郑州市人民政府办公厅文件

郑政办〔2015〕79号

郑州市人民政府办公厅
关于印发全市促进房地产市场平稳健康发展实施意见的通知

各县（市、区）人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

《全市促进房地产市场平稳健康发展实施意见》已经市政府研究通过，现印发给你们，望认真贯彻执行。

2015年5月25日

全市促进房地产市场平稳健康发展实施意见

为进一步加强和完善房地产市场宏观调控，合理引导商品住房消费，规范房地产市场秩序，提升住房保障效率，促进我市房地产市场平稳健康发展，根据国土资源部、住房城乡建设部《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国土资发〔2015〕37号）、中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》（银发〔2015〕98号）、财政部、税务总局《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税〔2015〕39号）和《河南省人民政府办公厅转发省住房城乡建设厅等部门〈关于促进房地产市场平稳健康发展若干意见的通知〉》（豫政办〔2015〕48号）等文件精神，结合我市实际，现提出如下实施意见：

一、统筹保障性安居工程建设

（一）优化公共租赁住房建设模式

中心城区三环外应配建的公共租赁住房，可采取缴纳易地移建款的方式置换建设，易地移建款缴纳标准按上年度物价部门核定的同类型经济适用住房的平均销售价格确定，不再根据土地级

别分级扩大。已出具土地出让前置条件且未进行招拍挂的土地可按程序申请变更配建方式。棚户区改造项目中，规划为同一项目的多宗开发用地，辖区政府在编制改造方案时，可将多宗开发用地应配建的公共租赁住房集中在一宗土地上予以明确。该宗土地应先行供应。鼓励辖区政府在交通便利区域统筹规划建设公共租赁住房小区，满足公共租赁住房需求后的剩余房源，可作为棚户区改造过渡安置住房。

（二）完善住房保障方式

逐步从实物保障为主转变为实物配租与货币补贴保障并重。已取得《公共租赁住房租赁资格证》的家庭和个人，可自主选择实物配租或货币补贴保障方式。县（市）、上街区住房保障方式应以发放货币补贴为主，实物保障为辅。

市区内已取得《经济适用住房购房资格证明》的家庭自愿放弃购房资格转购普通商品住房的，对其购房面积 90 平方米以内部分由市财政给予每平方米 800 元补贴。货币补贴凭已备案的《商品房买卖合同》实行即购即补，不购不补。

辖区政府可利用区级融资平台，成立房屋租赁公司，对三环外商品房项目中配建的公共租赁住房进行回购，回购后的公共租赁住房产权归辖区政府所有，在优先满足已取得公共租赁住房资格证人群的住房需求后，也可用于过渡性安置住房。对区政府未回购的，可按照《国有土地出让合同》中约定的回购价格向持有《经济适用住房购房资格证明》的家庭销售。

（三）推行棚改安置货币化

各县（市、区）政府、管委会要加强组织领导，积极探索，打通商品房、安置房、保障房通道，处理好拆迁安置、住房保障和房地产健康发展的关系。要积极推进大棚户区改造货币安置试点，通过棚户区居民自主购房、政府购买存量房源和货币补偿等方式，扩大居民选择余地，提高安置效率。各县（市、区）政府、管委会购买符合条件的商品住房作为棚户区改造安置住房或公共租赁住房，所购买商品住房的户型面积标准可分别放宽至144平方米和90平方米。

整体购买在建房地产项目用于棚户区改造安置房和公共租赁住房，或将尚未开工建设的房地产用地转为棚户区改造安置房和公共租赁住房用地的，允许其适当调整规划建设条件，优化户型结构，完善土地手续。

二、完善土地和住房供应机制

（四）科学编制住房建设规划

各县（市）、上街区要依据人口结构和规模、住房现状和需求以及存量住房和在建、在售住房总量等，立足当地经济社会发展，充分考虑资源和环境承载能力，加快编制本地住房建设规划，统筹安排住房建设总量、供应结构、空间布局和开发时序，合理确定保障性住房和商品住房供应比例。

（五）抓好住房用地供应

国土部门要根据住房建设规划、商品住房库存量、未开工住

宅用地总量等指标，科学编制年度住房用地供应计划，控制好住宅用地供应的规模、布局和节奏，稳定、均衡供应住宅用地；对住房供应明显偏多或在建住宅用地规模过大的县（市、区）、管委会，应严格控制住宅用地供应量。同时，对房地产供应明显偏多或在建房地产项目用地规模过大的区域，要积极制订未开发房地产用地的用途转换方案，通过调整用途和规划条件，引导未开发房地产用地转型用于国家支持的新兴产业、科技产业、养老产业、文化产业、体育产业等项目。

