

郑州市人民政府文件

郑政〔2011〕28号

郑州市人民政府 关于进一步加强保障性住房建设管理的 通 知

各县(市、区)人民政府,市人民政府有关部门,各有关单位:

为贯彻落实国家、省、市住房保障政策精神,全面推进保障性住房建设,多渠道增加保障性住房供应,进一步强化保障性住房建设管理,加快解决城镇居民住房困难,现就有关问题通知如下:

一、强化各级政府住房保障责任

(一)提高认识。各级政府要认真履行政府住房保障职责,通过新建、改建、购买、长期租赁等方式,多渠道筹集保障性住房房源,稳步扩大住房保障覆盖面,逐步将建制镇纳入住房保障工作范围,确保住房保障政策、资金落实到位。

(二)加强目标责任制管理。住房保障工作实行目标责任制管理,并列入市经济社会发展目标和对党政领导班子、领导干部绩效考核内容。市政府各有关部门要加强对保障性住房建设管理工作的监督检查;市政府督查室要强化对住房保障工作的督查,建立约谈、巡查、通报、问责和考核机制,对推进保障性住房建设管理工作不力,影响社会发展和稳定的要追究责任;对没有完成保障性安居工程目标任务的县(市、区)政府,要向市政府作出报告,根据有关规定对相关负责人进行问责。

二、加大保障性住房建设用地落实力度

(一)加快编制保障性住房用地专项规划。市规划部门要根据《郑州市城市总体规划(2010—2020年)》、《郑州市“十二五”住房保障规划》,抓紧编制“十二五”保障性住房用地专项规划。重点明确保障性住房用地规模、区域位置,并结合产业布局和人口就业结构,主要在快速交通沿线和交通便捷区域以及产业园区、产业聚集区、城市组团、重大项目规划安排以公共租赁住房为主的保障性住房。在产业园区、产业集聚区、城市组团和重大项目规划和供地时,居住用地中要留出一定比例的建设用地,专项用于以公共租赁住房为主的保障性住房建设。

(二)实行保障性住房用地政府储备供应制度。市国土资源部门要尽快编制土地储备和供应计划,在新增建设用地年度计划中,单列保障性住房用地,做到应保必保。经济适用住房项目建设用地实行政府土地储备和项目法人招投标制度,开发企业不得擅自

征用土地。各县(市、区)政府要按要求完成保障性住房用地征收工作,未完成征收任务的,暂停其他住宅用地的审批供应。

(三)盘活存量土地用于保障性住房建设。通过土地市场清理整顿依法收回的国有建设用地,符合城市总体规划的要优先用于保障性住房建设。鼓励利用符合城市总体规划的存量土地,以建设中低价位普通商品住房带动公共租赁住房建设。

(四)建立商品住房项目配建保障性住房制度。以出让方式取得的商品住房项目用地按不低于地上建筑总面积 10% 的比例配建保障性住房,以出让方式取得商业、商品住房混合项目用地按不低于控制性详细控制规划确定的住宅建筑总面积 10% 的比例配建保障性住房;按出让方式取得土地的棚户区改造项目,配建比例为项目安置后可销售住房面积的 5%。商品住房项目配建保障性住房实施意见另行制定。

确因特殊情况不宜配建保障性住房的商品住房项目,经市政府常务会议研究通过后,向市政府缴纳保障性住房异地移建款的方式进行置换,每平方米异地移建款的缴纳标准不低于上年度经济适用住房平均销售价格。经批准缴纳易地移建款的,配建比例须根据基准地价的变化实施分级放大。易地移建款全部用于保障性住房建设。

各行政区在完成阶段性保障性住房建设任务后,经市政府批准,可降低保障性住房配建比例或暂缓配建保障性住房。有土地管理权限的县(市、区)内的商品住房项目配建保障性住房工作,可

根据自身管理权限并结合年度保障性住房建设任务,综合确定配建项目及配建比例。

三、多渠道增加保障性住房供应

(一)鼓励社会机构建设单位公共租赁住房。鼓励大中型企业和医院、学校等公益性社会机构利用符合城市规划的自用土地建设单位公共租赁住房,解决单位职工住房困难,并实施登记备案制度。

(二)支持国有开发企业建设保障性住房。充分发挥国有企业建设保障性住房的主导作用,支持企业利用符合城市总体规划和土地利用规划的土地,进行大型保障性住房社区建设;鼓励支持各县(市、区)政府成立国有投融资公司进行保障性住房建设。

(三)规范集资建设经济适用住房。住房困难户较多的企业利用符合城市总体规划的自用土地,进行集资建设经济适用住房的,统一纳入经济适用住房建设计划,并配建一定比例的公共租赁住房。优先满足本企业符合住房保障条件的职工需求后,多余房源纳入保障性住房管理。公共租赁住房的回购价格按政府有关规定执行。

(四)切实增加公共租赁住房房源。凡未办理土地划拨前置条件的经济适用住房项目,要将廉租住房、公共租赁住房的配建比例提高到 20%。对辖区内廉租住房建设任务尚未完成的,廉租住房配建比例提高到 20%;已完成廉租住房建设任务的,按 20%的比例配建公共租赁住房。经济适用住房项目按 20%的比例配建廉

租赁住房或公共租赁住房后,配套商业用房配建比例可提高2%。

建立市政府负责包租投资、区政府按照年度计划筹集房源并负责运营管理的公共租赁住房管理机制,可将城中村改造村民安置住房满足自住需求后的小户型住房纳入公共租赁住房租赁管理。探索农村集体经济组织利用集体建设用地,经依法批准建设公共租赁住房并纳入统一管理的工作机制。

