天津市住房城乡建设委关于印发天津市

直管公产房屋管理办法的通知

津住建发〔2019〕4号

各区住建委，各有关单位:

    为进一步规范本市直管公产房屋管理，切实维护直管公产房屋权利人的合法权益，根据有关法律法规和相关政策规定，我委制定了《天津市直管公产房屋管理办法》。现印发给你们，请遵照执行。

2019年10月29日

（此件主动公开）

天津市直管公产房屋管理办法

第一章 总 则

    第一条 为了加强本市直管公产房屋管理，维护直管公产房屋权利人的合法权益，根据有关法律法规和相关政策规定，结合本市实际情况，制定本办法。

　　第二条 本办法所称直管公产房屋，是指不动产权利人登记为市人民政府，由市住房城乡建设行政主管部门代表市人民政府进行管理的住宅和非住宅房屋，党政机关办公用房、保障性住房除外。

　　本市行政区域内直管公产房屋的租赁、使用、修缮、出售以及监督管理等活动适用本办法。

    第三条 市住房城乡建设行政主管部门负责全市直管公产房屋的管理工作，可以确定直管公产房屋管理单位承担直管公产房屋的具体管理工作。

    区住房建设行政主管部门负责本辖区内直管公产房屋的管理工作。

    第四条 直管公产房屋管理应当遵循产权清晰、权责明确、安全使用的原则。

第二章 权属管理

    第五条 本办法所称直管公产住宅，是指不动产权利人登记为市人民政府，通过福利分配、转让等方式取得使用权，执行市人民政府批准租金标准的住房。

    第六条 下列房屋应当确定为直管公产非住宅：

    （一）市级财政性资金投资建设或者购置的房屋；

    （二）以直管公产非住宅征收补偿资金建设或者购置的房屋；

    （三）征收直管公产非住宅实行不动产权调换获得的房屋；

    （四）新建住宅配套非经营性公建；

    （五）在现有直管公产非住宅占用的土地范围内新建、扩建、改建、翻建的房屋；

    （六）在划拨土地上建设，并由公益一类、公益二类、生产经营类事业单位使用的房屋；

    （七）依法接管、没收归公的房屋；

    （八）法律、法规规定的其他应当归公的房屋。

    第七条 通过下列途径投资建设或者购置的房屋，按照投资比例确定直管公产非住宅产权：

    （一）国家各部委与本市财政性资金投资共同建设或者购置房屋的；

    （二）投资建设单位利用非财政性资金与本市财政性资金投资共同建设或者购置房屋的；

    （三）市级财政性资金与区级财政性资金共同投资建设或者购置房屋的。

    投资建设单位不主张不动产产权或者不动产产权不能分割的，可以全部确定为直管公产非住宅。涉及市级财政性资金与区级财政性资金共同投资的，不动产产权不能分割的，按照共有方式确定不动产产权。

　　第八条 公益一类、公益二类、生产经营类事业单位新建的非住宅房屋竣工验收合格后，由直管公产房屋管理单位进行不动产产权核实。经核实属于直管公产非住宅的，建设单位持相关资料与直管公产房屋管理单位办理房屋接管手续。

　　第九条 确定为直管公产非住宅的房屋办理不动产权属登记时，由直管公产房屋管理单位申请办理直管公产非住宅不动产首次登记，权利人登记为市人民政府。

    不动产登记所需测绘费等费用由房屋使用单位承担，国家和本市另有规定的从其规定。

　　第十条 征收直管公产房屋的，应当按照国家和本市房屋征收的有关规定进行补偿安置。

    直管公产房屋被依法征收的，征收部门或者征收实施单位应当持征收决定、房屋征收公告、征收评估报告，与直管公产房屋管理单位签订安置补偿协议。

　　征收直管公产非住宅房屋进行货币补偿且补偿资金用于承租人购置或者建设办公用房的，承租人应当与直管公产房屋管理单位建立共管账户储存。

征收直管公产非住宅房屋进行不动产产权调换的，调换后的房屋建筑面积不得低于被征收房屋建筑面积，且房地产市场评估价格不得低于被征收房屋房地产市场评估价格。

    第十一条 直管公产非住宅房屋承租人在原址新建、改建、翻建房屋的，应当持上级部门批准文件、建设项目批准文件、规划部门核定的总平面图等资料，向直管公产房屋管理单位提出申请。由直管公产房屋管理单位进行现场查勘，符合有关规定的，承租人与直管公产房屋管理单位签订不动产权归属协议书。涉及房屋拆除的，还应当提供拟拆除房屋1:500或者1：2000的地形图，取得直管公产房屋管理单位出具的同意拆除直管公产非住宅房屋的书面意见。

