天津市国土资源和房屋管理局文件

津国土房管〔2014〕225号

市国土房管局关于修改《天津市公有住房变更承租人管理办法》的通知

各委、局、集团公司，各区、县房管局，各有关单位:

为进一步规范本市公有住房变更承租人的管理，切实维护公有住房租赁双方的合法权益，根据《天津市房屋租赁管理规定》（津政令第72号）和《天津市直管公产房屋管理办法》（津政办发〔2014〕55号），对《天津市公有住房变更承租人管理办法》

（津国土房管〔2007〕489号）进行了修改，现印发给你们，请遵照执行。

天津市国土资源和房屋管理局

2014年10月17日

（此件主动公开）

天津市公有住房变更承租人管理办法

第一条 为加强本市公有住房的管理，进一步规范公有住房变更承租人的行为，维护房屋租赁双方的合法权益，根据《天津市房屋租赁管理规定》和《天津市直管公产房屋管理办法》，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称公有住房是指市人民政府、国有企事业单位、人民团体、宗教团体等所有，通过福利方式分配给职工，执行市人民政府批准租金标准的住房。公共租赁住房、廉租住房等保障性住房除外。

第三条 本市行政区域内的公有住房变更承租人和使用权置换活动适用本办法。

本办法所称公有住房变更承租人，包括公有住房使用权的过户、分户和并户。

第四条 有下列情形之一的，不得变更公有住房承租人：

（一）未依法签订公有住房租赁合同的；

（二）房屋使用权有争议的；

△（三）承租人拖欠房屋租金的；

（四）承租人擅自拆改房屋结构的；

△（五）成套独用住房变为成套伙用住房的；

△（六）申请人没有本市城镇户籍的；

（七）国家和本市规定不得变更的其他情形。

第五条 公有住房承租人死亡或者户籍迁出本市的，承租人的配偶、子女、父母等亲属，可以申请办理变更承租人过户手续。

公有住房使用权过户只能由一人提出申请，符合过户条件的人员有两人以上（含两人）的，应当达成一致意见后方可申请过户。

符合过户条件人员达不成一致意见的，可以向人民法院起诉。

在人民法院调解、审判过程中，需要通过回购、代理转让等方式确定承租权或处置公有住房的，由公有住房产权人或者其委托的房屋经营管理单位、置换经营单位回购或者代理转让公有住房。

第六条 公有住房承租人死亡的，新的承租人通过以下方式确定：

（一）公有住房承租人生前可以指定其配偶、子女、父母或者其他同户籍亲属在其死亡后继续承租公有住房；

（二）公有住房承租人生前未指定承租人的，其配偶、子女、父母可以申请过户。承租人子女已故的，已故子女的子女可以申请过户。

第七条 公有住房承租人死亡后没有符合第五条规定过户条件人员的，承租人的兄弟姐妹可以在本市主要报纸刊登公告，公告三个月期满无异议的，可以申请过户。

第八条 依据本办法第五条至第七条规定仍无法确定新的

承租人的，产权人可以依法收回该公有住房使用权。

第九条 承租人死亡的，其配偶、子女、父母以外同户籍的其他亲属，出具经公证的符合过户条件人员放弃承租权、同意过户给其他亲属的协议书，也可以申请过户。符合过户条件的人员仅有一人的，可以出具经公证的过户声明。

△第十条 申请公有住房使用权过户应当提交下列材料：

（一）申请书；

（二）申请人户籍簿及身份证（原件及复印件）、图章；

（三）公有住房租赁合同；

（四）原承租人死亡的，提交死亡证明（原件及复印件）；

（五）原承租人户籍迁出本市的，提交户籍注销证明（原件及复印件）；

（六）指定承租人的，提交经公证的公有住房指定承租人协议书；

（七）经公证的符合过户条件人员同意过户协议书（符合过户条件人员仅有一人的，提交经公证的过户声明）；

（八）承租人的兄弟姐妹申请过户的，提交兄弟姐妹关系公证书、具结书和在本市主要报纸刊登的公告。

第十一条 18 周岁以下未成年人或者其他无民事行为能力人、限制民事行为能力人申请过户的，可以由其监护人代理申请过户，并提交经公证的代为履行承租公有住房相关义务的保证书。

符合过户条件的人员中有18周岁以下未成年人或者无民事行为能力人、限制民事行为能力人，并且由该18周岁以下未成年人或者无民事行为能力人、限制民事行为能力人以外的其他符合过户条件的人员申请过户的，其他符合过户条件的人员应当承诺保证18周岁以下未成年人或者无民事行为能力人、限制民事行为能力人可以在该公有住房居住，对上述承诺声明进行公证后，可以申请过户。

