

广东省公有房产管理办法

第一章 总则

第一条 为加强公有房产（以下简称公房）的管理，更好地为生产和城镇人民生活服务，特根据国家的法律、法令，制定本办法。

第二条 公房是指依法收归国有和国家、地方、企业投资建购的全民所有制的房屋。

第三条 各级房管部门是各级人民政府贯彻执行国家的房产方针政策，行使房产管理的职能机构，负责统管公房工作。

第四条 对通用公房（包括公有住宅、中小学校舍、机关、事业单位、文化、卫生、商业、服务行业的房屋，以及企业厂区以外的公用房屋）应逐步实行统一管理。在未全面实行统一管理前，已纳入统管的，由房管部门直接管理；未纳入统管的，由产权单位管理。

第五条 公房管理工作，应坚持以租养房，充分利用，加强维修，逐步改造以及为生产和人民生活服务。

第二章 产权和产籍

第六条 公房的产权、产籍管理，是公房管理的基础。各级房管部门应做到产权确认有合法依据，产权归属清楚，产籍资料完整。房管部门和产权单位应建立健全公房产籍档案，切实掌握公房的产权、座落、结构、面积、设备、使用、租赁、损坏、修复以及增减变化情况。各产权单位应按市、县房管部门的规定，提供所管公房的有关情况及其报表。

第七条 逐步扩大通用公房的统管面。今后依法没收或按规定接收归公的通用房屋，国家和地方投资由市、县统一建设的住宅，一律纳入统管。各单位自建的房屋，由建设单位管理，经协商同意，亦可纳入统管。已统管的公房，不再无偿将产权转移给其他单位。

第八条 在本办法公布之前，已拨用或借用的公房，使用单位只有原定使用性质的使用权，不需使用时，应交还房管部门管理，不得私自将房屋转租、转让、转卖。

第九条 不属统管范围的公房，以及未纳入统管的通用公房，其产权单位应向市、县房管部门办理产权登记，由房管部门审查确认后，发给房产所有证。

第十条 各单位新建的房屋，建成后也应登记领证。如发生产权转移、结构变更等事项，应办理转移、变更登记。过去房管部门拨、借的公房，使用单位应向房管部门办理使用登记，由房管部门发给使用证。经登记发证房产，其产权和使用权受法律保护。不按规定办理登记领证的公房，归房管部门统一管理。

第三章 租赁使用

第十一条 住宅分配的对象，主要是无房户、危房户、拥挤户以及按政策应优先照顾的住户，各单位对住宅分配要实行民主分房，接受群众监督。

第十二条 已纳入统管的公房，除过去已免租拨、借的外，今后需要使用的，不论单位或个人，一律要向房管部门承租。过去免租拨、借的，如果已改变使用性质，应照章向房管部门交纳租金。

第十三条 单位或个人承租公房，应经房管部门或产权单位同意，办理租赁手续，订立租约，发给租用证明后，才得迁入住、用。

第十四条 公房出租的租金，原则上包括房屋的折旧费、维修费、管理费、税金和利息。在省未颁布统一的公房租金标准前，各市、县公房的租金标准，由市、县人民政府制定施行。

第十五条 单位和个人租用公房应按约交租，不得拖欠。拖欠房租经催收仍不缴交的，职工干部由所在单位的财务部门从工资中扣缴，机关单位由开户银行划缴。

第十六条 单位和个人租用的公房，不需使用时，应退回给房管部门或产权单位另行安排，不得转让、转租、分租，不得擅自改变使

用性质，不得私自调换。承租户因情况变化，原租房屋有宽余的，房管部门或产权单位应对其租用房屋进行调整，或收回宽余部分。

第十七条 单位和个人对租用的公房和附属设备负有保护的责
任，未经房管部门或产权单位同意，不得改变房屋结构，不得乱拆乱
搭，不得堆放危险品和有损房屋的物品，不得在房中从事损坏房屋、
影响安全的活动。因上述原因而造成房屋或设备损坏，应负修复或赔
偿之责。

