山西省保障性住房建设管理办法

第一章 总 则

　　第一条 为推进保障性住房建设，规范保障性住房建设行为，根据国家有关规定，结合山西实际，制定本办法。

　　第二条 本省行政区域内保障性住房建设的规划、计划、实施和监督管理适用于本办法。

　　第三条 本办法所称保障性住房，是指政府组织，按照基本住房标准建设和筹集，满足中、低收入家庭自住需要的住房。包括廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房、各类棚户区改造安置住房和限价普通商品住房。

　　第四条 保障性住房建设坚持分散建设与集中建设相结合、建设规模与保障需求相匹配、建设标准与经济社会发展水平相适应的原则。根据当地经济社会发展水平和各类保障性住房需求情况，合理安排建设廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房、各类棚户区改造安置住房和限价普通商品住房，构建多层次解决城市中、低收入住房困难家庭住房基本需求的供应体系。

　　第五条 市、县（市）人民政府是保障性住房建设的责任主体，具体负责保障性住房建设的实施和管理。 上级人民政府应当加强对下级人民政府保障性住房建设实施情况的监督。

　　第六条 省直各部门应当认真履行工作职责，各司其职，各负其责，通力合作，密切配合。 住房城乡建设主管部门负责拟定保障性住房相关政策，编制保障性住房建设规划和年度计划，统筹协调保障性住房建设工作。

　　发展改革部门负责保障性住房建设项目申报和审批、核准，牵头组织申请中央预算内投资补助，组织实施国有重点煤矿棚户区改造工作。

　　监察机关牵头负责保障性住房建设的监督检查工作。 财政部门负责资金落实、资金使用监管，牵头组织申请中央专项补助资金工作。

　　自然资源部门负责安排用地，落实土地保障政策工作。

　　环保部门负责保障性住房建设项目环境影响评价工作。

　　农业、林业部门分别负责组织开展国有垦区、国有林区棚户区改造项目前期工作，做好项目建设进度、资金使用、工程质量等的指导、监督和检查工作。

　　审计部门负责保障性住房建设项目的审计监督工作。 税务机关负责保障性住房建设税收优惠政策落实工作。 统计部门牵头负责保障性住房建设统计工作。

　　价格主管部门负责保障性住房价格政策的制定和监管工作。

　　金融监管部门负责金融信贷政策支持工作。

　　其他相关部门按照职责分工做好支持配合工作。

　　 第二章 建设规划和年度计划

　　第七条 市、县（市）人民政府应当根据经济社会发展水平、居民住房状况、保障性住房需求情况、财政支付能力、资源环境条件以及人口规模和结构等因素，编制保障性住房建设规划，至“十二五”期末保障性住房覆盖面达到20%以上。

　　保障性住房建设规划内容包括：现状分析、未来预测、保障目标、住房供应总量、建设用地总量、资金需求总量，各类保障性住房建设规模、空间布局、住宅套型结构比例和分年度实施计划等。

　　第八条 市、县（市）人民政府应当按照保障性住房建设规划，根据年度保障对象复核情况和轮候家庭户数等因素，统筹考虑通过新建、改建、购买、长期租赁等渠道筹集保障性住房房源，合理确定保障性住房年度建设计划。 保障性住房年度建设计划内容包括：保障性住房资金和土地安排、项目类型、项目名称、具体地块、住宅套型结构比例、建设标准、建设方式、项目进度、实施措施、监督管理等。

　　 第三章 资金保障和税费优惠

　　第九条 廉租住房建设资金主要通过以下渠道筹集：中央政府补助资金，省级政府补助资金，市、县（市）财政安排的专项建设资金，不低于20%的土地出让净收益，住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用后的余额，中央代地方发行的债券，出售、出租廉租住房所得的收益，一定比例的行政事业性收费，企业未按照规定配建廉租住房缴纳的建设资金，银行贷款，企业债券，社会捐赠等。

　　第十条 政府投资的公共租赁住房建设资金主要通过以下渠道筹集：中央政府补助资金，省级政府补助资金，市、县（市）财政安排的专项建设资金，住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用后的余额，住房公积金贷款（试点城市），中央代地方发行的债券，租金收入，银行贷款，企业债券，社会捐赠等。

