社旗县人民政府

关于进一步促进中心城区房地产市场平稳健康发展的若干措施

（征求意见稿）

为深入贯彻党的二十大精神，坚持房住不炒的总体要求，落实市委和市政府决策部署，释放房地产市场消费潜力，支持刚性和改善性住房需求，提振市场信心，进一步促进我县房地产市场平稳健康发展，经研究，特制定如下措施。

1. 支持居民合理住房需求

（一）实施购房补贴政策。自发文日起至5月31日期间（简称购房补贴期限），在社旗县中心城区（纬三路以北、高速引线以东、迎宾大道以南、潘河城区段以西范围，下同）购买新建商品住房，并在购房补贴期限内签订网签合同并完成契税缴纳的个人（不限户籍），给予购房补贴。购房补贴以货币形式一次性发放，每套新建商品住房补贴1万元。（责任单位：县房产中心、县财政局）

（二）实施购房契税补贴政策。按照先全额缴纳契税后申请契税补贴的原则，享受相对应的契税补贴政策。自发文之日起至5月31日期间（以购房合同网签时间为准），对在社旗县中心城区购买新建商品住房的购房人（不限户籍），网签且足额交纳契税后，可享受契税总额50%的补贴，补贴以货币形式一次性发放。（责任单位：县税务局、县财政局、县房产中心）

以上补贴政策，自发文之日起至5月31日截止，以购房合同网签时间为准，同等条件下以网签时间先后顺序为准，首批补贴500套为止。

（三）放宽住房公积金使用条件。加大对多子女在职职工家庭、新市民、青年人以及博士研究生、硕士研究生使用住房公积金租房、购房支持力度。自发文之日起至5月31日期间，二孩家庭申请住房公积金贷款，单人缴存住房公积金的，最高贷款限额提高到每户70万元，夫妻均缴存住房公积金的，最高贷款限额提高到每户90万元；三孩家庭申请住房公积金贷款，单人缴存住房公积金的，最高贷款限额提高到每户80万元，夫妻均缴存住房公积金的，最高贷款限额提高到每户100万元；我县引进的博士研究生，申请住房公积金贷款，单人缴存住房公积金的，最高贷款限额确定为每户100万元，夫妻均缴存住房公积金的，最高贷款限额确定为每户120万元；我县引进的35周岁以下硕士研究生，申请住房公积金贷款，单人缴存住房公积金的，最高贷款限额确定为每户80万元，夫妻均缴存住房公积金的，最高贷款限额确定为每户100万元。

优化住房公积金购房提取业务。自发文之日起至5月31日期间，在社旗县中心城区购买新建商品住房的职工，可以提取住房公积金来支付购房首付款。（责任单位：县自然资源局、县卫生健康委员会、县人力资源和社会保障局、县教体局、县房产中心、南阳银保监局社旗监管组、市住房公积金管理中心社旗管理部）

（四）降低个人住房消费负担。落实新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制，结合评估期内新建商品住房销售价格环比和同比变化情况，及时调整新发放首套住房商业性个人住房贷款利率下限。支持居民改善型住房消费需求，对个人转让住房未提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额的，可按住房转让收入的1%核定征收个人所得税。推行存量房“带押过户”、住房商业性贷款转住房公积金贷款、还旧贷新，简化住房消费贷款手续，提高住房消费交易的便利度和安全性。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，金融机构执行首套房贷款政策。（责任单位：县自然资源局、县房产中心、南阳银保监局社旗监管组、市住房公积金管理中心社旗管理部）

（五）支持团购在售商品住房。支持党政机关、企事业单位集中团购在售商品住房，解决职工住房问题。鼓励房地产企业定向开展购房优惠活动，对满足团购条件的，给予优惠。（责任单位：县住房和城乡建设局、县自然资源局、县房产中心）

二、优化住房市场供给

（六）建立良好土地市场秩序。根据新增人口变化和市场供需关系，加大对房地产用地的调控力度，对已纳入储备的经营性用地，充分发挥好土地市场供给的杠杆作用，稳地价、稳房价、稳预期，同时加大对供而未用经营性用地的清理、清查力度。（责任单位：县自然资源局、县住房和城乡建设局）

