**关于印发榆林市政府购买公租房运营管理服务试点工作实施方案的通知**

各县市区住建局、财政局：

 现将《榆林市政府购买公租房运营管理服务试点工作实施方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

 榆林市住房和城乡建设局

榆林市财政局

 2020年9月9日

**榆林市政府购买公租房运营管理服务**

**试点工作实施方案**

为进一步完善公租房运营管理机制，提升管理和服务能力，根据《住房和城乡建设部财政部关于印发推行政府购买公租房运营管理服务试点方案的通知》（建保〔2018〕92号）、《陕西省住房和城乡建设厅关于申报开展政府购买公租房运营管理服务试点工作的通知》（陕建保发〔2018〕38号）等有关规定和要求，结合我市实际，制定本实施方案。

**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、十九届二中、三中、四中全会精神，按照党中央、国务院、省、市有关决策部署，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，着力解决我市公租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租房运营管理，不断提高公租房运营管理专业化、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、基本原则**

**（一）坚持政府主导。**各县市区政府要加强对购买公租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。科学制定政府购买公租房运营管理服务政策和管理规范，确保政府购买服务取得实实在在的效果。

**（二）坚持公开择优。**按照公开、公平、公正的原则，确保具备条件的社会力量平等参与竞争，通过竞争择优方式选择政府购买服务的承接主体。

**（三）坚持注重实效。**加强对承接主体的绩效评估和全过程监管，切实提高财政资金使用效率，提升公租房运营管理效能，让保障对象享受到更好的服务。

**三、购买服务内容**

**（一）购买主体。**由各县市区住房和城乡建设局作为购买主体，具体工作可以委托住房保障中心负责实施。

**（二）购买服务内容。**试点县市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，入住对象的信息登记与核对，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，主要包括智能化管理系统及监测平台建设和维护，社会调查及群众满意度测评。

试点县市区要结合本地经济社会发展水平、财政承受能力和公租房运营管理现状，合理确定购买内容，并根据实际情况及时调整。对不属于政府职责范围，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。

**（三）承接主体。**承接政府购买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。承接主体应该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。

由于公租房存在民生住房保障、不以盈利为目的的特殊性，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，充分考虑公租房的公益服务性，兼顾运营机构与主管部门的高效衔接，应优先选择有公租房运营管理经验的组织机构。

**（四）购买费用。**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。

**四、购买方式及程序**

**政府购买公租房运营管理服务采用公开招标、邀请招标、竞争性谈判、单一来源采购和竞争性磋商等方式确定承接主体。基本程序为：**

**1.购买主体根据本地区公租房项目及房源情况，确定政府购买公租房运营管理服务项目，制定实施方案，并报本级政府审批；**

**2.购买主体**应当按照实事求是、因地制宜、注重实效的原则，结合职责任务，**依据相关规定编制政府购买公租房运营管理服务预算；**

**3.购买主体根据财政部门批复的预算，公布相关信息、确定购买方式，通过公平竞争择优选定承接主体，并依据公租房运营管理服务内容和标准签订政府购买公租房运营管理服务合同；**

**4.购买主体根据合同约定，对承接主体提供的公租房运营管理服务情况实施跟踪监管，督促承接主体严格执行合同，并按照规定做好信息公开、绩效评价、检查验收、资金拨付等事项。**

**五、购买服务绩效管理**

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。及时将绩效评价结果向社会公示，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。

**六、保障措施**

**（一）加强组织领导。**推进政府购买公租房住房运营管理服务，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。各县市区住房和城乡建设局、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。同时加强对承接主体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）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，确保政府购买公租房运营管理服务资金规范管理使用。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。承接主体应健全财务报告制度，并由具有合法资质的会计事务所对财务报告进行审计。

**（三）加强宣传引导。**试点地区要充分利用各类媒体广泛宣传实施政府购买公租房运营管理服务工作的重要意义、主要内容、政策措施和流程安排，精心做好政策解读。加强舆论引导，主动回应社会关切，充分调动社会力量参与的积极性，为推进政府购买公租房运营管理服务营造良好的工作环境和舆论氛围。

**(四)畅通投诉建议渠道。**试点地区要设立公租房服务热线，开通微信、微博、电子邮箱等网络媒介，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。