



住房保障模本

海南省儋州市保障性住房建设启示录

ZHUFANG BAOZHANG MOBEN

龚后雨 卜凡中◎著

新华出版社

人民对美好生活的向往，就是我们的奋斗目标。

——中共中央总书记 习近平

随着保障房供应规模越来越大，入住群众越来越多，建立实现持续运行的长效机制势在必行。

——国务院总理 李克强

图书在版编目 (CIP) 数据

住房保障模本：海南省儋州市保障性住房建设启示录/龚后雨，卜凡中著

北京：新华出版社，2013.7

ISBN 978—7—5166—0571—4

I. ①住… II. ①龚…②卜… III. ①住房制度—社会保障—研究—儋州市

IV. ①F299.276.64

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 172676 号

住房保障模本：海南省儋州市保障性住房建设启示录

作 者：龚后雨 卜凡中

出 版 人：张百新

责任编辑：鞠 景

责任印制：廖成华

版式设计：葛风芹

出版发行：新华出版社

地 址：北京石景山区京原路 8 号

邮 编：100040

网 址：<http://www.xinhupub.com>

<http://press.xinhuanet.com>

经 销：新华书店

印 刷：北京凯达印务有限公司

成品尺寸：170mm×240mm

字 数：220 千字

开本尺寸：16

印 张：14

版 次：2013 年 7 月第一版

印 次：2013 年 7 月第一次印刷

书 号：ISBN 978—7—5166—0571—4

定 价：38.00 元

目 录

contents

序一

像建自己的家一样建设好保障性住房	
..... 海南省儋州市市委书记 张琦/1	

序二

责任与使命	
..... 海南省儋州市市长 林东/4	

住房保障模本

——海南省儋州市保障性住房建设启示录	7
--------------------------	---

第一章 质量篇	9
---------------	---

让手握“金刚钻”的企业来揽“瓷器活”

严防死守,步步设防

一切为了群众住上质量最好的保障房

第二章 试点篇	25
---------------	----

历史把机遇给了儋州

政府把利益让给了百姓

利用住房公积金贷款支持保障房建设亮点纷呈

第三章	分配篇	35
	呕心沥血只为给老百姓一个公平	
	一切都可以拿到阳光下	
	让保障房建设走得更远	
第四章	服务篇	51
	让中低收入老百姓生活得更更有尊严	
	从细节开始迈向完美	
	保障房建设的可持续发展	
第五章	奉公篇	59
	决策者亲力亲为	
	各部门群策群力	
	用廉洁之心服务于百姓	
第六章	启示篇	66
	高位推进与部门联动	
	质量、分配、管理是保障房建设的三要素	
	防范风险是试点的重中之重	

面向大海 幸福家园

——海南省儋州市经济社会跨越式发展纪实	72
新方向 新使命	74
新机遇 新成就	79
新思路 新发展	82
新追求 新生活	86
新风尚 新形象	90
新征程 再出发	94

千年儋耳郡 满城文化风

——海南省儋州市人文历史巡礼	95
----------------------	----

儋州历史源远流长	96
东坡遗风延绵不息	97
人杰地灵名贤辈出	99
儋州名胜二十四景	101
千年盐田沧海桑田	104
儋州调声艺苑奇葩	106
儋州美食名闻天下	108
“一节两赛”智慧之城	110
山清水秀资源丰富	112
名教授喜作《儋州赋》	114

迈向住有所居的未来

——我国住房保障的历史和变革	117
----------------------	-----

我国基本住房制度的发展改革历程	117
我国现行住房保障制度的本质特征	126
中国住房制度演进的四个关键年份	128

媒体聚焦

131

安得广厦千万暖民心 儋州大力推进保障房建设	131
海南:儋州保障房建设 用最好的地块建成样板工程	135
海南儋州:住房公积金支持保障房建设顺利开展	138
儋州保障房项目建设提速	140
像建自己家一样建设好保障房	142

儋州对监管保障房建设实行质量终身责任制	146
儋州推进保障房建设 今年指标9月底全部开建	148
儋州保障房“一号工程”建设 彰显民生大爱	149
儋州保障房建设:像建自己家一样建设保障房	155
海南儋州公积金贷款支持保障房建设进展顺利	157
儋州保障房建设成效显著 去年建设量超3000套	159
海南儋州试点公积金贷款支持保障房建设	161
儋州倾力建设保障性住房	164
儋州市加快推进保障性住房建设	165
儋州严把保障房分配关 确保选房阳光操作	167
儋州市保障性住房建设管理服务中心治理“庸懒散贪” 成效显现	171
以透明度赢得信任度	174
儋州廉租房项目获广厦奖	177
怡心花园创公积金建保障房新模式	179
儋州近八成财政投民生 保障房建设是重中之重	182
儋州已建各类保障房14650套 位居海南第一位	185
海南保障房建设强度 连续3年超过全国平均水平	187
儋州佳华小区:海南新增公积金支持保障房建设试点	190
儋州加快保障性住房建设 让更多百姓安居乐业	192
儋州分配近万套保障房零投诉	197