　　社会组织、个人投资的公共租赁住房建设资金主要通过以下渠道筹集：自筹资金、银行贷款、企业债券、社会捐赠等。

　　第十一条 经济适用住房建设资金主要通过以下渠道筹集：自筹资金，银行贷款，销（预）售资金，企业债券，住房公积金贷款（试点城市），社会捐赠等。

　　第十二条 城市棚户区改造资金按照政府主导、市场运作的方式进行筹集。

　　国有重点煤矿、国有工矿、国有林区和垦区棚户区改造资金通过中央政府补助，地方政府配套，企业自筹和被改造住户合理负担等渠道筹集。

　　第十三条 设区城市人民政府可以设立保障性住房建设投资公司，或者利用其他政府融资平台，筹措保障性住房建设资金。

　　政府融资平台公司发行企业债券，应当优先满足保障性住房建设融资需要，也可以发行专项用于公共租赁住房等保障性住房建设的企业债券或中期票据。承担保障性住房建设项目的其他企业，可以在政府核定的保障性住房建设投资额度内，通过发行企业债券进行项目融资。

　　第十四条 鼓励和引导民间资本通过直接投资、间接投资、参股、委托代建等多种方式参与保障性住房建设，按规定或合同约定的租金、价格面向政府核定的保障对象出租、出售。

　　第十五条 保障性住房建设资金应当实行专项管理、分账核算、专款专用。中央及省级政府补助资金应当严格按照规定的用途使用，不得截留，挤占，挪作他用。

　　市、县（市）财政筹集、配套的保障性住房建设资金应当及时、足额到位。土地出让净收益、住房公积金增值收益、行政事业性收费等渠道筹集的保障性住房建设资金有结余的，应当将资金滚存使用。

　　第十六条 各级财政部门应当加强对保障性住房建设资金筹集情况的监督检查，审计部门应当加强对保障性住房建设资金使用情况的审计监督，监察机关应当加强对保障性住房建设资金筹集与使用效率的监察。

　　第十七条 保障性住房建设涉及的城镇土地使用税、城市维护建设税、教育费附加等税种，按照国家有关规定予以减免。廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房、棚户区改造安置住房建设，免收各种行政事业性收费和政府性基金。 参与建设保障性住房的企业（单位）纳税确有困难的，可以按照规定申请延期缴纳税款。

　　 第四章 建设用地和项目规划

　　第十八条 保障性住房建设项目用地指标由省自然资源部门在年度用地计划中单列，应供尽供。

　　第十九条 储备和收回使用权的国有土地，应当优先安排用于保障性住房建设。

　　在符合城市总体规划的前提下，企（事）业单位可以把富余存量土地纳入市、县（市）人民政府保障性住房年度建设计划用地，统筹使用，所建保障性住房优先用于解决本单位符合住房保障条件职工的住房困难，剩余住房由市、县（市）人民政府统一调剂，面向本地区符合条件的保障对象供应。

　　国有工矿、国有林区和垦区棚户区改造应当本着原址改造和异地建设相结合的原则，符合城市总体规划的工业、农业、林业用地，可以变更为住宅用地；远离城镇，且布局分散、不宜就地改造的国有工矿、国有林区和垦区棚户区改造安置住房用地，可以采取增减挂钩置换的方式，调整到城市近郊或者周边。

　　各级自然资源部门应当积极盘活工矿企业废弃用地，加大整治和复垦力度，通过城乡用地增减挂钩和省内占补平衡等方式，确保棚户区改造用地需要。

　　第二十条 省会城市可以按照国家有关规定，申请开展集体建设用地建设公共租赁住房试点。

　　第二十一条 廉租住房、经济适用住房、棚户区改造安置住房、政府投资的公共租赁住房建设用地，保障性住房项目中配套建设的教育、医疗等公共服务设施用地以行政划拨方式供应。

　　保障性住房项目中配套建设的商业、服务业用地，应当以招拍挂形式公开出让。其他方式投资建设的公共租赁住房，建设用地可以采用出让、租赁或者作价入股等方式有偿使用。

　　限价普通商品住房应当在土地公开出让前设置前置条件，按照“竞地价、竞房价”要求，明确销（预）售价格、套型面积、户型比例、供应对象等内容。

　　第二十二条 市、县（市）自然资源部门应当在商品住房项目用地合同中设置配建保障性住房等条款，并将其作为土地出让前置条件予以明确。配建廉租住房的，应当明确配建比例、建设总面积、套数、套型比例、建设标准等内容；不配建或不宜配建的项目，应当明确按照规定配建面积缴纳廉租住房建设资金的内容。配建经济适用住房或者公共租赁住房的，应当明确建设总面积、套数、套型比例、建设标准和建成后移交或者回购等内容。

　　经济适用住房项目配建公共租赁住房和廉租住房的，应当将其作为土地划拨的前置条件，并在建设用地划拨决定书中明确配建比例、建设总面积、套数、套型比例、建设标准和建成后移交或者回购等内容。