四、明确财政资金保障措施

(一)加大市、区两级住房保障资金投入。进一步加大住房保障资金归集力度,将土地出让净收益的10%提高到15%。市财政部门负责保障性住房新增建设用地储备资金的筹措,并根据各区(市内五区)廉租住房年度目标任务,按照回购价格或建设成本给予一定比例的资金补助。获得中央和省级预算内投资补助资金的项目,市财政给予回购价格或建设资金80%的补助;未获得中央和省级预算内投资补助资金的项目,市财政给予90%的补助。其余回购或建设资金由各区财政予以承担。原由市财政出资建设或回购的廉租住房项目,仍由市财政出资建设或回购后再行移交。

廉租住房与公共租赁住房并轨后,公共租赁住房市级资金补助标准按照廉租住房市级资金补助标准执行,并实施属地化管理,公共租赁住房属政府产权的按照廉租住房产权的有关规定执行。

(二)完善廉租住房建设资金使用管理。区政府应当在年底前编制廉租住房建设、回购计划及资金使用计划,经市住房保障、发展改革部门备案后,报请市财政审核。市级廉租住房建设或回购

补助资金列入市财政年度预算,区级配套资金列入区财政年度预算。区财政应根据项目进度,实施分期拨付。开发企业凭分户验收报告经区住房保障部门审核后,由区财政一次性拨付剩余资金。

(三)实施差别化的公共租赁住房建管政策。经济适用住房项目配建的公共租赁住房,由政府全部实施回购。商品住房项目配建的公共租赁住房,属于城市“三环”以内的,由政府组织回购后作为永久性公共租赁住房,套型建筑面积控制在 50 平方米以内;属于城市“三环”以外的,开发企业按照《郑州市人民政府关于印发郑州市公共租赁住房暂行管理办法的通知》(郑政文〔2010〕212 号)有关管理规定实施经营 5 年后,由市住房保障部门依据区域实际需求确定由政府优先实施回购,或转化为经济适用住房向符合条件的家庭供应,套型建筑面积控制在 60 平方米以内。回购价格按照政府有关规定执行。公共租赁住房转化经适用住房管理办法另行制定。

(四)提高物业管理水平。原属市财政出资建设和回购的廉租住房,按照属地化管理原则,房屋产权划归各区政府所有。区住房保障部门负责辖区内廉租住房的配租管理、租金收取、房屋维修及后续管理工作。区政府负责对辖区内持有《郑州城镇最低生活保障金领取证》的实物配租保障家庭,给予实际缴纳物业费用 80% 的补贴。廉租住房出售收入的 15% 作为房屋专项维修资金。廉租住房租金由区住房保障部门收取,并开具由市财政部门统一印制的票据。租金收入实行收支两条线管理,专项用于廉租住房修

缮维护、设备维修更新和管理,不足部分列入区财政年度预算。

五、健全住房保障资格准入退出机制

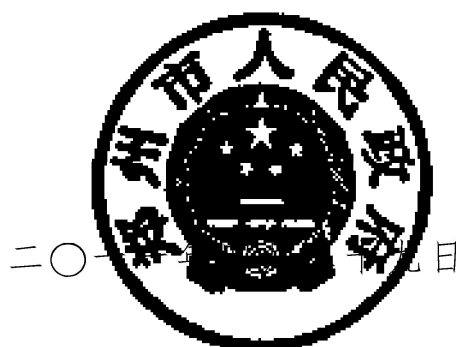
(一)加强住房保障资格认定工作。根据民政部等部门印发的《城市低收入家庭认定办法》精神,按照“政府主导、民政负责、部门配合、社会参与”的原则,实行住房困难家庭认定属地化管理,确保城市中等偏下及低收入家庭、新就业职工、来郑务工人员收入认定任务的完成。加快建立居民家庭收入审核系统,搭建信息共享平台,实现民政、财政、公安、工商、税务、金融、证券和住房保障等多部门信息共享。县(市、区)政府应加强收入认定工作的机构建设,落实必要的工作人员和经费。各有关部门要加强对住房困难家庭收入认定工作的管理和指导,完善和规范住房困难家庭收入认定、资格认定程序和公示制度。

(二)完善供应制度。市住房保障部门要进一步完善经济适用住房轮候供应制度,将取得经济适用住房购房资格中,申请人年龄在 55 周岁以上且户籍年限达 20 年以上的保障对象纳入优先轮候范围。建立和完善保障性住房房源管理机制,加强保障性住房的统一供应,拆迁安置住房要按照《郑州市人民政府关于加强市政公用基础设施拆迁安置用房建设与管理的通知》(郑政〔2008〕148 号)精神,严格实施房源备案制度。

(三)完善退出机制。进一步规范经济适用住房售后管理,对已向社会供应的经济适用住房,市财政部门要会同市住房保障、国土资源部门合理制订经济适用住房差价款补缴标准,报市政府批

准后执行。对新购经济适用住房,上市交易时由政府实施回购,具体回购办法另行制定。并依据保障对象自行申报、住房保障管理信息系统监测、群众举报查实等途径,对住房保障对象经济状况发生变化、不再符合保障条件,或购置、租赁、继承、受赠其他住房的,要按规定退出。

六、本通知自下发之日起施行。凡过去文件规定与本通知不一致的,以本通知为准。



主题词: 城乡建设 保障 房屋 通知

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。

郑州市人民政府办公厅

2011年5月3日印发