



重庆市永川区人民政府 关于进一步加强保障性住房管理的意见

永川府发〔2013〕22号

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，有关单位：

近年来，我区全面贯彻落实中央及重庆的决策部署，加快推进公租房、廉租房等保障性住房建设，努力解决低收入群众住房困难问题，初步建立了“市场供给为主体，政府保障为补充”的住房供应体系。根据《重庆市人民政府关于进一步加强公租房管理的意见》，并结合我区实际，制定了永川区保障性住房管理意见，经区政府33次常务会议审议通过，具体如下：

一、加强保障性住房管理的总体要求

（一）总体目标。围绕市第四次党代会提出的“稳步推进以公租房为重点的保障性住房建设，健全管理机制，切实解决低收入群众住房困难”的要求，进一步加强组织领导和统筹协调，健全政策法规，完善配套设施，坚持公平分配，创新运营管理，实现住户受益、安居乐业、规范有序、社区和谐的目标。

（二）基本原则。坚持当期可承受、未来可持续，政府引导与市场运作相结合，确保公共财政投入，多渠道筹集资金，确保

运营平衡和良性循环；坚持属地管理与分工负责相结合，加强专门机构职能，强化属地社会事务管理，确保条块管理无缝连接与覆盖；坚持文化引领与共建共享相结合，加强社区文化建设，强化自治管理、自我服务功能，确保住户归属感和公众满意度不断提升。

（三）适用范围。本意见所称保障性住房指永川区內公租房和廉租房。

园区集中建设的公租房和廉租房项目竣工后，交由区国土资源和房屋管理局统一管理。

二、同步完善配套设施，夯实管理工作基础

（四）落实“三同步、四配套”。摇号配租、交房入住要与工程建设、竣工投用协调一致，小区公共服务设施、商业设施、社会事务管理配查、周边市政基础设施要与公租房项目同步规划、同步建设、同步投用。对于新筹房源，在住宅内部装修基本完成后接受群众申请，竣工验收合格后摇号配租，配套设施按照“保基本、保必需”的原则配置到位后安排承租群众入住。

（五）规范房屋移交和后期维护。公租房、廉租房项目竣工验收合格后三个月内，各建设单位将房屋移交区国土资源和房屋管理局，并完善移交手续。小区配套垃圾中转站（不含设施设备）、市政道路移交属地政府，其余部分整体移交区国土资源和房屋管理局统筹安排。公租房购买人应按照规定缴纳专项维修基金，按



所占产权面积的比例用于小区公共部位、共用设施设备的大修、更新和改造。未出售公租房的专项维修费用由同级财政安排解决。

（六）提供必备小区管理服务用房。区国土资源和房屋管理局按照“集约节用、满足功能、预留空间、方便服务”的原则留取小区管理服务用房，以总量不低于建筑总规模的 0.6% 的标准配备。提供的管理服务用房位置、户型、层高、通风、采光等条件要满足相关管理服务基本需要，并按住宅标准装修。禁止擅自将管理服务用房改作其他用途。

三、明确属地政府责任，加强社会管理和公共服务

（七）健全小区服务体系。结合我区公租房、廉租房布局，科学、合理地新建、充实和加强覆盖公租房、廉租小区的街道办事处（社区居委会）、派出所（警务室）和卫生服务、市政执法等机构，加强组织建设、队伍建设、制度建设和设施建设，切实履行公租房、廉租房小区的社会管理和公共服务职责。

（八）完善小区自治组织。社区居委会要抓好对住户的政策法规宣传、互助便民服务、民事纠纷调解、精神文明创建、文体活动组织、扶贫帮困等公共事务和公益事业；协助政府做好劳动就业、社会保障、城市管理、社会稳定、优抚救济、青少年教育等工作；支持和鼓励住户成立形式多样的志愿者组织、爱心组织等；加强对残疾人、空巢老人、廉租户等群体的帮扶。形成广大



