

GZ0320180069

广州市住房保障办公室文件

穗住保规字〔2018〕3号

广州市住房保障办公室关于印发广州市 保障性住房小区管理扣分办法的通知

各区人民政府，市政府各部门：

为加强保障性住房小区管理，创造文明、卫生、安全、和谐的保障性住房小区，现将通过部门规范性文件集中清理后的《广州市保障性住房小区管理扣分办法》印发给你们，请遵照执行。

广州市住房保障办公室

2018年2月12日

广州市保障性住房小区管理扣分办法

第一条 为维护保障性住房小区全体住户的公共利益,加强我市保障性住房小区的日常管理,规范保障性住房小区住户的居住行为,创造文明、卫生、安全、和谐的居住环境,结合本市实际,制定本办法。

第二条 保障性住房小区内住户的居住安全、环境卫生和房屋使用等方面的管理活动适用本办法。

保障性住房小区住户包括公共租赁住房、经济适用住房,及其他享受住房保障政策的住户。

第三条 广州市住房保障办公室负责组织实施本办法,保障性住房小区所在街道办事处、派出所等相关行政管理部门应当按照各自职能协助广州市住房保障办公室实施本办法。

广州市住房保障办公室在保障性住房小区设立“广州市住房保障办公室派驻小区工作站(以下简称派驻小区工作站)”,负责本办法实施的具体工作。

第四条 派驻小区工作站对保障性住房小区住户的具体违规行为进行调查取证和处理,也可以委托其他第三方机构承担调查取证工作,物业服务企业应当协助相关单位开展调查取证工作。

第五条 对危害保障性住房小区住户居住安全、破坏小区环境卫生和违规使用房屋等方面的不当行为实行扣分制。

第六条 保障性住房小区住户在小区内出现以下违规行为时，依照本办法进行扣分：

（一）轻微违规行为，共 10 目，每目每次扣 2 分。

1.在公众场所随地便溺或携带的动物随处便溺不及时清理，影响公共场所环境卫生。

2.夜间制造噪音，引起他人投诉获有关政府机构受理的。

3.在公共场所的护栏、电线杆、绿篱等设施 and 树木上吊挂、晾晒物品，经劝阻不予整改的。

4.在户外焚烧纸钱、元宝或燃点香烛等不及时清理的。

5.占用小区公共场所设摊经营、兜售物品。

6.擅自接用公共绿化和消防水源。

7.在天台、平台搭棚，围蔽、占用公共场所。

8.践踏、占用绿地，损毁树木、园林。

9.占用梯间平台、天台等公共场所堆放垃圾、杂物、废旧物品等。

10.乱摆、乱停、乱放机动车辆、单车、残疾车等车辆，阻碍消防通道。

（二）较严重违规行为，共 3 目，每目每次扣 4 分。

1.乱倒垃圾、污水、粪便，乱扔动物尸体等废弃物。

2.在室内存放大量垃圾、废品及其他物品，严重影响他人生活。

3.人为损坏污水管导致污水渗漏，影响他人生活或公共环境

卫生。

(三) 严重违规行为，共 5 目，每目每次扣 6 分。

1. 拒绝住房保障管理人员开展入户调查及房屋维修工作。

2. 故意损坏、盗窃小区公共消防设施、水电设施、通讯设施等公共财物。

3. 公共租赁住房租户无正当理由连续拖欠租金 2 个月以上 3 个月以下(不含 3 个月)或累计拖欠租金 3 个月以上未满 6 个月的。

4. 公共租赁住房租户无正当理由连续空置住房 1 个月以上 3 个月以下(不含 3 个月)的。

5. 高空抛掷物件。

(四) 非常严重违规行为，共 9 目，每目每次扣 20 分。

1. 擅自将租住的住房转租、出借、调换的。

2. 擅自将经济适用住房出租、出借的。

3. 公共租赁住房租户无正当理由连续拖欠租金 3 个月或累计拖欠租金 6 个月的。

4. 公共租赁住房租户连续空置住房 3 个月以上的。

5. 连续空置经济适用住房 6 个月以上的。

6. 拆迁安置房租户连续空置住房 6 个月以上的。

7. 擅自对租住的住房进行装修和扩建、加建、改建、改变房屋结构或改变其功能及使用性质的。

8. 在室内或公共场所存放易燃、易爆、剧毒、放射性物品等

危害公共安全物品，经警告不予整改的。

9.故意损坏承租的住房及其附属设备的。

以上行为违反《治安管理处罚法》、《广州市市容环境卫生管理规定》、《广州市违法建设查处条例》、《广州市公共租赁住房保障办法》等法律法规规定的，在扣分的同时，由相关部门依法查处。

