



# 郑州昨日出台房产限购新政

## 本地家庭：限购二套房、禁购三套房

## 外地家庭：限购一套房

### 限购区域包含市内五区和郑东新区

昨日下午，市政府举行进一步加强房地产市场宏观调控工作新闻发布会，会议详细解读了《关于进一步落实我市住房限购政策的通知》。新的房产限购政策将从今日起正式实施，郑州市民限购二套房，不得新买第三套房。限购区域包括郑州市市内五区和郑东新区。

晚报记者 胡审兵

#### 住房限购新政

### 郑州市家庭限购二套房、禁购三套房

此次新出台的住房限购政策主体内容共分7部分15条。核心部分就是其第七条的限购内容。

该条规定，郑州要严格执行限购政策。

暂定对已拥有1套住房的本市户籍居民家庭（包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），持有本市居住证1年以上、在本市缴纳社会保险或个人所得税1年以上的非本市户籍居民家庭，限购1套住房（含新建商品住房和二手住房，下同）；对已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭，拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭，无法提供1年以上本市居住证或社会保险缴纳证明或个人所得税纳税证明的非本市户籍居民家庭，暂停在本市市区（含市内五区、郑东新区）向其售房。

### 居民家庭及已有住房套数认定

居民家庭包括购房人、配偶以及未成年子女，不包括成年子女。

家庭成员中有一人为本市户籍的，可认定为本市户籍居民家庭。

居民家庭已拥有住房包括在本市已经完成房屋产权登记的住房和已进行网上签约但尚未完成房屋产权登记的住房。

### 限购区域、限购房源扩大 包含市内五区和郑东新区

#### 二手房纳入限购范围

与今年1月初公布的郑州市“限购令”相比，此次限购范围从原来的郑州“二环”，扩展到郑州市内五区和郑东新区。

为什么此次限购区域没有把郑州高新区、经开区以及航空港区包括进去呢？

对此，市住房保障和房地产管理局总经济师代文启解释说，这些区域主要是产业集聚区，商品房开发项目较少，对郑州市的房地产市场影响不是很大。

根据统计，高新区2010年商住房成交量不到全市的3%，成交均价在每平方米3400元左右；经开区2010年商住房成交量不到全市的1%，成交均价在每平方米3300元左右。

另外，此次限购的房子不仅是普通商品住房，二手住房交易也纳入其中。

### 公积金贷款首付提高

住房限购政策要求，要认真执行差别化信贷政策。

各金融机构和郑州住房公积金管理中心对贷款购买第二套住房的家庭，严格落实“首付款比例不低于60%，贷款利率不低于基准利率的1.1倍”的政策。

据了解，由于对二套房贷的认定标准没有统一，目前，郑州住房公积金管理中心认定的二套房贷在该中心进行第二次公积金贷款为准，首付款比例为50%，贷款利率为基准利率的1.1倍。该中心相关负责人表示，将对郑州版“国八条”进行研究，出台新的规定。

### 开发企业和中介机构明确责任

一是房地产开发企业、房地产经纪机构在办理网上签约手续前，应履行对购房人的住房限购政策告知和资格核验义务，并作出书面承诺。

二是符合住房限购政策的，房地产开发企业、房地产经纪机构将购房居民家庭提交的身份证明、户籍证明、婚姻状况证明、居住证明（或纳税证明、社保证明）等材料复印件加盖公章，和《申请表》一并作为合同附件，在办理商品房合同信息备案、房屋所有权转移登记时提交。对不符合住房限购政策的，不予网签住房合同。

三是房地产开发企业、房地产经纪机构还应在售房场所醒目位置公示住房限购政策，供购房人查阅。

### 今年房价控制目标3月底前公布

限购政策规定，努力控制新建住房价格。坚决贯彻落实国务院一系列房地产市场宏观调控政策措施，加快建设个人住房信息系统，逐步完善房地产统计基础数据，切实将房价控制在合理水平。

将根据我市经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力等，综合确定新建住房年度价格控制目标，并于3月底前向社会公布。

#### 提醒

### 不符合条件无法网签合同

不符合上述条件，可以找关系偷偷买房吗？记者从新闻发布会上了解到，这是不可能的。

根据房管局要求，在买房之前，购房者必须向房地产开发企业、房地产经纪机构提供一整套详尽的个人家庭资料。不符合条件的购房者，在开发商和中介处就已经先被淘汰了。如果真的要网签合同，那么房管局的电脑网络内，只要输入购房者个人信息，其家庭是否购房、购了几套房、购房程序走到哪一步，都一目了然。

不符合条件者，根本就不能网签购房合同。

### 虚假申报损失自负，切莫尝试“假离婚”

新闻发布会上，有记者提问说，以往针对种种限购政策，有些夫妻会用假离婚等手段来实现多买房的目的。这次限购令，会否导致大批假离婚出现？

市住房保障和房地产管理局市场监管处处长江文静说，购房资格，实行个人承诺和房管局把关两级负责。

个人承诺，即个人若不如实申报资料或隐瞒其真实信息，一旦造成损失，需要个人承担。而熟悉房管信息的人都知道，有网签这一关，虚报个人资料，基本不可能。

至于为了逃脱限购令的限制，夫妻假离婚的情况，江文静说，这虽然不是房管局能控制的事，但她也提醒大家，这样的行为各类风险极高，有些夫妻弄假成真劳燕分飞，她呼吁大家不要这样做，得不偿失。

#### 监管措施

### 严查二手房交易“阴阳合同”

对于二手房交易中，买卖双方持两份合同、低价交税费等情形，限购政策要求，要加强税收征管。

严格执行国家关于个人转让住房的营业税、个人所得税征收政策。税务部门要采取措施，坚决堵塞“阴阳合同”产生的税收漏洞；加强对土地增值税清算情况的监督和检查，对定价明显超过周边房价水平的房地产开发项目，进行重点清算和稽查。

### 查处商品房虚假买卖行为

对于市场上存在的某些开发商雇人买房、虚假成交等情形，限购政策要求加强对房地产项目的监督检查。

要通过房地产信息公开、设立举报投诉电话、现场巡查等措施，加强对房地产项目的监督检查，重点核查合同注销率高、价格异常、虚假销售以及消费者投诉集中的项目。对存在违法违规行为的，要责令限期整改，依法处理，并记入房地产信用档案。

### 开发商违规，记入“黑名单”

对于某些证件不全卖房、违规建房销售、更改规划建房等行为，限购政策提出要加大对违法违规行为的查处力度。

开发商在开发经营活动中，因违反土地、规划、建设、房地产交易等方面法律、法规、规章、政策，给消费者造成较大损失，或对违法违规行为拒不整改，或造成重大信访事件影响社会稳定的，或以行贿手段谋取不正当利益的，要从严查处，记入“黑名单”，将有关信息通报各相关部门。