    房屋竣工验收合格后，直管公产房屋管理单位到不动产登记经办机构办理不动产登记手续时，承租人应当做好配合，提供申请不动产登记相关材料并承担所需费用。

    第十二条 直管公产非住宅房屋与其他产别房屋进行不动产产权调换的，应当对调换房屋进行房地产市场评估，并按照国家和本市有关规定办理相关手续，缴纳有关税费。

　　直管公产非住宅房屋房地产市场评估价格低于调换房屋，调换房屋能够分割的，按照房地产市场评估价格对等原则进行分割；调换房屋不能分割的,应当全部确定为直管公产非住宅房屋，差价补偿事宜由调换双方协商解决。直管公产非住宅房屋房地产市场评估价格高于调换房屋的，调换房屋的不动产权利人应当补齐差价。

    第十三条 本市鼓励承租人购买所承租的直管公产住宅房屋。

    第十四条 经市住房城乡建设行政主管部门审核并报市人民政府同意，直管公产非住宅房屋可以向承租人出售。

    出售的直管公产非住宅房屋应当进行房地产市场评估，承租人应当与直管公产房屋管理单位签订出售协议。

    出售的直管公产非住宅房屋土地使用权为划拨方式取得的，承租人应当按照国家和本市有关规定办理土地使用权出让手续。

    第十五条 有下列情形之一的，直管公产房屋不得出售：

　　（一）房屋使用权有争议的；

　　（二）经鉴定属于危险房屋的；

　　（三）征收决定范围内的;

