

重庆市綦江区住房保障局 关于印发《重庆市綦江区住房保障后续管理实 施细则》的通知

綦住保发〔2014〕120号

各街道办事处、各镇人民政府，区政府各部门，在綦市管单位：

《重庆市綦江区住房保障后续管理实施细则》已经第一届区人民政府第65次常务会同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

重庆市綦江区住房保障局

2014

年 11 月 17 日



重庆市綦江区住房保障后续管理实施细则

第一章 总则

第一条 为规范保障性住房配租入住后的动态监管、社会管理和物业管理，根据《重庆市綦江区公共租赁住房管理办法》（綦江府办发〔2013〕133号）、《重庆市綦江区保障性住房统筹管理办法》（綦江府办发〔2013〕134号）、《重庆市綦江区城镇廉租住房建设管理办法（试行）》（綦江府办发〔2013〕135号）等规定，结合当前实际，制定本实施细则。

第二条 本细则所指住房保障后续管理，是指住房保障对象配租入住后，对入住人员住房保障资格条件的动态监管、入住人员的社会管理和保障性住房的物业管理。

第三条 住房保障后续管理按照属地管理与分工负责相结合的基本原则，区住房保障部门负责对住房保障对象资格条件进行动态管理、对保障性住房进行资产管理，指导保障性住房的物业管理；街道办事处（镇人民政府）组织实施属地社会事务管理，包括对保障性住房配租入住人员进行日常管理和保障性住房的



物业管理。

第二章 住房保障的动态监管

第四条 为确保住房保障的公平公正，区住房保障部门、其他相关部门和街道办事处（镇人民政府）对住房保障对象的资格条件进行动态监管。

第五条 动态监管包括定期审核和动态核查。

定期审核是指对住房保障对象的资格条件进行集中审核，廉租房每年一次，公租房每两年一次。

动态核查每季度一次，采取随机抽查或信访举报核查，每年核查数量不少于保障对象的 20%。

第六条 动态核查可以由区住房保障部门单独组织，也可以由区住房保障部门会同其他相关部门联合组织。动态核查可以是专项核查，也可以是综合核查。核查方式可以采取信函调查、实地调查，也可以暗访调查或委托有资质的中介机构调查。

开展动态核查时，有关单位和个人应当予以配合，如实提供情况，对依法采取的入户、摄像、录音、签字等取证方式应当予以配合，不得隐瞒和阻挠。



第七条 对廉租保障对象准入条件进行动态管理的主要内容包括廉租保障对象及其家庭同住人员人口、就业、收入、住房、机动车辆、缴纳或领取社保金、工商注册、银行存款及有价证券信息，以及是否有骗取廉租补贴或实物配租的其他情形。

第八条 对廉租保障对象配租入住后动态管理的主要内容包括承租的廉租房屋是否空关、闲置、转租、转让、出借、擅自装饰装修损坏房屋结构、不执行物业管理规定、拖欠租金、改变房屋用途或将廉租房用于违法活动及其他严重违反廉租房使用规定等情形；廉租保障对象是否有家庭收入、资产、住房情况发生明显变化未按规定及时申报的情形。

第九条 对公租房保障对象定期审核和动态核查的主要内容为：

- （一）公租房保障对象的实际居住情况；
- （二）是否有转租、转让、出借情形；
- （三）是否有空关、闲置情形；
- （四）是否有擅自装饰装修损坏房屋结构的情形；
- （五）是否有拖欠租金的情形；
- （六）是否有拒不执行物业管理相关规定的情形；
- （七）是否有改变房屋用途或将公租房用于违法活动的情



形；

（八）是否有其他严重违反公租房使用规定的情形；

（九）是否有骗取公租房实物配租的其他情形。

第十条 定期审查和动态核查结果的运用。

（一）符合住房保障条件的，继续享受相应保障；

（二）虽然继续符合住房保障条件，但需要调整保障类型的，按照《重庆市綦江区保障性住房统筹管理办法》的规定调整保障类型。

（三）住房保障对象不再符合住房保障条件，应当退出的，按照《重庆市綦江区保障性住房统筹管理办法》的规定退出住房保障。

（四）住房保障对象存在转租、转让、出借、空关、闲置或擅自装饰装修损坏房屋结构的，责令限期整改，并按照承租合同的约定承担违约责任。拒不整改的，取消住房保障资格，责令限期腾退房屋。腾退过渡期为6个月，腾退期间按照市场租金标准计租。腾退确有困难的，可以继续租住，但应按照市场租金标准计租。承租人拒不腾退房屋，也不按照市场租金标准缴纳租金的，由区住房保障部门申请人民法院强制执行。