第十二条 夫妻离婚涉及公有住房使用权过户的，申请办理过户时应当提交下列材料：

（一）申请书；

（二）申请人户籍簿及身份证（原件及复印件）、图章；

（三）公有住房租赁合同；

（四）诉讼离婚的，提交人民法院判决书或者调解书（原件及复印件）；协议离婚的，提交经民政部门备案的离婚协议书和离婚证（原件及复印件）。

第十三条 在同一套或者同层毗邻非成套公有住房中，有两个以上（含两个）公有住房租赁合同，承租人是同一人或者与其配偶、子女、父母分别承租的，可以申请办理并户，并提交下列材料：

（一）申请书；

（二）申请人户籍簿及身份证（原件及复印件）、图章；

（三）公有住房租赁合同；

（四）承租人与配偶不同户籍的，提交结婚证(原件及复印件)；承租人与子女、父母不同户籍的，提交亲属关系公证书。

第十四条 承租人或者与承租人共同居住的近亲属，可以申请分户。

申请分户不得将成套独用住房变为成套伙用住房,居室计租面积不得小于9平方米。

第十五条 公有住房使用权分户的，申请分户时应当提交下列材料:

（一）申请书;

（二）申请人户籍簿及身份证（原件及复印件）、图章;

（三）公有住房租赁合同;

（四）分户双方达成一致意见的书面协议;

（五）与承租人共同居住的近亲属同意分户的书面证明;

（六）诉讼离婚的，提交人民法院判决书或者调解书（原件及复印件）；协议离婚的，提交经民政部门备案的离婚协议书和离婚证（原件及复印件）。

第十六条 公有住房承租人在征得配偶、同户籍近亲属同意后，可以申请公有住房使用权置换，并提交下列材料:

（一）申请书;

（二）申请人户籍簿及身份证（原件及复印件）、图章;

（三）公有住房租赁合同;

（四）经公证的配偶及同户籍近亲属同意使用权置换协议书;

（五）公有住房使用权置换双方签订的公有住房使用权置换协议书；

（六）承租人与配偶不同户籍的，提交结婚证（原件及复印件）。

第十七条 承租人可以通过公有住房产权人或者其委托的房屋经营管理单位、置换经营单位回购或者代理转让公有住房。房地产经纪机构代理公有住房置换、回购或者代理转让等业务的，应当征得公有住房产权人同意。

回购或者代理转让公有住房的，申请人应当提交下列材料：

（一）申请书；

（二）申请人户籍簿及身份证（原件及复印件）、图章；

（三）公有住房租赁合同；

（四）经公证的配偶及同户籍近亲属同意回购或者代理转让的协议书；

（五）承租人与配偶不同户籍的，提交结婚证（原件及复印件）。

第十八条 公有住房产权人或者其委托的房屋经营管理单位应当对申请人提交的公有住房变更承租人相关申请材料进行核查，必要时应当到现场查勘。

市内六区直管公产住房变更承租人相关申请材料由市房产总公司负责核查，其他区县直管公产住房变更承租人相关申请材料由房屋所在地的区、县房地产管理局负责核查；单位产住房变

更承租人相关申请材料由房屋经营管理单位负责核查。

公有住房产权人或者其委托的房屋经营管理单位也可以委托置换经营单位核查公有住房置换的申请材料，办理公有住房置换手续。

经核查符合条件的，应当自受理之日起15个工作日内，予以办理公有住房变更承租人手续；不符合条件的，应当在5个工作日内书面通知申请人并说明理由。

第十九条 本办法自2014年11月1日起实施，有效期五年，《关于修改天津市公有住房变更承租人管理办法的通知》（津国土房管〔2007〕489号）和《关于天津市公有住房变更承租人管理办法的补充规定的通知》（津国土房管〔2008〕818号）同时废止。