　　（四）属于非成套或者成套伙用住宅房屋的；

　　（五）国家和本市规定禁止出售的其他情形。

    第十六条 直管公产房屋的出售收入、房屋征收补偿收入等资金应当专项使用，并接受财政、审计部门的监督。

第三章 租赁管理

    第十七条 承租人承租直管公产房屋时，应当与直管公产房屋管理单位签订租赁合同。

    承租人应当按期支付租金。承租人迟延支付租金的，应当按照租赁合同的约定承担违约责任。

    第十八条 直管公产住宅房屋租金标准由市价格主管部门会同市住房城乡建设行政主管部门制定和调整，报市人民政府批准后公布实施。

    直管公产非住宅房屋租金标准由市住房城乡建设行政主管部门制定和调整，报市人民政府批准后公布实施。

    第十九条 医院、学校、幼儿园、文化和体育场馆等公益性单位承租直管公产非住宅房屋的，经市住房城乡建设行政主管部门同意，可以采取保管自修方式。

　　保管自修房屋承租人应当与直管公产房屋管理单位签订保管自修房屋租赁合同，明确所承担的房屋管理、使用、安全主体责任。

    第二十条 承租人有下列行为之一的，直管公产房屋管理单位有权解除房屋租赁合同并收回房屋：

　　（一）擅自改变房屋用途的；

　　（二）擅自转让承租房屋的；

　　（三）拖欠租金超过12个月（含12个月）以上，经书面告知逾期仍不支付的；

　　（四）利用住宅房屋储存污染物或者易燃、易爆、有毒等危险物品的；

    （五）保管自修房屋的承租人未能按照租赁合同约定对房屋进行维修和设施设备养护的；

　　（六）房屋租赁合同约定的其他可以收回的情形。

    第二十一条 经直管公产房屋管理单位同意，直管公产住宅房屋承租人可以转让使用权。

　　可以出售的直管公产住宅房屋使用权转让时，鼓励受让人购买直管公产住宅房屋。

　　经市住房城乡建设行政主管部门同意，直管公产非住宅房屋承租人可以转让使用权。转让直管公产非住宅房屋使用权涉及国有资产处置的，应当遵守国有资产管理的相关规定。

    第二十二条 有下列情形之一的，直管公产房屋不得转让使用权或者变更承租人：

　　（一）未依法签订租赁合同的；

　　（二）房屋使用权有争议的；

　　 （三）承租人拖欠房屋租金的；

    （四）承租人擅自拆改房屋结构的；

    （五）在屋顶、露台、挑檐或者利用房屋外墙悬空搭建建筑物、构筑物的；

　　 （六）成套独用住宅房屋变为成套伙用住宅房屋的；

    （七）申请受让或者承租的个人没有本市常住居民户口的；

　　 （八）国家和本市规定不得转让使用权或者变更承租人的其他情形。

    第二十三条 在同一套或者同层毗邻非成套直管公产住宅房屋中，有两个以上（含两个）直管公产住宅房屋租赁合同且承租人是同一人或者与其配偶、子女、父母分别承租的，可以申请办理并户。

    第二十四条 承租人与承租人的子女、父母、（外）祖父母、（外）孙子女或者兄弟姐妹等近亲属，可以申请将承租的成套伙用或者非成套住宅房屋分户。申请各方应当同时符合以下条件：

    （一）在申请分户的住宅房屋中均具有本市常住居民户口；

    （二）申请分户的住宅房屋属于承租人或者承租人近亲属的本市唯一住房；

    （三）申请分户的住宅房屋应当可以独立分间居住使用，计租面积不得小于9平方米。

    第二十五条 夫妻离婚涉及住宅房屋分户的，申请分户的住宅房屋应当独立分间居住使用；承租多处住宅房屋的承租人，只能选择其中一处申请分户。

    第二十六条 承租人户口迁出本市的，承租人的配偶、子女、父母可以申请办理变更承租人过户手续。

    夫妻离婚涉及直管公产住宅房屋使用权过户的，可以申请办理变更承租人过户手续。

    第二十七条 直管公产住宅房屋承租人死亡的，新的承租人通过以下方式确定：

    （一）直管公产住宅房屋承租人生前可以指定其配偶、子女、父母或者其他同户口簿亲属在其死亡后继续承租直管公产住宅。指定行为可以采取司法公证或者到直管公产住宅房屋经营管理部门提交指定承租人告知书，并在本市主要纸质媒体刊登公告方式完成。

    （二）直管公产住宅房屋承租人生前未指定承租人的，承租人的配偶、子女、父母可以申请过户。承租人子女已故或者无本市常住居民户口的，承租人子女的子女可以申请过户。

    第二十八条 直管公产住宅房屋承租人死亡的，承租人的配偶、子女、父母放弃承租房屋的，与承租人同户口簿其他亲属可以申请过户。承租人的配偶、子女、父母应当出具具有法律效力的放弃承租房屋、同意过户给其他亲属的协议书。

    第二十九条 直管公产住宅房屋承租人死亡的，承租人无配偶、子女、父母，与承租人同户口簿其他亲属可以申请过户。

    第三十条 直管公产住宅房屋承租人死亡后没有符合第二十七条、第二十八条、第二十九条规定过户条件人员的，与承租人不同户口簿的兄弟姐妹可以在本市主要纸质媒体刊登公告，公告三个月期满无异议的，可以申请过户。

    第三十一条 直管公产住宅房屋使用权过户只能由一人提出申请；符合过户条件的人员有两人以上（含两人）的，应当达成一致意见后方可申请过户。

    符合过户条件人员达不成一致过户意见，无法共同确认新承租人的，可以采取使用权转让方式进行处置。

    第三十二条 直管公产住宅房屋承租人或者承租人死亡后符合申请过户条件人员协商一致采取使用权转让方式处置房屋的，可以通过置换经营单位申请直管公产住宅房屋使用权转让。

    第三十三条 未成年人或者无民事行为能力人、限制民事行为能力人申请直管公产住宅房屋过户的，应当由其法定代理人代理申请，并提交代为履行承租直管公产住宅房屋相关义务的保证书。

    符合过户条件的人员中有未成年人或者无民事行为能力人、限制民事行为能力人，并且由该未成年人或者无民事行为能力人、限制民事行为能力人以外的其他符合过户条件的人员申请直管公产住宅房屋过户的，其他符合过户条件的人员应当承诺保证未成年人或者无民事行为能力人、限制民事行为能力人可以在该房屋居住，提交承诺书后，可以申请过户。

    第三十四条 依据本办法第二十七条至第三十条规定仍无法确定新承租人的，直管公产房屋管理单位应当通知符合过户条件人员限期确定新承租人，逾期无法确定的，不动产权利人可以收回该直管公产住宅房屋使用权。

