# 保障性住房建设工作会议上的讲话

来源：网络 作者：空谷幽兰 更新时间：2024-06-13

*保障性住房建设工作会议上的讲话同志们:今天，市、市政府召开全市保障性住房建设工作会议，主要任务是贯彻落实全国保障性安居工程工作会议，以及刚刚结束的全省保障性安居工程工作会议精神，部暑今年我市保障性住房建设工作，确保完成省上下达的保障性住房建...*

保障性住房建设工作会议上的讲话

同志们:

今天，市、市政府召开全市保障性住房建设工作会议，主要任务是贯彻落实全国保障性安居工程工作会议，以及刚刚结束的全省保障性安居工程工作会议精神，部暑今年我市保障性住房建设工作，确保完成省上下达的保障性住房建设任务。会上，省委副书记、市委书记王建军同志还要做重要讲话，我们要深入学习领会，认真贯彻落实。下面，我就今年的保障性住房建设工作做一具体安排。

一、提高认识，增强保障性住房建设工作的麦任感

近年来，西宁市爱、市政府认真贯彻落实国家保障性住房政策和省委、省政府的工作部署，精心组织，周密安排，以保障城镇低收入家庭住房困难为重点，以新建魔租住房、棚户区改造、经济适用住房、公共租赁住房为保障形式，成立专门机构，健全工作机制，落实责任目标，不断加大了保障性住房建设力度。特别是去年以来，我们把保障性住房建设作为扩大投资、促进消费、改善民生的重点来抓，取得了重大进展和明显成效。20年，全市开工建设保障性住房2.1万套，155.4万平方米，完成投资10.23亿元。截止目前，全市共开工建设保障性住房2.9万套、211万平方米。已入住5416套，38万平方米，累计发放魔租住房租赁补贴7633户，实现了城市低保家庭的应保尽保。

经过几年来的努力，我市基本形成了以魔租住房、经济适用住房、公共租赁住房建设，国有工矿柳户区、城市棚户区改造为主要内容的保障性住房体系，不仅有效改善了城镇低收入群体的居住条件，也为推动全市经济社会快速发展起到了积极作用。实践中，也探索了不少有效做法，积累了许多有益经验，取得了一定的工作成效。一是保障房政策制度逐步完善。制定出台了《西宁市城镇最低生活保障家庭魔租住房实施细则)、《西宁市魔租住房经济适用住房建设实施意见、《西宁市经济适用住房管理办法)、《西宁市保障性住房建设优真政策)等政策措施，为我市保障性住房建设工作的健康有序发展提供了有力的政策保障。二是多渠道的投融资体系初步建立。在积极争取中央专项补助和省级配套资金，逐年加大市级配套资金投入，加大银行融资力度的同时，创新资金运作模式，在棚户区改造中，捆绑使用魔租住房、柳户区改造资金在棚户区综合整治中，捆绑使用国家补助资金、节能改造资金、房屋维修资金等，充分发挥了资金综合使用的叠加效应和规模效益。三是保障模式不断创新。结合西宁实际，确定了引导大型国企自主实施棚户区改造、政府主导实施破产企业棚户区改造。开发企业在商品房小区中配建。既有建筑节能改造与环境综合整治，保障房建设与

重大项目拆迁安置相结合等五路并举的保障房建设模式。初步构建了具有西宁特色的住房保障新模式。

但总体上看，我市保障性住房建设起步晚，爱盖面小，中低收入家庭居住条件差，特别是，工矿棚户区和城市棚户区危旧房集中，基础设施年久失修,居民收入低，开发价值小，改造难度大。同时，随着城市化进程加快和保障范围扩大,新增保障需求将进一步凸显，保障任务更加艰巨，将面临存量改善与增量需求的双重压力。

二、预测需求，科学编制十二五保障性住房建设规划

大力推进保障性住房建设，不仅是关乎群众利益，关乎发展大局的经济社会问题，更是关乎和谐稳定的政治问题。党中央、国务院，省委、省政府把保障性住房建设作为稳预期、控房价、惠民生、促和谐、扩内需的重要举措，纳入经济社会发展的约束性指标。在第十一届全国人大四次会议上，政府工作报告中明确提出，全国今年要开工建设1000万套保障性住房的硬任务，并在十二五期间大规模建设保障性安居工程3600万套，覆盖面达到20%左右，规模之大，前所未有。

