

郑州市人民政府文件

郑政文〔2013〕198号

郑州市人民政府 关于加强产业集聚区公共租赁 住房建设工作的通知

各县（市、区）人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

为贯彻落实国家、省、市有关保障性住房政策精神，进一步加大产业集聚区（市定专业园区）公共租赁住房建设推进力度，切实解决产业集聚区进驻企业务工人员的住房困难，为产业发展和产城融合提供支撑，推进以人为本的新型城镇化建设。现就加强产业集聚区公共租赁住房建设工作有关问题通知如下：

一、基本建设原则

产业集聚区应根据产业布局和产业发展需求，按照城市总体

规划、土地利用总体规划、保障性住房用地规划与产业集聚区总体规划“四规”合一原则，统筹规划公共租赁住房用地，合理配置商业用房和商品房项目用地，实现与厂房同步规划、同步建设、同步配套、同步交付使用，确保产城融合。

二、基本保障原则

产业集聚区公共租赁住房主要用于解决无自有住房和未租住单位住房的产业集聚区内务工人员的住房困难。远离城区的产业集聚区可适当放宽住房困难标准，具体入住门槛可由产业集聚区的管理机构自行制定，并报辖区住房保障部门备案。到 2015 年，产业集聚区内符合公共租赁住房保障条件的人员基本实现按需供应。原则上符合公共租赁住房保障条件的 80% 以上务工人员应入住纳入政府统一管理的公共租赁住房。

三、加强公共租赁住房建设管理

(一) 政府主导建设

产业集聚区的公共租赁住房由辖区政府委托国有投融资机构或国有开发企业负责投资建设，指定工作机构拥有房屋产权并实施管理经营。原则上产业集聚区的企业不再自建公共租赁住房。

对政府主导建设的公共租赁住房难以满足进驻产业集聚区的特大型企业住房保障需求的，由辖区政府报请市政府批准后，可由特大型企业自建公共租赁住房。公共租赁住房建设用地由辖区政府在产业集聚区予以集中规划预留。

(二) 土地供应方式

各县（市、区）要根据产业集聚区发展需求，结合辖区住房保障需求和年度建设任务，按照“合理布局、配套完善、方便就业、和谐宜居”的原则，尽快启动产业集聚区公共租赁住房用地规划的编制工作，同时按需求兼顾公共租赁住房用地周边商品房用地规划的编制工作。未按照“四规合一”原则编制公共租赁住房用地规划的产业集聚区，一律暂停其产业集聚区相关规划的审批。公共租赁住房用地应由辖区政府提前实施统一征收储备、统一划拨供应、统一投资建设。其他方式投资建设的公共租赁住房建设用地仍按原政策规定实施供应。同时，启动公共租赁住房项目周边商品房用地的征收储备工作。公共租赁住房项目周边的配套商业用房、商品住房建设用地，按招标、拍卖、挂牌方式出让。公共租赁住房建设用地要在年度土地利用计划中优先安排，应保尽保。

（三）建设标准管理

公共租赁住房户型面积为35—90平方米，60平方米以下的占80%以上，其中60—90平方米住房作为产业集聚区人才专项公共租赁住房使用，人才标准由产业集聚区管理机构结合园区引进人才实际自行制定。产业集聚区可以结合方便生活和入住需求，配套建设一定比例的配套商品住房和商业用房，原则上控制在30%以内。物业管理等配套设施应按照规定配建。公共租赁住房项目配套绿地率不低于30%，其中集中绿地率应当占总用地面积的10%以上。入住产业集聚区的新就业职工、来郑务工

