

钦州市住房和城乡建设局 钦州市财政局 文件

钦市建字〔2019〕142号

钦州市住房和城乡建设局 钦州市财政局关于 印发《钦州市政府购买公共租赁住房运营 管理服务试点工作实施方案》的通知

各县、区人民政府，各开发区、管理区管委，市直各委、办、局：

《钦州市政府购买公共租赁住房运营管理服务试点工作实施方案》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

钦州市住房和城乡建设局

钦州市财政局

2019年9月25日

钦州市政府购买公共租赁住房运营管理 服务试点工作实施方案

为进一步完善我市政府投资公共租赁住房运营管理机制,提升公共租赁住房管理和服务能力,按照住房城乡建设部、财政部《关于政府购买公共租赁住房运营管理服务试点有关工作的通知》(建保[2018]92号)及自治区住房城乡建设厅、财政厅《关于政府购买公共租赁住房运营管理服务试点有关工作的通知》(桂建保[2019]2号)有关要求,我市作为自治区第一批工作试点城市,现结合工作实际,制订本实施方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,深入贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中全会精神,按照党中央、国务院的决策部署,加快政府职能转变,推进供给侧结构性改革,积极推行政府购买服务,提高政府公共服务水平和财政资金使用效益,着力解决我市公共租赁住房后期运营管理服务中突出的堵点、难点问题,吸引社会力量参与公共租赁住房运营管理,不断提高公共租赁住房运营管理专业化、规范化水平,努力打造有利于保障社会公平、促进社会和谐、有利于增进群众福祉的服务环境,努力构建优质、高效、便民的保障房服务体系,不断提升保障对象满意度和获得感。

二、明确购买主体

政府购买公共租赁住房运营管理服务的主体是承担公共租赁住房运营管理职责的行政机关以及承担行政职能的事业单位。按照我市实际情况，市本级政府购买公共租赁住房运营管理服务的购买主体为钦州市住房和城乡建设局，具体有关事项委托钦州市住房保障中心配合实施。

三、明确承接主体

按照政府采购法律制度规定，坚持公开、公平、公正的原则，通过公开招标、竞争性谈判、竞争性磋商等方式择优选定承接主体。要求公共租赁住房运营管理服务的主体是依法在民政部门登记成立的社会组织以及经国务院批准免予登记但不由财政拨款保障的社会组织；依法在工商管理或行业主管部门登记成立的企业等从事经营活动的单位，以及会计师事务所、税务师事务所等社会中介机构；按照事业单位分类改革的政策规定，划为公益二类的事业单位或从事生产经营活动的事业单位；具备服务提供条件和能力的个体工商户或自然人。承接主体应具有良好的商业信誉和社会信用，具备从事公共租赁住房运营管理所需的设施、人员和技术等能力。

由于公共租赁住房保障存在民生住房保障、不以盈利为目的的特殊性，公共租赁住房后期运营管理既需要符合保障家庭的服务标准，又需要规范化的日常管理，还需结合维护保障家庭的信息安全，充分考虑公共租赁住房保障的公益服务性，兼顾运营机构与主管部门的高效衔接，发挥此类机构的专业优势，为此，选

择承接主体时，应优先选择有公共租赁住房运营管理经验的单位。

四、明确购买内容

根据相关要求，结合我市实际，政府购买公共租赁住房运营管理服务的具体内容由承接主体进行实施，涉及购买内容主要包括：

（一）公共租赁住房入住和退出管理事项。主要包括组织选房，租赁合同签订、续签、变更，办理入住手续，采集新入住住户基本信息，建立住户档案，办理退房手续。

（二）租金收缴和房屋使用管理事项。主要包括租金代收代缴、催缴，日常使用情况的巡查，及时发现违法违规行为并采集证据上报。

按照自治区试点文件要求，结合我市实际情况，拟在我市公共租赁住房小区中选择安惠一园小区开展试点工作。

五、依据购买内容预算价格标准

公共租赁住房入住和退出管理事项、租金收缴和房屋使用管理事项费用预算。

试点工作中的安惠一园小区涉及房源管理 1826 套。购买内容中的公共租赁住房入住和退出管理事项、租金收缴和房屋使用管理事项归属于日常管理事务，根据我市公共租赁住房运营管理工作的开展情况，日常管理事务方面支出主要涉及人员开支、日常办公开支、合同印刷、活动宣传、办公经费等方面，根据我市

