



城口县人民政府 关于进一步加强公共租赁住房管理的通知

城府发〔2017〕44号

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府各部门，有关单位：

为进一步完善我县城镇住房保障体系，统筹保障性住房分配与管理，规范我县住房保障秩序，切实解决住房保障中存在的实际问题，根据住房和城乡建设部、财政部、国家发展改革委《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（建保〔2013〕178号）、住房和城乡建设部《关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》（建保〔2014〕91号）和《重庆市公共租赁住房暂行管理办法的通知》（渝府发〔2010〕61号）等文件精神，结合我县实际，现将相关事宜通知如下：

一、加强公共租赁住房房源管理

（一）严格公共租赁住房房源归口管理



为进一步规范公共租赁住房秩序，强化管理职能，全县公共租赁住房房源（含非住宅）由县国土房管局统一管理。相关单位掌握的房源应及时移交；在建公共租赁住房建成后，各建设单位要按规定将具备使用条件的公共租赁住房移交至县国土房管局，任何单位和个人不得擅自将公共租赁住房房源（含非住宅）截留或挪作他用。

（二）全面落实公共租赁住房房源并轨运行政策

进一步完善和优化公共租赁住房房源分配制度，按照“分层实施、梯度保障”的原则，公租房和廉租房房源实行并轨运行，对各类保障对象合理统筹分配。公共租赁住房应优先对城镇廉租住房保障对象依申请做到“应保尽保”，剩余房源用于保障符合公共租赁住房申请对象的群体，切实解决农村和城镇住房困难群众、无住房的新就业职工、外来务工人员的住房需求。有住房保障需求的机关企事业单位及相关单位作为主体，可以以集体租赁方式申请承租公共租赁住房。实物配租的公共租赁住房保障对象按公共租赁住房租金标准缴纳租金，廉租住房保障对象按廉租住房租金标准缴纳租金。

（三）加快推进公共租赁住房权属登记



县国土房管局为公共租赁住房的权属单位。为确保公共租赁住房资产安全，规范公共租赁住房权属登记行为，相关建设方要在房屋建设完成后持相关资料，将土地使用权和房屋所有权登记给县国土房管局；已投入使用但未完成权属登记的公共租赁住房由建设方尽快完善相关资料，将土地使用权和房屋所有权登记给县国土房管局。不得将建成公共租赁住房的土地使用权和房屋所有权登记到建设单位名下。

（四）盘活公共租赁住房配套商业资产

为避免国有资产的闲置，公共租赁住房配建商业设施（非住宅）可采取市场化运作方式，面向社会进行出租或按相关规定和程序进行出售。出租或出售收入进入财政公共租赁住房租金专户，用于弥补公共租赁住房的管理和维修以及公共租赁住房建设项目资金缺口等。

二、强化公共租赁住房的准入和退出

（一）严格公共租赁住房的准入

严格执行公共租赁住房的“三级审核、三级公示”准入制度。县国土房管局、县民政局、相关乡镇（街道）及社区要按照相关规定，严把资格审查关。社区应在资格初审阶段组织辖区人大代表、群众代表对申请对象进行民主评议，经 2/3



代表评议通过并公示后，报乡镇（街道）进行第二级审核和公示；县国土房管局在第三级审核和公示前对上报资料进行抽查，坚决防止不符合保障条件的人员进入住房保障体系。

（二）加强公共租赁住房的退出管理

对已纳入住房保障的对象，县国土房管局要每年向社会公示，接受社会监督。县民政局应每年对住房保障对象的家庭收入进行年度核查，对家庭收入或住房条件等发生变化，不再符合住房保障条件的，县国土房管局、相关乡镇（街道）及社区应及时对领取租赁补贴的保障对象停发租赁补贴，对实物配租的保障对象要督促其按照规定限期腾退房屋，对存在转租行为的保障对象应取消其资格并要求限期腾退房屋，对拒绝腾退房屋的住户，应严格按照合同约定采取相应措施，情节严重的依法申请人民法院强制执行。同时，县国土房管局要逐步建立诚信档案，对有不诚信行为记录在案的住房保障对象，原则上不得重新申请。

三、规范公共租赁住房租金的收缴和使用

（一）加大公共租赁住房租金的收缴力度

县国土房管局要按“应收尽收”的原则，对租金实行全额收缴。相关乡镇（街道）及社区、物业服务企业要密切配合，



加大公共租赁住房租金的收缴力度。承租人应按照合同约定，按时、足额缴纳租金和水、电、气等相关费用。对欠缴、拒缴租金的承租户，县国土房管局、相关乡镇（街道）及社区、物业服务企业要及时催缴。在规定期限内仍未缴纳的，可按照合同约定采取相应措施，情节严重的可申请人民法院强制执行，并取消其保障资格，收回承租的公共租赁住房，将其不诚信行为纳入诚信档案予以记录，原则上不得重新申请。

（二）加强公共租赁住房租金的使用和监管

公共租赁住房租金收入要严格按“收支两条线”进行管理，全额缴入县财政专户，专门用于公共租赁住房的管理及维修，任何单位和个人不得挪用、截留。为保证公共租赁住房的及时维修，县财政局应根据县国土房管局编制的维修方案及时将维修资金拨付到账。同时，为保证公共租赁住房租金的规范使用，县财政局要加强资金的使用监管，定期联合审计部门对资金的使用进行专项审计。