在3月23日全省保障性安居工程工作会议上，省委、省政府明确了通过五年的努力，基本解决我省城乡居民住房困难问题，形成比较完备的住房保障体系，使全省住房条件整体发生根本性变化，创出一条具有青海特色的城乡住房建设之路的保障总体要求。住房保障工作已经从解决短期低收入家庭住房矛盾的现实问题，提升到了更加长远稳定的住房保障体系构建的新高度。

我们必须把思想行动统一到省委、省政府的工作部署上来。顺应转变，立足市情，在摸清存量、预测增量的基础上，努力构建既解决现实群众住房困难问题，又兼顾未来新增需求的住房保障新体系。

一是要贴近需求，科学规划。走具有西宁特色的住房保障之路，实现全市保障性住房建设量的突破与质的提升。要从转变保障性住房规划编制的思路与方法入手，将目前以现状调查为基础的规划提升扩展为以经济社会发展、人口增长、城市化发展预测为主导的规划。以经济社会发展、人口增长、东部城市群建设及城市化发展趋势为主导，尽快启动西宁市十二五保障性住房规划编制。以满足两大需求为目标,构建我市未来保障房建设的两大体系。即:涵盖廉租住房、经济适用房、公租房等以增量为主的公共租赁住房体系,以及工矿棚户区、城市棚户区等以存量改善为主的棚户区改造体系。

二是要把书记在21日市委常委会上做出的居住的包容性和平等性的指示,作为保障房规划布局的精髓和最高准则,按照远期可控制与近期有保障的原则,充分规划好保障房建设用地。结合城市总体规划修猜,远期,在城市周边地区留足未来保障房建设用地近期,在城市中心地区安排保障房项目,与商品房开发、商务商业区建设同步实施。要遵循集中和分散相结合的原则,合理规划城市保障性住房建设用地。从城市中心区到城市外围地区,要形成梯度有序的空间布局、合理搭配的圈层结构。在用地紧缺的城市中心区,应以分散配建为主,在用地相对宽松的城市外围地区,宜建设相对成规模的公租房小区,以便于运营管理。

三、多措并举,推进保障性住房建设重点项目顺利实施

昨天,省政府与各州(地)、市签订了20\*年度保障性住房建设目标任务,西宁市年内要建设保障性住房3.34万套、231.42万平方米。

针对今年保障性住房建设规模骤增、任务繁重的实际,市政府已安排市住房保障和房产管理局奉头,规划、土地部门配合,分两个工作组,逐项调研衔接,把任务逐项初步落实到了具体地块上,分解到了各地区单位,编制了建设方案。该方案已经3月22日市委常委会议专题研究通过。任务已经下达,目标已经明确,作为全市今年头号工程,我们只有迅速落实之责,毫无迟疑犹豫之隙。必须早下手,快行动,以只争朝夕的精神、扎实有效的工作,坚决打好这场攻坚战。

(一责任落实到位,迅速完成前期工作首上对保障房建设进度的总体要求是:

20\*年保障性住房建设项目年底前100%实现入住:20\*年项目年底前基本竣

工,50%以上实现入住20\*年项目9月底前全部开工。各区(县)、园区,及相关责任单位的目标任务已经分解确定。一是各区(县)、园区、有关部门要尽快将目标任务分解细化,编制实施方案,落实任务到人。二是由市政府成立房产、发改、土地、规划、建设等部门抽调专人组成的保障房前期工作组,集中人员、集中时间、集中精力,专门开展计划下达、规划选址、红线划定、土地储备等前期工作,并采取会审联批,一次性研究拍板,分口执行办理的特殊措施确保行政审批事项迅速办结。三是承担保障房建设任务的各地区、各部门、单位也要成立专门工作组,抽调精兵强将,委托实力强的规划设计单位在近期内完成保障性住房建设项目的征地方案、规划编制、施工图设计和招投标等前期工作。各项目实施单位要抓住当前施工建设的黄金时机,排除困难,争分夺秒,加快进度,确保今年的项目最迟在9月底前全部开工建设。

