

郑州市人民政府文件

郑政〔2011〕41号

郑州市人民政府 关于印发郑州市商品住房项目配建保障性 住房实施办法的通知

各县(市、区)人民政府,市人民政府各部门,各有关单位:

《郑州市商品住房项目配建保障性住房实施办法》已经市人民政府第55次常务会议研究通过,现印发给你们,请认真贯彻执行。



郑州市商品住房项目配建保障性住房实施办法

第一条 为规范我市商品住房项目配建保障性住房建设行为,多渠道增加保障性住房供给,有效解决城市中低收入家庭住房问题,根据《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(国发〔2010〕10号)、《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(国办发〔2011〕1号)和《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》(郑政〔2011〕28号)精神,结合郑州实际,特制定本实施办法。

第二条 本办法所称保障性住房,是指廉租住房、公共租赁住房和经济适用住房等具有保障性质的政策性住房。

本办法所称配建,是指依据保障性住房发展规划和年度计划,将保障性住房建设纳入拟出让的商品住房项目土地规划、出让条件,与商品住房项目同步备案(立项)、同步设计、优先建设、优先验收。

配套建设的保障性住房由商品住房项目开发建设单位统一组织建设,商品住房用地项目配建比例按项目地上总建筑面积的10%确定;商业、商品住房混合用地项目配建比例按住宅总建筑面积的10%确定。无控制性详细规划的项目配建比例按地上总建

筑面积的 10% 确定。

第三条 市住房保障局负责对配建保障性住房的类型、面积、户型、层数、建设位置等指标的认定, 配建合同的签订及建成后的房屋接收管理工作。市发展改革、财政、国土资源、城建、规划等部门按照各自职责, 共同做好保障性住房配建工作。

第四条 市规划局在商品住房建设用地及商业、住宅混合建设用地出让前应编制控制性详细规划, 明确商品住房建设的总面积。

第五条 市住房保障局在办理商品住房建设用地出让前置条件时, 根据全年保障性住房建设任务、市规划局编制的控制性详细规划以及核发的规划条件, 市国土资源局出具土地出让建议价、划拨土地权益价和市物价局提供的保障性住房回购基准价格, 提出配建保障性住房类型、套数、建筑面积、套型建筑面积、建设标准, 建成后的回购、供应方式以及回购、销售价格等约束性内容。

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, 由市住房保障局依据区域实际需求确定由政府按回购价格优先实施回购, 或转化为经济适用住房向符合条件的家庭供应。

第六条 不宜配建保障性住房的商品住房项目, 开发企业愿

意缴纳易地移建款的,经市政府常务会议研究通过后,以向市政府缴纳保障性住房异地移建款的方式进行置换,每平方米易地移建款的缴纳标准原则上不低于上年度同类型、同地段经济适用住房的平均销售价格。易地移建款全部用于保障性住房建设。

经市政府常务会议研究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。

土地用途属商品住宅或住宅兼容商业,土地基准地价为 1 级的,配建比例放大 2.4 倍;土地基准地价为 2 级的,配建比例放大 1.8 倍;土地基准地价为 3 级的,配建比例放大 1.4 倍;4 级以下(含 4 级)配建比例不变。

土地用途属商业兼容住宅,土地基准地价为 1 级的,配建比例放大 3 倍;土地基准地价为 2 级的,配建比例放大 2.3 倍;土地基准地价为 3 级的,配建比例放大 1.7 倍;4 级以下(含 4 级)配建比例不变。

第七条 市国土资源局在出让商品住房建设用地时,应将配建保障性住房的约束性指标纳入供地方案报市政府批准后,向社会公告。出让完成后将配建指标在《国有建设用地使用权出让合同》中予以明确。

土地出让建议总价按照出让评估价、划拨权益价和市场价等因素综合确定。

第八条 市住房保障局依据《土地出让合同》和项目建筑设计方案确定的内容,与竞得土地的房地产开发企业签订《保障性住房

配建合同》。合同内容应当包括：保障性住房座落位置；总建筑面积、套数、套型建筑面积；户型、布局；配套设施建设；配建住房技术要求、质量要求；移交期限；房屋验收；移交手续办理；违约责任；其他约定。

