

郑州将建立土地供应动态调控数学模型,确保全市年度住宅用地价格变化幅度控制在 5%以内。记者从郑州市政府了解到,《郑州市人民政府关于加强土地出让管理工作的意见》(以下简称《意见》)发布。住宅用地的土地出让前置条件中,要明确合理销售参考房价(毛坯房价格和装修价格),可按周边实际销售价格的 10% 浮动确定。

严禁擅自批准新增棚户区改造项目

《意见》提出,统筹编制供应计划,年度土地供应计划要与做地计划、储备计划相衔接,做地计划要紧跟城市规划。年度土地供应计划经市政府批准后,及时向社会公开发布。未列入年度土地供应计划内的原则上不得组织供应。

年度土地供应计划要结合区域存量房地产去化周期和市场销售价格变化情况,合理分解形成季度土地供应计划,由市级统筹编制、管控,分阶段、分区域优化供应时序、供应结构和供应面积。

同时,加快棚户区改造项目用地供应。严禁擅自批准新增棚户区改造项目。已批改造方案的棚户区项目,应设定完成期限,加快推进,限定期限内未完成的项目自期限届满按照本意见执行。

“这个政策合理地分解了城市土地供应计划，让政府可以精准控制市场，起到积极作用。”易居研究院智库中心研究总监严跃进分析称，这样可以使土地供应市场波动不会太大，进而达到稳定房地产市场的目的。

“近些年，郑州存在着住宅用地、商业用地、物流用地等方面供应不平衡的现象。”郑州资深地产人士马水旺认为，政府接下来能平衡商业用地与住宅用地的市场供求关系，“只有这样才能做到物尽其用，不至于使商业用地资源的闲置和浪费”。

住宅用地的出让前置条件需明确合理销售参考房价

《意见》指出，完善地价形成机制。建立以基准地价、地价监测成果为基础，以市场指导价为基本调控手段的土地市场价格体系。

住宅用地的土地出让前置条件中，要明确合理销售参考房价(毛坯房价格和装修价格)，可按周边实际销售价格的 10% 浮动确定；评估时增加剩余法，计算方法为：楼面价=销售参考房价-税费-财务成本-建安成本-合理利润；2021 年在郑东新区、郑州经开区、郑州高新区，以及市内五区非城改项目储备用地先行试用，然后有序推开。

“也就是说，开发商在买地的时候，得明确将来房子大概卖多少钱。”严跃进认为，新的政策明确了楼面价，让购房者对未来房价、市场的预期更加明了，防止民众盲目炒房，同时也能使开发商更精准地把握土地市场。

全市年度住宅用地价格变化幅度控制在 5%以内

土地按计划供应，在价格形成机制合理的基础上，还需要加强市场调控管理。《意见》指出，结合房地产市场销售价格、区域去化周期、区域成交案例、土地供应计划等，建立土地供应动态调控数学模型，将区域用地类型、价格、周期具象化，实现有效联动调控，为地价决策提供参考依据，确保全市年度住宅用地价格变化幅度控制在 5%以内。

同时，分类适配土地竞买规则。住宅用地可采取“限地价、竞自持”方式出让或熔断后摇号确定竞得人，报(竞)价首次达到出让起始价的 120%~130%时熔断。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=11_4831