（五）住房保障对象拖欠租金的，分类处置。



重庆市綦江区住房保障局行政规范性文件

住房保障对象有租金缴纳能力而恶意欠租的，责令限期缴纳，并按照承租合同的约定承担违约责任。住房保障对象拖欠租金和其他费用3个月以上的，区住房保障部门可以采取以下措施：

1.通报住房保障对象或其共同申请人所在单位，按照其申请时承诺约定，从其工资收入中直接划扣；

2.住房保障对象缴存住房公积金的，由住房保障部门通报重庆市住房公积金管理中心綦江分中心，按照其申请时承诺约定，从住房保障对象或其共同申请人的住房公积金中直接划扣；

3.从公租房保障对象履约保证金中直接划扣；

4.由住房保障部门实施产权部门职责，向水、电、气等相关单位申请报停。

5.取消住房保障资格，并按照本条第（四）款有关腾退房屋的规定处理。

廉租房保障对象缴纳租金确有困难的，可以按照一事一议的原则个案研究，由区住房保障部门牵头调查核实，提出建议意见，报经区政府同意后予以酌情减免。

（六）申请人采取虚报、瞒报情况或提供虚假证明材料等手段骗取住房保障的，取消住房保障资格。已领取廉租租金补贴的，



重庆市綦江区住房保障局行政规范性文件

追回已发放的租金补贴；属住房实物配租的，解除租赁合同，收回房屋，并按同期市场租金标准追缴占用期间的房屋租金。拒不退还领取的租金补贴，或拒不腾退房屋的，由区住房保障部门申请人民法院强制执行。

对采取欺骗手段取得住房保障资格的申请人，区住房保障部门将其记入住房保障诚信系统，5年内不再接受其住房保障申请。

（七）已配租入住的住房保障对象，因违反保障性住房使用规定且拒不整改的，区住房保障部门将其家庭成员记入住房保障诚信系统的非诚信名单库，并向区民政部门、所在单位书面通报其违规情况。

第三章 对配租入住人员的社会管理

第十一条 保障性住房配租后，非本辖区入住人员应当在签订保障性住房租赁合同后10日内，主动到保障性住房所在辖区派出所申报暂住登记或办理《暂住证》（常住户口在古南、文龙街道和三江街道的除外）。

第十二条 街道办事处（镇人民政府）应当将社区管理组织体系延伸到保障性住房小区，为住户提供劳动就业、社区安全、



重庆市綦江区住房保障局行政规范性文件

流动人口服务管理等基本公共服务，将社会治安、低保申请、计划生育、义务教育阶段适龄学生入学、基层选举等各项社会事务纳入社区的常态化管理。

第十三条 保障性住房配租入住对象如遇基层选举、低保申请、保障对象复审、计划生育、子女入学等需回原社区办理的，应持保障性住房所在社区出具的相应证明，回原社区办理。

第十四条 保障性住房所在社区应当开展对住户的政策法规宣传、民事纠纷调解等公共事务和公益事业；加强对残疾人、空巢老人、廉租户等群体的帮扶，逐步完善社区自治功能，实现群众自我管理、自我教育、自我服务、自我监督。

第十五条 保障性住房所在社区应当加强社区文化建设，提升居民素质，强化人文关怀和服务创新，促进社区长治久安。

第十六条 保障性住房所在社区应当多渠道组织开展就业创业技能培训、政策咨询、项目支持等各项服务工作，开发以满足社区居民公共利益为目的的公益性岗位，优化就业创业环境，帮助社区就业困难人员实现就业，优先安排“零就业”家庭等就业困难群众就业。

第十七条 完善保障性住房所在社区的安全、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。辖区派出所、街道和驻社区单位要加强社区治安管理工作，完善巡察制度，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。

第四章 物业管理

第十八条 保障性住房的物业管理可以采取自主管理和委托物业服务公司管理等形式，实行有偿服务。

第十九条 区住房保障部门负责全区保障性住房物业管理活动的监督和指导。

第二十条 保障性住房所在街道办事处（镇人民政府）负责指导本辖区内保障性住房物业自治委员会的组建和物业服务企业的选聘、入住，监督物业自治委员会和物业服务企业依法履行职责，调解物业管理纠纷，协调物业管理与社区建设的关系。