第九条 同一商品住房项目中配建的保障性住房应按整幢或整个单元的方式集中建设，不足整单元部分依次由低到高竖向提供房源。

第十条 配建的保障性住房参照国家《经济适用住房价格管理办法》审核确定销售基准价格。公共租赁住房、廉租住房回购价格按照市物价局核定的回购基准价格（经济适用住房销售基准价）加上房屋装修费用计算。配建的保障性住房分摊的项目用地按划拨土地权益价（划拨土地价格）计入保障性住房建设成本；保障性住房建筑安装成本、按建筑面积分摊的相关配套费用以及其他相关税费应单独核算。

第十一条 开发企业必须严格按照建设标准，将保障性住房与商品房“同时设计、同时竣工、同时竣工验收”。分期开发建设的项目，保障性住房应在第一期项目中先行建设。

第十二条 市政府有关部门根据职责分工对配建保障性住房落实情况实施跟踪监管。

发展改革部门在房地产开发建设项目备案时和市规划局在核发《建设工程规划许可证》时，应对保障性住房配建比例、竣工时间等内容进行严格审查。

市城建委要严格依据《建设工程规划许可证》进行施工图审查,核发施工许可证,并做好质量监督和竣工验收备案工作。

市住房保障局在核发《商品房预售许可证》时,将配建的保障性住房单独登记备案。项目配建的保障性住房应按照《保障性住房配建合同》约定的进度进行建设,同期建设的商品住房应与保障性住房同时核发《商品房预售许可证》。对未按《保障性住房配建合同》实施配建的,以《保障性住房配建合同》约定的回购基准价格的双倍为基准,并按本办法第六条有关规定放大配建比例后的配建面积,向政府缴纳保障性住房易地移建款,并将其不良行为记入企业信用档案。对经济适用住房项目配建公共租赁住房、廉租住房,未按规定实施配建的,每平方米应按上年度同类型、同地段经济适用住房销售平均价格缴纳易地移建款。

第十三条 单套廉租住房的套型建筑面积应控制在 50 平方米以内;单套经济适用住房的套型建筑面积应控制在 90 平方米以内;三环以内建设的公共租赁住房套型建筑面积应控制在 50 平方米以内,三环以外建设的公共租赁住房套型建筑面积应控制在 60 平方米以内。

保障性住房的设计应在面积控制标准范围内合理布局,功能齐全,满足住房对采光、隔声、节能、通风和公共卫生的要求。

第十四条 配建的廉租住房、公共租赁住房应当进行简装修,达到入住即可使用条件,即卧室、厨房、卫生间等配套设施齐全,门窗安装到位,水、电、气、有线电视、通讯等设施设备安装到位。保

保障性住房室外装饰应与同一开发项目商品住房一致。

保障性住房设计方案及图纸(包括室内简装)应按《保障性住房配建合同》约定的程序实施,并作为验收的依据。

第十五条 配建的保障性住房享受经济适用住房的相关优惠政策。配建保障性住房对应的土地面积免缴土地出让金,享受划拨价供应,并按规定办理相应的房屋所有权证,同时标注“经济适用住房”、“廉租住房”或“公共租赁住房”字样。经市政府批准不宜配建保障性住房的项目不适用本办法的优惠政策。

第十六条 配建的廉租住房、公共租赁住房项目竣工验收合格并达到交付使用条件后,由市住房保障局按《保障性住房配建合同》的约定接收,并登记确权,按照廉租住房或公共租赁住房相关政策进行配租。

第十七条 保障性住房交付使用后,日常物业管理纳入所在小区统一管理。开发建设单位对配建的保障性住房应按规定承担保修责任。物业服务企业按照合同约定承担管理、维护责任。共用部位专项维修资金按照有关规定进行列支。物业费按相关规定收取。

第十八条 开发企业配建的公共租赁住房按照有关规定实施经营5年后,转化为经济适用住房向符合条件的家庭供应的,销售价格按照《保障性住房配建合同》约定的回购基准价格加上房屋装修费用,充分考虑银行同期贷款利率、房屋折旧等因素进行综合确定,并报市物价部门核准后执行。

第十九条 城市棚户区改造项目按照规定配建的保障性住房应参照商品房项目配套建设保障性住房的有关规定执行。

第二十条 各县(市)、上街区的商品住房项目配建保障性住房可以参照本办法执行。

主题词：城乡建设 房屋 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。

郑州市人民政府办公厅

2011年6月2日印发
