

郑州市人民政府文件

郑政〔2021〕11号

郑州市人民政府

关于印发郑州市直管公房管理办法的通知

各开发区管委会，各区县（市）人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

现将《郑州市直管公房管理办法》印发给你们，请结合工作实际，认真贯彻执行。

2021年6月8日

郑州市直管公房管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强直管公房管理，最大程度发挥国有房产的价值，确保管理的持续、稳定、有效，依据《郑州市城市公有房屋管理条例》和其他相关规定，特制订本办法。

第二条 本办法所称直管公房，是指产权归属市政府且一直由房产管理部门代表市政府进行管理的公有房屋，包括住宅公房和非住宅公房。

直管公房的管理应坚持合法、公平、合理的原则。

第三条 直管公房实行市、区两级管理。市住房保障部门负责房屋产权、产籍管理，房屋出售等产权转移收入上缴市级财政；区住房保障部门负责直管公房的监护、经营、租赁、使用和修缮等管理工作，收取的租金按“收支两条线”上缴市级财政，按年度拨付区级财政，用于房屋修缮、养护等管理事项。

各级住房保障部门应建立直管公房日常管理台账，健全直管公房产权、产籍管理制度，实行直管公房信息化管理，预防和避免国有资产流失。

直管公房管理信息化系统纳入“城市大脑”平台建设，所需经费由市财政解决。

第四条 住宅公房租赁价格参照我市公共租赁住房租金标准执行；非住宅公房租赁价格实行市场调节价。租赁合同范本由市住房保障部门提供。

第二章 住宅房屋租赁管理

第五条 住宅公房原承租人同时具备以下条件，可申请继续承租：

- （一）具备本市城镇常住户口；
- （二）未按房改优惠政策购买公房，或参加单位利用自有土地集资建房；
- （三）未购买经济适用住房；
- （四）未承租行政机关、事业单位、国有或集体企业出租的住宅房屋；
- （五）未承租政府建设的公共租赁住房；
- （六）未申请或未按政策标准全额领取住房货币化补贴。

原承租人在婚前已经承租房屋的，且在婚后未共同享受优惠政策的，可不受配偶因素影响。

享受过第（二）、（三）、（四）项优惠政策，但累计相加未达到我市房改优惠出售政策应享受标准的，也可申请继续承租。

第六条 住宅公租房租赁期限每期三年。承租人在租赁期间，因违反《郑州市城市公有房屋管理条例》第二十三条之规定或租赁合同相关规定的，区级住房保障部门有权终止租赁合同并收回房屋。因条件变化不符合本办法第五条标准的，应主动退出租赁房屋，与区级住房保障部门解除租赁关系。如承租人确有腾退困难的，可申请暂按市场租金价格继续承租，重新建立租赁合同。

从区住房保障部门发出责令腾退公租房通知书之日起，到承租人腾退租赁房屋之日止，房屋租金按市场租金价格收取。

第七条 腾退后空置的住宅公租房，可面向符合公共租赁住房申请标准的对象轮候供应，参照我市公共租赁住房政策进行租赁管理，但不改变产权关系和原有管理体制。

原承租人因不符合承租条件需要腾退房屋，其直系亲属符合公共租赁住房申请标准的，在同等条件下，区住房保障部门可优先将腾退的房屋向直系亲属供应，按公租房管理模式重新签订租赁合同。

第八条 承租人在租赁期间死亡的，其共同居住的家庭成员，可在事实发生后三个月内申请租赁同一房屋。承租人配偶申请的，继续按原模式签订租赁合同；其他家庭成员提出申请，符合公共租赁住房申请标准的，按照公共租赁住房政策签订租赁合同；共同居住的家庭成员有多人提出申请，且符合承租条件，可按配偶、子女、其他家庭成员的先后顺序确定。共同居住的家庭成员均不符合条件或者三个月内未提出申请的，由区住房保障部

门收回房屋。

承租人在租赁期间离婚的，可依照约定由配偶申请继续承租房屋，继续按原模式签订租赁合同。

第九条 住宅公房租赁期满，承租人如需继续租用的，应在租赁期满前三十日内向区住房保障部门提出书面申请，符合承租条件的，办理续租手续。租赁期满前三十日内未提出租赁申请的，根据合同约定，期满自动解除租赁关系，由区住房保障部门收回房屋。

