

连江县人民政府文件

连政规〔2024〕3号

连江县人民政府关于印发 《连江县国有房产管理办法》的通知

各乡（镇）人民政府，县直有关单位，各开发区管委会：

为健全我县国有房产管理办法，促进国有房产管理规范化、制度化，《连江县国有房产管理办法》已经县政府研究同意，现印发给你们，请结合实际，认真抓好落实。

连江县人民政府
2024年6月25日

(此件主动公开)

连江县国有房产管理办法

第一章 总 则

第一条 为健全我县国有房产管理办法，促进国有房产管理规范化、制度化，保障国有房产所有权人和使用人的合法权益，根据国家法律法规和有关规定,结合本县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的国有房产包括直管公房，公共租赁住房，廉租住房，单位住宅，行政机关及全额拨款事业单位剩余公有住房（不含办公用房），关、停、并、转的国有企事业单位移交的房产以及县政府授权管理的其他房产等。

第三条 本办法适用于本县国有房产的经营和管理。

公共租赁住房、廉租住房的管理，根据《连江县公共租赁住房管理办法》（连政综〔2014〕26号），《连江县保障房配租和管理的实施意见》（连政综〔2014〕28号）和《连江县公共租赁住房 and 廉租住房并轨运行实施意见》（连政综〔2015〕89号）等公租房相关政策执行，直管公房由住建部门参照《福州市国有房产管理办法》（福州市人民政府令第56号）进行县直管公房日常管理。

第四条 连江县国有资产管理中心是县国有房产的主管部

门，监督各国有房产产权单位按本管理办法执行。

机关、事业单位办公用房由县机关事务服务中心负责管理；直管公房、公共租赁住房、廉租住房由县住建部门负责管理；单位住宅，行政机关及全额拨款事业单位剩余公有住房（不含办公用房），关、停、并、转的国有企事业单位移交的房产以及县政府授权管理的其他房产等各产权单位根据“谁使用、谁申报、谁负责”的原则对国有房产进行管理。待单位住宅权属界定明确后，根据实际需要调拨或转让等方式分期分批移交给县管国企。

第五条 国有房产的所有权和使用权受国家法律保护,任何单位和个人不得侵占国有房产。

禁止任何单位或个人非法租赁、买卖国有房产或利用国有房产危害公共利益，损害他人合法权益。

第六条 国有房产的租金收入应按规定上缴同级财政，实行收支两条线管理。

第二章 租赁管理

第七条 国有房产产权单位作为国有房产的出租人，应加强国有房产用房管理，制定单位国有房产管理制度；与承租人签订租赁合同，约定租赁面积、租赁期限、租赁用途、租赁价格、修

缮义务、违约责任、房屋交付与收回等主要条款。

乡镇及开发区为本单位在职职工提供的单位宿舍，产权单位根据本单位实际情况制定单位宿舍用房管理制度，提升宿舍管理的规范化水平。

第八条 国有房产的租赁实行标准租金和市场租金。国有房产实行标准租金的范围和租金标准按县政府有关规定执行，在租赁期内，如有调整，则按新的租金标准执行。

实行标准租金的租赁合同，在租赁期内标准租金遇有政策性调整时，应当按新租金标准重新签订租赁合同。

本办法出台前已依法依规租赁的直管公房（不含其他公有住房）住户，可参照原租金标准执行。

第九条 承租人应当按月足额缴纳房屋租金，不得无故拒付或拖欠租金。

第十条 未经出租人（产权所有人）同意，国有房产不得转租或以承包、联营、转借、转让等方式变相转租。

未经同意擅自转租的，转租无效，并且转租收益归出租人所有，承租人承担相应的违约责任。

第十一条 租赁期满后，承租人应当腾空搬离承租房屋，将房屋交还给出租人。如需继续承租，在同等条件下，符合国有房产管理规定的原承租人有优先承租权。

第十二条 在租赁期间，承租人租赁的房屋经有资质的危房

鉴定机构鉴定为 D 级危房的，自鉴定报告出具之日为租赁合同终止的基准日。由原产权单位负责人员搬离工作，要求承租人 10 日内无条件腾空搬离，原产权单位负责将腾空后的房屋移交至县土地发展中心，由县土地发展中心负责管理；未搬离的，由承租人承担安全责任。

第十三条 承租人有下列行为之一的，出租人有权解除租赁合同，收回房屋，并可索赔经济损失：

- （一）无正当理由拖欠房屋租金累计达六个月的；
- （二）无正当理由房屋闲置六个月以上的；
- （三）擅自改变房屋用途的；
- （四）擅自将房屋转租、转让、转借他人或擅自调换使用的；
- （五）擅自对房屋进行扩建、改建、拆建或损坏承重结构的；
- （六）利用承租房屋进行非法活动或非法谋利的；
- （七）故意损坏国有房产的；
- （八）其他严重损害出租人利益的行为。

