

# 广州市住房和城乡建设委员会关于规范直管房非住宅租赁管理有关事项的通知

各有关单位：

为规范直管房非住宅租赁管理，根据《广东省公有房产管理办法》（粤府〔1983〕4号，2002修正）《广州市财政局关于印发广州市市属行政事业单位国有资产使用管理办法的通知》（穗财规字〔2016〕1号）等有关规定，经市政府批准同意，现就直管房非住宅租赁管理有关事项通知如下：

## 一、适用范围及有关定义

（一）本通知适用于市住房城乡建设委委托各直管房管理单位管理的非住宅性质直管房。

（二）本通知所称直管房非住宅公开招租方式是指各直管房管理单位通过符合资质要求的产权交易机构招租，或根据实际采取网络竞价、现场报价、专家评审、招投标等有利于公平竞争的市场化交易方式。

## 二、基本原则

坚持公开、公正、公平的原则，坚持经济效益与社会效益相统一的原则，充分发挥直管房非住宅物业存量资源优势，确保国有资产保值增值。

### 三、管理要求

(一)直管房非住宅出租原则上须参照穗财规字〔2016〕1号文和《广州市市属行政事业单位国有资产和公共资源进入产权交易市场交易暂行办法的通知》(穗财经〔2011〕14号)的要求实行公开招租。如各区政府自行制定公开招租制度,应参照上述规定执行。

(二)下列情形可实行定向租赁。

1. 行政事业单位承租作办公使用的,必须符合国家、省、市关于政府办公用房标准的相关要求,并按下列规定报批和计收租金:

(1) 中央、省属行政事业单位承租直管房非住宅作办公使用的,由承租单位向直管房管理部门提出承租申请,经市住房城乡建设委、财政局审核同意后,由直管房管理部门办理承租手续;租金标准按照最新公布的办公用房租金参考(或市场评估价)执行。

(2) 市级行政、公益一类事业单位承租直管房非住宅作办公使用的,直管房面积标准由其主管部门按照国家、省、市办公、业务用房标准相关规定征求市住房城乡建设委、财政局意见同意后,由直管房管理部门办理免租使用手续,房屋的日常维护、维修及安全责任等相关事项全部由承租使用单位负责;市级公益二、三类事业单位(含其他经费自理事业单位)承租直管房非住宅作办公使用的,直管房面积标准由其主管部门按照国家、省、市办公、业务用房标准相关规定征求市住房城乡建设委、财政局意见同意后,由直管房管

理部门按照最新公布的办公用房租金参考价（或市场评估价）办理承租手续；市级直管房管理部门承租作办公用房的给予免租使用。

（3）区级行政事业单位（不含街道办事处）承租直管房非住宅用作办公使用的，由区核定办公用房标准的政府部门出具承租单位办公用房面积的书面意见，经区政府批准后，向直管房管理部门办理承租手续；租金标准按照最新公布的办公用房租金参考价（或市场评估价）执行。区直管房管理部门办公用房符合规定面积的给予免租使用，办公用房面积超标部分的租金标准按照最新公布的办公用房租金参考价（或市场评估价）执行。

2. 社区卫生服务中心承租作非营利性经营用房的，建筑面积在 1000 平方米以内的，按 5 元/平方米·月计算租金。建筑面积超过 1000 平方米和作营利性用房的部分，租金标准按照最新公布的办公用房租金参考价（或市场评估价）执行。

3. 各街道办事处、社区居委会承租直管房非住宅作办公用房或社区服务用房的（包括社区管理公共中心、居委管理中心、星光老年之家、老人饭堂等），建筑面积在 100 平方米以内按 5 元/平方米·月计算租金。未配建社区服务用房的各街道办事处、社区居委会承租直管房非住宅建筑面积超过 100 平方米的部分或已配建社区服务用房的社区居委会再承租直管房非住宅作办公或社区服务用房使用的，租金标

准按照最新公布的办公用房租金参考价（或市场评估价）执行。

4. 全资国有企业（以国资、工商部门登记核准文件为准）和供销合作社全资企业（以供销合作社、工商部门登记核准文件为准）承租，用于粮、油销售，农资、副食品供销等社会基层供应和服务网点的经营性用房，租金标准按照最新公布的商业用房租金参考价（或市场评估价）执行。如国家、省、市另有政策规定给予优惠的，从其规定。

