

新密市人民政府文件

新密政〔2015〕4号

新密市人民政府

关于商品住房项目配建保障性住房的实施意见

各乡镇人民政府，各街道办事处，市人民政府有关部门，各有关单位：

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困难问题，根据《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84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》（郑政〔2011〕28号）和《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》（郑政〔2011〕41号）规定，经市政府常务会

议研究，特制定本意见。

一、本意见所称保障性住房，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。

本意见所称配建，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。

二、市房管部门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、住建、规划、物价等部门按照各自职责，共同做好保障性住房配建工作。

三、凡我市行政区域内新建商品住房项目，原则上要按照不低于项目住宅总建筑面积10%的比例配建保障性住房。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。

棚户区（城中村、旧城）改造项目的具体配建比例为项目安置后可销售住房面积的5%。

四、配建的保障性住房纳入全市保障性住房建设年度计划，由商品住房项目开发建设单位统一组织建设。

五、办理商品住房项目配建保障性住房审批手续，按照以下

程序进行：

（一）商品住房建设用地及商住混合建设用地出让前，市规划部门编制控制性详细规划，明确商品住房建设的总面积；市国土部门出具土地出让建议价、划拨土地权益价；市物价部门出具保障性住房回购基准价格。

（二）市房管部门根据全年保障性住房建设任务、市规划部门、国土部门和物价部门出具的第（一）项内容，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，出具《土地出让前置条件意见书》。

（三）市国土部门在出让商品住房建设用地时，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。

（四）竞得土地的房地产开发企业按照规定程序向市房管部门提出申请，待该地块规划方案评审通过后，市房管部门按照规定出具房地产开发项目配建结构比例批复。

（五）房地产开发企业按照规定向市规划部门提出建设工程规划许可申请，提交包括市房管部门出具的房地产开发项目配建结构比例批复等相关手续，市规划部门经审核批准后，核发《建设工程规划许可证》，明确保障性住房配建的具体位置、楼号、面积。

(六) 市住建部门应依据《建设工程规划许可证》进行施工图审查，核发《建筑工程施工许可证》。

(七) 市房管部门依据《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。

六、确因特殊原因不宜配建保障性住房的，开发企业应向市政府提出申请，经市政府批准后，按照规定标准缴纳异地移建款，每平方米易地移建款的缴纳标准原则上不低于我市上年度同类型、同地段经济适用住房的平均销售价格。

经市政府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。

七、以下属于确因特殊原因不宜配建保障性住房的项目：

1. 经市政府常务会议研究确认不宜配建保障性住房的项目；

2. 建筑面积在3万平方米以下（含3万平方米）的项目；
3. 在距离城区较远的乡镇开发建设商品住房项目。

八、市房管部门根据核定标准向开发企业出具异地移建款缴款通知单，开发企业凭通知单缴纳异地移建款。未按时缴纳的，市住建部门不予核发《建筑工程施工许可证》。异地移建款由市财政实行专账管理、专款专用，全部用于保障性住房建设或回购廉租住房、公共租赁住房。

使用异地移建款建设保障性住房的，市房管部门应当根据城市总体规划、保障性住房用地规划、保障性住房年度建设任务，就建设位置、保障性住房类型、套型、套数、面积、资金预算等向市政府提出申请，经市政府批准后，由市财政拨付资金进行实施；市国土部门要做好保障性住房用地的储备和供应工作。

使用异地移建款回购廉租住房、公共租赁住房的，由市房管部门根据保障性住房年度建设任务、拟回购房源情况向市政府提出申请，经市房管、财政、国土、规划、住建、物价等部门进行核算后，报市政府批准实施。

九、房地产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。

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。

十、市政府有关部门要根据职责分工对配建保障性住房落实情况实施跟踪监管。

市发展改革部门在房地产开发建设项目备案时和市规划部门在核发《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；

市住建部门要严格依据《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；

市房管部门在核发《商品房预售许可证》时，要将配建的保障性住房单独登记备案。对未按《保障性住房配建合同》实施配建的，由市房管部门按本意见第六条规定对项目配建比例进行重新核定，房地产开发企业按核定后的配建面积以《保障性住房配建合同》约定的回购基准价格的双倍为基准，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。

十一、配建的保障性住房要严格按照国家、省、郑州市规定的套型建筑面积进行建设。单套廉租住房的套型建筑面积应控制在50平方米以内；公共租赁住房成套建设的，单套建筑面积要严格控制在60平方米以下，以集体宿舍形式建设的，建筑面积控制在40平方米以下；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。

十二、配建的保障性住房享受经济适用住房的相关优惠政策，对应的土地面积享受划拨价，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，减半征收市级经营服务性收

费，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享受上述有关优惠政策。

十三、配建的保障性住房建设标准、价格核定、转化上市、物业管理等事项，按照郑政〔2011〕41号等有关文件规定执行。

十四、配建的保障性住房，其保障资格认定工作由市房管、民政等部门和有关乡镇政府、街道办事处严格按照省、郑州市文件有关规定进行。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，由市房管部门按《保障性住房配建合同》的约定接收，并按照廉租住房或公共租赁住房相关政策进行分配。

十五、本意见自印发之日执行，之前市房管部门已出具《土地出让前置条件意见书》的项目仍按原规定执行。

2015年2月15日

主办：市房管中心

督办：市政府办公室秘书科

抄送：市委各部门，市人民武装部。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

新密市人民政府办公室

2015年2月15日印发