(二)保障土地供应,确保项目落地今年保障性住房建设用地约需1544,其中,新增用地约376亩,盘活存量土地1168亩,落实土地是今年大规模保障房建设的重要前提。市国土资源部门要大胆解放思想,除按照省政府要求优先保证用地指标,采取先行供地等特殊措施外,关键在于要把保障房征地作为近期头等大事,调集全局力量,迅速开展征地工作,务必保证新增保障房用地在6月底前全部划拨到位。市城乡规划局近期要组织保障房规划组,逐项深入现场,在踏勘的基础上,编制规划设计条件,核发选址意见书,发挥好龙头的带动作用。今年起,规划部门要把商品房开发中10%的配建要求作为土地招拍挂的前置条件,国土部门要明确列入土地出让合同之中,严格执行。各园区要紧密结合园区产业发展,引导园区大型企业、劳动密集型企业利用自有土地集中建设以公共租赁住房为主的保障性住房。

今年保障性住房建设任务中,近四分之三的任务要通过盘活存量土地来实施,涉及拆迁面积近70万平方米,拆不掉就开不了,项目能否落地,关键要看拆迁。各实施单位,特别是房产集团公司以及各大型企业,对拆迁工作的艰巨性要有充分的认识。要提前着手入户调查,抓紧制定切实可行的拆迁安置方案要通过听证会、动员会等形式加大拆迁政策的宣传解释力度,全力推进拆迁工作。各区党委、政府要按照房屋征收管理、国土管理事权划分的新格局,承担起各地区土地征收、房屋征收的重任,充分调动乡镇、街道办事处力量,形成合力,确保拆迁工作顺利推进。

（三）努力创新,构建保障房融资新模式项目快与慢,资金到位是关键。今年我市开工建设3.34万套、231.42万平方米的保障性住房,需要建设资金38.86亿元其中国家、首上配套资金5.75亿元,市上配套资金0.31亿元,缺口资金近32.8亿元。为确保今年项目如期开工建设,我们必须在多渠道筹融资的基础上,继续创新融盗思路,下大力气多方筹措建设资金。一是要积极争取国家、省上补助资金,落实好市级配套资金。严格执行土地出让净收益不低于10%和住房公积金增值收益用于保障性住房建设的规定,并实行专户管理、专款专用,保证项目顺利启动实施。二是加强项目资金整合。打掴使用棚户区改造和康租住房建设资金,实现资金的充分有效利用。将原住户安置房建设费用纳入腾空土地的成本,通过商业开发,实现资金平衡。三是将以前年度单位公房房改售房款用于保障房建设,实现增值保值,用活沉淀瓷金。四是创新公租房融资模式。按照政府主导、平台运作、社会参与、股权多元的新模式,构建以新的产权制度为核心的公租房体系。以中央、省上专项配套资金、划拨土地作价入股作为资本金,组建西宁市公租房发展运营公司,以此为平台,利用国家中长期政策性贷款的同时,广泛吸收各类企业投资参股,形成公租房股权多元化,使公租房公司与投资参股企业之间形成以资产为纽带的产权共管关系,实现公租房用途的有效管控。五是落实好税费减免政策。按照省上各地要认真贯彻国家和我首支持保障性住房、棚户区改造所涉及的有关税收政策。保障性安居工程项目,免收城市基础设施配套等各种行政事业性收费和政府性基金,减免入网、管网增容等行业经营性收费的要求,不折不扣地落实好各项税费减免政策,确保让利于民。

(四)加强监管,提高项目水平1保障性住房直接关系群众切身利益,从规划设计、工程质量到配套建设,都要从严要求,替群众着想,让群众放心。一是规划设计要坚持户型合理、配套完善、功能齐全的原则,注重节能环保,特别是集中新建小区,要突出环境优美,在户型设计上进一步探索近期能保障、远期可提升的可能,在小户型上做出大文章。在节能环保上,严格执行国家建筑节能强制性标准,特别要发挥地域优势,强制推广太阳能热水利用,降低困难群众的长期生活成本,实现既要在户型上经济实用,还要在功能品质上低碳宜居的要求。二是要对文化、教育、医疗、社区管理等公共服务设施统筹规划、统一安排同时要确保水电气暖、电信等配套设施配套齐全,满足基本入住条件。三是要严格执行基本建设程序,规范项目前期管理,完善项目审批手续,严格落实项目法人责任制,招投标制、合同管理制和工程监理制。选择技术力量强、社会信誉好的企业参与项目建设。加大住房建设工程监督检查力度,注重从设计、招标、施工各个环节严把质量关,不定时组织开展保障性住房建设专项检查,重点解决工程质量通病问题,消除隐患,确保建设工程质量安全。

