

附件

# 广州市民政局代管房管理办法

(公开征求意见稿)

## 第一章 总则

**第一条** 为规范广州市民政局代管房管理，发挥代管房效益，实现资产保值增值和有效配置，根据有关法律法规，结合代管房实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称代管房，是指由市政府委托市民政局代管的封建宗派性的、组织瓦解确已无人主持的会馆、书院、试馆、宗祠、堂、社团等团体产业，以及接管后经扩、加、改建和征收补偿的房屋，以不动产权证书、接管通知书、房地产权属证明书以及政府出具相关文书等作为房屋管理的权属来源文件。

代管房按使用性质分为住宅、非住宅。

**第三条** 本办法适用于市民政局代管房。

划拨使用、移交国有租赁平台实施市场化运营的代管房按有关规定执行，不适用本办法。

**第四条** 代管房管理应当遵循尊重历史、规范管理、合理利用的原则。

**第五条** 代管房管理包括产权管理、使用管理、修缮养护等

具体工作。

**第六条** 市民政局是代管房行政主管部门，负责统筹、指导、监督代管房管理，拟定相关政策，并组织实施本办法。

市民政局房屋管理所是代管房具体管理单位，负责按本办法落实代管房管理的具体事务性工作，承担代管房的产权办理、租赁、修缮和改建等具体工作，按规定办理代管房管理事项相关报批手续，可以依据实际情况制定代管房管理相关工作实施细则。

公安、财政、规划、住建、消防、城管等部门依职能配合做好代管房管理工作。

属地街道应当配合做好代管房日常管理及应急抢险等工作。

## 第二章 产权管理

**第七条** 代管房的产权属于国家所有，以广州市民政局名义依法办理不动产登记。

**第八条** 代管房管理应当建立健全代管房产权产籍档案，动态掌握代管房的产权、座落、结构、面积、使用、租赁、损坏、修缮以及增减变化情况。

**第九条** 代管房发生面积或者用途变更、征收补偿或者划拨等产权转移、灭失等情形，需办理产权登记的，应当按照我市不动产登记相关规定办理。

**第十条** 代管房发生征收补偿的，就代管房补偿方式、原则、

标准等事项由市民政局审核。征收产生的货币补偿应扣除相关税费后，全额上缴市财政局。

**第十一条** 代管房发生划拨移交的，征求市财政、规划、住建等相关职能部门意见后，报市政府审批。实物移交后，向市不动产登记部门申请办理不动产转移登记。

### 第三章 使用管理

**第十二条** 原则上代管房按照规划用途使用，使用方式包括出租、自用等，以及保障正常使用的应急安置、维修周转。

**第十三条** 代管房住宅主要用于历史租户的居住使用。

对因租户腾退等原因空置的住宅，可以用于以下用途：

（一）改善居住拥挤等历史租户的居住条件；

（二）出租给民政部门认定的最低生活保障家庭、最低生活保障边缘家庭、支出型困难家庭或者特困人员中的住房困难群众，以及年满 16 周岁、未满 18 周岁且符合《中华人民共和国民法典》第十八条规定视为完全民事行为能力人和已年满 18 周岁的孤儿中的住房困难群众。

（三）代管房排危抢险所需的应急安置；

（四）代管房维修周转；

（五）参照非住宅方式出租。

**第十四条** 租户承租代管房住宅应当以家庭为单位，由一名

具有完全民事行为能力的家庭成员作为承租人，并将其配偶、未成年子女及其他同住同户籍的近亲属申报为共同居住的家庭成员。

前款所述近亲属因就学、服兵役等原因暂时不与承租人同住同户籍的，仍可以视为共同居住的家庭成员。

**第十五条** 承租代管房住宅，应当同时满足以下条件：

（一）承租人具有广州户籍，但本办法施行前已是代管房承租人的除外；

（二）承租人及共同居住的家庭成员在本市范围内无自有产权住宅或者自有产权住宅但家庭人均建筑面积不足15平方米；

（三）承租人及共同居住的家庭成员在本市范围内未享受过购买共有产权住房、解困房、安居房、经济适用住房、拆迁安置新社区住房、落实侨房政策专用房、配售型保障性住房等购房优惠政策。

（四）承租人及共同居住的家庭成员在本市范围内未享受广州市公共租赁住房保障（含住房和补贴），未承租总使用面积30平方米及以上、家庭人均建筑面积15平方米及以上（或者使用面积12平方米及以上）的其他公房住宅。