公共租赁住房运营日常管理内容进行初步测算,预估公共租赁住房日常运营管理服务价格指导标准为 25 元/套/月(具体明细详见附件),具体实施过程中各试点项目可根据采购内容及项目后续运营管理难度予以调整,下调幅度不限,上调幅度控制在 20%以内。日常管理涉及相关内容明细如下:

| 序号 | 项目内容 | 工作事项 | 工作内容 | 人员安排 测算 |
|----|-----------------|-------------|--|------------|
| 1 | 公共租赁住房入住和退出管理事项 | 采集新入住住户基本信息 | 要求入住当日完成采集 | 2 人 |
| 2 | | 收集并更新动态信息 | 对于住户上报信息变更的,当日需完成登记并反馈至审核部门,保证住户信息准确无误 | |
| 3 | | 组织摇号选房 | 配合审核部门组织符合条件家庭参加摇号选房 | 2 人 |
| 4 | | 组织签订租赁合同 | 配合购买主体在办理入住手续前签订租赁合同,确保准确无误 | |
| 5 | | 办理入住手续 | 按照购买主体规定的时限办理入住手续,做到准确无误 | |
| 6 | | 建立住房档案 | 所有入住手续办理完毕后,5个工作日内建立住户档案,并进行分类管理 | |
| 7 | | 办理退房手续 | 租赁合同到期或违规清退的,敦促保障家庭做好退房手续,并且持续追踪退房进度 | |
| 8 | | 验收退出房屋 | 退房5个工作日内联系承租人共同验收房屋,并做好有关退房验收记录 | |
| 9 | | 维护退出房屋 | 对于空置房屋需要维修的,需及时将信息上报,并追踪落实维修情况,做好相关记录 | |
| 10 | | 续签合同 | 配合购买主体做好资格复审家庭按时续签合同 | |
| 11 | 租金收缴和房屋使用 | 住房保障政策宣传 | 配合购买主体做好有关公共租赁住房保障政策宣传 | 5 人 |
| 12 | | 公示公告张贴 | 配合购买主体张贴有关公示名单 | |

| | | | | |
|----|------|------------|---|----|
| 13 | 管理事项 | 实时监管房屋使用情况 | 实时监管房屋使用，预防出现改变房屋用途情形出现 | |
| 14 | | 租金代收代缴 | 每季度结束后，需上报当季度租金收缴情况 | |
| 15 | | 租金欠租催缴 | 未按要求缴纳租金，应严格执行催缴措施，并做好相应催缴记录 | |
| 16 | | 法院起诉催缴 | 连续6个月欠缴租金的，应在6个月期满5个工作日内依法起诉，确保租金收缴 | |
| 17 | | 日常巡查 | 制定巡查制度，严格贯彻落实 | 6人 |
| 18 | | 发送各项通知文件 | 配合购买主体发放各类通知文件 | |
| 19 | | 违规事项登记上报 | 做好购买主体下发的有关违规清退文件登记，并追踪落实，将清理结果上报 | |
| 20 | | 违规住户处理 | 对违规清理家庭进行追踪房屋清理情况，超出时间未退房的，及时上报，并做好相应记录 | |

政府购买公租房运营管理服务资金应当在市本级现有公租房运营管理支出中统筹安排，按要求列入财政年度预算和中期财政规划，并结合实际需要调整资金投入。公共租赁住房租金收入按照有关规定缴入同级财政，实行“收支两条线”管理。

六、政府购买公共租赁住房运营管理服务实施步骤

（一）制定计划。钦州市住房和城乡建设局根据我市公共租赁住房运营管理实际，每年第一季度分区域确定购买服务的目标、项目、内容、期限、实施方式和绩效指标等内容，科学评估购买服务经费需求并编制预算。