第十八条 有关单位需要在公房上钉码拉线、挂牌竖竿，应事先
经房管部门或产权单位同意，同时不得损坏房屋，影响安全，否则应
负赔偿之责。如因房屋修建要拆除所挂牌、线时，应无条件拆除。

第四章 修缮养护

第十九条 房管部门或产权单位每年应定期对所管的房屋进行安
全检查，并制定年度房屋维修计划，做好维修工作。认真搞好危房的
维修及破、漏房屋的正常养护。积极做到房屋不倒、不塌、不漏、沟
管畅通、地面平整、窗门和各种设备经常保持完好。

第二十条 公房的维修养护，由房管部门或产权单位负责。已纳
入统管而过去免租拨、借的公房，由使用单位负责维修养护。由房管
部门出租的，属自然性损坏，由房管部门负责。有些小修小补，可由

房管部门给材料，由租户修理。凡不属养护性质的装修、粉饰以及人为性的损坏，概由租户负责。

由于房管部门或产权单位失职，造成房屋倒塌事故，使租户受到损失的，由房管部门或产权单位负责赔偿。

第二十一条 单位需要对纳入统管的公房改建、扩建或拆除重建，应报房管部门审查批准并订立协约后，才得进行。经批准对公房改、扩建的，工程费用、材料概由改、扩建单位负责。增加的房屋的产权归属，由双方议定。产权归属房管部门的，仍由改、扩建单位租用，可免纳三至十年的租金；产权归属扩建单位的，扩建单位应按月向房管部门交纳结构费和土地使用费。经批准对公房拆除重建的，工程费用、材料概由拆建单位负责，房管部门得保持原有房屋面积的产权，增加的房屋归拆建单位所有。

单位或个人在改建、扩建工程中，不得损坏原有公房结构和邻近房屋，否则应负责赔偿。

第二十二条 单位因建设需要征用拆迁公房时，应按《国家建设征用土地条例》办理征用手续，给予补偿和安排住户。

第二十三条 公房的租金使用，应贯彻以租养房、专款专用的原则，主要用于房屋的维修，不准挪作他用。

第五章 奖励和处罚

第二十四条 对模范执行和维护本办法有显著成绩的单位和个人，分别由市、县人民政府或房管部门给予表扬或奖励。

第二十五条 对违反本办法的单位和个人，按下列情况，分别给予处理：

（一）使用单位或个人私自将公房转租、转让、转卖者，房管部门有权将公房收回；

（二）单位和个人租用公房，无故拖欠房租经催收仍不缴交者，对单位处以 500 元以上 1000 元以下罚款；对个人处以 50 元以上 100 元以下罚款。有意连续拖欠房租半年以上者，房管部门或产权单位除追收欠租外，有权将房屋收回；

（三）单位和个人强占住房者，房管部门或产权单位有权责令其限期迁出，除追收强占期间的租金外，并对单位处以 1000 元罚款，对个人处以 100 元罚款。拒不交纳租金的，按第十五条的规定扣缴；

（四）单位和个人违反住房管理规定，造成倒房伤人事故和人为的火灾事故者，除赔偿损失外，交司法机关依法追究刑事责任；

（五）房管部门及其工作人员在住宅分配和管理工作中以权谋私、索礼受贿，情节严重者；单位和个人强占住房拒不迁出，拒纳租金，情节恶劣者；以暴力行为阻碍房管人员依法执行职务者，分别交公安、司法机关依法处理。

第二十六条 全民所有制企业、事业单位和行政机关支付的经济赔偿和罚款，应从该单位的留成利润、企业基金、经费包干节余等资金中支付，不得摊入生产成本或基本建设投资，不得列入营业外支出，不得因被罚款而减少上交利润和应纳税金。对个人的罚款，由个人负担。

罚款一定要数据准确，手续完善。罚款一律上缴当地人民政府财政部门。

第六章 附则

第二十七条 本办法除产权管理外，适用于纳入社会主义改造的经租房。

第二十八条 各市、县人民政府可根据本办法，制订实施细则，报省、地主管部门备案。

第二十九条 本办法自公布之日起施行。