

# 郑州出台房地产新政 保障大学生在郑安居 下调住房贷款利率

昨日,市政府办公厅发布《关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》,从支持合理住房需求、改善住房市场供给、加大信贷融资支持、推进安置房建设和转化、优化房地产市场环境五个方面提出促进我市房地产业良性循环和健康发展的相关措施。郑报全媒体记者 赵文静

## 支持合理住房需求

### 老年人来郑投亲养老,投靠家庭可新购一套住房

保障大学生在郑安居。对博士研究生、硕士研究生、本科毕业生(技工院校预备技师、技师)、专科毕业生(技工院校高级工)在郑创业就业的,符合条件的可购买共有产权住房,购买商品住房的按照政策给予购房补贴。对在郑创业就业大学生购房前,符合条件的提供保障性租赁住房,对租住市场化租赁住房的可给予一定面积补贴,优惠期限为3年。

为外来务工人员置业提供便利。外来务工人员在郑州缴纳住房公积金的,可按照本市住房公积金缴存职工同等条件办理住房公积金提取业务,在郑州购买住房时,可按照本市缴存职工同等条件申请住房公积金贷款。

满足居家养老需求。子女、近亲属在郑工作、生活的,鼓励老年人来郑投亲养老,允许其投靠家庭

新购一套住房。对新建小区加强适老化设计,对老旧小区进行适老化改造,对实施适老化改造的,给予一定补贴支持。

支持居民改善性住房需求。居民因家庭人口增加、收入条件改善等原因卖小买大、卖旧买新的,在家庭限购套数内可提供个人按揭、网签备案和不动产登记手续办理等方面便利。

## 推进安置房建设和转化

### 政府可回购、回租自住以外已建安置房

推行货币化安置。实施安置房建设工作三年行动,结合房地产市场形势,坚持以货币化安置为主。对未开工建设的安置房,鼓励拆迁群众选择货币化安置。

促进安置房转化。对已建安置房中群众自住以外房屋,采取政府回购、回租等方式,盘活转化为保障性租赁住房、共有产权住房。

## 改善住房市场供给

### 土地出让金可在成交后1年内分期缴纳

稳定住宅用地供应节奏。依据各片区商品住宅去化周期情况,合理确定新增住宅用地供应量,确保商品住宅供需平衡。在去化周期小于18个月时,适度增加住宅用地供应量;在去化周期大于18个月时,适度减少住宅用地供应量。土地竞拍保证金最低比例下调至挂牌价的20%,土地出让金可在成交后1年内实行分期缴纳。

完善房价和地价联动机制。出让住宅用地实行“限房价、竞地价”土地出让政策,对于“限房价、竞地价”出让方式供应的地块,将已确定的房屋销售价格写入土地出让合同。房屋销售时,不得超出确定的销售价格办理商品住房销售价格备案。

严格落实房屋预售制度。按照《郑州市商品房销售管理办法》规定的“二、三、五”预售形象进度要求办理预售许可,取消因新冠肺炎疫情期间允许房地产企业“正负零”预售的相关政策,严格执行郑州市商品房预售资金监管制度。

加快项目开工、销售节奏。精简建设项目审批程序,工程建设项目全流程审批时间控制在54天以内,实施科学精准的扬尘防控和疫情防控措施,增加有效施工天数。已经办理土地抵押或在建工程抵押的房地产开发项目,可以办理商品房预售许可审批手续,当事人另有约定的除外。商品房实际网签销售前,相关房源应办理解除抵押手续。

完善公共配套和基础设施。优化商品住房项目配套设施,在各类产业集聚区、32个核心板块、小微产业园、众创空间、孵化器等产业发展区域,对已建成项目,通过增加优质学位、建设医疗圈、改善交通出行等措施,补齐公共配套和基础设施短板;对未开工项目,增加教育、医疗、交通等配套设施供给,做到公共配套和基础设施同步施工同步交付。

提高商品住宅品质。落实《河南省绿色建筑条例》,严格高容积率、低绿地率项目审批程序,对低容积率、高绿地率、环保节能和立体生态建筑予以政策支持,对销售限价给予一定比例的上浮,逐步增加高品质住宅供应量。

## 优化房地产市场环境

### 机关、事业单位和国企不得组织团购住房

规范房地产市场秩序。开展房地产市场秩序整治工作,落实“双随机一公开”检查,加大联合执法力度,严肃查处未批先售、虚假宣传、挪用预售资金、变相规避调控政策等违法违规行为。坚持控新治旧,消存量、控增量、防变量,攻坚化解问题楼盘。

加强商品住房销售价格管理。严格执行新建商品住房预售价格备案制度,指导开发企业合理确定销售均价,稳定商品住房价格。机关、事业单位和国有企业不得在郑州市域内组织新的团购住房、定向开发住房行为。

提高政务服务水平便利交易。运用信息手段提高商品房网签备案和预售资金监管效率,房地产开发企业凭银行担保函、第三方担保函抵顶不高于保函金额的预售监管资金,实行商品房网签即备案。推进商品房“交房即发证”工作,提高新开工商品房项目实现比例。试点实施存量房网签备案、房屋交易和缴税、不动产登记四项业务“一窗受理”新模式。

## 加大信贷融资支持

### 引导金融机构下调住房贷款利率

给予企业项目贷款支持。定期组织银企对接,鼓励金融机构对受困企业贷款展期、续贷,按照依法依规、风险可控、商业可持续的原则加大房地产企业并购贷款支持,有效缓解市场主体资金链运行

压力。

降低个人住房消费负担。引导在郑金融机构加大个人住房按揭贷款投放,下调住房贷款利率。对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申

请贷款购买普通商品住房,银行业金融机构执行首套房贷款政策。

推进信贷支持协作。对支持开发贷、降低个人按揭贷款利率的金融机构,在政府新增财政存款、基金账户等存放方面予以优先支持。