

# 哈尔滨市住房和城乡建设局 哈尔滨市人民政府国有资产监督管理委员会

## 文件

哈住建规〔2024〕1号

## 关于印发《哈尔滨市直管公有房屋承租人 变更管理规定》的通知

各相关单位：

经市政府同意，现将《哈尔滨市直管公有房屋承租人变更管理规定》印发你们，请认真遵照执行。

特此通知。

哈尔滨市住房和城乡建设局



哈尔滨市人民政府国有资产监督管理委员会

2024年1月3日





# 哈尔滨市直管公有房屋承租人变更 管理规定

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强并规范直管公有房屋承租人变更业务，依法有效保障政府、直管公有房屋产权单位和经营管理单位（以下简称公有房屋管理单位）、变更双方合法权益，避免租赁纠纷，根据《黑龙江省城镇公有房屋管理条例》等相关法律法规及政策文件，特制定本规定。

**第二条** 本规定适用于哈尔滨市直管公有房屋承租人变更业务和管理。

**第三条** 本规定所称直管公有房屋承租人变更包括直管公有房屋延续性承租人变更和直管公有房屋使用权转让。

直管公有房屋延续性承租人变更是指，经公有房屋管理单位同意，将直管公有房屋承租人变更为其家庭成员的直管公有房屋管理业务。

本规定所称家庭成员是指承租人的配偶、子女、父母、孙子女、外孙子女、祖父母、外祖父母。

直管公有房屋使用权转让是指，经公有房屋管理单位同意，承租人或承租单位作为转让方将直管公有房屋使用权转让给受让方，并向公有房屋管理单位缴纳直管公有房屋使用权转让收益的管理业务。直管公有房屋不允许分割转让。



**第四条** 直管公有房屋承租人变更后，房屋产权性质不发生变化。

**第五条** 直管公有房屋承租人变更遵循自愿、依法、合规原则。

## **第二章 直管公有房屋延续性承租人变更业务**

**第六条** 拟变更承租人必须满足以下条件：

有与原承租人直管公有房屋地址相一致的常住户口且与原承租人共同居住的时间满一年。

拟变更承租人为原承租人配偶的，不受户籍限制。

**第七条** 申请延续性承租人变更需提供以下材料：

（一）承租人的书面申请；承租人死亡的由拟变更承租人提出的书面申请及原承租人死亡证明。

（二）合法有效的直管公有房屋租赁合同。

（三）承租人与拟变更承租人身份证、户口簿。

（四）夫妻协议离婚需办理承租人变更的，需提交民政部门备案的离婚协议和离婚证明。

（五）存在家庭成员对承租人变更有争议等其他情形的，还需提供人民法院判决书、调解书、协助执行通知书、仲裁裁决书等确定拟变更承租人的证明材料。

（六）承租人与家庭成员同意承租人变更或放弃承租权利的协议书或声明书，存在委托情形或法定监护人代理申请的，需提交委托书或保证书。

（七）其他需提供的材料。

**第八条** 承租人结清租金后提交申请，公有房屋管理单位对符合业务办理条件、申请材料齐全的予以受理、审核，审核无误后与拟变更承租人签订直管公有房屋租赁合同。

### **第三章 直管公有房屋使用权转让业务**

**第九条** 申请直管公有房屋转让需提供以下材料：

- (一) 转让双方签订的直管公有房屋使用权转让合同。
- (二) 合法有效的直管公有房屋租赁合同。
- (三) 以个人名义承租公有房屋办理使用权转让业务的需提供承租人和受让方的户口及身份证件。

非自然人承租公有房屋办理使用权转让业务的需提供承租单位以及受让方的身份证明、营业执照副本、法定代表人身份证明等。转让方是承租直管公有房屋的国有企事业单位的，需分别按照行政事业单位资产处置管理规定或企业国有资产处置管理规定提供相关审批文件；转让方是承租直管公有房屋的非国有企事业单位的，需按公司章程等规定履行法人决定程序，并提供合法有效的相关材料。

(四) 存在承租人变更有争议等其他情形的，还需提供人民法院判决书、调解书、协助执行通知书、仲裁裁决书等材料。

(五) 承租人与家庭成员同意承租人变更或放弃承租权利的协议书或声明书；存在委托情形的，需提交委托书。

(六) 其他需提供的材料。

**第十条** 转让双方结清租金后共同提交申请，公有房屋管理单



位对符合业务办理条件、申请材料齐全的予以受理，依据房屋转让价格向转让方收取转让收益后，与受让方签订直管公有房屋租赁合同。

**第十一条** 房屋使用用途为公有住宅的，公有房屋管理单位按房屋转让价格的 8%收取转让收益，房屋转让价格的 92%归转让方所有，转让价格明显低于市场价格的，以市场价格为准。

房屋使用用途为公有非住宅的，公有房屋管理单位按房屋转让价格的 15%收取转让收益，房屋转让价格的 85%归转让方所有，转让价格明显低于市场价格的，以市场价格为准。

**第十二条** 直管公有房屋转让收益应按照国家财务制度规定使用票据，用于公有房屋的管理、维护。

#### **第四章 其他**

**第十三条** 公有房屋管理单位应建立健全档案管理制度，定期将档案材料按照有关规定存档备查。档案材料永久保存。

**第十四条** 经公有房屋管理单位核验符合办理条件的承租人变更业务应于 3 个工作日内办理完结。

#### **第五章 相关责任**

**第十五条** 存在变更双方提供虚假证明材料等情形的，由责任人承担因此造成的经济损失及相关法律责任。

**第十六条** 直管公有房屋管理单位工作人员应认真履责，严格审核相关手续，不得有下列行为：

(一) 玩忽职守、徇私舞弊，擅自调整直管公有房屋转让收

益标准;

(二) 串通直管公有房屋变更双方提供虚假证明等材料;

(三) 其他违法、违规行为。

存在以上行为情节轻微的, 由其所在单位或者上级部门依据有关规定追究责任; 情节严重的, 依法移交有关部门处理。

## 第六章 附则

**第十七条** 本规定自发文之日起执行。