（七）持续推进城市更新工作。按照城市更新“留改拆”要求，优化调整片区更新实施方案，持续推进城市更新提质增效。支持县国有平台公司联动，参与城市更新片区改造，通过市场化运作方式，与央企、社会资本联动解决融资问题。完善房票安置相关政策措施，推行房票安置。（责任单位：县住房和城乡建设局、县财政局、县自然资源局、赊店镇人民政府、潘河街道办事处、赵河街道办事处)

（八）加快培育住房租赁市场。积极培育房屋租赁市场，加快推进租赁房源平台交易、房屋租赁合同网签备案，落实租购同权政策。引导鼓励房地产企业将商业、办公等非住宅商品房转化为自持物业，支持房地产企业向“售租并举”模式转型发展；对已经对外租赁运行的企业自持商业体，要严格按照房屋租赁相关规定办理房屋租赁登记备案，逾期不办理的，依法依规严肃查处。（责任单位：县住房和城乡建设局、县自然资源局、县城市管理局、县税务局、县市场监管局、县房产中心、赊店镇人民政府、潘河街道办事处、赵河街道办事处）

（九）盘活消化存量房源。充分发挥市场机制作用，打通商品住房和保障新住房转换通道，支持政府购买符合条件的商品住房作为保障性住房；鼓励国有平台公司市场化收购存量房源作为本级人才公寓使用；鼓励通过购买商品住房用于征收安置，多途径消化存量住房。（责任单位：县住房和城乡建设局、县财政局、县房产中心、赊店镇人民政府、潘河街道办事处、赵河街道办事处）

三、促进企业良性发展

（十）开展发放新春购房券活动。调动开发企业积极性，消化市场商品房库存，促进现售商品房销售，盘活企业资金，加快现售楼盘施工。开展企业参与、政府补贴，发放购房券活动，让利消费者，激活住房消费，促进房地产企业良性发展。通过征集中心城区在售商品房，精准建立放心房源库（500余套），并上传至社旗县人民政府网站。活动期间（发文之日起至3月15日），市民在县政务审批服务中心“购房券活动窗口”，进行实名登记，现场支付100元后领取面额1万元的购房券和面额1万元的购车位券各一张，在买房和买车位成交时直接冲抵等面额购买，即各享受1万元额外优惠。（责任单位：县房产中心、县财政局、县委宣传部、县政务审批服务中心）

（十一）优化预售资金监管模式。商品房预售重点监管资金严格按照工程建设进度申请使用，确保项目竣工交付；非重点监管资金，可由房地产企业根据需要提取使用；适当调整项目重点监管资金留存标准，实施保函替代监管资金业务，继续落实预售资金不可预见费差异化监管政策，进一步为房地产企业释放流动资金；加强商品房预售许可后续监管，规范房地产市场交易秩序。（责任单位：县房产中心、南阳银保监局社旗监管组）

四、优化房地产市场环境

（十二）加强政策解读强化舆情引导。统一房地产市场数据信息发布口径，规范信息传播秩序；正确引导舆论和市场预期。及时做好房地产相关政策解读，回应社会关切。加强网络平台、自媒体等媒介发布管理，依法打击发布不实信息、恶意炒作、误导市场预期等不良行为。（责任单位：县委宣传部、县市场监督管理局、县住房和城乡建设局、县房产中心）

（十三）提升政务服务效能。进一步优化项目审批流程，加快项目审批进度，推行“拿地即办证、交地即开工”；容缺受理、提前介入、并联办理，全面推进“交房即交证”；搭建“政、银、企”合作平台，引导银行业金融机构加大对房地产业金融支持力度；相关职能部门负责分包房地产企业，支持企业做大做强。（责任单位：县住房和城乡建设局、县自然资源局、县房产中心、县税务局、县金融服务中心、南阳银保监局社旗监管组、市住房公积金管理中心社旗管理部）

