

上海市嘉定区公共租赁住房运营有限公司

一、公司简介

上海市嘉定区公共租赁住房运营有限公司成立于2011年6月30日。区公租房公司系国有独资企业，注册资本4亿元。公司实行董事会领导下的总经理负责制，目前下设“一室三部”，即综合办公室、计划财务部、规划投资部、运营管理部。

区公租房公司经营范围为公租房项目开发建设、租配和物业管理、资产经营与管理等。其主要职能为：1、收储和配建房源；2、对公租房统一进行装修、家具配置；3、规范和完善租配管理、物业管理机制；4、指导街镇公共租赁住房的运营管理；5、加强监管职能，努力实现优势互补，形成合力，创新体制机制。

为建立和完善“四位一体”住房保障体系，进一步推动全区公共租赁住房发展，健全公共租赁住房运营机制，积极有效地缓解本区青年、引进人才和来沪务工人员及其他常住人口的阶段性居住困难，区公租房公司在前期工作的基础上，龙湖郦城和惠民家园项目已于2012年底竣工并对外租配，目前正积极推进福临小区公租房项目的建设，努力实现“公租房，让生活更和谐”的愿景。

区公租房公司办公地址：嘉定区南大街272号，邮编201800。

二、项目介绍

根据关于2012年公租房项目建设的目标要求，至目前，公租房公司已收储公租房房源两个，计38419平方米，共444套。在经过紧张的装修后，已推向市场。新建公租房项目1个，计划总投资35000万元。

1.龙湖郦城项目。该项目位于嘉定新城中心区胜辛路西侧、云屏路东侧、双单路南侧，建筑面积13119平方米，146套，平均单套建筑面积89.86平方米。该项目被列入2012年区政府实事工程，也是公租房公司当年重点建设项目，于2012年11月竣工并交付瑞金医院北院医技人员租赁使用。

2.惠民家园项目。该项目位于嘉定新城中心区洪德路以南、崇信路以东、胜辛路以西、高台路以北，建筑面积25300平方米，298套，平均单套建筑面积84.90平方米。至7月，项目样板房装修竣工，于2012年12月竣工并对外租配。该项目均为成套型住房，适宜于个人或家庭租赁使用。

3.新建菊园北水湾福临小区项目。该项目位于菊园新区嘉唐公路平城路交汇处，占地面积为12854平方米，总建筑面积48671.8平方米，564套，平均单套建筑面积



实景图

45平方米，规划容积率2.5，其中商业配套占10%，3188.49平方米，预计总投资3.5亿元。日前，该项目前期各项技术储备工作规范有序推进，预计2013年8月开工建设。

三、特色工作

两年多来，公司着力加强调研、培育品牌，建立完善三大管理体系。

1、基本建立租赁管理体系。通过调查研究、考察学习和专题业务培训，建立了与相关职能部门联动的工作机制和规范有序的租赁管理运行机制。不断完善从申请、审核到租后管理、退出服务的规范《公共租赁住房管理操作手册》，在每一个重要环节，定岗位、定职责、定工作程序和具体工作要求，回答了由谁做、做什么、怎样做、达到什么标准等具体问题，进一步优化业务流程，提升管理效率。同时，进一步加强信息化管理，租赁信息公平、公正、公开、透明，网上申请受理审核方便快捷，实现了以网管房、以房管人。

2、探索研究安全管理体系。4月，公司着力研究制定公租房安全管理体系，至日前，已初步建立了房屋安全管理制度、房屋安全技术标准、房屋安全检查与检测、突发事件应急预案、房屋安全教育培训、房屋安全管理信息等内容框架体系，明确了工作机构与职责、目标对象、工作内容、工作流程、安全管理奖惩等，并将分阶段、分步骤实施。第一阶段，制定相关管理制度、技术标准、应急预案并进行宣传推广。第二阶段，有步骤实施日常安全检查和检测工作，一方面为下一阶段建立公共租赁住房安全信息系统提供基础数据，另一方面作为对物业公司管理绩效考核的重要依据。第三阶段，在积累基础数据的基础上，结合安全管理实际需要，建设数字化信息系统，实行“一户一档案”的分户安全管理模式。

3、不断完善租后服务体系。一是加强了对物业公司的考核与管理，以“满意率”、“及时率”、“完好率”为抓手，积极探索建立公租房小区服务管理长效机制。二是建立了为住户服务的工作机制，摸清住户概况，建立住户档案，通过住户QQ群及时掌握住户动态，主动沟通并协调解决实际问题。三是公司编制了《住户手册》和《服务指南》，张贴《文明公约》、《管理规约》等，既为住户提供了服务，又为住户在文明居住、安全使用等方面提出具体要求。四是与物业公司、申请单位、租户等共建联建，每季度组织一次住户活动。3月25日组织开展惠民家园首次住户活动，25家住户踊跃参与。活动以“安全、亲邻、和谐”为主题，通过消防安全讲座、设施设备使用讲解、互动问答、楼宇租场竞选等系列活动，加强与住户之间的联系，提升社区凝聚力。6月1日下午，以“陶醉粽香深处，弘扬传统文化”为主题的惠民家园第二季度端午特色住户活动拉开帷幕。三十多位业主以及工作人员兴致勃勃亲手包粽子、制作特色香包，小朋友们边观看动画片边动手DIY，龙头、龙舟、小兔子等纸灯笼，其乐融融。通过活动，进一步增进互动、彰显关怀，为打造平安健



实景图

康、文明和谐、快乐舒适的生活环境奠定了基础。同时，公司不断加强与街镇的协调工作，建立小区居委会，进一步完善社区配套服务、提升居住品质。

公租房不仅是政府建设完善住房保障体系的梦之想，也是公租房公司实现“公租房，让生活更和谐”的梦之想，更是所有来自五湖四海租房业主的梦之想。今年1月25日首次配租活动至今已半年，龙湖郦城146套住房由瑞金医院北院整体租赁，惠民家园已有183户、300人入住，他们凝聚力量，创业创新，都是为实现“中国梦”、“嘉定梦”而点燃青春、追寻梦想，立足本职、埋头苦干。由于平时工作繁忙而使住户的邻里关系都是“猫眼”看人，互不走动、交流，而住户活动把租住在公租房的家家户户融合在一起，增加了交流和互动，与住户同心协力，共筑“美丽公租房”，让生活更和谐。

康、文明和谐、快乐舒适的生活环境奠定了基础。同时，公司不断加强与街镇的协调工作，建立小区居委会，进一步完善社区配套服务、提升居住品质。

公租房不仅是政府建设完善住房保障体系的梦之想，也是公租房公司实现“公租房，让生活更和谐”的梦之想，更是所有来自五湖四海租房业主的梦之想。今年1月25日首次配租活动至今已半年，龙湖郦城146套住房由瑞金医院北院整体租赁，惠民家园已有183户、300人入住，他们凝聚力量，创业创新，都是为实现“中国梦”、“嘉定梦”而点燃青春、追寻梦想，立足本职、埋头苦干。由于平时工作繁忙而使住户的邻里关系都是“猫眼”看人，互不走动、交流，而住户活动把租住在公租房的家家户户融合在一起，增加了交流和互动，与住户同心协力，共筑“美丽公租房”，让生活更和谐。



实景图