

# 新郑市人民政府文件

新政〔2013〕18号

## 新郑市人民政府 关于房地产项目实施过程中有关问题的意见

各乡镇人民政府，各街道办事处，市人民政府各部门，各有关单位：

为加强城市规划建设和管理，规范房地产项目开发建设 and 市场秩序，根据国家相关法律法规及规范标准，结合我市实际，现就我市房地产项目实施过程中有关问题提出如下意见：

### 一、关于套型建筑面积 90 平方米以下住房面积比重问题

按照实事求是、区别对待、分类控制的原则，力争使全市年度新建住宅项目套型建筑面积为 90 平方米以下住房面积所占比重达到开发建设总面积的 70% 以上。

#### 1. 经济适用房、廉租住房、公共租赁住房的套型建筑面积



均控制在 40—90 平方米，此类住房套型建筑面积为 90 平方米以下的住房面积所占比重达到 100%。

2. 对拆迁安置项目中拆迁还建部分，可按被拆迁人的意愿予以认定住房套型结构比例。

3. 普通商品房开发中套型建筑面积为 90 平方米以下住房面积所占比重不低于开发建设总面积的 30%。本意见出台之前出让的居住用地未建设的按此比例执行。

## 二、关于居住用地上配套用房所占比例问题

1. 对城中村改造项目、新农村建设项目及合村并城项目，配套用房面积所占比例，可按经相关部门批准的拆迁安置办法予以认定，原则不超过地上建筑面积的 20%。

2. 用于普通商品房开发的居住用地，配套用房面积所占比例，原则不超过地上建筑面积的 15%，鼓励规划集中建设。

## 三、关于规划模式及多地块整合问题

1. 房地产项目规划实施过程中，在不突破总体限高和总建筑容量的情况下，根据城市规划空间景观和市场需求，可适当采用高层、多层及低层的规划模式进行空间调配，禁止建设独立别墅。

2. 在规划实施过程中，若相邻多地块均由一家单位取得土地使用权，在不超出总建筑容量的情况下，各地块规划指标可相互调配，按照国家居住区规范及相关标准进行整合，以达到整体



环境优美、配套齐全、功能完善。

#### 四、关于居住用地公共设施配建问题

居住用地公共设施的配建，原则按照地块控制性详细规划进行配建。对用地规模2公顷以下的地块，可简化配置，但必须满足居住区基本要求。

#### 五、关于房屋建筑面积计容积率问题

1. 市规划城管部门根据《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353—2005)进行容积率的核定。

2. 由于国家《房产测量规范》(GB/T17986.1—2000)与《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353—2005)计算规则不统一，在项目审批或规划核实时，因阳台面积计算方式造成的面积增加部分，不计入容积率。

3. 因市房管部门核定分摊地下公共设施面积到户造成的地上建筑面积增加部分，不计入容积率。

4. 因施工误差(国家标准允许误差范围)造成的面积增加部分(多出面积不大于3%的)，不计入容积率。

#### 六、关于新型社区建设项目城市基础设施配套费缴纳问题

经批准的新型社区建设项目，在缴纳城市基础设施配套费时按以下意见办理：

1. 属新型社区安置用房建设的，免缴城市基础设施配套费；
2. 采用安置开发模式进行建设的，在规定安置开发比(1:2.5)



270

以内的安置及开发用房，免缴城市基础设施配套费，超出安置开发比（1：2.5）以外的住宅及公共服务用房，全额缴纳城市基础设施配套费。



**主题词：城乡建设 房地产 住房 意见**

---

主办：市规划城管局。

---

抄送：市委各部门，市人民武装部。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

---

新郑市人民政府办公室

2013年6月5日印发