儋州市保障性住房建设大事记	200
---------------------	-----

后记

感动与感谢	龚后雨/213
-------------	---------

序一

像建自己的家一样建设好保障性住房

海南省儋州市市委书记 张琦

儋州,拥有海南十分之一的土地,九分之一的海岸线,八分之一的人口,地处亚太经济圈中心,是海南与两广、北部湾、中国东盟自由贸易区、泛珠三角区域合作的重要纽带。儋州市是海南西部的经济、交通、通信和文化中心,是海南省土地面积最大、人口第二的城市。

2008年7月,海南省委五届三次全会明确儋州的发展定位为海南西部区域性中心城市,针对经济社会发展的新形势、新任务、新特点,儋州全面实施“一市双城三大功能区”的区域发展战略和“调优做精第一产业,发展壮大第二产业,重点突破第三产业”的产业发展思路,引进大企业、建设大项目,带动产业优化升级和城市建设,儋州经济社会实现了跨越式发展。“全国文明示范城市”、“全国卫生城市”、“全国农业百强城市”、“全国城市环境综合治理优秀市”、“中国优秀旅游城市”、“全国园林绿化先进市”和“全国诗词之乡”等数十项荣誉称号记录了改革开放以来儋州发展的足迹。

党的十八大指出,为人民服务是党的根本宗旨,以人为本、执政为民是检验党一切执政活动的最高标准。因此,解决人民群众的住房困难是我们义不容辞的责任。几年来,我市保障性住房建设的历程让我们体会良深。

必须不折不扣地把党中央、国务院和省委、省政府关心人民群众保障性住房建设的决策部署落到实处。我们始终牢记习近平总书记

强调的“人民对美好生活的向往,就是我们的奋斗目标”的要求,我们提出了“要像建自己的家一样,建设好保障性住房”的要求,把保障性住房建设作为儋州市为民办实事的“一号工程”;我们选择了最好的地段集中成片建设怡心花园,这儿交通方便,靠近文化广场和中心医院;我们探索了以商业配套房建设补贴保障性住房建设资金缺口的建设模式,让 5000 多套保障房价格低至每平方米只有 1800 元,真正让利于民,服务于民,努力实现广大群众住有所居的目标。

必须在保障性住房的建设、分配、管理和资金使用等重要环节创新运营模式。怡心花园是国家首批利用公积金贷款支持保障性住房试点项目,是海南唯一。儋州市委、市政府精心组织,科学实施,在建设、分配、管理和资金使用等重要环节成功地探索出一条具有儋州特色的保障性住房建设与管理模式:

在建设方面,选择最好的地段和一流的规划设计,通过面向全国招投标选定最优秀的施工企业,严把建材入口关,严格监理程序,多措并举,确保一流的工程质量;

在分配方面,秉承公平、公正、公开的原则,坚持实行“三榜”公示制,首创刮卡抽号选房制,深得百姓信任;

在管理方面,选聘国家一级物业服务企业,为最普通的中低收入家庭提供最好的物业服务,把党中央、国务院对普通群众的关怀落实到细微之处,保证保障性住房政策的可持续性发展;

在资金使用方面,科学运筹,既充分利用国家公积金贷款相关政策,又严格把控、快速回笼,确保公积金安全;既让利于民,又因地制宜,合理进行商业运作,自求资金平衡,确保保障性住房建设良性发展。

必须持之以恒地把保障性住房建设作为执政为民的大事抓好抓实。经过五年多的努力,儋州市基本建立了涵盖面广、类别齐全的保障性住房供应体系,较好构建了确保任务完成、质量受控、分配公平的建设和管理机制,越来越多的困难群众住房条件得到明显改善,形成了共创幸福生活的和谐局面。截至 2013 年 3 月底,海南省总计下达

我市各类城镇保障性住房建设任务为 13240 套,我市实施建设城镇保障性住房 17298 套,占省下达任务的 127%。已竣工保障房入住率达 100%。2010 至 2012 年,保障人数从 1.2 万人增加到 3.9 万人,增长 3.25 倍,全市越来越多的困难群众住房条件得到明显改善,促进了社会公平和谐。