第七条 轻微违规行为项目为预先警示才扣分的项目，较严重、严重及非常严重违规行为项目为即时扣分项目。

保障性住房小区住户出现轻微违规行为，经调查取证核实后，派驻小区工作站向违规住户发出《保障性住房小区管理扣分劝告书》，劝导其及时纠正违规行为，并不即时扣分。经劝导后再次出现违规行为的，派驻小区工作站向违规住户发出《保障性住房小区管理扣分警示书》，警示违规住户纠正违规行为，否则将实行扣分。如住户拒不改正第三次违规的，将依照本办法扣分。保障性住房小区住户出现较严重、严重或非常严重违规行为，经调查取证核实后，派驻小区工作站将记录在案，即时扣分。

派驻小区工作站向被扣分对象及其成年家庭成员发出《保障性住房小区管理扣分通知书》，共同督促违规成员纠正不良行为，培养良好的保障性住房小区行为规范。

第八条 保障性住房小区住户所扣分数累计达 15 分或有效期内累计扣分达到 3 次，派驻小区工作站向该住户家庭发出警示

信，列出该户家庭及其成员的违规行为及所扣分数，提醒该住户家庭累计扣分不断增加的后果。

第九条 保障性住房小区住户同时出现多种违规行为时，根据第七条规定对其中分数最高的项目进行扣分，并责令立即纠正其他违规行为，如不纠正，对不纠正的项目根据第七条规定进行扣分。

第十条 不满十四周岁的未成年人以及不能辨认自己行为的精神病人，出现违规行为的，经核实后不予扣分，派驻小区工作站责令其监护人严加管教。

第十一条 保障性住房小区住户以首次违规时间起算，每两年为计算周期，满两年扣分清零。有效期内，所扣分数不因住户成员变化、户主变更等情况而注销。有效期内，住户因故调整房屋的，其记录在原租住房屋的分数将同时转移到调整后的房屋。

第十二条 保障性住房小区住户出现非常严重违规行为的，承租公共租赁住房的，广州市住房保障办公室将依租赁合同终止与租户的房屋租赁关系；购买保障性住房的，广州市住房保障办公室将依购买合同约定要求其退还所购买的保障性住房。

第十三条 保障性住房小区住户出现除非常严重违规行为外的其他违规行为，如累计被扣分数两年内达到 20 分，将依合同约定追究责任，拒绝承担责任的，将依合同约定收回所居住的保障性住房。

第十四条 依合同约定被收回保障性住房的住户，须依原合同约定于收到《退房通知书》之日起 60 日内结清有关费用并交出房屋。住户退还所购买的保障性住房，依购买合同约定条款退回房价款按原购房价格每年扣减 1% 计算。

第十五条 因出现本办法规定的违规行为，在两年内被扣满 20 分而被收回房屋的保障性住房小区住户家庭，依照有关管理规定或合同约定条款 1 年内不得申请保障性住房；因非常严重违规行为而被收回房屋的，依照有关管理规定或合同约定条款 5 年内不得申请保障性住房。被收回房屋的家庭，可向广州市住房保障办公室申请租住临时中转房屋，临时中转房屋租金按公房成本租金标准的 50% 计租。除非常严重违规行为外，在临时中转房屋住满 1 年后，按规定符合保障性住房申请条件的可再行申请。

第十六条 派驻小区工作站每季度定期在小区广告栏或咨询中心公布小区内各住户的扣分情况及处理决定。

第十七条 保障性住房小区住户应当积极配合派驻小区工作站管理人员或受委托的保障性住房小区物业服务企业，以及其他第三方机构的取证等证明材料和处理工作。违规住户违抗或不配合取证和处理等工作的，情节轻微的，加倍扣分；侮辱、殴打调查取证人员，或以暴力、胁迫等方法阻挠调查取证工作，依合同约定条款终止房屋租赁合同或要求退回购买的保障性住房。