人员人均住房保障面积不得低于 8 平方米。

(四) 资金投入方式

产业集聚区内的公共租赁住房建设资金由辖区政府负责筹集。加大各级财政预算投入力度，确保公共租赁住房建设自有资金及时足额落实到位。鼓励各县（市、区）成立投融资公司，建立投融资平台，可采用与市级投融资公司合资合作的方式，多方筹措公共租赁住房建设资金。市财政部门应加大对市内五区、郑东新区、郑州经济开发区、郑州高新区、郑州航空港实验区（综合保税区）的产业集聚区内政府筹资建设公共租赁住房的支持力度，除中央、省级投资补助资金外，必要时可安排一定比例的补助资金。加大沟通协调力度，积极争取国家对公共租赁住房建设政策性贷款支持。积极通过发行企业债券、信托资金、申请公积金贷款支持公共租赁住房建设。探索运用保险资金定向募集资金投资公共租赁住房建设。产业集聚区内商品住房项目按规定应配建的公共租赁住房原则上以缴纳易地移建款的方式进行置换建设，易地移建款全部作为辖区政府对该产业集聚区内公共租赁住房投资建设资金；公共租赁住房已满足阶段性需求的，可作为公共租赁住房回购资金，逐步提高政府拥有房屋产权的比例。

(五) 完善基础设施

要把产业集聚区内的配套基础设施建设作为公共租赁住房建设的重点。在安排城建投资计划时，要向产业集聚区的公共租赁住房项目配套基础设施倾斜，优先安排。集中建设的公共租赁住

房项目，其配套的道路、公交、供水、供电、供气、供暖、通讯、污水与垃圾处理等市政基础设施，要与住房同步规划设计、同步建设、同步交付使用。

(六) 明确优惠政策

公共租赁住房建设免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金，市人民政府规定权限范围内的经营服务性收费减半征收，其中公共租赁住房涉及的水、电、气等公用事业建设和收费标准，参照居住类房屋标准执行。

四、规范公共租赁住房后期管理

(一) 房屋产权管理

产业集聚区的公共租赁住房项目建成后办理房屋初始登记，不办理分户产权，只租不售。

(二) 资格准入管理

产业集聚区内的公共租赁住房申请由用人（工）单位统一向产业集聚区所在辖区的住房保障部门提出。

申请经审核后，由产业集聚区所在辖区政府指定的管理经营机构与申请单位签订租赁合同。申请单位统一办理入住手续、缴纳租金及相关费用。入住名单、租赁合同向辖区住房保障部门备案。

产业集聚区应当建立健全公共租赁住房档案资料管理制度，实行动态管理。申请单位必须提供使用方案，对使用人情况真实性予以担保。

(三) 房屋租金标准

租金标准由公共租赁住房持有经营单位与需求企业按照不高于公共租赁住房市场租金标准共同协商确定。产业集聚区的公共租赁住房市场租金由所在辖区物价、住房保障、财政部门按照略低于同区域住房市场租金水平的原则合理确定，并按年度动态调整。

(四) 规范使用管理

产业集聚区擅自改变公共租赁住房用途或项目使用性质的，责令其限期整改，并追究有关责任者责任。

五、强化建设管理责任

(一) 加强组织领导

各县（市、区）要按照市、县（市、区）联动，以县（市、区）为主的工作思路，充分发挥市、县（市、区）两级政府的合力作用，建立运行高效、推动有力的工作机制，统筹落实辖区内产业集聚区公共租赁住房工作。各县（市、区）可以组建专业化的国有独资公共租赁住房建设运营公司，负责公共租赁住房的投融资、建设、租赁经营、物业管理及房屋维修等日常管理。

(二) 强化督查联动

各县（市、区）、各有关部门要实施公共租赁住房项目首席服务官制度，对公共租赁住房项目纳入绿色审批通道，简化审批程序，实施“联审联批、并联审批”，限时办结相关手续，尽快形成有效供应。由市政府督查室牵头，由相关部门组成的综合督

导检查组，每季度对全市产业集聚区公共租赁住房建设工作进行督导检查，对检查结果进行排名，并在郑州日报上进行公布，报市政府作为年底考核的依据。

（三）严格考核奖惩

将产业集聚区公共租赁住房建设纳入对县（市、区）产业集聚区量化考核内容。建立严格的责任、目标、政策、考核体系，对各县（市、区）产业集聚区公共租赁住房建设进行考核、通报。凡县（市、区）产业集聚区公共租赁住房建设滞后的，责令县（市、区）政府向市政府作专题报告。对因工作不力导致产业集聚区公共租赁住房建设滞后或管理混乱的，监察部门将根据调查情况，追究有关单位和人员的责任。



主办：市住房保障局

督办：市政府办公厅秘书五处

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

2013年9月16日印发
