

兴化市人民政府文件

兴政规〔2018〕3号

市政府关于印发《兴化市保障性住房 房源管理办法》的通知

各乡镇（街道）人民政府（办事处），开发区管委会，市各委办局（公司）、直属单位：

《兴化市保障性住房房源管理办法》已经市政府第十二次常务会议讨论通过，现予印发，请遵照执行。

兴化市人民政府

2018年7月23日

（此件公开发布）

兴化市保障性住房房源管理办法

第一章 总 则

第一条 随着城市建设步伐的不断加快和城市住房保障的深入开展，为进一步加强保障性住房房源管理，切实提高保障性住房使用效率，依据有关法律、法规、规章和政策，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称保障性住房，是指政府组织实施或委托房地产开发企业代建，提供给被征收人、住房困难家庭选择，具有保障性质的政策性住房，包括经济适用住房、公共租赁住房（廉租房）、棚户区（危旧房）改造安置住房。

第三条 市住房和城乡建设局（以下简称住建局）是我市保障性住房房源管理工作的行政主管部门，市住房制度改革办公室（以下简称房改办）具体负责保障性住房房源管理工作。

第四条 根据国家总体要求，结合本市保障性住房供应和需求实际以及变化趋势，科学合理地编制保障性住房建设年度计划，建立各类保障性住房的建设、筹措和使用机制，有效实现科学管理、供需平衡。

第二章 房源移交

第五条 保障性住房建设单位应在工程竣工验收合格，办理合格手续后书面通知市房改办，并与市房改办办理房源移交

手续。

第六条 保障性住房建设单位须提供保障房所在小区建设的基本情况、小区平面图、房屋及车库户型图、套数、面积和具体明细（纸质和电子版）等相关材料。经办人员签字、单位盖章予以确认。

第七条 如遇保障房存量不足，需提供在建保障房房源安置的，须经市住建局研究并报市分管领导批准后，由市房改办与建设单位办理在建保障房房源确认手续。

第八条 在建保障房房源移交后，建设单位应尽量避免房屋的结构、户型、空间尺寸、方位、朝向以及其它影响保障房质量或者使用功能的设计变更，如必须变更，建设单位应当在变更确定之日起十日内，书面通知市房改办转告房源使用单位。

第九条 开发企业代建的保障房房源，应在工程竣工验收合格，办理竣工验收备案手续后书面通知市房改办，市房改办依据代建合同，会同市财政、国资、征收等相关部门核验合格后，办理房源交接手续。

第三章 房源调拨

第十条 保障性住房房源由市房改办统一管理调度并对调用单位保障房房源使用情况进行监督和检查。

第十一条 政府建设、收购及企业代建的保障性住房原则上用于城区住房困难家庭和市政府确定的棚户区（危旧房）改

造征收项目的安置。

第十二条 符合条件的征收项目需要安置房源的，由市房屋征收办公室（以下简称征收办）根据征收调查统计的数据、被征收户意愿等情况向市住建局申报保障房房源需求计划，经市住建局批准后，由市房改办依据需求计划按整单元、优次搭配的方式统一调拨至市征收办，房源调拨以项目为单位办理相关手续。

第十三条 市征收办应以项目为单位，在征收项目结束后一个月內，将未安置房源及时退还市房改办，并提交房源使用及退还明细，注明使用及退还房源的幢号、房号（车库号）、套数、面积等，经办人员签字、单位盖章予以确认。

第十四条 房屋征收过程中，如遇特殊情况确需调剂房源的，应由市征收办向市住建局提出书面调剂申请，说明理由，经市住建局批准后，批转市房改办进行调剂并办理交接手续。

第十五条 通过社区申报并取得保障资格的住房困难家庭需要配租或购买的保障房房源，由市房改办根据实际需求报市住建局批准后予以调拨。

第四章 房源管理

第十六条 市房改办应开发房源管理软件，建立房源数据库，及时记载房源分配去向、使用结果、结存和入户数量等相关情况，实行动态管理。相关单位落实专人负责运行和维护。

第十七条 市房改办应建立或委托专业的保障房房源巡

查队伍，负责全城区在册保障房房屋的日常巡查管理，人员及管理经费由市财政提供资金予以支持。

第十八条 巡查人员须定期对房源管理软件中显示未入户保障房房源进行实地巡查，发现问题及时处置或上报。

第十九条 巡查人员应建立专门的日常巡查台帐制度，对每一次巡查应做好详细台帐记录，并妥善保存，以便考核和备查。

第二十条 巡查人员在巡查过程中发现有空置保障房被非法侵占、出租、损坏、存在安全隐患等情况，应立刻与物业服务企业对接处置，并及时上报。

第二十一条 保障房建设单位在工程竣工交付前须根据物业管理的有关规定，采取招投标方式委托具有相应资质的物业服务企业负责保障房小区的前期物业管理并签订《前期物业服务合同》，明确物业服务企业职责。市物业管理行政主管部门应积极指导、检查、监督保障房小区前期物业管理招投标工作。

第二十二条 物业服务企业遇到房屋质量等矛盾纠纷时应积极协调处理，属于保修期内的由建设单位承担维修责任；已过保修期的房屋其公共部分的维修由物业主管部门批准后通过使用住宅专项维修资金予以解决，内部的维修由市住建局负责，维修费用由市财政承担；其他“不可预见费用”由市住建局出具报告，报市政府批准，从市财政资金列支。

第二十三条 物业服务企业在接管小区前，应与市住建局签订空置保障房房源管理合同，明确管理责任，并缴纳保障房空置房源管理履约保证金，汇入物业管理行政主管部门指定账户集中管理。随着小区保障房空置房源的减少，可退还相应的履约保证金。

第二十四条 物业服务企业可依据相关规定，向市住建局申请空置保障房的物业服务费，市住建局核验无误后，政府应落实资金支出渠道。

第二十五条 物业服务企业应做好保障房小区中空置房屋的统计、核对、登记工作，定时检查空置保障房房屋设施设备的完损情况和实际使用（占用）情况，若发现异常，应立即了解核查，及时处置，并详细登记，同时上报市住建局。

第五章 法律责任

第二十六条 在保障房房源调拨、使用、巡查工作中，相关部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法追究行政责任；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第二十七条 物业服务企业擅自办理入户手续的（含私自出借、出租保障房或车库），由市物管处责令改正，通报批评；情形严重造成损失的，将依法追究赔偿责任；对物业服务企业法定代表人和其他直接责任人员，依照相关规定给予处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十八条 个人抢占保障房或车库的，由市住建局向相

关部门进行举报，依法追究其法律责任。

第六章 附 则

第二十九条 本办法适用于我市城区范围，各乡镇、开发区可参照执行。

第三十条 本办法自颁布之日起施行。

抄送：市委、市人大、市政协。

兴化市人民政府办公室

2018年7月23日印发
