

郑州市人民政府文件

郑政文〔2010〕143号

郑州市人民政府

关于贯彻落实国发〔2010〕10号和国办发〔2010〕4号 文件有关问题的通知

各县(市、区)人民政府,市人民政府有关部门,各有关单位:

为进一步加大保障性住房和中小套型普通商品住房建设供应力度,抑制部分区域、部分项目房价过快上涨苗头,建立健全符合我市实际的多层次住房供应和保障体系,根据《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(国发〔2010〕10号)和《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国办发〔2010〕4号)文件精神,结合我市实际,现就有关问题通知如下:

一、增加中小套型普通商品住房供应

(一)科学编制住房建设规划。市房管局要会同市发展改革、规划、国土资源等部门,以我市 2010 年居民住房需求调查和房地产开发项目调查结果为依托,抓紧编制 2010—2012 年住房建设规划,重点明确中小套型普通商品住房、限价商品住房、公共租赁住房、经济适用住房、廉租住房的建设规模,并分解到住房用地年度供应计划,落实到具体区域和地块,明确各地块住房套型结构比例等控制性指标要求,确保 2010 至 2012 年,我市保障性住房和中小套型普通商品住房的年度开工量不低于各类住房年度开工总量的 70% ;2010 年,我市住房建设总量为 1400 万平方米, 90 平方米以下的住房建设量不低于 70% 。

(二)统筹安排新建住房结构比例。按照“实事求是、因地制宜、分类控制、适度调整”的原则,统筹落实国家有关新建住房套型结构比例控制要求,重点支持城中村改造、旧城改造和棚户区改造项目,促进房地产项目开发投资,实现中小套型普通商品住房有效供应。

(三)支持中小套型普通商品住房建设。凡年内按照住房套型结构比例认定要求开工建设的中小套型普通商品住房和保障性住房项目,在开发企业做出缓缴书面承诺后,除墙改基金外,城市基础设施配套费等行政事业性收费和建设劳保费等政府性基金,延缓至办理商品房预售许可证时收取。

二、加快各类保障住房建设

(四)建立健全目标考核问责机制。各县(市、区)人民政府要按照年初与市人民政府签订的住房保障目标责任书的要求,加大工作力度,落实目标任务。市人民政府建立目标考核问责制,对推进保障性住房建设工作不力的,要启动行政问责机制,追究相关责任。

(五)加大保障性住房建设力度。2010年,我市廉租住房新开工15万平方米、竣工5万平方米,市财政按有关规定将廉租住房建设资金足额安排到位;放宽廉租住房申请条件,将家庭人均月收入低于我市城市居民最低生活保障标准2.5倍以下的住房困难家庭纳入保障范围。经济适用住房新开工150万平方米、竣工100万平方米;启动20个棚户区改造项目,实施110.92万平方米的棚户区改造;落实市重点工程安置住房建设计划,开工90.1万平方米;加大城中村村民安置住房建设力度,开工200万平方米。郑东新区、郑州高新区和郑州经济开发区要利用符合城市总体规划的土地,积极启动公共租赁住房试点建设,年内开工建设10万平方米。

(六)加强保障性住房全过程监管。加强保障性住房各环节监督管理,实行政策制定公开、建设计划公开、土地供应公开、建设过程公开、资格审核公开、房源分配公开、资金使用公开、后期管理公开、违规查处公开、办事程序公开,以实现保障住房建设管理的公平公正、公开透明。

三、坚决抑制不合理住房需求

(七)鼓励自住型和改善型住房需求。对首次购买 90 平方米及以下普通住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女,下同),继续执行契税税率为 1% 的优惠政策;对其他普通商品住房按 2% 征收契税;非普通商品住房全额征收契税。对购买首套自住房且套型建筑面积在 90 平方米以上的家庭,贷款首付款比例不得低于 30 %。

(八)坚决抑制投机性购房。对贷款购买第二套住房的家庭,贷款首付款比例不得低于 50 %,贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍;商业银行按照国家有关规定,根据风险管理原则,自主确定第三套及以上住房贷款首付款比例、贷款利率和不能提供 1 年以上本地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民的购房贷款发放。对已购经济适用住房的家庭应凭市房管局出具的书面意见购买其他房屋,否则应暂停办理该家庭购买其他房屋的权属登记。同时,要结合我市房地产运行情况,适时研究出台临时性限购措施。

