

郑州市人民政府办公厅

关于促进房地产业良性循环和 健康发展的通知

各开发区管委会，各区县（市）人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

为贯彻落实党中央、国务院和省委省政府决策部署，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，因城施策，落实房地产长效机制，实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标，促进房地产业良性循环和健康发展，现将有关事项通知如下：

一、支持合理住房需求

（一）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。

（二）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。

(三) 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。

(四) 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。

二、改善住房市场供给

(五) 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。

(六) 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。

(七) 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。

（八）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。

（九）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 etc 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。

（十）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。

三、加大信贷融资支持

（十一）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。

（十二）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。

（十三）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。

四、推进安置房建设和转化

（十四）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。

（十五）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。

五、优化房地产市场环境

（十六）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。

（十七）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。

（十八）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。

郑州市人民政府办公厅

2022年2月28日