本通知自公布之日起施行。

附件1：社旗县中心城区支持刚性和改善型住房需求货币化购房补贴实施方案（试行）

附件2：社旗县购房补贴工作领导小组成员名单

附件1

社旗县中心城区支持刚性和改善型住房需求贷币化购房补贴实施方案（试行）

为认真落实《社旗县人民政府关于进一步促进中心城区房地产市场平稳健康发展的若干措施》文件要求，使购房补贴政策全面落实落地和购房券活动顺利开展，特制定本方案。

一、指导思想

为深入贯彻党的二十大精神，坚持房住不炒的总体要求，落实县委和县政府决策部署，释放房地产市场消费潜力，降低群众购房负担，支持刚性和改善性住房需求，抓住关键期，用足用好政策，促进我县房地产市场平稳健康发展。

二、职责分工

根据文件要求，结合单位职责，明确分工如下：

县房产中心：负责购房补贴政策宣讲、指导协调、督导检查；购房补贴的具体实施工作，购房补贴信息汇总、定期发布购房补贴信息名单、发放购房补贴款、档案管理；负责购房补贴的受理，查验商品房买卖网签备案合同查询；

县财政局：负责确保各项购房补贴资金及时兑现到位，负责社旗县购房补贴工作中日常办公用品和宣传材料等资金保障工作；

县税务局：负责契税补贴的受理，负责查验销售不动产发票、契税完税证明等工作；

县行政审批服务中心：负责购房补贴办公场所的安排、咨询电话和窗口设置等管理工作；

县政务大数据中心：负责社旗县购房补贴管理数据保管等工作；

县委宣传部：负责宣传推广，动员网络自媒体广泛宣传，引导广大市民广泛参与；

县人民政府成立购房补贴领导小组，统筹协调购房补贴相关工作。

三、购房补贴受理审核及购房券活动时间

受理购房补贴申请时间截止到2024年6月30日，逾期不再受理（首批500套，后续视市场需求可做调整）；

购房券活动时间自发文之日开始至3月15日截止，发放购房券（含购车位券）500套。

四、相关事项说明

（一）购房补贴相关事项说明：

1.认定类

（1）购买新建普通商品住房，在申请购房补贴时，以商品房网签合同上的房屋用途是住宅为标准，无购房面积、价格限制，同时符合购房补贴的相关文件精神要求，可以申请享受购房补贴政策。

（2）安置房用于安置部分不在本次购房补贴政策范围之内。

（3）婚前男方或女方有房产，婚后以家庭为单位购买新建商品房，在申请购房补贴时，必须以商品房网签合同夫妻双方共有为标准，符合购房补贴条件，可以申请购房补贴。

（4）购房人在申请购房补贴时，商品房网签合同日期、缴纳契税日期，以上两个日期必须对应补贴政策规定的日期。

（5）申请人已签订商品房网签合同，在申请购房补贴时，必须提供契税完税证明。

2.佐证类

购房人在申请购房补贴时，需提供商品房买卖合同、契税缴纳完税证明（同时申请契税补贴）；

3.其他

购房人同一时期购买两套新建普通商品房，申请购房补贴的，仅补贴一套。

（二）购房券活动相关事项说明：

1.入选房源应具备合规销售条件信誉良好，执行售房部正常销售价格，承诺不额外加价。

2.购房券（含购车位券，下同）可在我县现行购房补贴及房企现有优惠活动的基础上叠加使用，每笔购房和购车位交易限各使用一张券，市民可自主选择同时或单独使用，不可转让，不兑换现金。

3.购房券自购买后需在有效期（3月15日前）使用，在购房或购车位结算时直接分别冲抵1万元购房或车位款，冲抵后自动核销；逾期未使用的购房券自动失效，支付的购房券费用不退回。

4.各参加房企应在售楼部专门展示本活动有关流程及须知，凭购房券的成交客户无论是自动到访，还是通过中介引导的客户，均不影响购房券正常使用。

五、方法步骤

（一）方式

1.购房补贴：采取线下申请模式，线下集中办公，一窗受理，分窗平行审核，限时办结。

2.购房券活动：通过线下方式开展。通过征集中心城区在售商品房，精准建立放心房源库（500余套），并上传至社旗县人民政府门户网站。

（二）申请流程、参与方式

1.购房补贴申请流程：

申请→受理→审核→公示→核拨。

2.购房券活动参与方式：

市民在县政务审批服务中心二楼西厅“购房券活动窗口”，进行实名登记，现场支付100元后领取面额1万元的购房券和面额1万元的购车位券各一张，在买房和买车位成交时直接冲抵等面额购买，即分别享受1万元额外优惠。