有以下情形之一的，不受前款规定限制：

- （一）历史租户因夫妻双方房改面积未达标而补租代管房的；
- （二）同一房屋公私混合，无法独立使用的。
- （三）参照非住宅方式出租的。

**第十六条** 以单位名义承租的代管房住宅的，租赁期满后，原则上应当改由实际使用人按本节规定办理承租。存在以下情形的，可以继续以单位名义承租：

（一）因应急安置、信访维稳等特殊原因，或者因公检法、纪检、巡察、审计、国安等特殊性质工作，需要以单位名义承租的；

（二）因征拆、拨用等历史遗留问题，需要以单位名义承租的；

（三）有国家、省、市政策文件明确规定的。

**第十七条** 下列情况之一，经核实代管房住宅由承租人实际居住且无违法违规、无违反租赁合同约定的情形，符合代管房住宅承租资格条件的，经承租人和共同居住的家庭成员协商一致后共同申请，可以按程序办理承租人变更手续：

（一）承租人调离本市，出国定居要求改为其同住同户籍两年以上的申请人承租的；

（二）承租人夫妻双方离婚后更改为对方承租的；

（三）承租人承租的住房因城市建设拆迁、征收由项目单位分户（套）安置的，可以办理分户变更手续；

（四）其他有合理理由要求办理变更的。

承租人死亡或者失去民事行为能力的，共同居住的家庭成员可以共同推荐一名符合代管房承租资格条件的成员为该房屋的新承租人。

单位承租的住宅改由实际居住人员承租的，由单位和实际居住人员书面申请，并提供实际居住人及家庭成员的相关资料，实际居住人员符合本办法规定的代管房住宅承租条件的，可以按程序办理承租人变更手续。

**第十八条** 代管房住宅承租人之间自愿协商，无违反租赁合同约定、代管房相关管理规定的情形，可以共同申请互相调换房屋。

**第十九条** 个人承租代管房住宅应当根据市公房住宅租金标准计租。

以单位名义承租的住宅房屋执行以下租金标准：

（一）承租单位可以证明由固定实际使用人连续使用一年以上的，结合该实际使用人情况，按我市公房住宅租金标准计租；

（二）无固定实际使用人的周转房，行政事业单位按市公房住宅租金标准成本租金均价计收租金，成本租金高于我市最新公布的房屋租金参考价的，可以按我市最新公布的房屋租金参考价计收租金。非行政事业单位按市最新公布的房屋租金参考价或者市场评估价计租。

（三）国家、省、市政策文件规定的其他住宅租金标准。

**第二十条** 代管房非住宅主要用于公开招租，但存在下列情形的可以定向出租。

（一）行政事业单位符合国家、省、市关于政府办公用房标准的相关要求，按程序报批后承租作办公使用的；

(二) 社区卫生服务中心承租作非营利性经营用房的;

(三) 社区居委会承租作办公用房的;

(四) 街道办事处承租作为政务服务中心、党群服务中心老人饭堂、老人活动中心、志愿者服务站等公益用途的;

(五) 市民政局房屋管理所用作办公、应急和抢险物资储存使用的;

(六) 因征拆、同一房屋公私混合等特殊情况,无法进行公开招租的;

(七) 经市政府批准或者有其他政策文件规定可以定向出租的。

**第二十一条** 代管房非住宅公开招租应当按最新公布的房屋租金参考价或者以有资质的社会评估机构出具的评估价作为公开招租的标底价。经公开招租后流标的,可以按不超过20%的幅度下调前次标底价继续招租。如下调幅度达到20%仍招租不成功的,由出租方委托新的有资质的评估机构对出租的物业重新进行评估,并按以上程序重新进行招租。

**第二十二条** 定向租赁的代管房非住宅按照最新公布的房屋租金参考价或者评估价计租。以下情形除外:

(一) 免收租金。

1. 市级行政、公益一类事业单位承租代管房非住宅作办公使用或者公益用途的(需在租赁合同中约定,下同);