（三）规范公共租赁住房维修管理

公共租赁住房的维修维护由县国土房管局负责组织实施，相关乡镇（街道）及社区、物业服务企业密切配合。公共租赁住房的维修应按照“高效及时、先报后修、应修尽修”的



原则，维修范围限于公共区域及公用设施设备，其他维修需求按合同约定处理。县国土房管局、相关乡镇（街道）及社区、物业服务企业要高度重视公共租赁住房的使用安全，加大公共租赁住房的监督和巡查力度，定期对公共租赁住房的设施设备进行排查，及时发现并消除安全隐患，确保公共租赁住房的安全运行。

四、切实加强和提升公共租赁住房的物业管理和公共服务

（一）加强公共租赁住房小区物业管理

建立以“专业化物管公司为主，社区强力参与”的物业管理模式。高层公共租赁住房，其物业管理由公共租赁住房管理机构选聘专业物业服务企业提供。物业服务等级及物业服务收费参照《重庆市物业服务收费管理办法》并以《物业服务合同》约定；步梯房的物业管理由属地乡镇（街道）组织社区具体实施，其物业管理费标准应低于高层物业收费标准。物业服务费由社区或物业服务企业按月向承租人收取，城市低收入家庭的物业服务费可给予适当优惠，差额部分由县财政解决。承租人应当遵守合同约定，按时交纳房屋使用过程中发生的物业服务等费用。对无正当理由拒缴物业服务费用的，应按《物业服务合同》约定采取相应措施。



（二）健全社区组织体系

公共租赁住房所在乡镇（街道）及社区要健全社区组织体系，将辖区公共租赁住房纳入社区管理，设置公共租赁住房社区，强化社区服务功能，推进社区居民自治，实现居民自我管理、自我服务、自我教育、自我监督。同时，可在公共租赁住房所在社区选聘符合条件的社区工作人员或承租户作为房管员，协助管理部门对公共租赁住房实施有效的管理。县国土房管局应联合县财政局对推进公共租赁住房的社区化管理适当补助。

（三）建立公共租赁住房信息化管理系统

构建民政、公安、人力社保、住房管理等部门的公租房管理信息系统，健全多部门协作配合的信息共享机制。建立手机信息推送平台，提高承租户对公共租赁住房管理的知情权、参与权和监督权。同时，为提高信息化管理水平，积极推进国土房管“一张图”建设，建立完善全县公共租赁住房实时更新数据库，建成公共租赁住房信息化管理系统。

（四）完善小区设施，注重小区文化建设

县国土房管局、乡镇（街道）及社区要对公共租赁住房小区进行科学规划，因地制宜，优化小区环境，提高承租户的



生活品质；提供必要的社区服务用房，建立公共租赁住房小区活动中心，为承租户提供休闲娱乐场地；建立宣传阵地，宣传政策、法规，弘扬正能量，积极引进市民学校、培训活动、法律援助等各类社会组织，适时开展节假日慰问住户活动，强化人文关怀和服务创新。

五、建立和完善公共租赁住房管理体制

（一）建立和完善公共租赁住房管理体制

探索建立全县公共租赁住房“三级管理、部门联动”管理新模式。强化公共租赁住房主管部门、乡镇（街道）、社区的三级管理职能；联动国土房管、民政、公安、乡镇（街道）、车辆管理、税务、工商、社保、住房公积金、金融等部门，建立信息共享机制，实现对公共租赁住房和承租户的动态监管。

（二）明确职能职责

各相关单位要明确职责，相互配合，严格履职。具体分工为：

乡镇（街道）：负责辖区内公共租赁住房的安全和日常管理；对申请对象的保障资格进行二次审核并公示；监督和指导社区具体做好公共租赁住房的安全和日常管理、受理



住房保障初始申请、组织群众对申请对象进行评议、对符合保障资格的申请对象进行初审并公示；配合县国土房管局做好公共租赁住房管理的其他工作。

县级相关部门：县国土房管局作为公共租赁住房的法定管理部门和权属单位，对全县公共租赁住房的管理负总责；县民政局负责对申请对象的家庭收入状况审核认定并对保障对象收入进行定期复核；县公安局负责住房保障家庭人口信息进行动态掌握；县车辆管理所负责提供住房保障家庭成员车辆信息；县工商局、县地税局负责提供住房保障家庭成员经商、纳税情况；县社保局负责提供住房保障家庭成员社会保险缴纳及养老金发放情况；市住房公积金城口分中心负责提供住房保障家庭成员住房公积金缴纳情况。

六、保障措施

（一）强化经费保障

完善公共租赁住房设施设备、推动公共租赁住房的社区化管理或物业管理、维修维护公共租赁住房等所需资金，在公共租赁住房专项资金中（含中央专项补助资金、市级专项补助资金、公共租赁住房租金）解决。县财政局要加强监督管理，确保资金使用安全。



(二) 加强考核

县国土房管局要督促指导相关乡镇(街道)及社区加强对公共租赁住房的安全和日常管理工作,合理确定补助标准。制定考核细则,强化日常考核,并将考核结果与相关补助资金挂钩,激励乡镇(街道)及社区共同做好公共租赁住房管理工作。

城口县人民政府

2017年12月8日