

# 郑州市人民政府文件

郑政〔2012〕3号

---

## 郑州市人民政府 关于贯彻落实国办发〔2011〕45号文件精神 加强保障性住房和管理的意见

各县(市、区)人民政府,市人民政府各部门,各有关单位:

为贯彻落实《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》(国办发〔2011〕45号)和省政府及省纠风办有关工作要求,全面加强和规范保障性住房和管理,加快实现住有所居目标。现提出如下意见,请认真贯彻落实:

### 一、总体要求和基本原则

(一)总体要求。以加快郑州都市区建设为目标,以组团发展、产城融合为依托,深入贯彻落实科学发展观和“四个重在”实践要领,把住房保障作为政府公共服务的重要内容,逐步形成可持续的

保障性住房投资、建设、运营和管理新机制。到“十二五”期末，全市保障性住房覆盖面平均达到 20% 左右，其中县(市)及上街区保障性住房覆盖面达到 15% 以上，使城镇中等偏下和低收入家庭住房困难问题得到基本解决，新就业职工和来郑务工人员的住房困难得到明显改善。

(二)基本原则。住房保障工作以满足基本住房需求为主线，大规模实施以公共租赁住房为重点的保障性住房建设；坚持政府主导、政策扶持，引导社会参与；坚持增加土地供应，提前做好项目储备；坚持加大财政投入，同时发挥市场机制作用；坚持经济、适用、环保，确保质量安全；坚持分配过程公开透明，分配结果公平公正；坚持规范管理，不断完善住房保障制度。

## 二、增加土地供应

(一)加大落实力度。严格执行《郑州市保障性住房用地布局规划(2011—2015)》，加快建立和完善保障性住房土地储备制度，实行保障性住房项目法人招投标制度。“十二五”期间，我市保障性住房总用地量约为 732.36 公顷。自 2012 年起，每年在地铁沿线选取 1—2 个大型保障性住房社区用地，由市内五区政府做好大型保障性住房社区用地的征收和储备工作。各县(市、区)政府要按照“统一规划、各负其责、以县(市、区)为主、保障供应”的原则，按要求完成保障性住房用地的征收和储备工作，确保规划明确的区域用地总量落实到位。市政府对各县(市、区)保障性住房用地征收、储备及建设工作纳入绩效考核和目标责任管理。

(二)加强用地管理。按照郑州都市区建设发展战略和组团规划,及时对中心城区规划进行调整,将市区内部分原规划用途为工业、仓储等非居住用地优先调整为保障性住房用地。依法收回的国有住宅用地,优先用于保障性住房建设。《郑州市保障性住房用地布局规划(2011—2015)》规划的廉租住房和公共租赁住房用地间可等量互换位置,经济适用住房用地可按需要转换为公共租赁住房用地,廉租住房和公共租赁住房用地不得调整为经济适用住房用地。大型保障性住房社区建设应突出公共租赁住房建设,合理建设适量的经济适用住房,配建一定比例的商品住房和商业用房,并配置中小学校等公共设施。

### 三、加大资金投入

(一)增加财政预算资金。自本意见发布之日起,直接按照土地出让金不低于3%的比例,按宗提取保障性住房资金,实行专户管理,统筹用于保障性住房和偿还保障性住房建设统贷统还资金。注重发挥政府债券资金在保障性住房建设方面的积极作用。同时,要根据保障性住房建设任务,将当年保障性住房建设所需资金列入市本级和各县(市、区)政府的财政预算。

(二)规范资金使用管理。市区公共租赁住房建设由市级或区级财政补贴资金通过回购、租赁、贷款贴息等方式对市区范围内的公共租赁住房建设进行补助。各县(市)、上街区政府筹资建设的公共租赁住房和企业、学校、医院等单位建设的公共租赁住房可按中央和省级资金的补助平均额度享受补助,并享受行政事业性收

费和政府性基金全免、经营性收费减半的优惠政策。其余的中央和省级补助资金全部作为市内五区、郑东新区、郑州经济开发区、郑州高新区、郑州航空港区的产业园区或新的城市组团所在辖区政府自行筹资建设公共租赁住房的补助资金；资金仍有剩余的，优先作为产业园区或新的城市组团内公共租赁住房的回购资金。

廉租住房和公共租赁住房并轨后，租金收入实行收支两条线管理，专项用于公共租赁住房、廉租住房的修缮维护、设备维修更新和管理，剩余资金全部作为住房保障资金，专项用于公共租赁住房和廉租住房的回购支出。具体管理规定由市财政、住房保障部门另行制定。

