

2010

济南地产年鉴



齐鲁楼市·政

* 政策回顾

2010房产新政关键词

经过了2009年房价的非理性上涨，为了房地产市场的健康稳定，2010年国家频出调控政策，限制投资投机购房需求，支持自住需求，调控住房的消费结构，加大住房保障力度，以求使中国的房地产市场摆脱价格上涨的“魔圈”，还百姓一个真实的居住环境。

【遏制】

2010年1月10日，《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国十条)公布。这份通知从加大住房供应到合理引导住房需求，从加强监管和防范风险到落实地方政府责任，对房地产市场的供求、监管做出了全方位的安排，以制房价过快上涨。明确规定二套房首付不得低于40%。4月14日，国务院常务会议要求，对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款不得低于50%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍。对购买首套住房和套型建筑面积在90平方米以上的家庭，贷款首付款比例不得低于30%。

2010年4月17日，《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》不仅二套房首付不能低于50%，贷款利率也上浮至基准利率的1.1倍，部分地区停发三套房，外地购房受限。

从2005年以来，济南市已经为近6万户低收入居民解决了住房难题，2010年的1000套廉租房计划已超额完成，初步计划2011年再推出2000套廉租房，全力推进2.3万套公租房建设。从经济适用住房到廉租房，再到对公租房的关注，与商品房同步发展的济南保障房建设为低收入者和夹心层实现着居住梦想。

公租房项目启动

【土地】

2010年3月10日国土资源部出台《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》，内容包括了“开发商竞买保证金最少两成”、“1月内付清地价50%”等19条土地调控政策。9月27日，国土部联合住建部发表《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》，要求贯彻落实“国10号文”确定的工作任务，进一步加强房地产用地和建设的管理调控，积极促进房地产市场继续向好发展，对闲置土地一年以上的企业禁止拿地。

【退市】

2010年3月18日，国资委要求，78家不以房地产为主业的中央企业加快调整重组，在完成自有土地开发和已实施项目后要退出房地产业务，并在15个工作日内制订有序退出的方案。



【明码标价】

2010年4月13日，住房和城乡建设部发布实施《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》。《通知》明确要求各地加强商品住房预售行

每套房屋价格，并严格按照预售方案申报价格，明码标价对外销售。

【经适房】

2010年4月27日，住建部公布了《关于加强经济适用住房管理有关问题的通知》。《通知》规定，经济适用住房购房人在取得完全产权以前，只能用于自住，不得出售、出租、闲置、出借，也不得擅自改变住房用途。对违规出售、出租、闲置、出借经济适用住房，或者擅自改变住房用途且拒不整改的，按照有关规定或者合同约定收回，并取消其在5年内再次申请购买或租赁各类政策性、保障性住房的资格。

【公租房】

2010年4月13日，住建部召开会议称，加快保障性住房建设。其中，公共租赁住房建设是下一阶段工作的重点，2010年保障性安居工程建设目标是：建设保障性住房300万套，各类棚户区改造住房280万套，扩大农村危房改造试点范围。

2010年6月12日，住建部等七部门联合发文，倡导大力发展公租房，解决“夹心层”住房问题。住建部后又发出通知，2011年计划安排保障性住房和各类棚户区改造住房1000万套。

2010

济南保障房在行动

廉租房实物配租

选房结束

2010年11月11日，廉租房实物配租选房全部结束，1493套房源全部选定。自2007年我市开始实施实物配租保障以来，目前已累计配租廉租房3028套，低收入无房家庭的住房困难已得到基本改善。随着我市东部地区裕辛苑小区和清河新居廉

房小区之一的天保新居387套住房开始入住，到12月3日，天保新居廉租房入住工作陆续完成。按照计划，下一步将主要解决中等偏下收入家庭和新就业职工等“夹心层”的住房困难，将廉租房纳入公共租赁住房范畴，廉租房将逐步与公共租赁住房“并轨”，我市住房保障体系将由面向低收入家庭为主扩大至中等偏下收入家庭。

共提供廉租房近1500套。其中，天保新居可提供住房378套，天和新居可提供住房348套，年底入住的天成新居可提供住房552套，预计2011年底建成入住的八里桥新居可提供住房487套，超额完成了为社会提供不低于1000套廉租房的任务，初步计划明年再推出2000套廉租房。在继续推进经适房与廉租房建设和管理的基础上，政府又把公共租赁住房建设纳入完善到住房保障制度中来，确

和问题，
金支持，
租赁住建
建设单位
房的特
设计，牢
量第一的
伍、实施
齐全，布
经济适
家庭尽
策带来
17日，市
国，市委