居民群众自我管理、自我教育、自我服务、自我监督的良好局面。

（九）注重小区文化引领。建设健康向上、富有特色的社区文化，提高居民素质，增强居民认同感，促进社区长治久安。积极引进市民学校、科普教育、法律援助等各类社会组织，广泛开展生活常识、健康卫生、文明礼仪等宣传、培训活动。积极组织开展适合公租房、廉租房小区实际的文体活动，加强与住户之间的联系沟通。强化人文关怀和服务创新，开展节假日慰问住户活动。

（十）促进住户就业创业。公共就业服务机构要积极履行职能，多渠道组织开展就业创业技能培训，认真做好就业创业政策咨询、项目支持等各项服务工作，不断优化就业创业环境。通过组织企业进入公租房、廉租房社区开展招聘活动等形式，帮助社区就业困难人员实现就业。开发以满足社区居民公共利益为目的的公益性岗位，优先安排“零就业”家庭等就业困难群体就业。

（十一）健全安全稳定长效机制。完善小区安全、自然灾害等突发事件应急机制，促进社会预警、社会动员、快速反应、应急处置的整体联动。区公安、市政、城管、工商、食品、药品、环保、质监、安监等加强小区的执法力量，切实解决影响小区公共秩序的摆摊设点、宠物饲养、油烟噪声等相关问题。统筹考虑承租群众开展治丧、集会等群众性活动的场所，做好秩序维护和安全稳定工作。辖区派出所、街道和驻小区单位要加强小区治安



管理，完善巡查制度，充分发挥志愿者、楼栋长等群众自治群体的作用，建立群防群治机制，促进社区长治久安。

四、健全房屋管理机制，加强公租房、廉租房住用监管

（十二）引导住户遵规守约。引导住户进一步增强主人翁意识，自觉按照政策法规、管理规约和租赁合同约定行使相关权利，履行相应义务，按照房屋及设施使用说明合理使用。公租房、廉租房除自住外，禁止转租出借、违规空置或改变房屋用途。住户要按时交纳租金和水、电、气、通讯、电视、物业服务等费用，自觉维护房屋质量、小区环境和公共秩序，确保房屋持续利用。

（十三）加强房屋住用管理。完善区公共租赁住房管理局职能职责，落实编制、人员、经费，严格住用监管，确保公租房、廉租房的保障属性，堵塞利益寻租空间。建立住用资格动态核查机制，及时查处不符合租住条件的租户。健全租金收缴机制和违规违约查处机制，对存在违规住用行为的，由住房管理机构依照相关规定终止租赁合同并收回房屋，对拒不腾退者依法申请人民法院强制执行。

（十四）规范房屋报修整改。建立房屋维修整改制度。根据房屋租赁合同约定，除应由住户自行负责维修的外，其余需到区公共租赁住房管理局报修。区公共租赁住房管理局现场查勘后及时组织维修。维修完毕由住户签字确认并附记意见。住户退租时，需按照规定向区公共租赁住房管理局提出申请，区公共租赁住房

管理局组织人员入户检查，对发现住户未按规定使用房屋的事项，责令其整改并恢复原状后依规办理退租手续。

（十五）提升信息化管理水平。完善公租房、廉租房管理信息系统，构建民政、公安、人力社保、住房管理等部门的信息共享平台，健全多部门协作配合的保障对象审查处理机制。依据保障性住房管理业务标准和程序，进一步实现业务流程时限控制、业务提醒及数据统计分析等功能，逐步提高信息化管理水平。加强住房保障门户网站建设，及时向公众公开公租房、廉租房年度开竣工计划以及分配政策、对象、房源、程序、结果、退出等情况，充分保障公众的知情权、参与权和监督权。

五、发挥政府引导作用，加强商业配套和物业服务

（十六）统筹商业资产运营。立足小区实际，制定商业资产运营规划和招租方案，积极打造公租房、廉租房商业品牌。严格督促商户按合同约定和有关规定经营，商业、工商、物价等相关部门要加强对商户的监管，防止垄断，确保其诚信经营、规范服务。创造公平机会，鼓励承租户参与商业竞争。强化住商同步和统一管理，逐步建立统一的公租房、廉租房资产管理运营平台，促进后期运营平衡。