第十四条 在租赁期间，城市改造建设征收国有房产的，承租人应积极配合解除租赁合同，按规定时间腾空搬离房屋。

第十五条 国有房产产权单位应当建立国有房产产业档案及承租人的信息档案，定期核查本单位国有房产状况，做到资料真实完整，全面反映房屋的来源、座落、结构、面积、设备、用途、完好程度和变动情况，同时加强日常巡查、管理工作。

第十六条 国有住宅房屋实行一户一租制度，一户只能租赁一处实行标准租金的住宅房屋。对租赁两处以上住宅房屋的，出租人有权解除原租赁合同，收回出租房屋或对承租人自住的一处住房外所租赁的房屋实行市场租金。

第十七条 实行标准租金的住宅房屋承租人在租赁期限内死亡的，其成年直系近亲属同时符合下列条件的，可以在原承租人死亡6个月内向国有房产产权单位申请继续使用居住：

- （一）与原承租人在同一户籍内；
- （二）与原承租人共同居住生活2年以上；
- （三）县城内无住房；
- （四）未享受过国家规定的住房优惠政策；
- （五）一次性付清原承租人所欠房屋租金。

同一户籍内原承租人有多个直系近亲属的，各直系亲属之间必须协商一致，确定其中符合公有住房承租条件的一人为新承租人。

6个月内不申请变更承租人或协商不一致无法确定新承租人的，出租人有权解除租赁合同，收回房屋。

租赁期满后，原承租人的直系近亲属无权继续使用，租赁合同终止，出租人应当将国有房屋收回。

第三章 使用管理

第十八条 承租人对所承租的房屋负有维修养护责任，任何单位和个人都不得损坏国有房产，不得利用国有房产谋取非法利益。

第十九条 承租国有房产不得擅自改变房屋用途。因历史原因改变用途的，报经出租人同意后，重新签订租赁合同，明确租金标准。

第二十条 承租人不得对所承租的国有房产进行改建、扩建。

在本办法实施前承租人因生产或生活需要对承租的国有房产进行改建、扩建的，应当到国有房产产权单位进行备案登记，因改建、扩建新增的房产所有权属出租人所有。

第二十一条 承租人对房屋进行装饰和添装设备时，不得拆建或损坏承重结构，影响房屋安全；因承租人的使用原因，造成房屋及人身财产损害的，由承租人承担责任。

第二十二条 因暴雨、洪水、台风、地震等自然灾害影响，承租人应当服从所属乡镇的统一安排，暂时搬离所租住的国有房产或自行解决居所。

第四章 修缮管理

第二十三条 出租人与承租人共同承担维修养护国有房产及其附属设施的责任。双方应当在房屋租赁合同中明确约定修缮责

任。对危及房屋使用安全的维修项目，承租人要及时报修，出租人应当及时维修。

遇暴雨、洪水、台风、地震等自然灾害，国有房产产权单位应配合所属乡镇提前做好防范人员转移、安置等工作，发现房屋险情，及时抢修。

第二十四条 房屋及其附属设施属于自然损坏的，由出租人负责维修，因承租人使用不当或过错造成损坏的，由承租人负责修复。

第二十五条 出租人应对房屋及其附属设施进行定期检查、修缮、保证其正常使用和安全。

在房屋修缮或对危房进行翻修加固时，承租人和相邻人应积极配合，主动搬迁，不得无理阻挠或借故提出不合理要求，阻碍房屋的修缮。

第二十六条 国有房产修缮所需的资金应当列入单位预算，专款专用，严禁挪用。房屋修缮资金的投入必须满足房屋安全住用和基本使用条件的需要，优先安排危房抢险加固、治漏资金。

第五章 法律责任

第二十七条 承租人违反房屋租赁合同约定，有擅自转租、转借国有房产、擅自改变房屋用途或擅自对房屋进行改扩建等违

约行为的，出租人依合同约定收取违约金、提前终止合同，并要求承租人搬离。承租人逾期不支付违约金或逾期未搬离的，由出租人依法起诉和申请法院强制执行。

第二十八条 利用承租房屋进行非法活动或者强占国有房产的，由公安机关依据《中华人民共和国治安管理处罚法》等法律法规予以处罚。

第二十九条 国有房产产权单位在执行本办法中有弄虚作假、徇私舞弊、敲诈勒索等违法行为的，依法追究行政责任、刑事责任。

第六章 附 则

第三十条 本办法自发布之日起施行，有效期五年。