    第三十五条 直管公产房屋管理单位、置换经营单位应当将申请人提交的直管公产住房变更承租人相关申请材料录入直管公产房屋信息管理系统，可以到房屋现场进行查勘。

    房屋所在地的区住房建设行政主管部门对录入信息进行核查，经核查符合条件的，应当自受理之日起15个工作日内，办理直管公产住宅房屋变更承租人手续；不符合条件的，应当自受理之日起5个工作日内书面通知申请人并说明理由。

    第三十六条 自然人承租直管公产非住宅房屋的，涉及并户、分户、过户参照直管公产住宅房屋办理。

    第三十七条 未经直管公产房屋管理单位同意，直管公产住宅房屋承租人不得擅自转租房屋。

    第三十八条 公益一类、公益二类、生产经营类事业单位申请转让直管公产非住宅房屋使用权或变更承租人，经直管公产房屋管理单位核实符合条件的，报市住房城乡建设行政主管部门同意后，直管公产房屋管理单位与新承租人重新签订租赁合同。

    第三十九条 承租人转租直管公产非住宅房屋的，应当向直管公产房屋管理单位书面申请。直管公产房屋管理单位经现场查勘同意转租的，与承租人签订书面协议。转租收益按照承租人与直管公产房屋管理单位8:2的比例分配。

    承租人转租直管公产非住宅房屋从事生产经营活动的，应当符合国家和本市有关规定。

第四章 维修管理

    第四十条 承租人应当按照国家和本市有关规定以及房屋租赁合同的约定合理使用房屋，确保房屋住用安全。

    承租人因非正常使用造成房屋损坏的，应当负责修复，不能修复的应当赔偿。

    第四十一条 直管公产房屋管理单位应当对出租的直管公产房屋及其设施设备承担修缮责任，按照直管公产房屋的修缮范围、标准和技术规范进行维修、养护。保管自修的直管公产房屋的修缮责任由保管自修房屋承租人承担。

　　直管公产房屋的修缮责任人应当定期对直管公产房屋及其设施设备进行查勘，保证房屋安全和正常使用。

    第四十二条 直管公产房屋管理单位在修缮直管公产房屋时，承租人应当予以配合。承租人自行安装的装饰装修材料或者设施设备影响房屋修缮的，应当由承租人自行处理。因承租人未自行处理而造成其装饰装修材料和设施设备损坏的，直管公产房屋管理单位不承担赔偿责任。

　　对直管公产房屋共用部位、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。

    第四十三条 直管公产房屋管理单位应当从租金中提取不低于65%的资金作为修缮资金，并从修缮资金中提取一定比例的抢修资金，统筹用于直管公产房屋的应急抢修。

    第四十四条 直管公产非住宅房屋的承租人对房屋进行装修、改造，应当持装修、改造设计方案向直管公产房屋管理单位提出书面申请。涉及拆改房屋结构或者加大房屋荷载的，应当由原设计单位出具相关意见或者由承租人提供房屋安全鉴定报告。直管公产房屋管理单位应当到现场查勘，经审核同意后与承租人签订装修、改造协议书，明确相关责任。

第五章 附则

    第四十五条　违反本办法第三十七条规定，擅自转租直管公产住宅房屋的，由区住房建设行政主管部门责令限期整改。违反本办法第三十九条规定，擅自转租直管公产非住宅房屋的，由区住房建设行政主管部门责令限期补办转租手续。

    第四十六条　违反本办法第四十一条规定，直管公产房屋修缮责任人未对房屋进行维修、养护的，由住房建设行政主管部门责令限期改正；因维修、养护不当造成房屋安全隐患或者事故的，由修缮责任人依法承担相关法律责任。

    第四十七条　违反本办法第四十四条规定，直管公产房屋承租人擅自拆改房屋结构、加大房屋荷载的，由相关部门按照《天津市房屋安全使用管理条例》、《天津市街道综合执法暂行办法》等有关规定予以处理。

    第四十八条　从事直管公产房屋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。

    第四十九条 本市划转至区人民政府的直管公产房屋及其他公产房屋的管理参照本办法执行。

    第五十条　本办法自2019年11月1日起施行，2029年10月31日废止。