（十七）坚持物业服务市场化。由区国土资源和房屋管理局通过招投标选聘三级以上资质的物业服务企业提供市场化物业服务。坚持公租房、廉租房小区（含住宅、配套商业、车库及公



共空间部分)由一个主体统一实施物业管理的原则。物业企业要严格按照合同约定的内容和标准提供服务,建立群众咨询投诉处理机制,保证回访率 100%。有效化解住用矛盾。对住户和商户改变房屋外观、损坏承重结构、占用公共设施设备、乱丢垃圾、高空抛物、损坏树木和园林等违法违规行为,物业企业应当及时劝阻、制止;劝阻、制止无效的,及时报辖区相关行业主管部门依法处理。

(十八)强化物业服务考核监管。制定物业服务考核监管标准,从管理、服务、监督环节推行标准化管理,坚持小区居民和商户投诉处理与物业服务考核挂钩,由区国土资源和房屋管理局和住户代表对物业企业进行考核。建立物业企业退出机制,对于考核不合格的物业公司,按相关法规和合同约定解除物业服务合同。

(十九)加强租金管理和财政投入。租金和物业管理费实行合并收缴,由区发改委会同相关部门研究确定。公租房租金原则上不超过同地段、同品质、同类型普通商品房市场租金的 60%;廉租房租金按照相关机构核定标准收取,物管费由区财政统筹;租金和物业管理费实行动态调整。租金收入扣除营业税、房产税等相关税费后的净额纳入基金预算管理,按照政府非税收入有关规定缴入同级国库,严格执行“收支两条线”。租金收入专项用于公租房、廉租房建设贷款本息偿还和房屋的维护及管理支出。



(二十) 发挥税费优惠政策引导作用。公租房、廉租房配套学校、社区居委会(含社区警务室、卫生服务站、房管中心等公益性服务机构)用房的电费按照居民合表用户电价收取。区经济信息委要会同电力部门指导业主单位按照用电主体的不同性质设立专表计量;对于不便实施电路改造的已建成小区,电费公摊部分由各使用单位按用电量比例共同承担。对于空置住宅的物业服务费,已入住楼栋的未分配住宅按照不高于 50% 的标准、未入住楼栋按照实际管理成本,由区公租房管理局核定报区财政支付;商业及车库等市场化运营的空置物业由运营单位按照上述原则支付物业服务费。

六、加强对保障性住房管理工作的组织领导

(二十一) 切实加强统筹协调。建立保障性住房管理工作定期协调制度。由区国土房管局统筹履行对公租房、廉租房管理工作的组织协调、指导督查,并牵头研究相关政策、服务管理体系及监督考核标准等,重大问题报区政府研究决策。区信访、发展改革、财政、经济信息、教育、城乡建设、交通、商业、公安、民政、人力社保、环保、规划、市政、文化、卫生、国资、地税、工商、体育、安监、物价、园林、水电气讯等部门和单位按照各自的职能职责,针对公租房、廉租房服务管理中的有关共性问题加强行业指导。相关街道、镇政府要切实落实属地管理责任。

(二十二) 加快推进制度建设。总结公租房、廉租房建设、



管理和运营的实践经验,进一步加强调查研究,加快推进公租房、廉租房管理地方立法和各项配套政策的制定工作,为公租房、廉租房建设管理提供有力的法规支撑和政策保障。

(二十三)完善督查考核机制。区政府将公租房、廉租房管理与服务工作纳入对街道、政府、有关部门和单位年度综合目标考核范畴。区政府督查室要加强涉及公租房、廉租房管理的重点事项专项督办工作。公租房、廉租房小区居民、商户的满意度要作为上级部门对驻小区各单位考核的重要依据。

公租房、廉租房管理工作是住房制度的重大变革、社会管理的重要创新,事关全局、影响深远。全区各级各部门要进一步振奋精神,同心协力,切实把公租房、廉租房管理工作推向新阶段,为建设“双百”大城市、在西部率先实现全面建设小康社会目标作出贡献。

重庆市永川区人民政府

2013年3月27日