2. 市民政局房屋管理所使用代管房作办公、应急和抢险物质

储存使用的；

3.国家、省、市政策文件规定的其他免收租金的情形。

(二) 优惠租金。

1.非市级行政事业单位、社区居委会承租代管房非住宅作公益用途的，按照全间每月5元/平方米计租；

2.国家、省、市政策文件规定的其他优惠租金的情形。

**第二十三条** 对历史上、实际上房屋规划用途改变的代管房，按以下情形分类处理：

(一) 具备条件恢复为规划用途的房屋，恢复为规划用途使用管理；

(二) 对不具备条件恢复为规划用途，不涉及用途变更登记的房屋，可以按‘一户一策’原则制定管理方案，经市民政局同意后，按实际用途保留使用；

(三) 未进行房屋登记或者虽已登记但规划用途不明确的，按实际用途保留使用。

**第二十四条** 代管房出租按以下办理：

(一) 住宅新增承租、续租、承租人变更、承租房屋变更，由市民政局房屋管理所核实办理。

(二) 公开招租、定向租赁、改变规划用途出租，由市民政局房屋管理所报市民政局批准。

**第二十五条** 代管房按实际使用性质收取租金，如有其他相关政策文件明确标准的，从其规定。出租所取得的租金收入扣除

相关税费（含评估费、交易服务费等）后实行收支两条线管理，按规定纳入财政预算管理。

**第二十六条** 承租代管房应当签订房屋租赁合同，并参照市住建部门最新印发的直管房租赁合同示范文本，对房屋的基本情况、租金标准、保证金金额、租金及保证金收取方式、租赁期限、违约责任、双方权利义务以及合同解除等事项予以明确。

**第二十七条** 代管房住宅每期合同的期限原则上不超过5年。

代管房非住宅每期合同的期限原则上不超过6年，因承租方投入成本较大等特殊原因需要超过6年的，应当委托中介机构进行专项论证，但每期合同最长不得超过12年。

代管房中的文物建筑、历史建筑、历史风貌建筑，因修缮、保护等特殊需要，作为非住宅使用的，租赁期限可以适当延长，但每期合同最长不得超过20年。

对于代管房的租赁期限，国家、省、市另有政策文件规定的从其规定。

**第二十八条** 代管房住宅及定向出租的非住宅，租赁期限届满，租赁合同终止。承租人需要继续租用的，应当在租赁期限届满前3个月书面向市民政局房屋管理所申请办理续租手续。经审查后符合租赁条件的，可办理续租。

公开招租的代管房非住宅，在租赁期限届满前6个月，市民政局房屋管理所应当组织公开招租并告知原租户。在同等条件

下，原租户享有优先承租权。

**第二十九条** 新租赁的代管房住宅按60元/平方米×使用面积的标准收取保证金，本办法施行前已收取的除外。民政部门认定的最低生活保障家庭、最低生活保障边缘家庭、支出型困难家庭、特困人员或者市总工会认定的特困职工家庭可以免收租赁保证金。

代管房非住宅按3个月的房屋租金标准收取租赁保证金，若非住宅免收租金或者收取优惠租金的，租赁保证金按3个月的房屋租金参考价或者市场评估价计算。

**第三十条** 市民政局房屋管理所作为出租人应当承担以下责任：

（一）严格执行有关法律、法规和政策规定，依法办事，认真履责；

（二）完善保密管理措施，对在代管房管理工作中获取的商业秘密、个人隐私负有保密责任；

（三）建立代管房巡查制度并定期对辖区内的代管房进行巡查，发现房屋存在安全隐患的，应当及时处理。具有重大消防安全隐患或者鉴定为危险房屋的代管房不得出租；

（四）与代管房承租人签订安全责任书，列明双方的房屋安全责任，督导承租人安全规范使用代管房；

（五）代管房租赁合同约定的其他责任。

市民政局房屋管理所对代管房安全鉴定和修缮养护等事务

性工作，可以通过依法购买政府服务等形式交由相应单位办理。

**第三十一条** 承租人应当与市民政局房屋管理所签订房屋租赁合同，按照租赁合同约定使用房屋，承担以下责任：

（一）及时缴纳租金和其他费用，不得擅自转租、分租、转借代管房，不得私自调换；

（二）租赁期满，或者租赁合同解除的，承租人应当自租赁期满，或者收到市民政局房屋管理所关于租赁合同解除的通知之日起30日内结清有关费用，交回原承租房屋和设备给市民政局房屋管理所；

（三）住宅承租人如实申报承租人及共同居住的家庭成员的信息及变动情况；

（四）与市民政局房屋管理所签订安全责任书，不得实施危及房屋安全的行为；

（五）积极配合市民政局房屋管理所开展房屋安全检查、修缮，发现代管房所属设施、设备损坏的，应当及时告知市民政局房屋管理所。因承租人使用不当造成损坏的，承租人应当自费恢复原状；

（六）发现代管房出现坍塌或者其他危险的，应当立即告知市民政局房屋管理所，并配合做好安全疏散和修缮改造临迁工作；

（七）违反租赁合同约定或者有关法律法规政策的规定导致安全事故、造成财产损失的，应当承担相应法律责任；

(八) 代管房租赁合同约定的其他责任。

**第三十二条** 代管房承租人存在以下情形之一的，市民政局房屋管理所责令承租人进行整改并依据房屋租赁合同进行如下处理：

(一) 存在违反法律政策或者合同约定的危及房屋安全行为的，承租人应当停止相应行为，恢复房屋原状，造成损失的须承担赔偿责任；

(二) 租赁期内，逾期交付租金的，每逾期1日出租人有权按拖欠租金额的百分之一向承租人收取违约金，但最高不超过其拖欠租金额；

(三) 存在其他违反法律政策规定或者违反合同约定行为，但不属于本办法第三十三条合同解除情形的，由市民政局房屋管理所责令承租方整改，如有经济损失的由承租方按责任赔偿损失。