（二）预算审核。钦州市财政局根据预算管理相关规定，对钦州市住房和城乡建设局报送的年度政府购买公共租赁住房运营管理服务经费预算进行审核，并将所需资金纳入财政年度预

算，随部门预算报市人大审定批准执行，其中涉及年中预算调整的按年中预算调整相关程序办理。

（三）信息公开。钦州市住房和城乡建设局根据公共租赁住房运营管理服务预算批复，分区域编制具体的购买服务计划，及时在钦州市住房和城乡建设局网站和钦州市政务公开平台公开公共租赁住房运营管理服务的预算资金、主要内容、承接标准和目标要求等信息，并接受审计监督、社会监督和舆论监督。

（四）公开选择承接主体。钦州市住房和城乡建设局按照国家有关法律法规，结合公共租赁住房运营管理特点，根据我市公共租赁住房运营管理实际情况，按区域划分情况分片区通过公开招标、竞争性谈判、竞争性磋商等方式择优选定承接主体。同等条件下，应优先选择有公共租赁住房运营管理经验的单位。

（五）签订合同。钦州市住房和城乡建设局和承接主体应当按照合同管理要求在规定时间内签订合同，合同应包含以下内容：

- 1.合同应当明确公共租赁住房运营管理服务的区域、内容、期限、价格、质量等要求，以及绩效评价方式、绩效评价结果运用办法、资金结算方式、双方权利义务事项和违约责任等；

- 2.钦州市住房和城乡建设局应当在确定承接主体之日起 30 日内，与承接主体依法签订合同；

- 3.对按照政府采购相关规定组织采购活动的政府购买公共租赁住房运营管理服务项目，合同自签订之日起 2 个工作日内，

钦州市住房和城乡建设局应当将合同在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公布,并将合同副本报市级财政部门 and 有关部门备案。

(六)钦州市住房保障中心预算调整与人员处置。通过公开招标、竞争性谈判、竞争性磋商等方式择优选定承接主体后,倘若承接主体为社会第三方,钦州市住房保障中心应调减其年初部门预算,调减额度为原投入到安惠一园的实际成本支出,同时分流处置原服务于安惠一园的人员,人员处置可协商第三方企业接收。倘若承接主体为钦州市住房保障中心,钦州市住房保障中心应调减其年初部门预算,调减额度为原投入到安惠一园的实际成本支出,原服务于安惠一园的人员继续服务该项目。

七、合同履约

钦州市住房和城乡建设局应严格按照合同规定履行本部门职责工作,并根据实际需求积极帮助承接主体做好与相关政府部门和服务对象的对接和协调。承接主体应当按合同要求,认真组织实施服务项目,按时完成、确保质量,并主动接受有关部门、服务对象及社会监督。在实施完成合同约定的服务事项后,钦州市住房和城乡建设局需及时组织对合同履约情况进行检查验收。验收合格及达到绩效考核要求,钦州市住房和城乡建设局按照合同约定进行资金支付。

八、绩效考评

承接主体在实施合同约定的服务事项后，钦州市住房和城乡建设局应及时组织开展由钦州市住房和城乡建设局、保障对象、承接主体共同参与的绩效评价。要按照租金收缴率、租户满意度、安全管理、档案建立规范性、与政府部门配合程度等合理量化、细化考核指标，形成钦州市住房和城乡建设局、保障对象、承接主体共同参与的绩效评价制度，建立以运营管理效果和保障对象满意度为评价核心的指标体系。对项目绩效评估或监督检查结果不符合要求的，应及时提出整改意见，限期整改，限期整改期限不得超过 1 个月，整改合格后承接主体可继续履行政府购买服务合同或参与承接下一个政府购买服务事项；对限期整改仍不合格的，购买主体可以取消承接主体承接资格，终止履行合同，并按合同约定追究承接主体责任。对项目绩效评估或监督检查结果不合格的，取消承接主体继续承接政府购买公共租赁住房运营管理服务事项的资格，并依法依规追究承接主体有关责任。评价结果合格的，可与承接主体继续开展购买服务合作。

