

南昌市住房和城乡建设局
南昌市机关事务管理局
南昌市财政局
南昌市国有资产监督管理委员会
南昌市自然资源和规划局

洪住建字〔2023〕158号

关于印发南昌市市级行政事业单位
公有住宅管理规定的通知

各市级行政事业单位：

《南昌市市级行政事业单位公有住宅管理规定》已经市政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

(此页无正文)



南昌市住房和城乡建设局



南昌市机关事务管理局



南昌市财政局



南昌市国有资产监督管理委员会



南昌市自然资源和规划局

2023年8月16日

南昌市住房和城乡建设局办公室

2023年8月16日印发

南昌市市级行政事业单位公有住宅管理规定

第一章 总 则

第一条 为加强本市市级行政事业单位公有住宅（以下简称“公有住宅”）的管理，规范公有住宅的使用（含出租）、处置及日常管理等行为，保障公有住宅所有人、经营管理人、承租人等相关主体的合法权益。根据国家法律、法规、政策，结合我市实际情况制定本规定。

第二条 市级行政事业单位公有住宅是指市本级行政事业单位所有（管理），未按《南昌市房改出售公有住房暂行规定》进行房改出售，房屋产权仍属市级行政事业单位所有（管理）的直管公有住房、解困房、单位公有住宅（自管公有住房）等。

公有住宅分两类：一类是因我国住房制度等历史原因依法取得无固定期限租赁权的实物分配的公有住宅（以下称“无固定租期的公有住宅”）；二类是除无固定租期的公有住宅以外的公有住宅（含无固定租期的公有住宅承租人退出后的公有住宅）（以下称“除无固定租期的公有住宅以外的公有住宅”）。

第三条 南昌市市级行政事业单位公有住宅的租赁、处置及日常管理等适用本规定；无固定租期的公有住宅的租赁

和处置继续按原有政策执行，其余管理适用本规定。

第四条 公有住宅的产权（管理）单位是本市行政区域内公有住宅管理的责任主体。市住建行政主管部门是本市行政区域内公有住宅管理的行业指导部门。

第五条 公有住宅权属登记不变，统一备案至市机关事务管理局；租赁、处置及日常管理仍由产权（管理）单位负责。

第二章 不动产登记

第六条 公有住宅均应进行不动产登记。产权（管理）单位应按规定办理不动产登记手续，并取得《不动产权证》。

第七条 公有住宅产权（管理）单位应建立健全公有住宅产籍档案、资产台账，实行动态管理，切实掌握公有住宅的权属、坐落、结构、面积、设备、使用状态、租赁、损坏、修复以及增减变化情况；如发生产权转移、变更或注销应及时办理产权登记。上述动态变化情况，应于十五个工作日内备案至市机关事务管理局。

第三章 租 赁

第八条 产权（管理）单位应按照国家相应法律、法规、政策对公有住宅进行出租。除无固定租期的公有住宅以外的公有住宅，其承租类型及承租政策如下：

（一）产权（管理）单位可将其作为本单位干部职工的周转房，由产权（管理）单位自行确定租赁对象、租金标准、

租赁双方权责等事项，并自行开展租赁工作。

（二）产权（管理）单位可将其公开竞价拍租，拍租前须征求市机关事务管理局意见，并根据公有住宅权属不同，分类实行公开竞价拍租：已注入南昌市金城、金轨、金振、金昌四家国有资产运营有限责任公司的公有住宅拍租事宜具体按照市财政局、市国资委《关于进一步规范我市集中管理市直行政事业单位国有资产公开招租工作的通知》（洪财资产〔2015〕10号）执行；未注入南昌市金城、金轨、金振、金昌四家国有资产运营有限责任公司的公有住宅拍租事宜应严格按照《南昌市财政局关于印发南昌市市级行政事业单位国有资产配置使用处置管理暂行办法的通知》（洪财资〔2019〕7号）执行。出租收益按政府非税收入收缴管理有关规定上缴市级国库，纳入市级财政预算管理。

第九条 公有住宅租赁应当签订租赁合同，其中：公开竞价拍租或作为周转房出租的，承租期原则上不超过五年，并应当根据租赁期限合理设置租金递增比例；租赁合同到期后，原承租人在同等条件下享有优先承租权。

第四章 处 置

第十条 公有住宅处置分为按政策房改、公开竞价拍卖。

第十一条 公有住宅房改出售的，须根据《南昌市房改出售公有住房暂行规定》执行。

第十二条 公有住宅公开竞价拍卖的，产权（管理）单位在拍卖前须征求市机关事务管理局意见，并根据公有住宅权属不同，分类实行公开竞价拍卖：已注入南昌市金城、金轨、金振、金昌四家国有资产运营有限责任公司的公有住宅拍卖事宜具体按照市财政局、市国资委《关于印发〈南昌市市直行政事业单位国有资产集中管理暂行办法〉的通知》（洪财资产〔2013〕1号）执行；未注入南昌市金城、金轨、金振、金昌四家国有资产运营有限责任公司的公有住宅拍卖事宜应严格按照《南昌市财政局关于印发南昌市市级行政事业单位国有资产配置使用处置管理暂行办法的通知》（洪财资〔2019〕7号）执行。拍卖前应委托第三方评估机构对拍卖底价进行评估，统一到江西省南昌公共资源交易中心挂牌，依法依规公开拍卖。拍卖收入按照政府非税收入收缴管理有关规定上缴市级国库，纳入市级财政预算管理。

第十三条 公有住宅被征收或因地震、台风、战争等不可抗力灭失的，按照相关政策处理。

第五章 日常管理

第十四条 公有住宅的产权（管理）单位和承租人有责任维护公有住宅的使用安全，应当按照房屋的用途管理并合理使用房屋，不得擅自改变公有住宅的使用性质。单位和个人对承租的公有住宅及附属设施负有保护的责任。未经产权

(管理)单位同意,承租人不得改变房屋结构,不得乱拆乱搭,不得存放危险品和有损房屋的物品,不得在房屋中从事损坏房屋、影响安全的活动。

第十五条 公有住宅的产权(管理)单位和承租人均须按《南昌市房屋使用安全管理条例》规定及订立的租赁合同,严格履行公有住宅使用安全责任。

第十六条 产权(管理)单位应加强经常性检查、养护,通过有效的技术手段,有计划的修缮,提高公有住宅完好率,延长使用年限。

第十七条 公有住宅的维修应贯彻执行国家和地方规定的原则、范围和标准。凡不属养护性质的装修、装饰及人为性质的损坏等概由承租人负责。

第十八条 公有住宅被鉴定为C、D级危房需要排危处置的,应按相关规定执行。

第十九条 产权(管理)单位由于工作失职,造成公有住宅产生使用安全事故导致承租人人身、财产损失的,应负责赔偿;造成严重后果的,应依法追究 responsibility。

第二十条 一栋公有住宅分属两个或两个以上产权(管理)单位的,其结构、屋面、水电设施等涉及整体性的修缮,均应共同负责,按各自的产权面积分摊修缮费用。如因拒绝修缮而造成损失的,由拒绝修缮的产权(管理)单位承担法

律责任。

第二十一条 公有住宅被征收时，应按《国有土地上房屋征收与补偿条例》及省、市有关规定执行。

第六章 其 他

第二十二条 公有住宅使用（含出租）、处置及日常管理全过程接受监督，对过程中存在的弄虚作假行为，由相关部门依法依规查处。

第二十三条 公有住宅因所有权、使用权、承租权、修缮等各种问题发生纠纷时，当事人可通过法律途径解决。

第二十四条 本规定自 2023 年 9 月 18 日起施行。