

《西安市公共租赁住房管理办法》今起施行 低收入人口家庭物业服务费由政府补贴

【 昨日,记者从西安市住房和城乡建设局获悉,为加强公共租赁住房建设管理,保障公平分配,规范运营与使用,健全退出机制,近日,西安市住房和城乡建设局等13部门共同印发《西安市公共租赁住房管理办法》(以下简称《办法》)。

《办法》共9章50条,对公租房建设、分配、运营、使用、退出和管理等全方位作出了详细规定,自2025年9月1日起施行,有效期5年。

《办法》明确,公共租赁住房是指限定建设标准和租金水平,面向符合规定条件的城镇住房收入困难家庭等群体出租的保障性住房。其保障采取实物配租与租赁补贴并举的方式,满足困难群众多样化居住需求。

优先在设施和服务完善区域规划建设

在规划建设方面,《办法》要求,市住建部门应会同市发改、财政、资源规划等部门,根据国土空间、住房建设、城镇化发展等规划,结合经济社会发展水平和政府财力,科学编制公租房规划及年度建设计划,并实施动态调整。

《办法》提出,公租房通过新建、改建、配建、收购、长期租赁等多种方式筹集,可以由政府投资,也可以由社

会力量投资。新建公共租赁住房的规划选址应充分考虑保障对象的需求,优先选取交通便利、生活方便、市政基础设施和公共服务设施相对完善的区域。同时,新建的成套公租房装修要简约环保,达到入住条件,其单套建筑面积不超过60平方米;非新建筹集的,要坚持小型、适用、满足基本住房需求。

《办法》明确,政府投资建设和配建移交政府的公租房以及配套的非住宅资产,其产权登记在政府指定单位名下,不得融资抵押和担保。社会企业投资的,其产权登记在投资人名下。不动产登记机构应在不动产权证书上注明“公共租赁住房”字样。此外,公租房建设筹集,经营管理所涉及的相关税费可享受国家优惠政策。

每个家庭只能承租一套公租房

《办法》规定,申请公租房以家庭为单位,每个家庭确定1名年满18周岁且具有完全民事行为能力家庭成员作为申请人,配偶及法定赡养、抚养、收养关系且共同居住的其他家庭成员为共同申请人。未婚、离婚和丧偶的无子女人员以及16周岁以上以自己劳动收入为主要生活来源的未成年人可以作为

单身家庭申请,本人为申请人。每个家庭只能承租一套公租房。

《办法》明确低收入人口家庭、中等偏下收入家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员申请公租房时的认定标准及限额。在收入上,申请家庭不得高于上年度城镇居民人均可支配收入;在住房上,须满足申请家

庭在本市无城镇住房或人均住房面积低于本市城镇人均住房建筑面积的60%,且申请前5年内无住房交易行为;在财产上,不得拥有营运机动车和非住宅房产,持有的非营运机动车及企业出资额均不超过10万元。非城六区户籍家庭须稳定就业,并满足1年或3年的社保、税务、公积金缴纳的条件。

配租户型与申请人数相对应

《办法》明确,公租房的配租户型与申请人数相对应,单身人员以单开间户型为主,两人家庭以1室1厅户型为主,3人以上家庭以2室1厅以上户型为主。家庭成员只有父女或母子2人的,可以按照3人标准配租。同时,对立功军人、低收入人口家庭、孤寡老人、计划生育特殊家庭、优抚对象、残疾人、见义勇为者、劳动模范、军队文

职人员、消防救援人员、多名未成年子女家庭等轮候对象在公租房配租时,同等条件下优先安排。

《办法》要求,严格轮候库管理,轮候期间家庭情况发生变化的,需进行资格复审。发现存在不符合申请资格条件与审核认定标准、超过3年未参加配租报名、2次放弃分房等情形的,将清退出轮候库。

租金政府定价动态调整 特殊群体减半收取

在租金和补贴方面,《办法》明确,公共租赁住房租金实行政府定价,原则是略低于同地段住房市场租金并定期调整。同时,根据保障对象的收入水平实行差别化租金:西安市户籍的低收入人口家庭,租金标准按照2.89元/月·平方米执行,家庭人均收入低于上年度城镇居民人均可支配收入的家庭人均收入低于上年度城镇居民人均可支配收入80%

的,分别按照公共租赁住房租金标准的75%、60%执行。对符合条件的低保家庭和优抚对象,再按照核算金额享受租金减半的优惠。

《办法》倡议,推行承租家庭按市场标准支付租金,政府给予相应补助。由政府投资的公租房及其配套设施的租金按照相关规定严格管理,专项用于偿还公租房贷款本息及公租房

的维修维护、管理等。社会企业投资的公租房及配套设施的租金由所有权人或委托的运营单位自行管理,相关费用自行承担。

同时,低收入人口家庭轮候期间在市场租房居住的,可以选择领取租赁补贴。市住建部门会同市财政部门合理确定公租房租赁补贴标准并动态调整,确保低收入人口家庭应保尽保。

不得私装和改变用途并按约定缴费或腾退

在使用和退出方面,《办法》规定,公租房承租家庭不得擅自装修或改变房屋结构和内部设施;应依合同约定按时缴纳租金,承担水、电、气等日常费用;租赁期间无正当理由不得闲置住房。公租房的所有权人和运营单位也不得改变住房性质、用途及配套设施的规划用途。配套的商业服务设施对外出租时应公开招租。

《办法》明确,公租房承租家庭人口、住房和经济状况发生变化的须在30日内主动申请资格复审,合同期满需续租的应提前3个月申请复审;对符合条件的调整租金后续租,不再符合条件的取消保障资格并在30日内