必须始终坚持在省委省政府的支持监督下有序开展保障性住房建设。儋州市在保障性住房建设与管理方面取得的成绩,离不开海南省委、省政府和住房和城乡建设部等部委的大力支持,海南省省委书记罗保铭在百忙中两次亲临怡心花园现场视察指导,为我们各项工作指明了方向。省住建厅、国土厅、发改委、财政厅和公积金管理局等部门对我市保障性住房建设给予了极大的帮助。正是因为各部门齐心协力、上下同心,合力攻坚,我市保障性住房建设才能取得今天的成绩,在此,我谨代表儋州市委、市政府和百万儋州人民,感谢所有为我市保障房建设贡献汗水和智慧的人们。

是为序。

2013 年 7 月 26 日

序二

责任与使命

海南省儋州市市长



历史悠久、文化厚重、资源丰富、自然风光秀美、人民勤劳淳朴……

儋州，物华天宝，人杰地灵，是一座富有魅力的宜居城市。

近年来，儋州围绕建设海南西部中心城市的目标，大力加强基础设施建设，大力扩投资上项目，总体经济保持了较快发展的良好态势，城市面貌发生了巨大变化。

随着儋州经济、社会发展脚步的不断加快，儋州始终把保障和改善民生放在突出的位置，更加重视民生，关注民生，2012年，儋州全年财政对民生投入达35.2亿元，占财政支出总量的78.9%，完成了省市两级各八件民生实事。当年开工建设保障性住房3544套，农村危房改造1928户，库区移民危房改造1646户，深得人民群众的拥护。

安其居，才能乐其业。保障性住房建设是事关人民群众最直接、最现实利益的民生问题。儋州市委市政府高度重视，把保障性住房建设列为全市重点建设项目的“一号工程”，提出“要像建自己的家一样，建设好保障性住房”，把保障性住房建成民心工程、放心工程、德政工程和阳光工程。

五年来，经过社会各界的不懈努力，我市的保障性住房建设取得了较好的效果，政合小区、民乐小区、怡心花园等小区相继建成使用，佳华小区、丰华小区等保障性住房小区正在紧锣密鼓地建设中。有越

来越多的老百姓开始享受到国家住房保障政策带来的实惠,感受到党和政府的温暖。

实践证明,建设好保障性住房,可以推动城乡建设发展,改善人居环境,促进政府职能和干部作风的转变,提高人民群众对党和政府的满意度,构建和谐社会,达到多赢的效果。

立党为公、执政为民,我们要把实现好、维护好、发展好人民群众的根本利益作为自己思考问题和开展工作的根本出发点和落脚点,从这个意义上来说,保障性住房建设,是我们各级政府义不容辞的责任,也是时代发展赋予我们的历史使命。

我想,对于保障性住房建设,政府应该做好以下几点:

一是要舍得。既要高度重视,精心组织,更要舍得花本钱,在土地、资金、人力、物力等方面要舍得投入,全力支持。

二是要用心。把老百姓的事放在心上,一心一意为老百姓着想,组织强有力的队伍,在保障房建设的立项、规划、建设、管理等一系列问题上精益求精,把好事做好。

三是要做好后续管理。完善保障房的配套设施和物业管理,为最普通的群众提供一流的服务,让他们过上有尊严的生活,安居乐业。

四是要科学谋划。把保障性住房的建设与管理放到政府议事日程的重要位置,早规划、早建设、早分配,早见成效。在实践中不断探索,从建设到分配,再到管理,要总结出一整套行之有效的科学办法。

2013年,儋州将计划建设儋州保障房4062套,占海南省下达任务的162.5%。其中,儋州市今年新建廉租房100套,经济适用房1722套,公共租赁住房340套,限价商品房600套,城市棚户区改造100套,农村危房改造1200户,满足不同群体的基本住房需求。

随着国际旅游岛建设和海南西部中心城市建设的深入推进,儋州已经迎来千载难逢的发展机遇。

2013年春天,习近平总书记视察海南时强调,海南要闯出一条跨越式发展路子来,争创中国特色社会主义实践范例,谱写美丽中国海南篇章。

总书记的讲话给了我们极大的鼓舞,在建设海南西部中心城市的征途上,百万儋州人民将以党的十八大精神为指导,以习总书记的讲话为方向,紧紧抓住重点项目建设和民生工程建设,敢闯敢试,在这片充满着激情与活力的热土上,建设属于自己的美好家园。

《住房保障模本——海南省儋州市保障性住房建设启示录》一书,较为客观地反映了五年来我市在保障房建设与管理方面的成功做法,尤其系统深入总结了我市利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点小区怡心花园的成功经验,书中还介绍了儋州的经济发展和人文历史,对促进我市保障性住房建设、提高我市的知名度和美誉度都将起到积极作用。