第十条 住宅公房在历史上经过拆迁，承租人按照政策缴纳拆迁超面积款的，在腾退或收回房屋时按原数额退还该款项，资金由市财政部门从已售直管公房售房款中解决。

第十一条 住宅公房租金参照我市公共租赁住房租金标准执行时，各区住房保障部门可根据所辖住宅公房具体情况，在核定租金时给予年代折扣和设施折扣。核减系数由各区自行决定，核减后成套住宅租金不得低于同区域公共租赁住房租金标准的50%，非成套住宅租金不得低于同区域公共租赁住房租金标准的40%。所承租的直管公房是承租人唯一住房，且建筑面积不超过60平方米的，可再给予20%的折扣。

计租面积、楼层增减系数、朝向增减系数仍按照《郑州市公有住房租金改革实施办法》（郑政〔1994〕48号）执行。

承租人符合廉租住房申请条件的，可参照廉租户租金标准收取。

第三章 非住宅房屋租赁管理

第十二条 非住宅公房在出租或续签租赁合同前，应通过市场采集样本或专业评估方式确定拟出租价格，并通过网络发布、现场张贴等方式予以公布。实际签订合同的出租价格，不得低于前期公布的拟出租价格。

第十三条 通过市场采集样本方式确定拟出租价格的，采集样本数不得低于三个。采集样本必须依据房屋所处区段、是否临街、朝向、楼层、结构、设施、装修状况等因素综合确定，不得以指标差距大的房屋出租价格作为采集样本。

同类指标样本确实难以采集的房屋，必须通过专业评估方式确定拟出租价格。

第十四条 非住宅公房租赁方原则上应通过公开竞价方式确定。竞价方式可以通过网上竞价、现场竞价、招标等方式进行。原承租人有继续承租要求的，在不低于市场评估价的前提下，可优先续签租赁合同。

对于一些特殊难租房屋，或者通过正常程序无法确定租赁方导致房屋连续空置三个月以上的，可通过协商方式确定租赁方，但应经区住房保障部门领导集体研究。

第十五条 非住宅公房租赁合同签订期限一般不得超过三年，对于地段偏远、设施不全的仓库等房屋不得超过五年。房屋租赁合同当中，不得通过“到期自动续约”等条款来变相延长租

赁期限。不得有“以实物抵租金”“以装修款抵租金”“设施改造费用抵租金”等条款，应当保证租金全额入账。应当有“不得转租”条款，并设定相应的违约责任。

第十六条 拨给公益性单位使用的直管公房，承租人免交租金的，由其承担维修责任和安全责任。承租人转为非公益性单位的，重新签订租赁合同，按照市场标准收取租金。

第四章 租赁期间产权转移

第十七条 直管公房遇有征收和拆迁安置时，按照价值或面积相当的原则进行安置。若实行产权调换，安置单位不得再向承租人收取费用，也不得将公房和私房合并安置在同一房屋。若实行货币补偿，以征收安置政策为准。

第十八条 承租户不符合房改条件，购买所承租公房产权的，应按市场评估价出售。历史上因公房拆迁，交过拆迁超面积款的，超面积部分不再缴纳购房款。

第五章 直管公房修缮

第十九条 各区住房保障部门根据每年查勘的情况，建立在册危房统计表，并进行动态调整，根据在册危房状况制定全年翻修或大修计划。

未列入在册危房范围内的房屋出现构件变形、异常响动等情形，各区住房保障部门应向市房产安全管理部门报告，经共同查勘确认，属于危房的，列入翻修或大修计划。

中修、小修工程由区住房保障部门根据房屋动态跟踪的结果，及时进行维修养护

第二十条 各区住房保障部门收取的租金，原则上要将不低于60%的租金用于房屋维修。

已出售直管公房维修资金的使用，由房屋所在地的区住房保障部门申请，具体程序按照《郑州市房屋专项维修资金管理办法》的相关规定执行。

已售直管公房、未售直管公房、私房毗连的公有部位、共用设施需要维修时，按照产权面积比例分摊维修费用。

在房屋修缮过程中，本栋楼已售直管公房售房款中提取的房屋专项维修资金不足时，差额部分由相关业主按照各自拥有物业建筑面积分摊。标准和程序按照《郑州市房屋专项维修资金交存管理实施细则》相关规定执行。

