

郑州市上街区人民政府办公室文件

上政办〔2016〕8号

郑州市上街区人民政府办公室 关于印发上街区促进房地产市场平稳健康发展 暂行办法的通知

峡窝镇人民政府，各街道办事处，区人民政府各部门，各有关单位：

现将《上街区促进房地产市场平稳健康发展暂行办法》印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

2016年3月24日

上街区促进房地产市场平稳健康发展 暂 行 办 法

为促进我区房地产市场平稳健康发展，在全面贯彻落实国家、省、市房地产市场调控政策的基础上，结合我区实际，制定本办法：

一、严格房地产企业新建项目的审批

凡房地产开发企业上年度销售面积与已建未销售面积比小于 50% 的开发项目，区住建部门对其新建项目审批要严格把关、从严审批。

二、优化住房供应结构

允许房地产开发企业根据市场需求，对已经区住建部门批准的在建商品房项目的规划布局、套型结构作出调整。以“降高、控容、增绿、提质”为原则，住宅产品类型由高层住宅调整为多层、小高层为主，以满足合理的自住和改善性住房需求。重新调整后的规划应按规定程序报批。同时，提高新进驻我区房地产企业准入门槛，对企业的资质、行业的影响力、诚信经营度、项目的发展前景等进行综合评估，确保房地产开发项目整体品质的提高，打造舒适宜居高端的居住环境。

三、加强住宅用地供应管理

区国土部门应根据全区的住房建设规划、商品住房库存量、未开工住宅用地总量等指标，科学编制年度土地供应计划，控制好住宅用地供应规模、布局和节奏，从土地供应源头加强

市场调控力度，确保房地产项目开发适度进行。同时，鼓励房地产开发企业对已拿地未开发房地产用地转型参与旅游产业、养老产业、文化产业、体育产业等新兴产业的开发建设。对按照新用途或者新规划条件开发建设的项目，各有关部门应简化办事程序，加快审批手续的办理。

四、加强商品房预售投放的监管

区房管部门依据确定的房地产开发项目年度预售投放控制指标，对全区的新增预售面积进行严格的总量控制，每季度根据市场预售投放、销售情况进行适度调整。凡商品房去化率低于 65% 的项目，对新申请预售许可进行严格审批，确保房地产市场投放控制目标的实现。

五、实行商品住房购房补贴政策

鼓励团购商品住房。自发文之日起至 2016 年 12 月 31 日前凡在我区购买新建单套建筑面积在 144 平方米以下普通商品住房，符合团购套数规定并成功签约付款的团体，根据开发企业证明、团购名单、首付款发票、房管部门备案合同，区政府按照购房合同面积予以补贴，补贴款直接支付给购房人。其中：8 月 31 日前在我区团购商品住房，团购规模超过 30 套（含）不足 50 套的，每平方米补贴 50 元；团购规模超过 50 套（含）的，每平方米补贴 70 元。8 月 31 日至 12 月 31 日在我区团购商品住房，团购规模超过 30 套（含）不足 50 套的，每平方米补贴 30 元；团购规模超过 50 套（含）的，每平方米补贴 50 元。

实施购房契税补贴。本地、外地户籍人员在我区购买新建单套建筑面积在 144 平方米以下普通商品住房，自发文之日起至 2016 年 8 月 31 日前购房并签订合同，且购房之后一个月内缴纳契税的，区政府按实缴契税的 50% 给予补贴；2016 年 8 月 31 日至 12 月 31 日购房并签订合同，且购房之后一个月内缴纳契税的，区政府按实缴契税的 30% 给予补贴。

补贴申报程序。团购和购房契税补贴政策可重复享受。符合团购住房补贴和购房契税补贴政策范围的购房人，将相关申请材料递交区房管中心行政服务中心大厅二楼窗口，每月由区财政局、房管中心、地税局集中审核，对符合补贴条件的，编制《购房补贴汇总表》，经三部门签字盖章，报政府按程序审批后，将相关资料转至指定银行，银行核对无误后及时将补贴资金打入申请人个人账户。对不符合补贴条件或需完善资料的，应及时告知当事人。以上补贴由受益财政、区本级和镇办分级负担。

六、房屋征收货币化安置新购商品房契税优惠

依据财政部 国家税务总局关于企业以售后回租方式进行融资等有关契税政策的通知（财税〔2012〕82 号）规定，市、县级人民政府根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关规定征收居民房屋，居民因个人房屋被征收而选择货币补偿用以重新购置房屋，并且购房成交价格不超过货币补偿的，对新购房屋免征契税；购房成交价格超过货币补偿的，对差价部分按规定征收契税。居民因个人房屋被征收而选择房屋产权调换，

并且不缴纳房屋产权调换差价的，对新换房屋免征契税；缴纳房屋产权调换差价的，对差价部分按规定征收契税。对差价部分征收税款的，按照《财政部 国家税务总局 住房城乡建设部关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》（财税〔2016〕23号）及《河南省地方税务局关于契税征收有关问题的通知》（豫地税发〔2016〕16号）执行。

凡符合以上情况的，自发文之日起，凭新购房合同、本人身份证、房屋征收补偿协议、户籍所在地房屋征收部门证明，经区地税局审查后，出具新购房屋免征契税证明或契税完税凭证到房管部门办理房产登记手续。

七、适当调整商品房建设项目规费征收方式，减轻房地产企业资金压力

城市基础设施配套费可分期缴纳。商品房项目在办理建设工程规划许可证时先缴纳城市基础设施配套费的30%，主体工程竣工验收前再缴纳30%，剩余40%待区住建部门核发建设工程竣工规划核实意见书前缴纳。新型墙体材料基金在办理建设工程规划许可证时先缴纳50%，剩余部分在核发建设工程竣工规划核实意见书前据实结算。

八、政府搭建平台，促进房地产销售

区房管部门组织我区房地产开发企业在郑州及周边地区开展房地产推介会，利用电视、网络等多种形式，宣传我区在建在售房地产项目产品质量及投资价值，吸引有购买或投资意愿的客户来上街购房。组织房地产开发企业与我区行政事业单

位、工商企业团购会，开展团购活动。鼓励房地产开发企业采取多种营销手段促进市场销售。凡 2016 年全年商品房（含住宅、非住宅）销售面积达 4 万平方米的房地产开发项目，区政府将进行表彰并给予 10 万元奖励。

九、加强房地产市场的运行分析监测

区房管、发改、财政、国土、统计、税务、金融等部门要加强对房地产市场运行情况的分析研究，并聘请房地产专业机构定期对市场发展趋势进行综合评判，准确把握房地产市场走势。进一步加大对房地产市场的监控、调控，定期公布土地供应、住房供应和房价变动等情况，及时准确发布市场供求信息。建立商品住房销售价格备案制度，加大对恶意降价扰乱市场行为的监管、打击力度，保持商品住房价格平稳。加强对房地产市场调控政策的宣传，全面、客观、公正报道房地产市场情况，正确引导住房消费，稳定市场预期。

本办法由区房管中心负责解释，自发文之日起施行，有效期至 2016 年 12 月 31 日。原相关规定与本《意见》不一致的，以本办法为准。实施期间，若国家、省、市有相关政策出台，按国家、省、市规定执行。