

北京市西城区人民政府文件

西政发〔2016〕1号

北京市西城区人民政府关于印发 北京市西城区直管公房管理暂行规定的通知

区政府各委、办、局，各街道办事处，各有关单位：

经第122次区政府常务会议研究同意，现将《北京市西城区直管公房管理暂行规定》印发给你们，请遵照执行。

北京市西城区人民政府

2016年1月5日

北京市西城区直管公房管理暂行规定

第一章 总 则

第一条 为加强我区直管公房管理，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《北京市人民政府关于城市公有房屋管理的若干规定》，结合我区实际，制定本规定。

第二条 本规定所称直管公房是指由西城区房屋土地经营管理中心和北京宣房投资管理公司代表政府依法直接进行经营和管理的国有房屋。

第二章 直管公房管理部门的责任

第三条 直管公房管理部门应当根据房屋使用性质和经其批准的用途与承租人签订租赁合同。

第四条 直管公房中由居民承租用于居住用房的租金按政府规定的标准执行。用于生产经营的非居住用房租金标准按照市场价格协商议定；由机关事业单位承租并自用的非居住用房租金标准执行政府定价。

租赁期内如遇政策性租金调整或房屋条件发生变化，应按新租金标准重新计租，并与承租人重新签订租赁合同予以确认。

直管公房租金收入优先用于保障直管公房的维修养护及日

常管理经费等开支。

第五条 直管公房承租人的变更须符合合同约定，并需与承租人重新签订租赁合同，不得违规办理变更承租人的手续。

第六条 直管公房管理部门不得擅自改变房屋使用性质和用途。非经法定程序，不得擅自将直管公房划转给其他单位或个人。

第七条 直管公房管理部门应对房屋使用情况做好全面排查和日常巡查。

直管公房管理部门负责直管公房日常维修养护管理工作。法律、法规、规章另有规定或者租赁合同另有约定的，按照规定或者约定承担房屋维修责任。

直管公房管理部门负责直管公房安全使用管理，对危及房屋、承租人及使用人生命财产安全需立即维修的，直管公房管理部门应及时组织维修。经有关部门鉴定为危险房屋的，应及时开展解危排险工作。

直管公房管理部门应根据房屋状况和资金情况，有计划地进行房屋维修养护，资金不足时，可申请区财政部门给予相应补贴。

第八条 社区居委会、居民或其他社会组织如发现承租人涉嫌擅自转租、转借、改变房屋使用性质和用途、擅自改变房屋结构面积等行为的，可以向公房管理部门举报。

直管公房管理部门在日常巡查维护中发现承租人有上述行为，需要调查取证的，政府各相关部门、各街道办事处应予以积极配合，并出具相关证明材料。

经过调查取证，发现承租人确实存在擅自转租、转借、改变房屋使用性质和用途、擅自改变房屋结构面积以及存在房屋使用安全、卫生、经营等行为的违规情况，需由有关部门进行查处的，直管公房管理部门应向区房管局、西城工商分局、西城公安分局、区住建委、西城规划分局、区安监局、区食药局、区文化委、区地税局等相关部门举报，由各部门根据各自职责开展执法工作。

第三章 承租人的责任

第九条 承租人必须按照合同规定按时向直管公房管理部门缴纳租金。

第十条 承租人应当保护并合理使用房屋及附属设施设备、共用部位，不得擅自改变房屋的结构和用途，不得侵占公共部位，搭建违法建筑物、构筑物，不得擅自转租转借。

非居住用房的承租人开展的生产经营活动应符合西城区城市功能发展定位，不得违反《西城区新增产业的禁止和限制目录》的相关规定。

承租的公房为不可移动文物的，在使用房屋过程中应严格遵守文物保护方面的法律法规。

第十一条 承租人应配合直管公房管理部门对房屋进行修缮和查勘，不得借故阻挠、妨碍。承租人如发现房屋及其附属设施设备损坏的，应及时告知直管公房管理部门；如遇危房翻建，承租人及使用人应该配合直管公房管理部门腾空房屋。

第四章 法律责任

第十二条 直管公房系国有财产，任何单位和个人不得私自买卖、侵占直管公房，不得利用直管公房从事非法活动或牟取非法收入。

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。

第十三条 无故拖欠租金的，直管公房管理部门除收取补交房租外，有权按租赁合同的约定收取违约金。

第十四条 承租人违反以下规定的，应承担赔偿责任：

- （一）对房屋进行擅自拆改的，应负责恢复原状并赔偿损失；
- （二）承租人或使用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；
- （三）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并赔偿损失。

第十五条 承租人有下列情形之一的，直管公房管理部门应出具书面告知书，限期十五日内予以改正，逾期不改正的，直管公房管理部门向承租人出具《合同终止告知书》，终止合同，收回房屋，存在纠纷的向人民法院提起诉讼：

- （一）擅自将承租的房屋转租、转让、转借、私自交换使用、出卖或变相出卖使用权的；
- （二）擅自改变房屋使用性质和用途的；
- （三）无正当理由拖欠房租六个月以上的；

(四) 房屋无故空闲连续六个月以上的；

(五) 利用房屋进行非法活动的；

(六) 法律法规规章规定的其他情形。

承租人具有上述行为之一，侵犯了直管公房管理部门合法权益的，直管公房管理部门有权依法追究其侵权责任。

第十六条 承租人利用直管公房从事经营活动办理工商注册手续时，应当有直管公房管理部门出具的房屋具体使用用途的情况说明，否则西城工商分局不予办理工商注册手续。

第十七条 区政府要加强对直管公房管理部门工作的督促检查、指导和考核，及时通报有关情况。对违反本规定第三条至第八条的行为，视情节轻重，分别追究直接责任人、分管领导乃至主要领导责任；造成经济损失的，要求责任人给予经济赔偿；触犯法律法规的，追究其法律责任。

第五章 附 则

第十八条 本规定自 2016 年 2 月 6 日起施行，有效期 3 年。

抄送：区委各部门，区武装部。

区人大常委会办公室，区政协办公室，区人民法院，区人民检察院。

北京市西城区人民政府办公室

2016 年 1 月 6 日印发
