九条 直管公有住房市场价租金参照市场租金标准执行，由评估机构评估确定，市场价租赁合同期限最长不超过 5 年。

第二十条 直管公有住房承租人应按租赁合同及时缴纳租金，不得拖欠。拖欠租金的，由房管部门负责催收，逾期三个月仍不缴纳租金的，根据合同约定可解除租赁合同，收回欠租和房屋；拒不执行的，房管部门可申请法院强制执行。

第二十一条 直管公有住房承租人不得违规转租、转借。违规转租、转借是指承租人（核定同住人）本人、配偶及子女均不在承租的直管公有住房内居住，擅自安排其他人员居住的行为。

房管部门通过日常巡查、举报核实等渠道，发现存在违规转租、转借行为的，应当及时进行规劝，通知其整改纠正，对拒不改正或规劝整改两次后仍违规转租、转借的，根据合同约定可解除租赁合同，收回房屋。

第二十二条 直管公有住房租金、拆迁（征收）直接安置住房中比照公房计租部分面积出售资金、按市场评估价 60% 出售国家直管公房资金、国家直管公房拆迁赔偿款等收入，专项用于直管公有住房的管理、维修和人员经费等开支。

第二十三条 直管公有住房租金的收缴、使用应依法接受财政、审计等部门的监督。

第四章 征收管理

第二十四条 直管公有住房需要征收的，房屋征收部门应及时与房管部门协商直管公有住房征收事宜，确定直管公有住房征收补偿方案，保障产权人与承租人的合法权益。

第二十五条 直管公有住房需要征收的，房管部门应当在调查登记时向房屋征收部门提供直管公有住房的承租人、房屋使用面积、建筑面积以及住宅房屋承租人是否符合房改政策等有关情况。

第二十六条 直管公有住房承租人应配合房管部门和房屋征收部门做好征收工作，按时腾退房屋。直管公有住房承租人不符现行房改政策的，在规定搬迁期限内腾退房屋的，房管部门可给予一次性补偿搬迁费、临时安置费和签约搬迁奖励费。

第二十七条 房管部门和房屋征收部门应共同配合做好直管公有住房征收安置工作。安置、腾退过程中产生的疑难问题，可按《宁波市海曙区人民政府关于建立国有土地上房屋征收三级协调平台工作机制的通知》（海政发〔2017〕59号）文件规定办理。

第五章 使用修缮管理

第二十八条 房管部门负责直管公有住房日常维修保养管理工作。房屋租赁合同中另有约定的，按照约定承担房屋维修责任。

第二十九条 房管部门负责直管公有住房安全使用管理，应定期对房屋使用安全状况进行排查，掌握房屋安全情况。对危及房屋及房屋使用人生命财产安全需立即维修的，房管部门应及时组织维修。

第三十条 承租人不得擅自改建、扩建直管公有住房，改变房屋结构。承租人发现房屋及其附属设施设备损坏的，应及时告知房管部门。承租人因使用不当等原因造成房屋和设施损坏的，承租人应负责修复，造成损失的应承担赔偿责任。

承租人应配合房管部门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，由其自行承担相关责任。

第三十一条 房屋结构相连或具有共有、共用设施及附属设施异产毗连的直管公有住房，其共用部位、共用设施设备的修缮，由修缮范围内产权所有人共同负责，按产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。如有委托物

业协议的，从其协议。

第三十二条 直管公有住房的修缮工程质量评定标准和工程预（结）算定额等，按国家有关标准执行。

第六章 法律责任

第三十三条 违反本办法第四条规定，非法强占直管公有住房的，由房管部门责令限期搬出，逾期拒不搬出的可申请人民法院强制执行。

第三十四条 承租人擅自改变房屋用途的，房管部门应当责令其限期改正，对于承租人拒不改正的，应当解除租赁合同，收回房屋；造成损失的，房管部门应当进行索赔。

第三十五条 房管部门工作人员在公有住房管理过程中应依法履职、秉公用权，对滥用职权、徇私舞弊的，由有权机关给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第七章 附则

第三十六条 本办法中的他处无住房的“住房”特指：福利性住房〔包括承租国家直管公有住房、房改房、解困房、低收入购房、限价商品房、经济适用房、原承租公房的征收（拆迁）安置房、代建房、集资建房、批地建房等〕及租住部队军产房、落实政策私房、宗教房产、单位自管房等。

第三十七条 本办法自 2020 年 3 月 1 日起施行。