

# 如皋市人民政府办公室文件

皋政办规〔2024〕5号

---

## 市政府办公室关于印发《如皋市直管公房管理办法》的通知

各镇（区、街道）人民政府（管委会、办事处），市各相关部门和单位：

《如皋市直管公房管理办法》已经十八届市政府第四十三次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

如皋市人民政府办公室

2024年12月24日

（此件公开发布）

# 如皋市直管公房管理办法

第一条 为加强全市直管公房管理，促进国有资产保值增值，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》（2019修正）、《行政事业性国有资产管理条例》（中华人民共和国国务院令（第738号））等相关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称直管公房是指由如皋市住房和城乡建设局代表市政府直接管理的通过接管、经租、收购、新建、扩建的居住公房和非居住公房（保障性住房除外）。

第三条 本办法适用于全市范围内的直管居住公房和非居住公房管理。

第四条 直管公房的管理应遵循“尊重历史、立足实际、依法办理、分类管理”原则。

第五条 如皋市住房和城乡建设局是本市直管公房的行政主管部门。

如皋市住房保障服务中心受如皋市住房和城乡建设局的委托，具体负责直管公房的管理工作。

发展和改革、财政、审计、自然资源和规划、民政等市级机关部门应按照职责分工，密切配合，共同做好直管公房管理、监督的相关工作。

有关镇人民政府（街道办事处）配合做好直管公房管理工作。

第六条 直管公房承租人不得改变房屋的结构和用途，对已改变用途的，按房屋现用途实施管理。不得以任何方式将所承租的直管公房进行抵押、担保等活动。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。

第七条 直管公房需实行不动产权登记。直管公房不动产权的转移、变更、注销等活动经如皋市住房和城乡建设局同意后依法实施。

第八条 如皋市住房保障服务中心负责直管公房的清点、建档和档案管理等工作。直管公房管理权发生变更的，直管公房档案应当随管理权规范移交。

第九条 直管公房需要搬迁的，按照搬迁时点政策执行，房屋搬迁主体应在发布搬迁补偿方案征求意见期间内，及时与如皋市住房保障服务中心协商直管公房搬迁事宜，确定直管公房搬迁补偿方案，保障产权人与承租人的合法权益。

第十条 如皋市住房保障服务中心应配合房屋搬迁主体做好直管公房搬迁安置工作。直管公房承租人应配合如皋市住房保障服务中心和房屋搬迁部门做好搬迁工作，按时腾退房屋。

第十一条 搬迁范围内已出租的直管公房，自搬迁公告发布之日起，原租赁协议依约自动解除，由如皋市住房保障服务中心收回房屋使用权，办理停租手续。

第十二条 搬迁“私改”遗留问题已发还产权的房屋，原直管住房承租人已与房屋所有权人建立租赁关系的，对房屋所有权人进行安置补偿，承租人与房屋所有权人对解除租赁关系达不成协议的，对房屋所有权人实行房屋产权调换；对原直管住

房承租人未与房屋所有权人建立租赁关系的，由搬迁主体对房屋所有权人及如皋市住房保障服务中心实行“双重安置”，如皋市住房保障服务中心应安排住房租赁给原直管公房承租人。