结清费用腾退住房;无法腾退的,经申请最长给予90天的搬迁期。搬迁期满后不腾退公租房且无其他自有住房的,应按照市场租金价格缴纳租金;有其他住房的,房屋所有权人或运营单位可以向人民法院提起诉讼要求腾退。

《办法》指出,公租房承租家庭累计6个月以上拖欠租金的,应腾退所承租的住房;拒不腾退的,房屋所有权人或运营单位可提起诉讼,要求强制腾退。

在运营管理和物业服务方面,《办法》要求,公租房所有权人和运营单位应提高精细化管理水平,强化运营责

任。对集中建设的公租房小区由一个运营单位、一个物业服务企业统一管理,其他项目配建的公租房,其物业服务标准及收费标准应与同住宅小区保持一致。

《办法》规定,对低收入人口的承租家庭,其物业服务费由政府补贴,并列入财政预算,按季度向物业服务企业拨付。同时,公租房所有权人和运营单位要落实好维修养护房屋及配套设施的责任,确保正常安全使用。

在此基础上,住建部门应建立公租房运营管理、物业服务评价体系,并按规定及时向社会公开评价结果。

本报记者 吴昌永 胡琳

西安市停车收费新标准今起施行 机动车停放 按每15分钟计费

为进一步加强西安机动车停车收费管理,规范机动车停车收费行为,近日,西安市发展改革委、市公安局、市财政局、市市场监督管理局联合印发关于《西安市机动车停车收费管理办法》(以下简称《办法》),于9月1日起正式施行。

分别实行政府定价、政府指导价、市场调节价

记者了解到,本《办法》适用于西安市行政区域内机动车停车收费管理。所称机动车停车收费,是指西安市依法从事机动车停放服务的经营者或管理者为机动车提供停放场地并收取费用的行为。所称停车场,是指供各类机动车停放的场所,包括公共停车场、专用停车场、道路路内停车位。根据投资主体和经营性质等因素,停车收费分别实行政府定价、政府指导价、市场调节价。

同时,政府投资建设(设立)的公共停车场;旅游景区(点)、公共交通枢纽站及换乘站等自然垄断经营的配套停车设施;医院、学校、图书馆、博物

馆、科技馆、青少年宫、会展场所、文化中心(宫、馆)、体育场(馆)、公园、殡葬服务场所等公益性场所的配套停车设施;依法施划的城市道路路内停车位,停车收费实行政府定价。未成立业主大会的住宅小区(多层、高层)、保障性住房、房改房、老旧住宅物业管理区域内的停车设施,国家机关、事业单位面向社会提供错时停车的停车设施,停车收费实行政府指导价。除政府定价、政府指导价以外的合法经营的停车设施均实行市场调节价。政府与社会资本合作(PPP)建设的停车设施,具体收费标准由政府出资方与社会投资者按照相关规定协议确定。

机动车停放每15分钟为一个计费单位

机动车停车收费采取计时收费方式。机动车停放每15分钟为一个计费单位,累加计费,停放时间不足15分钟的按15分钟计费。大型车按实际占用小型车车位数计费。居民住宅区物业管理区域内的停车收费按照物业、价格相关法律、法规规定执行。阎良区、临潼区、长安区、高陵区、鄠邑区、蓝

田县、周至县等区县景区(点)停车收费可依据实际情况按次收费。机动车停车场(含停车位)泊位数供给不足的老旧小区周边道路停车位)可以根据停车实际情况,实行包月(次、季、年)收费,具体收费标准可在公示的收费标准范围内,由停车场(泊位)经营(管理)者按照实际情况确定优惠价格。

新能源汽车1小时以内免费

机动车停车收费优惠政策:依法施划的城市道路路内停车位、实行市场调节价的经营性停车场,机动车停放15分钟以内免收停车费;实行政政府定价、政府指导价的停车场,机动车停放30分钟以内免收停车费。机动车停放时间超过上述免费停放时间的,免费停放时间计入停车计费时间;执行公务的军、警、消防、卫生救护、救灾抢险、环卫保洁、医疗废弃物转运、园林绿化、市政设施维护、应急抢险、殡葬等车辆

及喷有统一标识的执法车辆免收停车费;在依法施划的城市道路路内停车位停放新能源汽车,1小时以内免费,超过1小时后开始计时收费并按照计费标准的八折收费。鼓励有充电设施的停车场在新能源汽车充电期间减免停车费;持有效《中华人民共和国残疾人证》、驾驶证(准驾车型为C1、C2、C5)、行驶证的残疾人本人驾驶的机动车,在政府定价的停车场、依法施划的城市道路路内停车位停放,免收停车费。

停车收费划分为四类区

为引导机动车车主按需分类停车,对停车收费类区进行优化调整,将停车收费类区划分为特定区、一类区、二类区、三类区。

特定区(道路内限定路段停车):特定区的泊位车位数量原则上不超过辖区总车位的10%。特定区由各区县政府、西咸新区管委会、各开发区管委会公安交管部门会同发改(价格)、交通、住建、城管等部门根据缓堵保畅及停车需求等规定划定,报经市公安局及市发改部门同

意后实施,需提前一周向社会公告。

一类区(类区边界除高速外均含路、含桥下及路线立交匝道下空间)包括:二环路以内、雁塔区小寨片区、高新区高新路一唐延路和锦业路片区、经开区行政中心片区、曲江新区核心景区片区。

二类区为:二环路外至绕城高速公路间,除一类区(热点区域)外的其他区域。

三类区为:绕城高速公路外的其他中心城区区域。

本报记者 艾莉