

郑州晚报
这厢有“礼”!

继“郑州晚报首届读者节”之后，郑州晚报再次派送大礼。即日起，凡固话尾号、手机尾号、车牌尾号、身份证尾号为61或8的读者，144元订一份全年《郑州晚报》，将有1名读者获得价值61倍（8784元）的珠宝礼品，将有61名读者获得价值8倍（1152元）的珠宝礼品。

订报热线：67659999

订报地址：郑州市陇海西路80号郑州晚报大厦305室

2010年6月8日 星期二 牛编 申学里 编辑 刘磊 校对 淑娟 版式 王琴

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。
- (二)统筹安排新建住房结构比例。
- (三)支持中小套型普通商品住房建设。

二、加快各类保障住房建设

- (四)建立健全目标考核问责机制。
- (五)加大保障性住房建设力度。
- (六)加强保障性住房全过程监管。

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。
- (八)坚决抑制投机性购房。

郑十五条 速览

四、加大住宅用地供应力度

- (九)增加住宅用地有效供应。
- (十)加大闲置土地查处力度。

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。
- (十二)加大对违规行为的处罚力度。
- (十三)加强市场监测和信息发布。

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。
- (十五)深入开展企业服务活动。

“郑州版”房产新政出台了

“经适房家庭”想再买房，要先补差价 廉租房覆盖面扩大 三套房贷决定权交给银行



新政一

增加中小套型普通商品住房供应

政策：市房管局等相关部门要抓紧编制我市2010~2012年住房建设规划。

确保2010~2012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%。

解读：由于只有开工时间，没有竣工时间，所以从短期来看，对市场影响不大。但是从长期看，这些投放量有利于平稳房价。

新政二

加大保障性住房建设力度，放宽廉租房申请条件

政策：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。

解读：新政最大的亮点就是，廉租房保障范围放宽了，从以前家庭人均月收入低于低保标准的2倍放宽至2.5倍。目前本市低保标准为285元，也就是以前家庭人均月收入在570元以下才能申请廉租房，以后月收入低于712.5元也能申请了。

另外，在保障性住房建设方面，除了通常提到的廉租房、经济适用房外，本次还把棚户区改造、城中村以及市重点工程居民安置房也列入其中，要求加快建设力度。

新政解读官员、专家

郑州市住房保障和房地产管理局副局长李保华
河南财经政法大学城市发展研究中心主任刘社教授
河南王牌企划有限公司董事长上官同君

今年4月中旬房地产“国十条”一出立即引发连锁反应，各地楼市成交量纷纷下滑。目前楼市正处于僵持阶段，买卖双方都在观望。

昨日，市政府下发《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》，可以看成是“郑州版”楼市新政，响应“国十条”。新政已从昨日起实施。

“郑州版”楼市新政共分6方面15条，最大的亮点就是加大住房供应量与加快保障性住房建设。

为打击炒房客，新政对拥有经适房又买商品房者出台了明确的限制。

晚报记者 孙娟 胡申兵

新政三 首次购房优惠政策不变，将延续1%契税税率

政策：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)继续执行契税税率为1%的优惠政策，其他普通商品住房按2%征收契税。

对购买首套自住且套型建筑面积在90平方米以上的家庭，贷款首付款比例不得低于30%。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。

商业银行可根据风险管理原则，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。

解读：“二套房”沿用国家规定的内容，总体比较温和。而“三套房”房贷政策，郑州市结合本地实际，没有出台具体规定，让商业银行自行把握。

新政四 经适房家庭再买房须先补差价

政策：对已购经济适用住房的家庭购买其他房屋，应有市房管局出具的书面意见，否则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。

解读：这条规定富有新意。据了解，本市正在制定经适房的退出机制。已购买经济适用房的家庭，如果打算买其他房子，说明其已经不符合经适房购房资格，如果要买的话，需要先补交经济适用房和普通商品房的差价款，把经适房的有限产权变成完全产权后，才能购买其他房屋。

新政五 今年市区保障性住房用地比例要达90%

政策：市国土资源局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、中小套型普通商品住房和棚户区改造用地比例占90%。

市国土资源局在完善土地“招拍挂”制度的同时，将探索“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。

解读：探索土地“招拍挂”制度，抑制高地价，郑州市也要进行探索。大幅增加土地供应量，这对稳定市场预期有好处，但由于到形成住房供应量需要一段时间，所以市民不要期望“郑州版”楼市新政一出台，房价就会应声而落，这是不现实的。另外，开发商看到土地投放计划，也有自己的预期，不用紧张了。

新政六

督促开工，打击捂盘惜售

政策：今后市国土资源局要严格土地出让价款的收缴，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。

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。

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。

今后我市将对定价过高、涨幅过快的房地产开发项目进行重点清算和稽查。

对达到预售许可条件未申办商品房预售许可、在规定时间内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，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。

今后，若发现开发商存在以上行为，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。

解读：房地产市场监管很重要，在实际执行中，开发商往往都是在行情好的时候加快开发，而在行情不好的时候放缓开发步伐。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，尽快形成市场投放量，让购房者不用担心买不到房，很有必要。

新政七

建立考核问责机制

政策：我市将建立健全目标考核问责机制，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。

解读：严厉的调控政策必须有“考核问责机制”的配合，这是对此前历次宏观调控的经验教训总结。将遏制不合理的建设冲动，切实维护低收入人群权益。

更多房产新闻，请继续阅读A04版

导航建造师考讯

10年一级建造师网上报名6月8日截止(免费代报、培训、取证、挂靠一站搞定)
二级建造师周末班于本周六上课，由考试命题组老师授课，欢迎免费试听!
权威信息保过班——不过关退费!
地址：郑州大学医学院(大学路40号)第二教学楼405室
电话：0371-66952718 66952118 网址：www.zzdhehu.com