

南阳市自然资源和规划局

南阳市住房和城乡建设局

南阳市财政局

南阳市不动产登记服务中心

国家税务总局南阳市税务局

南阳市行政审批服务中心

文件

宛自然资〔2023〕18号

关于印发《南阳市优化市区房地产项目 用地规划管理措施》的通知

中心城区自然资源和规划部门、住房和城乡建设部门、财政部门、不动产登记服务部门、税务部门、行政审批服务部门、各相关单位：

为了贯彻落实中央、省、市关于优化营商环境相关要求，进一步简化审批流程，激发房地产企业活力，促进我市房地产市场

平稳健康发展，市自然资源和规划局牵头制定了《南阳市优化市区房地产项目规划管理措施》，经多部门联合会商修改完善，现予以印发，请遵照执行。



南阳市自然资源和规划局



南阳市住房和城乡建设局



南阳市财政局



南阳市不动产登记服务中心



国家税务总局南阳市税务局



南阳市行政审批服务中心

2023年6月6日

南阳市优化市区房地产项目用地规划管理措施

为贯彻落实中央、省、市关于优化营商环境相关要求，进一步简化审批流程，激发房地产企业活力，促进我市房地产市场平稳健康发展，结合我市实际，制定本措施。

一、实施灵活指标使用政策。对于新增商品住宅、商业服务业用地，取消必须使用“增减挂钩”指标的要求，可以申请使用国家下达的土地利用计划指标。

二、降低企业用地成本。住宅用地竞买保证金可按不低于土地出让最低价 20% 缴纳，允许分期缴纳土地出让金，房地产开发企业在合同签订一个月内缴纳土地出让价款不低于 50% 后，余款可在三个月内缴清。

三、优化审批管理流程。土地出让成交 10 个工作日内签订土地出让合同，《建设用地规划许可证》随土地出让合同一并发放；土地出让价款缴纳比例不低于 50% 后，可按程序申请核发《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》；核发《商品房预售许可证》之前，房地产开发企业应取得土地不动产权证书。

四、实施“双清单”制规划许可。建设工程规划许可豁免清单内项目免于或无需开展建设工程设计方案联合审查、核发建设工程规划许可证。除城市重要区域、敏感地段的各类建筑和重要公共建筑、标志性建筑外，设计方案符合法律法规、国土空间规

划等要求且建筑风格、布局、色彩等不在规划设计方案主观审查负面清单以内的项目，设计方案技术审查原则上直接通过。

五、优化地下空间使用权出让办理时序。地下空间核发《商品房预售许可证》之前，房地产开发企业应先取得土地地下空间不动产权证书，按照受理地下空间使用权出让申请的时间节点评估出让价格。

六、提高住宅品质。为满足市场多样化需求，取消结构外阳台进深超 1.8 米全部计算容积率的限制，已核发《建设工程规划许可证》的建设项目不适用本条款。

七、允许分期、分栋办理竣工规划核实。小区内市政设施、绿化等基本完成，满足小区居民基本生活需求的，可以申请分期、分栋办理竣工规划核实手续，建设工程规划许可的同期配建公共服务设施按照建设时序同步建设完成，并且不得作为最后一期单独核实。

八、本措施由市自然资源和规划局负责解释。

九、本措施自印发之日施行，有效期至 2023 年 12 月 31 日。

十、本措施施行期间，国家、省、市出台新规定的，从其规定。