5. 新华书店承租的，根据《广东省新闻出版广电局等12部门关于支持实体书店发展的实施意见》（粤新广规范〔2017〕1号）规定，租金标准按照最新公布的商业用房租金参考价（或市场评估价）减免50%以上执行。如国家、省、市另有政策规定给予优惠的，从其规定。

6. 各直管房管理部门使用直管房作应急和抢险物质储存使用的给予免租使用。

7. 其他因特殊情况不适宜公开招租的直管房非住宅，经市政府批准可直接定向租赁，租金标准按照最新公布的商业用房租金参考价（或市场评估价）执行。如国家、省、市另有政策规定给予优惠的，从其规定。

（三）住改非直管房（即房地产权登记簿记载为住宅性质的直管房调整作商铺、仓库、车位、前铺后居等使用）应严格按照房地产权登记簿登记或接管证明文件上的使用性质使用，簿载登记或接管证明文件上为住宅性质的应恢复为住宅性质使用管理，不再作为非住宅性质直管房出租。

1. 租赁合同期限已届满的，自本通知生效之日起，各直管房管理部门应在一个月内与现租户重新签订为期一年的过渡协议，过渡期内租金标准可以按照最新公布的商业用房租金参考价（或市场评估价）执行，过渡期结束后即时恢复为住宅性质使用管理。

2. 租赁合同期限未到期的，自本通知印发之日起，各直管房管理单位应在一个月内认真排查现租户是否严格履行租赁合同义务。针对现租户的不同情况，分类处理如下：

(1) 如现租户有违反法律规定或者合同约定情形，各直管房管理单位应当及时取证并妥善保全证据，按照法律规定、合同约定或者经协商一致解除合同。解除合同前应书面告知现租户，并依法采取适当方式清退租户、收回房屋。

(2) 如现租户未违反租赁合同规定的承租人义务，各直管房管理单位应主动与租户协商并在三个月内重新签订为期一年的过渡协议，租金标准按照最新公布的商业用房租金参考价（或市场评估价）执行，过渡期结束后恢复为住宅性质使用管理。

#### 四、工作要求

##### (一) 健全制度。

1. 各区政府要建立健全直管房租赁、经营管理责任制度，按照“收支两条线”的原则，将直管房的租金收入纳入财政管理，保障直管房改造、维修、管理资金落实到位，确保直管房安全正常使用，并应根据工作需要加强各直管房管理单位的专业化人员配备，提高管理的专业化水平。

2. 各直管房管理单位应依照本通知及时制定、完善直管房租赁管理制度，明确直管房租赁审批权限和工作内容及流程，并按要求报送市住房城乡建设委备案。

3. 各直管房管理单位应建立直管房租赁管理台账，将直管房非住宅纳入直管房管理信息平台，实现动态监管；加强对直管房非住宅物业租赁的跟踪管理，严格规范租赁行为。

## （二）监督检查。

1. 市住房城乡建设委将加强对各直管房管理单位直管房非住宅出租管理工作的指导，每年不定期组织对各直管房管理单位的直管房非住宅出租管理工作进行监督检查。

2. 各直管房管理单位要加强直管房的日常管理，对承租人违反直管房管理规定取得、使用直管房的，要加大查处力度；对擅自转租直管房的，要按规定收回直管房使用权。对承租人拒不配合的，按照合同约定的违约责任条款处理，应遵循民事法律途径解决，必要时申请人民法院强制执行。

3. 各直管房管理单位要增强服务意识，提升管理和服务水平，强化对直管房管理人员的监管。对管理人员在日常管理、业务审批过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规追究其责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

## 五、其他

（一）各直管房管理单位与承租人签订租赁合同原则上应当使用广州市住房和城乡建设委员会印发的《广州市直管房租赁合同（非住宅）》示范文本，与承租人明确约定不得

将房屋转租、分租、转让、转借他人或调换使用等，租赁期限最长不得超过五年。

(二) 本通知自发布之日起生效。《关于规范 2007 年直管房租赁有关工作的通知》(穗国房〔2007〕313 号)、《关于规范直管房非住宅租赁工作的补充通知》(穗国房〔2009〕789 号)、《关于调整街道居委会承租直管房租金的通知》(穗国房〔2010〕541 号) 同时废止。

广州市住房和城乡建设委员会

2018 年 4 月 11 日

(联系人:周侃、冷雪,联系电话:83367092、83772765)