四、加大住宅用地供应力度

(九)增加住宅用地有效供应。市国土资源局要建立土地供应及公布制度,及时公布并认真落实土地供应计划。2010 年,郑州市(含县区)住房计划供地 960 公顷,保障性住房、中小套型普通商品住房和棚户区改造用地比例占 88.9 %;郑州市市区住房计划供地 577 公顷,保障性住房、中小套型普通商品房和棚户区改造用地

比例占 90%。市国土资源局要在完善土地“招拍挂”制度的同时，探索“综合评标”、“一次竞价”、“双向竞价”等出让方式，稳定土地市场，抑制住宅用地价格非理性上涨。

(十)加大闲置土地查处力度。市国土资源局要严格土地出让价款的收缴，加强对闲置土地的调查处理，严厉查处违法违规用地和囤地、炒地行为，督促开发企业严格执行土地出让合同，加快开工和建设速度；同时要在建立动态监管巡查制度、信息公开制度和房地产企业土地开发利用诚信档案制度的基础上，进一步加强和完善批后监管，规范土地市场，提高土地使用率。

五、加强市场监管规范市场秩序

(十一)进一步规范商品房销售行为。市房管部门要会同有关部门加大对捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价，散布虚假信息、发布虚假广告、扰乱市场秩序等违法违规行为的查处力度，并建立违法违规定期通报制度和企业黑名单制度；建立健全商品房预售款监管制度，在建项目单体达到预售条件时，应当及时申办商品房预售许可；凡商品房项目自取得预售许可或办理现房销售备案之日起 3 日内必须一次性公开全部房源，实行明码标价、一套一标、公开对外销售。市物价局要会同市房管局强化商品住房价格监管，依法查处在房地产开发、经营过程中违反规定乱摊成本、乱收费用、价外加价、不按规定明码标价，或者利用标价形式和价格手段进行价格欺诈等行为。

(十二)加大对违规行为的处罚力度。对达到预售许可条件未

申办商品房预售许可、在规定时间和场所未公开全部准售房源和价格以及通过签订虚假合同等方式人为制造房源紧张或捂盘惜售的，市房管局应会同有关部门责令其限期整改。拒不整改的，依法严肃查处，同时记入房地产信用档案并予以曝光。各相关单位暂停发放其相关项目贷款，暂停其参与土地或项目“招拍挂”的资格以及与其相关项目的立项、规划、施工许可等审批手续。税务部门要严格按照税法和有关政策规定，认真做好土地增值税的征收管理工作，对定价过高、涨幅过快的房地产开发项目进行重点清算和稽查。

(十三)加强市场监测和信息发布。继续加强房地产市场统计、分析和监测，充分发挥房地产市场信息系统和预警预报系统的作用；继续完善房地产市场信息发布制度，全面、及时、准确地向社会发布市场信息；新闻媒体要客观、公正报道房地产市场情况，引导广大群众树立正确的住房消费观念。

六、营造良好发展环境促进项目建设

(十四)提高行政审批效率。相关部门要进一步简化中小套型普通商品住房、限价商品住房、公共租赁住房、经济适用住房、廉租住房项目的审批环节，实行平行接件，联审联批，缩短审批时限，提高办事效率，为企业营造良好发展环境。

(十五)深入开展企业服务活动。落实省、市企业服务行动计划，引导企业诚信经营，逐步导入信用准入的市场规范机制。加大对房地产开发项目的排查力度，全面梳理分析企业在(拟)建项目

存在的困难和问题，按照抓住关键环节、狠促全面落实、务求实际效果的指导思想，通过已获土地项目促报建，对已批未建项目促开工，在建未售项目促销售，在建已售项目促竣工等措施，促进项目早投资、早开工、早投放、早竣工、早入住。



主题词:城乡建设 房地产 通知

主办:市房管局 督办:市政府办公厅五处

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。
院。

郑州市人民政府办公厅

2010年6月4日印发