(五)公平分配,提高管理水平随着大规模的建设,我们将面临大规模分配的公平性与大规模物业管理的考验。把保障房建起来是政府组织力的一役之举,把保障房分配好是对政府公信力的检阅,把保障房管得好将是对执政能力的长期考验。一是要按照政务公开和阳光工程的要求,向社会公示保障性住房建设和管理的政策、标准、依据、程序,自觉接受社会监督。严格执行准入退出制度。按照三级审核、两级公示程序配售、配租经济适用住房和廉粗住房,坚决杜绝违规操作和暗箱操作,确保我市保障性住房分配工作的公开、公正、透明。二是要把保障性住房物业管理工作当作一项重大课题,组织人员专门研究,制定方案。要充分考虑城镇保障性住房家庭支付能力较低的困难和实际,依托居民自治组织,建立居民自我管理、自我服务的管理模式。同时,引导社会专业化的物业服务公司参与物业管理。根据业主的消费需求、意向和支付能力,提供管理维护房屋及配套设施设备、维护环境卫生等最基本的物业服务,切实解决住得起、管得好的问题。创出一个具有西宁特色的物业管理新模式。三是要充分发挥住房保障管理信息系统功能,进一步完善各类保障性住房档案,对住房保障对象家庭住房和经济状况及其变化情况进行动态监测,不断提高保障工作效率和信息化管理水平。实现保障房配租的动态管理,确保该出者及时出去,该保者应保尽保。

四、落实责任,加强对保障性住房建设工作的组织领导

自政府明确提出,将对各地保障性住房建设实行目标责任制管理,把工作完成情况纳入领导班子和领导干部的考核评价内容。对工作力度大、成效好的地区,给予奖补:对没有完成任务的地区主要领导和相关单位进行问责。因此,各区县、各部门一定要强化组织领导,迅速行动起来,采取有力措施,把这项工作抓紧抓实抓出成效。

(一)加强组织领导,落实政府责任市委、市政府将成立西宁市保障性住房建设工作领导小组,进一步加强对全市保障性住房建设工作的组织领导。各区、县政府,各园区也要相应成立由一把手负总责的保障性住房建设工作小组。各级党委、政府要高度重视,主要领导要深入现场调查研究,亲自出面具体协调。市政府对区、县、各园区保障性住房建设实行目标责任制管理,将年度目标任务实施情况纳入领导班子和主要领导干部工作实绩综合考核评价内容。对力量组织不到位、土地资金不落实、工程进度缓慢的地区,以及涉及前期工作中协同配合不主动、扯后腿的相关部门,市保障房建设工作领导小组会同市监察局等有关部门要对主要负责人进行约谈和问责。市保障性住房建设工作领导小组办公室要建立旬跟踪、月通报、季考评的跟踪督查制度,全面督查工程进展、政策落实、资金到位、建设质量等情况。特别是要把旬跟踪作为督查工作重要的工作方法,把项目推进中需要协调的困难作为重点随时通报,以便及时化解,形成迅速协调解决的良好工作机制,推进项目顺利实施。

(二)部门联动配合,形成工作合力保障性住房建设工程目标任务明确,建设任务繁重,时间要求紧迫,各部门必须密切配合,各环节必须及时跟进。市保障性住房建设领导小组办公室要加强协调,加强督查,确保工程建设按计划、按步骤推进。市国土、规划部门要加快审批工作进度,在土地供应、规划审批上采取灵活变通方式,开启绿色通道,缩短审批时间,为工程开工建设创造良好条件。市发展改革部门要把保障性住房建设任务作为经济社会发展的约束性指标进行管理,并落实好预算内投资资金。市财政部门要落实好财政补助资金,预算内投资和财政补助资金,尽早下达。金融办要抓紧研究支持保障性住房建设的具体办法。监察、审计部门要加强对保障性住房资金使用、工程建设的监督检查,督导资金及时足额到位,保证专款专用,确保贸金便用安全。区、县政府,各i区雪会,以及各大型企业是保障性住房建设的工作主体和实施主体,要切实承担起责任,作为一把手工程,坚决抓好落实。

同志们,抓好保障性住房建设是我们肩负的历史使命,也是对全市市民的庄严承诺,我们要按照省委、省政府意义大、责任大、难度大、决心更要大的要求,按照市上的工作部署,狠下决心,快速行动,把今年的保障性住房建设任务完成好。

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找