第二十一条 在保障性住房配租前，街道办事处（镇人民政府）应当在区住房保障部门的指导下，组织保障性住房所在社区选聘物业服务企业或组建临时物业管理机构，先行做好前期物业承接管理。

第二十二条 实行物业管理联席会议制度。物业管理联席



重庆市綦江区住房保障局行政规范性文件

会议由街道办事处（镇人民政府）负责组织召集，由区住房保障部门、社区、辖区派出所、物业自治委员会成员、物业服务企业等各方代表组成，物业管理联席会议每年应当召开一次，根据需要可临时组织召开。

第二十三条 物业管理联席会议主要协调解决下列事项：

- （一）物业自治委员会和选聘的物业服务企业不依法履行职责的问题；
- （二）物业自治委员会换届过程中出现的问题；
- （三）履行物业服务合同中出现的重大问题；
- （四）提前终止物业服务合同的问题；
- （五）物业服务企业在退出和交接过程中出现的问题；
- （六）需要协调解决的其他物业管理问题。

第二十四条 保障性住房物业自治委员会由街道办事处（镇人民政府）组织成立，成员数量根据物业管理规模确定，为5—9人的单数，由社区干部和保障性住房入住人员代表组成，其中街道办事处（镇人民政府）委派1人参加，物业自治委员会在保障性住房配租入住人员基本到位后组建。

第二十五条 物业自治委员会成员应当符合下列条件：

- （一）具有完全民事行为能力；



- (二) 热心公益事业，责任心强，具备一定的组织协调能力；
- (三) 带头遵守管理规约、履行交纳物业服务费等义务；
- (四) 具备履行职务的健康条件和文化水平。

第二十六条 街道办事处（镇人民政府）指导社区按照公开、公平、公正的原则选聘物业服务企业。选聘的物业服务企业应当符合下列条件：

- (一) 具有物业服务企业资质；
- (二) 物业服务人员具有从业资质；
- (三) 内部管理严格，规章制度健全；
- (四) 其他按规定应当具备的条件。

第二十七条 物业服务机构发现保障性住房住户有以下情形的，应当及时向社区、街镇和区住房保障部门报告，重大事项应当书面报告：

- (一) 与其收入有明显不符的高消费行为的；
- (二) 接房后私自装修的；
- (三) 取得保障性住房后将房屋空置超过6个月的；
- (四) 私自经营、转租、转让、出借、调换保障性住房的；
- (五) 家庭收入、资产、住房情况发生明显变化未按规定及时申报的；



(六) 其他违反规定的情形。

第二十八条 物业服务机构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的，应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告区相关行政主管部门依法处理。

第二十九条 保障性住房物业服务费用标准，由区物价部门根据物业服务收费管理的有关政策依据核定。

第三十条 物业服务机构应当优先聘用保障性住房入住人员中有劳动能力且符合有关规定的待业人员从事物业服务工作。

第三十一条 公租房、直管公房保障对象的物业管理费用由承租人承担。廉租房保障对象的物业管理费用由廉租保障对象适度承担，其差额纳入区财政年度预算，具体标准由区物价部门会同区财政、区住房保障部门共同研究后报区政府审定，实行动态调整，每2年向社会公布一次。

第三十二条 保障性住房承租人入住时应当签订物业管理规约和租赁合同，按照保障性住房管理规定、物业管理规约和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。

第三十三条 保障性住房承租人禁止转租、转让、出借、

违规空置或改变房屋用途。保障性住房承租人应当按规定交纳租金和水、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，确保房屋安全使用持续利用。

第五章 物业维护

第三十四条 物业维护管理的责任界定。

（一）区住房保障部门在将住房交付使用时，应向保障性住房的承租人发放房屋使用说明书。

（二）建设单位应当依法按照保修期限、范围承担保障性住房的保修责任。

（三）保障性住房供水、供电、供气、通信、有线电视等管线设施设备的维修和养护由相关建设单位负责。

（四）保障性住房承租人应当依法保护和正确使用房屋及其配套设施设备，未经允许，不得进行室内二次装修和改装室内设施设备。在租赁期限内，承租人应当妥善使用保障性住房的各种设施设备并合理维护，因承租人使用不当造成房屋及设施设备损坏的，由承租人自行负责维修，造成损失的，应当依法赔偿。

