

政府为公租房找“管家”

ZHENGFU WEI GONGZUFANG ZHAO GUANJIA

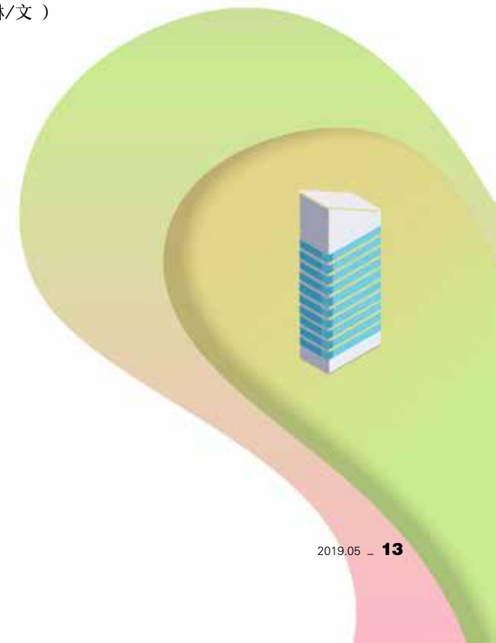
策划 / 编辑
本刊编辑部
李琳

卷首

小区有物业管理，商业场所和办公场所也有物业管理，而公共租赁住房（简称“公租房”）的管理，主要由住房保障部门承担。但随着大量公租房的建成和交付使用，缺少物业管理专业人员、服务水平不高、管理不规范等问题日益凸显，导致公租房管理跟不上人民群众的服务需求。

当前我国公租房大规模建设时期已基本结束，住房保障工作重心由重建设转变为重管理。为更好地吸引企业和其他机构参与公租房运营管理，2018年9月，住房城乡建设部和财政部联合印发《推行政府购买公租房运营管理服务试点方案的通知》，根据地方自愿原则以及公租房发展情况，确定在浙江、安徽、山东、湖北、广西、四川、云南、陕西等8个省（区）开展政府购买公租房运营管理服务试点工作。同年10月制定《推行政府购买公租房运营管理服务的试点方案》。通过在试点地区建立健全公租房运营管理机制，完善政府购买公租房运营管理服务的管理制度与流程，形成一批可复制、可推广的试点成果，并于2019年底前总结试点经验成果，为提升公租房运营管理能力提供支撑。

政府购买公共服务，既是转变政府职能的重要内涵，也是建设服务型政府的题中应有之义。为公租房请“管家”，是解决当前公租房管理涉及的一些问题、难题的有效手段。政府购买服务的主要内容包括公租房入住和退出管理事项；租金收缴和房屋使用管理事项，包括发现违法违规行为并采集证据上报；维修养护事项以及综合管理事项等。通过政府购买公租房运营管理服务，是政府公共服务的一种方式创新，在一定程度上能解决公租房运营管理不规范的问题，有助于更好地维护租户的合法权益，提升公租房的供给效率。（ 李琳/文 ）



政府购买公租房服务内容

文字统筹 _李琳（本刊记者）

目前各地公租房的管理工作，大多由当地住房保障部门承担，随着大量公租房建成和交付使用，资格、运营管理条例不透明，管理制度、价格标准不统一，执行监督不到位，违规转租现象屡禁不止，内部安全卫生管理不到位等问题日益凸显，难以满足群众需要。采取政府购买公租房运营管理服务是解决当前公租房管理涉及的一些问题、难题的有效手段。《推行政府购买公租房运营管理服务的试点方案》对购买试点的购买主体、购买内容、承接主体等都进行了明确的规定。



购买主体



政府购买公租房运营管理服务的主体是承担公租房运营管理职责的各级行政机关以及承担行政职能的事业单位。

购买内容

试点地区要全面梳理现行属于政府职责范围、由财政支出安排的各类公租房运营管理内容，凡适合市场化方式提供的公租房运营管理服务事项，可通过政府购买服务方式实施。购买内容主要有：

1.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；不得包括对保障资格的准入和取消。

2.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。

3.维修养护事项：主要包括公租房项目共用部位和共用设施设备维修养护管理，不得包括建筑物和构筑物的新建、改建、扩建及其相关的装修、拆除、修缮等工程建设。

4.综合管理事项：主要包括住房保障信息系统建设和维护、信息采集和录入；智能化管理系统及监测平台建设和维护；社会调查、绩效评价及群众满意度测评。



入住和
退出管理事宜



租金收缴和
房屋使用管理事项



维修养护事项



综合管理事项

承接主体



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，具备从事公租房运营管理所需的设施、人员和技术等能力。



购买机制

建立健全方式灵活、程序规范、公开透明、竞争有序的购买机制。

按照政府采购法律制度规定，公开择优选定具体承接主体。

确定以项目申报、预算编报、组织购买、项目监管、绩效评价为主要内容的规范化购买流程，加强全过程的跟踪监管和对政府购买服务效果的检查验收，并及时进行信息公开。

经费保障



政府购买公租房运营管理服务资金应当在政府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。公租房租金收入按照有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理。要严格资金管理，确保资金使用安全规范、科学有效。

绩效管理

试点地区要建立由购买主体、保障对象以及第三方共同参与的绩效评价机制与动态调整机制。

要在购买合同中细化、量化政府购买服务的预期目标、实施效果和保障对象满意度等绩效目标，以保障对象的满意度评价为重点制定评价指标体系。

要及时将绩效评价结果向社会公布，并作为结算购买服务资金、编制以后年度项目预算、选择承接主体的重要参考依据。



购买要求

属于政府职能且不得采取政府购买服务的，坚决不能纳入购买内容，如住房保障资格的准入和取消。

不属于政府职责范围的，或者应当由政府直接提供，不适合市场化方式提供的服务事项，不得实施政府购买服务。如保障房新建、改建、扩建、装修等工程建设。

划为公益一类事业单位、纳入事业编制管理且经费完全或者主要由财政负担的群团组织，暂不作为政府购买公租房运营管理服务的购买主体或承接主体，不得参与承接政府购买公租房运营管理服务。