附件：1.公有住房指定承租人协议书

2.公有住房过户协议书

3.公有住房承租保证书

4.公有住房承租声明书

5.同意办理公有住房使用权置换、回购或者代理转让协议书

6.天津市公有住房使用权过户申请书

7.天津市公有住房使用权分户申请书

8.天津市公有住房使用权并户申请书

9.天津市公有住房使用权置换、回购或者代理转让申请书

附件 1

公有住房指定承租人协议书

协议人：姓名_____性别____身份证号码_____

住址_____，系坐落于_____

区_____号公有住房的承租人。

姓名_____性别____身份证号码_____

住址_____与承租人关系_____

根据《天津市公有住房变更承租人管理办法》等相关规定，协议人经协商一致达成协议如下：

一、承租人_____同意本人死亡后，将坐落于_____区_____号公有住房指定过户给_____，即由承租人_____的_____（关系）承租。

二、_____同意承租并愿意接受与之相应的权利义务，遵守有关规定。

三、如被指定人_____先于承租人死亡，或因申请过户时户籍已迁出本市，或承租人将上述房屋另行出售的，则本项指定失效。

四、承租人有权单方撤销本协议，并应当于本协议撤销三日内向房屋经营管理单位进行备案。

五、本协议一式三份，经双方当事人签字或者盖章后生效。

房屋经营管理单位、当事人、公证处各留存一份。承租人应当在本协议签订十日内将协议书送房屋经营管理单位。

（立协议人签名/盖章并捺指印）

年　月　日

附件 2

公有住房过户协议书

协议人：姓名_____性别____身份证号码_____

住址_____与原承租人关系_____

姓名_____性别____身份证号码_____

住址_____与原承租人关系_____

姓名_____性别____身份证号码_____

住址_____与原承租人关系_____

姓名_____性别____身份证号码_____

住址_____与原承租人关系_____

姓名_____性别____身份证号码_____

住址_____与原承租人关系_____

根据《天津市公有住房变更承租人管理办法》等相关规定，协议人经协商一致达成协议如下：

一、全体协议人同意将坐落于_____区_____

_____号公有住房过户给协议人 _____，即原承租人的_____（关系）承租。

二、协议人_____同意承租并愿意接受与之相应的权利义务，遵守有关规定。

三、其他协议人一经签署本协议即不得反悔，并不得再就同处房产申请承租。

四、全体协议人保证本协议中未遗漏原承租人配偶、子女或者父母，如有遗漏愿承担相应法律责任。

五、本协议自全体协议人签字或者盖章后生效。

六、本协议一式____份，房屋经营管理单位、当事人、公证处各留存一份。

（立协议人签名/盖章并捺指印）年　　月　　日

附件3

公有住房承租保证书

保证人：_____性别____身份证号码_____

现住址_____与被保证人关系_____

被保证人：_____性别____身份证号码_____

现住址_____与被保证人关系_____

根据《天津市公有住房变更承租人管理办法》有的规定，保证如下：

被保证人申请承租_____区_____号公有住房，因其现为未成年人（或者无民事行为能力人），暂时无法履行承租公有住房的义务，为此我作为其监护人，保证依法履行承租公有住房义务，维护被保证人承租公有住房的合法权益。