2013年7月22日



住房保障模本

——海南省儋州市保障性住房建设启示录

2012年10月23日下午,晴空万里。

儋州大地热流涌动,生机勃勃。

海南省省委书记、省人大常委会主任罗保铭一行在儋州市市委书记张琦的陪同下,来到了海南省最大的保障性住房小区儋州怡心花园视察。

高大、硕长的大黄棕在微风中摇曳着枝叶,一片一片绿色的草地中间,一株一株棕榈打开扇形的叶片,好像在欢迎这些尊贵的客人,身着保安制服的帅小伙挺拔站立,俨然成为小区庄严的卫士。

走在环境宜人、秩序井然的怡心花园,罗保铭饶有兴致地询问起小区的开发建设情况,当得知这个建筑总面积达44万多平方米、规划建房5052套的保障房小区容积率仅为2.02、建筑密度22.4%、绿化率高达33%,而且选聘了国家一级物业服务企业进行服务后,罗保铭连声赞许。

罗保铭对儋州提出的“像建自己的家一样建设好保障性住房”和“安得广厦千万间,儋州百姓俱欢颜”的理念深表赞同,他谆谆告诫,保障性住房不仅要建得好,更要分得好、管得好。

罗保铭语重心长地对儋州市领导同志说,社会经济越发展,越要重视改善民生,让人民群众及时享受到发展的实惠,共享改革开放带来的成果。

怡心花园,海南省内面积最大、配套设施齐全、居住环境怡人、物业服务一流的保障性住房小区,2万多中低收入的住房困难居民在此安居。



2012年10月23日,海南省省委书记罗保铭视察怡心花园

它是全国首批利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点项目。

它是海南省保障性住房建设的一个成功范例。

通过五年的不懈努力和合力攻坚,儋州的保障性住房已经取得令人瞩目的成就:

政合小区、民乐小区、怡心花园、佳华小区、丰华小区……儋州的保障性住房建设步伐越来越快,保障范围不断扩大。

廉租房、经济适用房、限价商品房、公共租赁房、城市棚户区改造小区、国有工矿棚户区改造小区……保障房种类越来越完善,儋州城镇住房保障体系已经构建完成。

在儋州这片古老而神奇的大地上,勤劳智慧的儋州人民正满怀前所未有的激情,书写着和谐社会、美好生活的新传奇。

北部湾,大潮涌动,壮阔恢弘,它见证了这一切。

儋州的保障性住房建设,注定要成为儋州城市建设历史上浓墨重彩的一章,注定要成为儋州市执政者造福于民最为绚丽的一笔,注定要给更多的城市建设者和管理者带来深深的思考和启迪。

第一章 质量篇

让手握“金刚钻”的企业来揽“瓷器活”
严防死守,步步设防
一切为了群众住上质量最好的保障房

“大企业进入”原则

显然,这是一块巨大的蛋糕。

2009年,儋州历史上面积最大、投资额最高的保障性住房小区怡心花园即将开工建设。怡心花园项目总建筑面积达40多万平方米,总投资额8.8亿元,这在儋州城市住房建设历史上是前所未有的。

儋州本地那些嗅觉敏锐的开发商、建筑商、建材商仿佛看到了商机,一些人已经开始四出活动,提前“运作”。

当时,的确有人认为,为了儋州的经济发展和税收,应该优先考虑本地企业,肥水不流外人田。

但也有一些人认为,怡心花园不仅是保障性住房项目,更是全国利用住房公积金贷款支持保障性住房试点项目,既是儋州唯一,又是海南唯一,其政治和社会影响力都十分重大,必须让业内一流企业来操作。



2010年3月21日,住房城乡建设部副部长陈大卫到儋州视察保障房建设

还有人建议,为了平衡,可以搞分标,起码可以让本地企业分一杯羹。

关键时刻,市委书记张琦表了态:严格按照工程公开招投标程序走,全国范围优选施工、监理企业,不分标。

张琦强调,怡心花园必须高质量、高标准、严要求。

谋定而动,行且坚毅。

为此,儋州市决定面向全国进行招投标,并且做了硬性要求,坚持“大企业进入”的原则:国家一级或以上企业,必须要有雄厚的资金实力作保证。

没有“金刚钻”,别揽“瓷器活”。

许多本土小企业感觉到了政府的决心,知难而退。

最终,怡心花园工程项目按照海南省住建厅招投标模板,面向全国进行了两次招投标。海南省政府政务服务中心提供了开标、评标平台,评标专家均为省建设工程评标专家库随机抽取的专家评委,各行政、纪检监察部门均到场监督。