（三）集中办公地址

社旗县红旗西路社旗政务服务中心（社旗县行政审批服务中心二楼西厅 购房补贴专区）。

（四）窗口设置及人员配备

1.受理、咨询窗口。购房补贴窗口设置2个，其中购房补贴窗口、契税补贴窗口各一个。

2.人员配备情况。县房产中心、县税务局各2人，其中 1人负责窗口受理，1人负责交叉业务审核，各单位明确负责人1人；县行政审批服务中心派保安1人，负责购房补贴区域的日常秩序维护，同时随着后期的业务量增加，各单位根据工作的实际需要，增加窗口、受理和审核人员。

六、工作**要求**

推动房地产市场平稳健康发展，是我县进一步促消费扩内需的重要内容，事关社旗经济社会发展大局稳定、事关民生福祉、事关人民群众切身利益，各职能部门之间密切配合，全力以赴、不折不扣把县政府的购房补贴政策落到实处。

（一）设置窗口。县行政审批中心于 2024年2月1日前，安排布置用于购房补贴的窗口2个和职能间1间、咨询电话1部，同时预留受理窗口1个。

（二）人员到位。各单位集中办公人员名单，于2024年2月1日上报到县住房补贴领导小组办公室，人员名单需明确受理人、审核人、负责人及联系方式。

（三）设备配置。用于购房补贴受理、审核的电脑于2024年2月4日在窗口统筹到位，县房产中心和县行政审批中心负责安装、调试。

（四）人员培训。县政务和大数据中心牵头，县房产中心配合，针对购房补贴的受理、审核、登记等流程规范化操作，于2月6日开始，进行为期1天的人员培训。

（五）经费保障。县财政局负责各项购房补贴资金及时兑付到位，负责购房补贴管理系统软件配套设备、购房补贴工作中日常办公用品和宣传材料等资金保障。

七、撤销购房合同

已申领补贴的购房人，在撤销购房合同前需办理退购房补贴款手续；

购房券核销交易如发生退房、撤销等反向交易，则视为用户放弃优惠，购房金额扣除购房券金额后退回至原付款银行卡，该购房券视为已使用，购券金额不予退回。

八、责任及其他

1.各单位应严格按照《社旗县中心城区支持刚性和改善性住房需求货币化购房补贴实施方案（试行）》规定，受理相关业务，参照相关业务受理示范文本，及时送达或告知申请人。

2.申请人提供虚假材料骗取购房补贴资金的，一经查实，依照相关法律法规的规定承担赔偿责任，并追究当事人法律责任。

3.购房补贴工作人员进行虚假登记，损毁、伪造相关申请材料，擅自修改登记事项，或者有其他滥用职权、玩忽职守行为的，依法给予处分；给他人造成损害的，依法承担赔偿责任。

4.实行书面承诺制，申请人就提交的材料，承诺若提供材料不实，自愿承担相关法律责任。

5.购房补贴受理申请地址：社旗县红旗路西段综合办公楼后楼608室。咨询电话：补贴咨询（总）0377-83813769

6.县政府有其他规定的，从其规定。

7.本方案由社旗县购房补贴工作领导小组办公室负责解释。

附件2

社旗县购房补贴工作领导小组成员名单

组 长：刘龙海 县政府副县长

副组长：张清凌 县国防动员保障中心主任

李 沛 县房产中心主任

成 员：张伟斌 县财政局

杨银鹏 县委宣传部

 祈 振 县税务局

苗书法 县房产中心

乔 铮 县行政审批服务中心

宋伟东 县政务大数据中心

领导小组下设办公室，设在县房产中心，张清凌同志兼任办公室主任，李沛、苗书法同志兼任办公室副主任。