　　第二十三条 列入保障性住房建设储备用地范围的土地，非经法定程序不得改变用途。严禁以划拨方式取得保障性住房建设用地，改变用途建设商品住房。

　　第二十四条 保障性住房项目的选址、规划、设计应当遵循国家及本省有关法律法规，技术标准、规范、规程，技术导则。集中建设的保障性住房项目，应当选择基础设施和公共服务设施完善的地段，或者同步配套建设基础设施和公共服务设施，充分考虑居民就业、就医、就学和出行等需要，方便群众生产、生活。

　　保障性住房建设项目应尽量避开自然保护区、风景名胜区、森林公园、重要湿地、饮用水源保护区、基本农田、泉域重点保护区等环境敏感区域，并应远离产生有毒有害污染的工业厂矿区。现有焦化、化工、机械加工（含电镀）、农药等工业企业废弃地转住宅用地的保障性住房建设项目，应当组织开展土壤风险评估及修复，修复后经相关部门检测符合住宅用地标准要求的，方可选址作为保障性住房建设用地。

　　第二十五条 规模较大的居住小区，编制修建性详细规划时，应当将普通商品住房和保障性住房统筹考虑，分区建设，共享配套基础设施和公共服务设施。

　　普通商品住房建设项目，应当按照建筑面积配建5%的廉租住房，不配建或不宜配建的项目，按照该项目商品住房平均销售价格向保障性住房建设主管部门缴纳应配建廉租住房面积部分的建设资金。经济适用住房建设项目，应当按照建筑面积配建10%的廉租住房，由政府按照核定的经济适用住房基准价格回购。

　　 第五章 建设方式和建设程序

　　第二十六条 廉租住房由市、县（市）人民政府组织建设，或由政府委托建设，建成后由政府按合同约定回购。

　　第二十七条 公共租赁住房采取多种方式进行建设，鼓励社会组织、个人投资建设公共租赁住房。

　　政府投资的公共租赁住房由市、县（市）人民政府组织建设，或由政府委托建设，建成后由政府按合同约定回购。 社会组织、个人投资建设或者经济适用住房中配建的公共租赁住房按照政府组织协调、市场运作的原则，由投资单位组织建设。

　　外来务工人员集中的开发区、产业园区及企业（单位），应当按照集约用地的原则，统筹规划，集中建设单元型或宿舍型公共租赁住房。

　　第二十八条 经济适用住房应当采用项目法人招标方式选择具有相应资质和良好社会信誉的房地产开发企业实施，或者由经济适用住房管理机构直接组织实施。

　　第二十九条 城市、国有重点煤矿、国有工矿、国有林区和垦区棚户区改造按照政府组织协调、市场运作的原则，采用项目法人招标方式选择具有相应资质和良好社会信誉的房地产开发企业实施，或者由企业（单位）组织实施。

　　第三十条 限价普通商品住房应当采取“竞地价、竞房价”的办法，以公开招标方式确定开发建设单位。

　　第三十一条 保障性住房建设应当实行项目管理制度，落实项目法人责任制。

　　政府投资或者以政府投资为主的保障性住房建设项目应当成立项目指挥部，负责按照有关规定对建设资金、参建单位及其建设行为进行指导、监督和管理，并对工程质量和安全负责。

　　第三十二条 政府投资或者以政府投资为主的保障性住房建设项目，由市、县（市）人民政府或者由政府委托的机构组织公开招标，确定参建单位或者项目管理单位。 经济适用住房和棚户区改造项目，由市、县（市）人民政府或者由政府委托的机构组织面向房地产开发企业公开招标。 其他由社会组织、个人投资建设的保障性住房建设项目应当按照国家及本省有关规定组织公开招标。

　　第三十三条 项目指挥部应当强化对参建单位的合同管理，明确违约条款和处罚措施，并通过行政和司法渠道保证参建单位严格履行合同约定。

　　第三十四条 市、县（市）人民政府应当将保障性住房建设项目纳入重点工程，建立审批绿色通道，加快立项、环评、规划、建设等手续的审批进度。

　　 第六章 建设标准和质量安全

　　第三十五条 保障性住房建设应当严格执行勘察、设计、图审、施工、监理、验收等技术标准、规范、规程和技术导则，推广新材料、新技术、新工艺、新设备等“四新”成果，积极采用住宅产业化技术。

　　第三十六条 保障性住房建设应当符合国家及本省有关建筑节能的政策，鼓励和支持有条件的地区及单位按照绿色建筑标准进行建设，配备节水设备、节电装置，同步建设太阳能光热系统。鼓励超过10万平方米的保障性住房项目配备中水回用设施。