上述保证内容是我本人自愿的真实意思表示，我愿为此承担法律责任。

保证人：

年　月　日

附件 4

公有住房承租声明书

声明人：姓名_____性别____身份证号码_____

住址_____与原承租人关系_____

姓名_____性别____身份证号码_____

住址_____与原承租人关系_____

姓名_____性别____身份证号码_____

住址_____与原承租人关系_____

姓名_____性别____身份证号码_____

住址_____与原承租人关系_____

姓名_____性别____身份证号码_____

住址_____与原承租人关系_____

根据《天津市公有住房变更承租人管理办法》等相关规定，声明人经协商一致声明如下：

一、全体声明人同意将坐落于_____区_____

_____号公有住房过户给声明人_____，即原承租人的_____（关系）承租。

二、声明人_____同意承租并愿意接受与之相应的权利义

务，遵守有关规定。

三、声明人_____保证_____，即原承租人的_____（关系）在上述公有住房的生活居住。

四、其他声明人一经签署本声明即不得反悔，并不得再就同处公有住房申请承租。

四、全体声明人保证本声明中未遗漏原承租人配偶、子女、父母和其他符合过户条件家庭成员，如有遗漏愿承担相应法律责任。

五、本声明自全体声明人签字或者盖章后生效。

六、本声明一式____份，房屋经营管理单位、当事人、公证处各留存一份。

（声明人签名/盖章）

年　月　日

附件 5

同意办理公有住房使用权置换、回购或者代理转让协议书

协议人：

姓名_____性别____身份证号码_____

住址_____与原承租人关系_____

姓名_____性别____身份证号码_____

住址_____与原承租人关系_____

姓名_____性别____身份证号码_____

住址_____与原承租人关系_____

姓名_____性别____身份证号码_____

住址_____与原承租人关系_____

姓名_____性别____身份证号码_____

住址_____与原承租人关系_____

根据《天津市公有住房变更承租人管理办法》等相关规定，承租人配偶、同户籍近亲属，经协商一致达成协议如下：

一、全体人员同意由承租人_____向_____

_____申请办理置换、代理转让或者回购坐落于_____区_____号公有住房手续。

二、全体人员保证本协议中无遗漏承租人配偶、同户籍近亲属的情况，如有遗漏愿承担相应法律责任。

三、本协议自全体协议人签字或者盖章后生效。

四、本协议一式三份，置换单位、当事人、公证处各留存一份。

（立协议人签名/盖章）

年　月　日

附件 6

天津市公有住房使用权过户申请书

<table>
<tr><td colspan="2">承租人</td><td></td><td>房屋地址</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>产别</td><td></td><td>间数</td><td></td><td>间号</td><td></td><td>合同编号</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">计租面积</td><td colspan="6">独用：　　平方米，伙用　　平方米</td></tr>
<tr><td colspan="2">申请人</td><td></td><td colspan="2">与承租人关系</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">过户原因</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td colspan="8">本人保证提供的公有住房使用权过户材料真实有效，否则愿意承担由此产生的法律后果。

申请人：（签章）

年　　月　　日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">房屋经营管理单位审核情况</td><td colspan="3">1、提交材料是否齐全</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="3">2、是否有合法公有住房租赁合同</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="3">3、是否拖欠住房租金</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="3">4、是否违章拆改住房结构</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="3">5、是否有使用或租赁纠纷</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="3">6、申请人是否有本市城镇户籍</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>经办人意见</td><td colspan="7">经办人：（签章）

年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>审核人意见</td><td colspan="7">审核人：（签章）

年　　月　　日</td></tr>
</table>

附件 7

天津市公有住房使用权分户申请书

<table>
<tr><td colspan="2">承租人</td><td></td><td>房屋地址</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>产别</td><td></td><td>间数</td><td></td><td>间号</td><td></td><td>合同编号</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">计租面积</td><td colspan="6">独用：　　平方米，伙用　　平方米</td></tr>
<tr><td colspan="3">申请人</td><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">分户后</td><td rowspan="2">计租面积</td><td>独用</td><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>伙用</td><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">间数</td><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">间号</td><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="8">本人保证提供的公有住房使用权分户材料真实有效，否则愿意承担由此产生的法律后果。

申请人：（签章）
年　　月　　日</td></tr>
<tr><td rowspan="7">房屋经营管理单位审核情况</td><td colspan="6">1、提交材料是否齐全</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="6">2、是否有合法公有住房租赁合同</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="6">3、是否由成套独用住房变为成套伙用住房</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="6">4、是否拖欠住房租金</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="6">5、是否违章拆改住房结构</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="6">6、是否有使用或租赁纠纷</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="6">7、申请人是否有本市城镇户籍</td><td></td></tr>
<tr><td>经办人意见</td><td colspan="7">经办人：（签章）
年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>审核人意见</td><td colspan="7">审核人：（签章）
年　　月　　日</td></tr>
</table>

附件 8

天津市公有住房使用权并户申请书

<table>
<tr><td colspan="2">房屋地址</td><td colspan="3"></td><td>产别</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">申请人</td><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">合同编号</td><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">计租面积</td><td>独用</td><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>伙用</td><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">间号</td><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">间数</td><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">并户后承租人</td><td></td><td>间数</td><td></td><td>间号</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">计租面积</td><td colspan="5">独用：　　平方米，伙用　　平方米</td></tr>
<tr><td colspan="7">本人保证提供的公有住房使用权并户材料真实有效，否则愿意承担由此产生的法律后果。
申请人：（签章）
年　　月　　日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">房屋经营管理单位审核情况</td><td colspan="4">1、提交材料是否齐全</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="4">2、是否有合法公有住房租赁合同</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="4">3、是否拖欠住房租金</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="4">4、是否违章拆改住房结构</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="4">5、是否有使用或租赁纠纷</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="4">6、申请人是否有本市城镇户籍</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>经办人意见</td><td colspan="6">经办人：（签章）
年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>审核人意见</td><td colspan="6">审核人：（签章）
年　　月　　日</td></tr>
</table>

附件 9

天津市公有住房使用权置换、回购或代理销售申请书

<table>
<tr><td>承租人</td><td colspan="2"></td><td>房屋地址</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>产别</td><td></td><td>间数</td><td></td><td>间号</td><td></td><td>合同编号</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">计租面积</td><td colspan="6">独用：　　平方米，伙用　　平方米</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">变更承租人原因</td><td colspan="2">1、置换</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">2、回购</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">3、代理转让</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="8">一、本人保证提供的公有住房使用权置换、回购或者代理转让材料真实有效，否则愿意承担由此产生的法律后果。

二、保证做到以下承诺：

1、无拖欠住房租金；

2、无违章拆改住房结构；

3、无使用或者租赁纠纷。

申请人：（签章）

年　　月　　日</td></tr>
</table>

天津市国土资源和房屋管理局办公室　　2014 年 10 月 17 日印发