九、职责分工

钦州市住房和城乡建设局：负责制定政府购买公共租赁住房运营管理服务年度计划、预算编制及具体组织实施；建立健全内部监督管理制度，公开公共租赁住房运营管理服务事项，对承接单位提供的运营管理服务进行跟踪监督，在项目完成后组织考核评估和验收；围绕购买服务流程、招标管理、专业方法、质量控制、监督管理、需求评估、成本核算、绩效考核、能力建设等环

节，做好相关标准研制，逐步建立科学合理、协调配套的购买服务标准体系，力争在规定时限内完成财政审核、选择承接主体、签订合同等相关工作；配合钦州市财政局明确资金计算分配、申请审核及拨付使用等具体流程，严格资金管理，确保财政资金使用安全规范、科学有效。

钦州市财政局：牵头负责建立健全政府购买服务制度，细化政府购买公共租赁住房运营管理服务指导性目录，逐步形成统一的政府购买服务平台和购买机制，为政府购买服务工作的顺利推进创造条件。监督、指导钦州市住房和城乡建设局依法开展购买服务工作，做好政府购买服务的资金管理、监督检查和绩效评价；明确政府购买公共租赁住房运营管理服务资金在现有公共租赁住房运营管理支出中予以统筹安排，并将其列入财政年度预算和中期财政规划，政府购买公共租赁住房运营管理服务采购价格标准根据实施效果及公众评价实行动态调整机制。

十、保障措施

（一）加强组织领导。推进政府购买公共租赁住房分配运营管理服务，事关住房保障对象切身利益，是保障和改善民生的一项重要工作。钦州市住房和城乡建设局、钦州市财政局要把该项工作列入重要议事日程，加强统筹协调，立足我市实际认真制定并逐步完善政府购买服务的各项机制和相关流程。同时加强对各采购单位购买服务工作的指导和监督，总结推广成功经验，积极推动相关制度法规建设。

（二）健全工作机制。政府购买公共租赁住房分配运营管理服务，要按照政府主导、部门负责、社会参与、共同监督的要求，确保工作规范有序开展。各相关单位要切实履职，拟定购买服务目录、确定购买服务计划，加强协调沟通，形成各负其责、齐抓共管的工作机制，确保工作顺利实施。

（三）严格监督管理。各相关单位要严格遵守相关财政财务管理规定，确保政府购买公共租赁住房运营管理服务资金规范使用。购买主体应建立健全内部监督管理制度，按规定公开购买服务相关信息，自觉接受社会监督。承接主体应当健全财务报告制度，并由具有合法资质的会计师事务所对财务报告进行审计。

（四）做好宣传引导。各相关单位要广泛宣传政府向社会力量购买服务工作的目的、意义、目标任务和相关要求，做好政策解读，加强舆论引导，主动回应群众关切，充分调动社会参与的积极性，畅通群众意见表达和反馈的渠道，主动听取保障对象意见建议，及时解决保障对象合理诉求。

本实施方案由钦州市住房和城乡建设局、钦州市财政局负责解释。

安惠一园运营管理服务价格指导价标准测算明细表

| 序号 | 支出类别 | 人 数 (人) | 支出标准 (万/年) | 费用 (万元) | 支出标准说明 |
|-----|--------------|------------|---------------|------------|---|
| 1 | 小区工作人员 | 5 | 3.3 | 16.5 | 参照后勤服务聘用人员工资标准 |
| 2 | 组织摇号人员 | 2 | 3.3 | 6.6 | 参照后勤服务聘用人员工资标准 |
| 3 | 收集更新信息 人员 | 2 | 3.3 | 6.6 | 参照后勤服务聘用人员工资标准 |
| 4 | 日常巡查人员 | 6 | 3.3 | 19.8 | 参照后勤服务聘用人员工资标准 |
| 5 | 日常办公费用 | 9 | 0.59 | 5.31 | 参照全额事业单位公用经费定额标准 |
| 6 | 相关宣传费用 | | | 1 | |
| 合计： | | | | 55.81 | 55.81 万/1826 套/12 个月≈25 元/套/月， 由此预估安惠一园运营管理服务价格指 导标准。 |

信息公开形式：主动公开

抄送：本局保障科、办存。

钦州市住房和城乡建设局

2019 年 9 月 25 日印发