第十八条 保障性住房小区住户拒绝依照本办法规定交还

房屋的，广州市住房保障办公室可根据房屋合同约定条款要求收回房屋；保障性住房小区住户坚持拒绝交还房屋的，广州市住房保障办公室可向法院申请强制清退。

第十九条 广州市住房保障办公室对主动协助派驻小区工作站维护小区文明、卫生、安全，协助开展违规行为的调查取证等工作，积极投诉和举报违规行为且投诉、举报事项属实的住户，给予 50~200 元不等的奖励。其中：举报轻微违规行为属实的，给予举报者 50 元的奖励，举报较严重违规行为属实的，给予举报者 100 元的奖励，举报严重违规行为属实的，给予举报者 150 元的奖励，举报非常严重违规行为属实的，给予举报者 200 元的奖励。政府职能部门工作人员有义务为举报者保密，不得向被举报人及其他利害关系方泄露举报者的相关信息。

第二十条 保障性住房小区住户对派驻小区工作站管理人员的处理如有不满，可以向广州市住房保障办公室提出申诉。广州市住房保障办公室应当在 30 个工作日内对申诉情况进行调查核实，并在调查结束后 5 个工作日内将核实情况函告申诉人。

第二十一条 政府职能部门工作人员在监督管理中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、泄露举报者信息的，追究其相关责任；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第二十二条 依照本办法规定所作的扣分处理，不代替相关职能部门依法对违规行为的责任追究。

第二十三条 本办法自印发之日起实施，有效期 1 年。2013 年 5 月 13 日印发的《广州市保障性住房小区管理扣分办法》（穗住保〔2013〕29 号）同时废止。

附件 1

保障性住房小区管理扣分劝告书

_____：
您现住_____，于____年__月__日在____
_____出现《广州市保障性住房小区管理扣分办法》第____项第____目行为。根据《广州市保障性住房小区管理扣分办法》，对您提出劝告，请尽快纠正不当行为，共同维护小区居住环境。

签收：

（盖章）
年 月 日

附件 2

保障性住房小区管理扣分警示书

_____：
您现住_____，于____年__月__日在____
_____出现《广州市保障性住房小区管理扣分办法》第____项第____目行为。至今，您已连续两次出现轻微违规行为，根据《广州市保障性住房小区管理扣分办法》，对您提出警示，请尽快纠正不当行为，共同维护小区居住环境。如再次出现类似行为，将根据《广州市保障性住房小区管理扣分办法》对您家庭进行扣分。

签收：

(盖章)

年 月 日

附件 3

编号：

保障性住房小区管理扣分通知书
(扣分对象)

_____：
您现住_____，经调查取证，
您于____年__月__日在_____出现《广
州市保障性住房小区管理扣分办法》第____项第____目行为。
按照《广州市保障性住房小区管理扣分办法》，您家庭被扣
分，累计已扣____分。请立即纠正不当行为，认真遵守有关
规定，共同维护小区居住环境。

签收：

(盖章)
年 月 日

附件 4

编号：

保障性住房小区管理扣分通知书
(扣分对象家庭成员)

_____：
您现住_____，经调查取证，
您家庭成员_____于_____年____月____日，
在_____出现《广州市保障性住房小
区管理扣分办法》第____项第____目行为。按照《广州市保
障性住房小区管理扣分办法》，您家庭被扣____分，累计已
扣____分。请您督促其立即纠正不当行为，认真遵守有关规
定，共同维护小区居住环境。

签收：

(盖章)
年 月 日

附件 5

编号：
保障性住房小区管理扣分警示信
_____：
您家庭现住_____，于_____

_____。
根据《广州市保障性住房小区管理扣分办法》，您家庭已累计扣分达 15 分/扣分次数已达 3 次，如再次出现违规行为，累计被扣分数达 20 分时，广州市住房保障办公室将按照《广州市保障性住房小区管理扣分办法》的有关规定追究责任，请您家庭立即纠正不当行为，认真遵守有关规定，共同维护小区居住环境。
签收：
（盖章） 年 月 日

公开方式：免于公开

广州市住房保障办公室综合处

2018 年 4 月 2 日印发
