

南县人民政府办公室文件

南政办发〔2019〕5号

南县人民政府办公室关于 印发《南县保障性住房运营管理 政府购买服务工作方案（试行）》的通知

各乡镇人民政府，县直各单位：

《南县保障性住房运营管理政府购买服务工作方案（试行）》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

南县人民政府办公室

2019年6月26日



南县保障性住房运营管理

政府购买服务工作方案（试行）

为切实提高我县保障性住房管理水平，根据《国务院办公厅关于政府向社会力量购买服务的指导意见》（国办发〔2013〕96号）、《湖南省人民政府关于推进政府购买服务工作的实施意见》（湘政发〔2014〕20号）和《湖南省财政厅关于印发〈湖南省政府购买服务管理实施办法（暂行）〉的通知》（湘财综〔2017〕42号）等文件精神，结合我县实际，特制定本实施方案。

一、指导思想

深入贯彻落实党的十九大精神，结合保障进程，探索创新运营管理机制与方式，鼓励社会力量参与保障性住房后期运营管理，不断提升政府公共服务水平，促进保障性住房可持续发展。

二、基本原则

（一）政府主导，社会参与。加强对购买保障性住房运营管理服务的组织领导、制度设计、财政保障和监督管理。在准确把握保障性住房后续管理工作需求的基础上，有效引导并培育社会力量参与服务供给，引入竞争机制，提高服务水平和管理效率。

（二）公开透明，择优竞争。按照公开、公平、公正的原则，及时充分地向社会公开购买服务的项目内容、承接主体条

件、绩效评价标准等信息，确保社会力量公平参与竞争，择优选定承接主体。

（三）鼓励创新，完善机制。鼓励承接主体完善管理流程，创新服务方式，丰富服务内容，加强预算管理和成本控制，提升服务满意度和社会效益。及时总结经验，加强体制机制建设，为建立完善保障性住房运营管理政府购买服务制度体系打下基础。

三、组织管理

（一）组织实施。南县保障性住房运营管理政府购买服务工作由县住房保障服务中心牵头组织实施，县财政局、审计局共同参与。

（二）工作职责。县住房保障服务中心负责组织、督导、协调日常工作的开展，并负责采购计划、实施、考核、管理；县财政局负责资金预算的安排、拨付、使用、监督；县审计局负责对采购资金的管理和使用情况进行审计监督。

四、政府购买服务项目

通过政府购买服务，依法委托具有相应资质的物业管理服务机构从事保障性住房小区的物业管理服务工作。

（一）购买服务周期：一次采购周期为2年。

（二）购买服务方式：政府采购。

（三）采购单元设定：500户至1000户为一个采购单元（一个采购单元可以是一个或多个小区）。

(四) 服务对象：南县保障性住房小区的承租户（不含共有产权小区）。

(五) 购买服务费：按300元/户·年核算。

(六) 购买服务内容

1.保障对象的动态监管。负责南县保障性住房承租户租住情况的监管，不定期进行抽查，随时掌握入住、转租、转借、空置、改变使用性质、装饰装修等情况，有变化的登记备案，每月30日前将南县保障性住房配租报表、租住对象入住等综合情况上报县住房保障服务中心。

2.配合县住房保障服务中心开展工作。配合做好配租、入户调查、年审、不符合条件与违规对象的清退、迎检工作和安排的其他临时性工作。

3.物业管理。南县保障性住房小区实行二级物业管理，主要包括保障性住房房屋建筑公共部位的维修、养护和管理；公共设施的维修、养护运行和管理；市政公共设施和附属建（构）筑物的维修、养护和管理；公用绿地、花木等的养护和管理；公共环境卫生管理；交通与车辆停放秩序的管理；维护保障性住房小区内公共秩序，坚持巡视与门岗执勤；妥善管理移交的各项资料；合理使用、管理好物业用房；配合县住房保障服务中心组织开展文化娱乐活动。

4.依法按程序受委托代收房屋租金。按标准收取房屋租金，

每月10日前将上月代收的租金上缴，并负责提供月报表。

5.购买服务合同约定的其他事项。

（七）管理服务考核。县住房保障服务中心每半年度对依法承接的物业管理服务机构进行考核、评估。

（八）承接政府购买服务机构资质。依法设立，能独立承担民事责任；内部管理、监督制度和信息公开制度完善；具有独立的财务管理、财务核算和资产管理制度；具备提供公共服务所必需的设备和专业技术能力；有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，社会信誉良好。

五、物业管理费

我县保障性住房物业管理费由县发展和改革局、住房保障服务中心依法按程序核定；物业管理费核定后，由承接政府购买服务的承接主体收取。

（一）承租户为低收入（享受低保）家庭的，其物业管理费按相关规定标准收取，县财政补贴70%、承租户承担30%；三无人员由县财政补贴100%。

（二）承租户为非低收入（未享受低保）家庭的，物业管理费按相关规定标准收取，由承租户自行承担，政府不予补贴。

六、工作要求

（一）加强部门联动。建立“政府统一领导、主管部门负责、职能部门协助、财政部门保障”的工作联动机制；县住房保

障服务中心、财政局、审计局等单位要加强工作衔接，切实推动我县保障性住房运营管理政府购买服务工作。

（二）严格监督管理。县财政局、审计局要加强对政府购买服务的监督，严禁层层转包、豪华购买、暗箱操作等违法违规行为，确保政府购买服务资金规范管理和使用。对任何单位和个人截留、挪用和滞留资金以及其他违法违规行为，依法依规追究相应责任人员的责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

（三）加强宣传引导。县住房保障服务中心等单位要充分利用广播、电视、网络、报刊等媒体，加大宣传力度、做好政策解读、加强舆论引导，以营造良好的舆论环境。