#### 四、大力推进以公共租赁住房为重点的保障性住房建设

(一)重点突出公共租赁住房建设。按照产业集聚区规划与土地利用总体规划、城市总体规划、保障性住房用地规划，“四规”合一原则，在产业聚集区和产业园区统筹规划建设公共租赁住房。大型企业在规划厂房的同时，要预留一定比例的土地用于公共租赁住房建设，实现与厂房同步规划、同步建设、同步交付使用。在产业园区、新的城市组团内，企业用地不足的，由政府根据企业需求提供划拨土地，并委托企业进行公共租赁住房建设，纳入政府统一管理，优先解决企业内部职工住房困难问题，多余住房由政府面向社会统一供应；同时，由项目所在辖区政府根据住房保障资金归集情况逐年实施回购。也可结合城市规划和产业布局，利用盘活的存量土地或政府收储的土地，事先规定套型结构、建设标准、租

金水平、配套商业用房建设比例等作为前置条件，招标选择开发企业投资建设并持有经营。对小型企业等用工相对较少的单位，由产业园区、新的城市组团辖区政府自行筹资并组织建设。鼓励学校、医院等企事业单位利用六线规划的自用土地投资建设公共租赁住房，所建住房除满足本单位符合条件的人员租赁外，剩余部分由政府统一对外租赁。企业、学校、医院等单位建设的公共租赁住房，不得分割办理房屋所有权证，不得改变用途。

(二)加快推进棚户区改造工作。各县(市、区)政府作为棚户区改造的责任主体，要抓紧对列入棚户区改造的项目进行排查梳理，落实工作责任和扶持政策，加快推进改造进程；对计划列入棚户区改造的项目，各有关单位要按照棚户区改造的条件进行严格把关，并由项目所在辖区政府签订书面承诺，确保 2012 年底前实施改造。改造确有难度的，项目所在辖区政府可按照市场化运作的工作思路，报请市政府常务会议研究批准后，可将棚户区改造项目与商品房项目实施捆绑改造。改造仍有难度的，交由市、区国有公司主导实施改造，市、区政府应给予相应的财政补贴支持。

(三)规范其他保障性住房建设。严格执行经济适用住房建设标准，实施住房套型面积的分类、分比例控制。鼓励距离城区较远的产业园区、城市组团，以及房价上涨过快的县(市)、上街区建设限价商品住房，重点吸引高层次人才参与产业聚集区和城市建设。限价商品住房的户型面积控制、资格准入和上市交易管理按政府有关规定执行。

## 五、加强项目和质量安全管理

(一)规范保障性住房建设。市住房保障部门要建立项目储备库,实现项目提前规划、提前落地;会同建设、规划等部门研究出台《保障性住房建设导则》,从建设标准、户型设计、装修标准、设施配套等方面,规范保障性住房建设行为。严格执行商品住房项目配建保障性住房制度,实现保障性住房与商品住房同步备案、同步设计、优先建设、优先验收。凡不能按时间节点推进工程建设的企业,暂停其所有项目手续办理,并记入“黑名单”,在媒体上公布曝光。各县(市)、上街区要强力推行商品住房项目配建保障性住房制度,配建比例和回购方式由辖区政府确定。

(二)严格质量监督管理。保障性住房实行质量终身负责制,所有项目必须在显著位置设置永久性标牌。市住房保障、规划部门要建立规划设计专家论证和评审制度,确保户型适用、设计合理、功能齐全;市城建委、重点项目办、住房保障部门要建立长效例行性质量巡查制度,对全市保障性住房项目定期开展质量、安全排查。项目参建单位应制定切实可行的安全措施和方案,确保施工过程安全。

(三)强化工程质量责任。建立保障性住房工程质量责任信息公示制度,在市级新闻媒体、网站上对全市在建的保障性住房实施工程质量责任人予以公布,广泛接受社会监督。将承建保障性住房项目的建设单位、施工单位作为工程质量第一责任人,勘察、设计、监理等单位应按照各自职责,对所承担的工程项目在设计使用

年限内的质量负终身责任。市城建委、重点项目办、住房保障部门、项目所在辖区政府按照各自职责作为政府工程质量第一责任人，督促企业切实负起工程质量责任。市绩效办要把工程质量安全管理纳入住房保障工作绩效考核，重点对履行工程质量监督管理职责情况进行考核。各有关单位要加大监督检查和工程质量责任追究力度，依法严肃查处保障性住房建设中各种违法违规行为。

(四)建立保障性住房建设准入管理机制。保障性住房建设要严格执行开发企业资质管理规定，参建企业必须签订开竣工时间承诺、质量安全承诺、房源控制承诺、依法建设承诺，作为办理土地证的要件。对未按规定时间节点，办结项目手续并开工建设的，政府将按承诺收回土地，按照规定程序选择信誉好、工程质量优、技术实力强的开发企业进行建设。凡建设、勘察、设计、施工、监理等责任主体，有拖欠民工工资、超资质开发、工程质量安全事故和擅自变更项目规划、户型设计等不良行为记录的，五年内不得进行新的保障性住房建设。