第十三条 房屋搬迁主体应按照搬迁补偿方案约定向如皋市住房保障服务中心支付货币补偿或交付安置房屋，安置房屋应符合商品房交付条件。

如皋市住房保障服务中心应做好被搬迁直管公房、新增安置房屋的权属登记工作，防止国有资产流失。

第十四条 直管公房的租赁管理工作由如皋市住房保障服务中心负责统一实施。租赁直管公房应签订房屋租赁协议，明确租赁事项及租赁各方权利义务等内容。

第十五条 直管公房租赁协议由如皋市住房保障服务中心统一制定样式，协议内容按照民法典要求制定。

第十六条 直管公房承租人应按租赁协议及时缴纳租金及租赁保证金。非居住公房租赁期原则三年，如需继续使用，应在租赁期满前重新签订租赁协议。

第十七条 直管居住公房承租人提出申请，符合下列条件之一的，经如皋市住房保障服务中心审核同意后，可办理承租权变更：

1.承租人去世，与其连续共同居住两年以上家庭成员（家庭成员指配偶、父母及子女）要求承租或续租的，且其他同住家庭成员无异议的；

2.夫妻离异，承租人自愿或法院判决将房屋承租权转让给原配偶的；

3.一套住房两个承租人，其中一方承租人放弃承租权的。

符合以上条件且他处无房的，可以办理承租权变更；直管公房居住房承租权变更后，其租金根据本办法第二十三条相应调整；

第十八条 原承租人他处有住房且户籍迁往他处的，应办理退租；如需继续承租，一律实行公开招租，同等条件下原承租人优先。

第十九条 直管公房不得擅自转租、转借、转让等。承租人有违反租赁协议约定的行为，出租人有权依照法律程序和租赁协议约定收回房屋使用权，终止租赁协议。

第二十条 直管公房的置换、处置、购置等由如皋市住房保障服务中心形成意见，报如皋市住房和城乡建设局同意。

第二十一条 收回直管公房按照下列程序办理：

（一）书面通知，无法通知的应公告告知；

（二）收回租赁协议，无法收回的应公告作废；

（三）发布招领公告，妥善处理房屋内的遗留物品。如六个月内未取走全部遗留物品，则视为放弃全部遗留物品的所有权，按无主物处理；

（四）其它合法、有效的途径进行收回直管公房。

第二十二条 直管公房租金收缴由如皋市住房保障服务中心统一负责。

第二十三条 直管居住公房的租金参照相关部门规定的标准执行，租赁期内如遇政策性调整，应按新租金标准执行时间重新计租。

直管非居住公房租赁价格实行市场租金。

除涉及私房改造遗留等问题的，凡新增、租赁期满收回、退租收回的直管公房，一律实行公开招租。

第二十四条 收取租金须开具财政部门规定的票据，作为非税收入全额上缴市财政，实行收支两条线管理。

第二十五条 直管公房租金的收缴、使用应依法接受财政、审计等部门的监督。

第二十六条 如皋市住房保障服务中心负责直管公房日常维修养护管理工作。房屋租赁协议中另有约定的，按照约定承担房屋维修责任。

第二十七条 如皋市住房保障服务中心负责直管公房安全使用管理，掌握房屋完好情况，并根据房屋现状和季节特点，做好抗震加固、白蚁防治、防风、防汛等工作。

第二十八条 租赁协议中应当明确承租人的安全责任。承租人发现房屋及其附属设施设备损坏的，应及时告知如皋市住房保障服务中心，同时第一时间应急处置。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。

承租人应配合如皋市住房保障服务中心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。

第二十九条 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。

第三十条 文物保护单位、不可移动文物、历史建筑和传统风貌建筑等房屋的管理应当按照相关法律法规及规划的要求执行，其承租人应遵守相关法律法规及规划。

第三十一条 承租人所租赁房屋经评定为危房，如皋市住房保障服务中心书面通知承租人后，承租人仍拒绝搬迁、拒绝配合修缮的，如房屋发生险情，造成承租人或其他人财产损失、人身伤害的，由承租人承担相应的法律责任。

第三十二条 违反本办法相关规定的，由如皋市住房保障服务中心按照租赁协议条款执行，如协商未果的可通过诉讼方式解决。

第三十三条 如皋市住房保障服务中心工作人员滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或上级主管部门进行责任追究；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第三十四条 本办法自 2025 年 3 月 1 日起施行，有效期至 2030 年 2 月 28 日。原《如皋市直管公房管理办法》（皋政办发〔2015〕118 号）同时废止。

---

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，  
市检察院，市人武部，市各人民团体。

---

如皋市人民政府办公室

2024 年 12 月 24 日印发

---