（六）完善住房供应结构

充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，支持房地产开发企业建设各类满足市场需求的商品房，不再控制商品住房项目的套型结构比例。对于已取得土地使用权的房地产开发企业适应市场变化，在不变更容积率、建筑密度等指标，并满足设施配建要求的情况下作出的户型调整，市规划部门应办理建筑规划许可，套型结构比例不再列入《国有土地出让合同》履行监管，不再变更《国有土地出让合同》。

（七）大力发展“绿色”建筑

市城建委会同有关部门要严格执行《郑州市人民政府办公厅关于执行绿色建筑标准的通知》（郑政办〔2014〕48号），落实推进“绿色”建筑的各项优惠政策。各职能部门按照管理分工，提出各管理环节对绿色建筑进行审查和监管的措施，对不严格执行绿色建筑法律法规和标准规范的建筑工程各方主体，按照国

家、省市相关法律法规依法进行查处。

三、积极引导住房消费

（八）支持居民自住和改善性住房需求

市金融办要协调各金融机构支持居民自住和改善性住房需求。各县（市、区）政府、管委会，协调属地金融资源加强与支持房地产信贷银行的联系。市税务部门要全面落实相关文件要求，对个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

（九）充分发挥住房公积金作用

进一步发挥住房公积金对合理住房消费的支持作用。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。

职工连续正常缴存 6 个月以上（含 6 个月），可申请住房公积金贷款购房；市区内贷款最高额度调整为 60 万元；县（市）、上街区贷款最高额度调整为 40 万元。符合低保、低收入、特困标准的职工，可申请个人住房公积金贷款贴息。

职工购买自住房的，可凭 5 年内的购房合同（房屋所有权证）申请提取住房公积金，并可同时提取配偶、父母、子女的住房公积金，提取总额不超过房价总额。

职工连续足额缴存住房公积金满 3 个月，可凭无房产证明提

取住房公积金支付房租。

四、优化市场发展环境

（十）进一步提高服务水平

各有关部门要按照行政审批制度改革和“五单一网”制度改革的要求，全面梳理制约住房消费和房地产业发展的政策规定，严肃查处违规收费行为，切实减轻企业负担。要大力推进简政放权，实行一站式服务，继续简化审批环节，优化办事程序，缩短审批时限。

（十一）加强基础设施配套建设

供电、供气、供水、通信等行业对保障性住房和房地产项目配套设施建设，要积极主动配合，实施跟踪服务，依法规范行业经营行为。对因相关设施不配套，给居民生活造成严重影响的，要追究相关单位的责任。文物、环保部门对房地产开发项目工作要提前做好文物勘探和环境评估工作，确保项目按时开工建设。

（十二）灵活实施预售款监管政策

对符合预售条件的项目，要及时发放商品房预售许可证。商品房预售款监管时，对于信用等级评定为3A级的房地产开发企业，不可预见费按照5%的比例实施监管；对于信用等级评定为2A级的房地产开发企业，不可预见费按照10%的比例实施监管。

（十三）规范房地产市场秩序

要强化房地产市场秩序监管，严禁开发“小产权房”。对在

房地产开发和交易环节中有严重违法违规行为以及违反有关资质管理规定的房地产开发企业，市国土资源部门要根据市住房保障部门提供的处罚信息，限制或禁止其参与新出让房地产用地竞买。市国土资源部门要及时将土地市场中有违法违规行为的房地产开发企业信息告之市住房保障部门，市住房保障部门依据房地产开发企业资质管理规定，予以相应处罚；对情节严重的，依法注销其资质证书。

（十四）加强对房地产市场调控工作的组织领导

各县（市、区）政府、管委会要落实房地产发展主体责任，建立政府、房企、银行、承建企业的合作协调机制和区域房地产运行信息分析报告制度。积极引导有实力和品牌优势的房地产企业，通过兼并、收购、重组等方式形成竞争力强的企业集团；对具备转让条件的房地产开发项目，支持企业以投资、入股、转让等形式进行合作开发；支持企业跨区域、多元化经营。

（十五）加强房地产市场分析监测

市住房保障、发展改革、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及发展趋势的分析研究，进一步加大对县（市、区）工作的指导、监督和检查力度，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。加强对房地产市场调控政策宣传，引导媒体全面、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。

本意见自发布之日起施行。以往本市有关政策文件与本意见

不一致的，以本意见为准。实施期间，国家和省有相关政策出台，按国家和省里规定执行。各县（市、区）政府、各有关部门可根据本实施意见，结合实际，制定具体的实施办法。

主办：市住房保障局　　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。

郑州市人民政府办公厅　　2015 年 5 月 25 日印发