　　第三十七条 保障性住房建设项目应当根据国家及本省有关规定，合理确定套型结构和建筑面积，原则上按2人以下（含2人）户安排单间套或宿舍型、3人户安排两间套、4人以上（含4人）户安排两居室或三间套标准设计。

　　廉租住房套型建筑面积控制在50平方米以内；

　　公共租赁住房套型建筑面积控制在60平方米以内，以套型建筑面积40平方米左右的小户型为主；

　　经济适用住房套型建筑面积控制在60平方米以内；

　　棚户区改造安置住房应当以中小户型为主，套型建筑面积原则上控制在45平方米至90平方米；

　　限价普通商品住房应当以中小户型为主，套型建筑面积应当符合普通住房标准，60平方米以下小户型的比例不低于15%，60-90平方米中户型的比例不超过70%，90平方米以上（但不得超过普通住房面积标准的上限）大户型的比例不超过15%。

　　第三十八条 廉租住房和公共租赁住房建设应当达到如下标准：室内水泥地面，内墙面普通涂料，户内安装木制门，入户安装普通防盗门，符合节能标准的普通窗户，普通卫生洁具，水、电、暖、气四表出户，分户计量。

　　第三十九条 住房城乡建设主管部门应当将保障性住房建设项目作为质量监管重点，建立保障性住房建设质量上下联动的层级监管机制，加强对参建单位执行国家及本省有关建筑工程质量法律法规，技术标准、规范、规程，技术导则情况和质量行为、质量保证体系的监督检查，建立保障性住房建设质量投诉举报制度，公开举报电话。

　　第四十条 保障性住房参建单位应当科学把握工程建设进度，积极进行技术革新，创新管理措施和工作方式，精心规划设计，科学组织施工，严格建筑原材料和部件质量检测，严格执行建筑节能强制标准。

　　参建施工企业应当在施工现场设立专职质量管理机构，配备专职质量管理人员和专职质量检查员，健全质量管理组织，完善质量管理体系。

　　第四十一条 建立保障性住房定期监督检查制度。县（市、区）人民政府每月应对保障性住房项目进行一次全面质量普查；设区城市人民政府每季度应对县（市、区）保障性住房项目进行一次质量抽查；省保障性安居工程领导组办公室每半年应对全省保障性住房项目进行一次质量督查。

　　第四十二条 各市、县（市）应当建立保障性住房建设项目质量报告制度。建设单位应当按照工程进度及时向工程项目所在地住房城乡建设主管部门报送由建设单位工程质量负责人和监理单位负责人签字填报的工程质量报告。

　　第四十三条 保障性住房建设项目应当严格执行住宅工程质量分户验收制度，依法办理竣工验收备案手续。未进行竣工验收、办理备案手续的项目，不得交付使用。

　　分散配建的保障性住房，应当和商品住房同时规划设计、同时施工、同时竣工交付使用。

　　第四十四条 保障性住房工程质量实行责任主体终身负责制，建设、勘察、设计、施工、监理等单位的法定代表人、工程项目负责人、工程技术负责人、注册执业人员应当按照各自职责，对所承担工程项目的质量终身负责。

　　保障性住房竣工验收合格后，建设单位应当在建筑物明显部位设置永久性质量责任标牌，载明建设、勘察、设计、施工、监理等工程质量责任主体的名称，及主要负责人的姓名。

　　第四十五条 住房城乡建设（房地产）主管部门应当建立健全保障性住房建设诚信体系，将保障性住房建设项目参建单位的违法违规等不良行为记入企业信用档案，在招投标等环节予以限制；情节严重的，禁止其参与保障性住房建设。

　　 第七章 监督管理和考核评价

　　第四十六条 省人民政府对设区城市人民政府保障性住房建设工作进行监督，实行目标责任制管理和绩效考核，年度考核结果纳入政府领导班子和主要领导干部工作综合考核评价内容。

　　设区城市人民政府应当在每年年末向省人民政府书面报告保障性住房建设工作情况。省人民政府按照年初确定的目标任务对各设区城市进行考核，并将考核结果向全省通报。

　　设区城市人民政府也应当对本行政区内的县（市、区）人民政府实行目标责任制管理和绩效考核。

　　第四十七条 省、设区城市住房城乡建设（房地产）、监察等部门应当建立约谈问责机制，对项目资金土地不落实、政策措施不到位、建设进度缓慢的下一级人民政府相关负责人进行约谈；对没有完成年度目标任务的下一级人民政府相关负责人进行问责。

　　 第八章 附 则

　　第四十八条 市、县（市）人民政府应在本办法印发3个月内制定实施细则，并报上一级人民政府备案。 第四十九条 本办法自印发之日30日后起施行。