**第三十三条** 代管房承租人或者共同居住的家庭成员存在以下情况之一，违反房屋租赁合同约定的，租赁合同解除，承租人应当在租赁合同解除后30日内向市民政局房屋管理所交还房屋使用权并搬离房屋：

(一) 承租人提供虚假信息骗取承租资格的；

(二) 住宅承租人或者共同居住的家庭成员不符合承租代管房住宅资格条件的；

(三) 住宅承租人连续欠租达6个月或者累计欠租达12个月；

(四) 承租人擅自转租、分租、转借、私自调换代管房的;

(五) 承租人或者共同居住的家庭成员实施危及房屋安全的行为,经管理部门提出限期整改,承租人在规定时间内仍不整改或者整改未达要求的;

(六) 法律法规规定、合同约定的其他事由。

住宅住户未签订房屋租赁合同或者租赁合同到期后承租人未签订新的租赁合同,经市民政局房屋管理所催告后仍不签订,或者住户、承租人申请签订但市民政局房屋管理所审核不符合代管房承租条件的由市民政局房屋管理所责令住户承租人限期搬离。

**第三十四条** 应当交还房屋但相关单位或者个人逾期不交还的,市民政局房屋管理所按照租赁合同的约定收取房屋占用费。

租赁合同未明确占用费,或者未签订租赁合同的,市民政局房屋管理所可以按照房屋建筑面积、最新公布的房屋租金参考价的2倍收取占用费。

对有生效的司法裁判文书、存在征拆历史遗留问题、产权争议、名下无房产或者名下房产无法使用等合理理由暂时无法搬迁的,市民政局房屋管理所可以按照房屋建筑面积、最新公布的房屋租金参考价收取租金。生效的司法裁判文书已明确租金标准的从其标准。

**第三十五条** 代管房住宅承租人违反房屋租赁合同的约

定，市民政局房屋管理所可以依法进行处理，代管房承租人拒不履行行政处理决定且合同内容具有可执行性的，由市民政局房屋管理所依法申请人民法院强制执行。

## 第四章 修缮养护

**第三十六条** 市民政局房屋管理所要建立健全代管房安全巡查和维修改造等内部管理制度，明确管理责任，加强修缮养护，推进代管房安全使用。

对代管房已纳入历史建筑或传统风貌建筑的，应按《广州市历史文化名城保护条例》及有关规定执行；对已公布为历史文化名城保护对象的代管房，应向相关职能部门公开共享信息，加强部门联动协同，共同做好名城保护传承工作。

**第三十七条** 每年应定期对代管房进行安全巡查。对可能存在损坏的房屋，依据损坏程度组织开展房屋完损性鉴定或者房屋结构安全检测，并制定年度房屋维修计划，实施维修改造。

**第三十八条** 对原租户腾退后空置，不满足现行居住使用要求无法重新利用的代管房，应当采取整合、改造等措施进行盘活。因无厨卫、无间隔等非独立成套，达不到基本必要居住条件的住宅，完成改造后可以重新使用；因缺少排污管道等市政设施，暂不具备改造条件的住宅，应当暂停使用，有条件后实施改造。

## 第五章 监督检查

**第三十九条** 代管房管理监督工作应当坚持单位内部监督与财务监督、审计监督、社会监督相结合，事前监督与事中监督、事后监督相结合，日常监督与专项检查相结合。

**第四十条** 对存在违反代管房管理规定的行为，以及其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违规行为，依照《中华人民共和国公职人员政务处分法》《中华人民共和国公务员法》《事业单位工作人员处分规定》《财政违法行为处罚处分条例》和《广州市关于加强市直党政机关工作人员财经问责工作的意见》等有关规定追究责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十一条** 在代管房管理过程中有下列情形之一的，依纪依法追究相关人员责任：

- （一）未按照规定设置代管房台账；
- （二）未按规定经集体决策；
- （三）未按规定权限申报，擅自将代管房出租，或者违规办理代管房出租；
- （四）未按规定及时、足额上缴租金收入；
- （五）其他造成代管房损失的行为。

## 第六章 附则

**第四十二条** 本办法自印发之日起施行，有效期 5 年。本办法施行前，已受理的租赁事项按受理时的相关规定办理，已签订租赁合同的按原合同约定继续履行。本办法施行前出台的代管房管理相关规定，如有与本办法不一致的，以本办法规定为准。