## 六、强化分配和运营监管机制

(一)实施并轨管理。各县(市、区)要对政府产权的公共租赁住房与廉租住房房源进行统筹分配，实施并轨管理，根据保障对象的不同，实施差别化的租金收取和补贴政策。公共租赁住房保障对象按照公共租赁住房租金标准收取租金；廉租住房保障对象按廉租住房租金标准收取租金，并按规定享受补贴政策。

(二)健全准入机制。市民政部门要会同有关部门根据经济社

会发展水平、居民收入、住房状况，合理确定保障对象的家庭净资产上限，并向社会公布。家庭净资产上限原则上按其享受不同的保障类型对应的收入标准上限相对应的 6 倍家庭年收入确定。健全住房保障、民政、公安、社保、地税、金融、工商、证券、公积金等部门及街道、社区协作配合的家庭经济状况审核机制。家庭收入和资产核定时，由民政部门向各相关部门发核查函，各相关部门应予以配合。保障性住房申请人应当如实申报家庭住房、收入和财产状况，声明同意审核机关调查核实其家庭住房和资产等情况。审核机关调查核实申请人住房、金融资产、车辆等财产的，有关机构应当依法提供便利。同时，要尽快建立住房保障诚信档案，并参照经济适用住房管理规定，完善失信惩戒制度。

(三) 加强使用管理。提高保障性住房管理水平，充分发挥住房保障管理信息系统功能，进一步完善各类保障性住房档案，并对住房保障对象家庭人口、住房和经济状况进行动态监测。建立由县(市、区)住房保障部门牵头，街道、社区、物业服务企业共同参与的日常巡查监督机制和相互协作的联动机制，重点做好对违规行为的巡查、物业服务指导等工作；建立公众监督机制，落实信息公开，充分发挥社会监督作用。定期检查保障性住房使用情况，对违反规定将保障性住房出售、转借、出租(转租)、闲置、改变用途且拒不整改的，应按照规定或者合同约定收回。

(四) 完善退出机制。廉租住房、公共租赁住房承租人经济状况改善，或通过购置、继承、受赠等方式取得其他住房，不再符合相

应的住房保障条件的，应当在规定期限内腾退；逾期不腾退的，应按市场价格交纳租金。经济适用住房购房人通过购置、继承、受赠等方式取得其他住房，不再符合经济适用住房保障条件的，应退出经济适用住房，或者通过缴纳差价款取得完全产权。

## 七、明确住房保障责任

(一)加快保障性住房项目审批。实施保障性住房项目首席服务员制度，并按照《国土资源部和住房和城乡建设部关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》(国土资发〔2010〕151号)的规定时限办理相关手续，尽快形成有效供应。建立项目审批信息共享平台，及时掌握各县(市、区)保障性住房建设项目以及商品住房项目配建保障性住房信息，实现项目配建内容、手续办理、建设进展、质量监督等信息资源共享。

(二)统筹安排建设任务。各县(市)、上街区要按照“十二五”目标任务，于6月底前完成本辖区保障性住房建设用地布局规划的编制工作；按照规划于每年第四季度谋划好下一年度建设规模，提前做好项目规划选址、立项、资金、土地供应和指标安排工作；并向社会公布年度保障性住房建设计划、项目开工和竣工情况，以及项目名称、建设地址、建设方式和建设总套数等。当年12月底前开工的本年项目要完成工作量的50%，续建项目要确保按期竣工并投入使用，完成下年度计划开工项目的新增建设用地报批工作，次年3月底前办理完毕前期手续并全部开工建设。市林业、农委要按照各自职责，负责组织督导国有林场、农场的危旧房改造工

作。

(三)继续强化政府住房保障责任。保障性住房建设由市政府负总责,县(市、区)政府抓落实。各县(市、区)政府、各有关部门要加强组织领导和督促检查,周密部署,精心落实,注意总结经验,优化审批程序,简化办事手续,全面落实工作任务和各项政策措施,把保障性住房建成廉洁工程、平安工程、放心工程。严格规范保障性住房建设程序,加强资金监管。在保障性住房建设、分配和管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、失职渎职的政府及相关部门工作人员,要依法依纪追究责任。



**主题词:**城乡建设 房屋 建设 管理 意见

---

主办:市住房保障局

督办:市政府办公厅五处

---

抄送:市委各部门,郑州警备区。

市人大常委会办公厅,市政协办公厅,市法院,市检察院。  
院。

---

郑州市人民政府办公厅

2012年1月30日印发