（五）保障性住房非因承租人过错造成损坏的，承租人应当



重庆市綦江区住房保障局行政规范性文件

及时报告物业服务机构、住房保障部门，物业服务机构、住房保障部门应当及时组织勘察和维修。

（六）小区物业的日常维修保养由物业服务机构具体负责，范围包括消防设施、防雷设施、沟渠、生化池、排污管道、路灯、文体设施、管线、电（水）表、绿地等公共设施和物业的维修与保养，费用在物业服务机构收取的物业管理费中列支。

（七）保障性住房室内外配套设施设备超过使用年限，需重新维修改造或增加设施设备的，由区住房保障部门统一组织实施，承租人必须予以支持配合。

（八）大宗维修或公共设施修建、大型设备更新等，由区住房保障部门组织实施，其范围主要包括楼房补漏、土建设施修建、滑坡治理、电梯维修或更新。

第三十五条 物业维修维护的申报、验收程序。

根据租赁合同约定，除应由承租人自行负责维修的外，其余需到小区物业服务机构报修。物业服务机构现场勘查后及时组织维修。维修完毕由住户签字确认并附记意见，区住房保障部门负责回访。

（一）承租人在使用过程中，发现房屋及设施设备出现功能性故障或损坏的，由承租人及时报告物业服务机构。



(二) 物业服务机构收到申请后,应当及时现场核实确认。属于承租人承担维修责任的,书面告知其自行维修;属于物业服务机构负责维修的,应当及时组织维修;属于区住房保障部门负责维修的,由物业服务机构及时报告区住房保障部门,区住房保障部门应当及时核实并组织维修。

(三) 因特殊情况需要实施应急抢险维修的,物业服务机构应当及时报告区住房保障部门。区住房保障部门应当及时组织调查核实,并组织抢险施工。紧急情况时,物业服务机构应当先行组织抢修,再报区住房保障部门核实确认。

(四) 承租人、物业服务机构对维修责任有异议的,物业服务机构应当及时告知区住房保障局部门,区住房保障部门应当及时核实确认并书面告知确认结果。

第六章 监督管理

第三十六条 区级有关部门和有关街道办事处(镇人民政府)应当通力合作,共同做好住房保障后续管理工作,及时协调处理管理中出现的各类矛盾和问题。

第三十七条 区住房保障部门和街道办事处(镇人民政府)



重庆市綦江区住房保障局行政规范性文件

应当设立住房保障后续管理投诉电话，畅通住户反映诉求渠道。

第三十八条 区住房保障部门应当制定物业服务考核监管标准，在管理、服务、监督等环节实行标准化管理，将住户投诉处理与物业服务考核挂钩，由区住房保障部门会同属地街道办事处（镇人民政府）和承租人代表对物业服务机构进行考核。

第三十九条 街道办事处（镇人民政府）应当切实履行保障性住房配租入住后的属地管理职责，落实专门机构和人员开展保障性住房小区的社会管理和物业管理的具体工作。

第四十条 物业服务机构应当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，投诉回访率达到100%。

第四十一条 物业服务机构有以下情形之一的，所在街道办事处（镇人民政府）或区住房保障部门应当及时提请联席会议决定，终止物业服务合同，改选物业管理自治委员会或重新选聘物业服务企业：

（一）对发现的问题不按规定时限整改，或两次以上整改不到位的；

（二）连续两次民主测评，业主满意度低于80%的；

（三）发生重大安全责任事故的；



(四) 因监管不善, 造成共用部位、共用设施设备重大安全隐患的;

(五) 应当及时终止物业服务合同的其他情形。

第四十二条 承租人可根据生活需要适当添加生活设施, 自行添加的生活设施在退租时不予补偿。

承租人退租时, 住房保障部门应当组织人员入户检查。对未按规定使用房屋的事项, 责令其整改并恢复原状。承租人擅自对保障性住房进行二次装修或改变原有使用功能和内部结构的, 扣除其履约保证金, 同时承担相应损失和责任。

第四十三条 建立健全保障性住房住用资格动态核查机制、租金收缴机制和违规违约查处机制, 严格住用监管, 确保房屋的保障属性, 堵塞利益寻租空间, 及时清退不符合保障条件的承租人。对违规住用行为, 由区住房保障部门依照规定终止租赁合同并收回房屋。

第七章 附则

第四十四条 本细则由区住房保障部门负责解释。

第四十五条 本细则自印发之日起执行。