第二十一条 直管公房修缮程序如下：

(一) 按照年度翻修或者大修计划，区住房保障部门拟定房屋修缮方案，并进行公示。

(二) 承租人应当做好腾房等配合房屋修缮的准备工作。

(三) 区住房保障部门组织实施房屋修缮的具体工作。

(四) 翻修、大修工程竣工后，按照有关法律、法规规定，

组织竣工验收。

第二十二条 已售直管公房因交易转让房屋所有权或因拆迁等其他原因造成房屋灭失的，从购房款中提取的维修资金余额留存于原售房单位。

第六章 责任监督

第二十三条 承租人若违反消防、安全、卫生等有关规定，造成房屋及其附属设施设备损坏、危及房屋安全、房屋火灾、倒塌或人员伤亡的，应当承担修复赔偿责任及由此引起的法律责任。

第二十四条 承租人不符承租条件拒不退出、也不按市场租金价格缴纳租金的，由区级住房保障部门向房屋所在地的人民法院提起诉讼。

公职人员不符承租住宅公房条件拒不退出的，由区住房保障部门同时函告承租人所在单位或相关纪检监察部门。

第二十五条 各区住房保障部门应当加强日常管理，严格执行公房管理的各项规定，及时发现和清退不符承租条件的承租人。未按规定要求开展工作、造成国有资产收益流失或者违规收取费用的，依法追究当事人责任。

第二十六条 在变更承租人过程中，住房保障部门不得违规收取费用。

第七章 附 则

第二十七条 各县（市）、上街区住房保障部门管理的公房，以及市内五区住房保障部门管理的自管公房，可参照本办法规定执行。

第二十八条 本办法自 2021 年 7 月 1 日起实行。

- 附件：1. 住宅公房租金计算公式
2. 住宅公房租金楼层增减系数表
3. 住宅公房租金朝向增减系数表

附件 1

住宅公房租金计算公式

住房租金 = 公租房地段标准租金 × [(1 + 设施折扣 + 十年代折扣 + 唯一住房折扣) × (1 + 楼层增减系数 + 朝向增减系数)] × 计租面积

例 1：张三住管城回族区西大街 X 号院 X 号楼 X 单元 1 层 X 号，总层数为 6 层。房屋建筑面积 59 平方米，计租面积 50 平方米，建筑年代为 1985 年，混砖一级，室内无天然气、无暖气，无电梯，三居室（一个不朝南），唯一住房。

该房屋位于公租房一类区域，标准租金为每月 14 元/平方米。经区住房保障部门审定其中设施折扣和年代折扣总和为 50%，唯一住房且建筑面积不超过 60 平方米，再折扣 20%。

其租金为 = $14 \text{ 元/m}^2 \times [(1 - 50\% - 20\%) \times (1 + \text{层次} 0\% + \text{朝向} - 1\%)] \times \text{计租面积 } 50\text{m}^2 = 208 \text{ 元}$ 。

例 2：李四住中原区建设西路 X 号院 X 号楼 X 单元 7 层 X 号（总层数为 7 层，无电梯），建筑面积 90 平方米，计租面积 79 平方米，建筑年代为 2000 年，混砖一级，室内有天然气，无暖气，三居室（两间不朝南），非唯一住房。

该房位于公租房三类区域，标准租金为每月 9 元/平方米。

经区住房保障部门审定其中设施折扣和年代折扣总和为 25%。

其租金为 = $9 \text{ 元/m}^2 \times [(1 - 25\%) \times (1 + \text{层次} - 14\% + \text{朝向} - 2\%)] \times \text{计租面积 } 79\text{m}^2 = 447.93 \text{ 元}$ 。

附件 2

住宅公房租金楼层增减系数表（%）

系数 层次 楼层	一层	二层	三层	四层	五层	六层	七层
二层楼	0	0					
三层楼	0	+3	-3				
四层楼	0	+3	+3	-6			
五层楼	0	+3	+4	+2	-9		
六层楼	0	+3	+4	+4	0	-11	
七层楼	0	+3	+9	+8	0	-6	-14

附件 3

住宅公房租金朝向增减系数表（%）

全朝南	一个不朝南	二个不朝南	三个不朝南
0	-1	-2	-3

主办：市住房保障局

督办：市政府办公厅五处

抄送：市委各部门，郑州警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院。

郑州市人民政府办公厅

2021年6月11日印发

