

南阳市 2024 年度住房 发展计划

南阳市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室

2024 年 04 月

南阳市 2024 年度住房发展计划

目 录

一、编制背景与指导思想	1
(一) 编制背景	1
(二) 指导思想	1
二、编制原则、范围及计划期限	2
(一) 编制原则	2
(二) 编制范围	2
(三) 计划期限	3
三、南阳市房地产市场分析	3
(一) 新建商品住房销量下降，去化周期延长	3
(二) 二手房市场低位运行，住宅用地量价回落	3
(三) 住房需求发生变化，供应结构性有待优化	4
(四) 房地产融资需求量大，有效保障不足	4
四、南阳市住房市场发展空间分析	5
(一) 房地产业发展潜力大	5
(二) 商贸服务业承载人口吸纳能	

力	5
(三) 城市建设和产业发展加速推进	6
五、住房发展计划目标.....	6
(一) 住房供应规模与结构.....	6
(二) 用地供应规模与结构.....	8
(三) 保障性住房建设筹集.....	9
(四) 好房子引领住房品质提升.....	10
(五) 房地产市场平稳健康发展.....	11
六、措施与保障.....	13
(一) 优化土地出让条件.....	13
(二) 加大金融支持保障力度	13
(三) 促进房地产市场健康发展.....	14
(四) 全面提高居住品质.....	15
(五) 强化保障性住房的建设与管理.....	17
(六) 强化保障机制.....	18
附件：	
1、2024 年住房发展年度计划表.....	20
2、2024 年保障性住房计划供应分配项目表.....	21

南阳市 2024 年度住房发展计划

一、编制背景与指导思想

（一）编制背景

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，建立“人、房、地、钱”要素联动机制，指导我市 2024 年度住房发展工作有序开展，促进房地产市场平稳健康发展。根据《住房和城乡建设部关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知》（建房函〔2024〕20 号）以及住房和城乡建设部关于房地产市场调控和住房发展的有关要求，统筹我市经济社会发展、人口变化、产业布局、住房供需等因素，结合存量住房和存量土地等潜在供应情况，分析住房需求，科学编制本年度住房发展计划。

（二）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的二十大、二十届二中全会精神和习近平总书记视察南阳重要讲话和指示精神，深入贯彻党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，更好支持刚性和改善性住房需求，因城施策，促进我市房地产市场平稳健康发展；同时结合我市建设现代化省域副中心城市，聚力打造宜居、宜业、宜创、宜游、宜乐、宜养的新南阳。根据人口变化确定住房需求、安排土地供应、引导资金配置，构建“人、房、地、

钱”要素联动新机制，促进房地产转型发展。

二、编制原则、范围及计划期限

（一）编制原则

1. 坚持民生优先原则。坚持以人民为中心的发展思想，以政府为主提供基本保障，突出住房的民生属性；以市场为主满足多层次需求，构建系统完善的住房供应和保障体系。

2. 坚持因城施策原则。适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，坚持精准施策，用好政策工具箱，构建房地产发展新模式。

3. 坚持供需平衡原则。以人定房、以房定地、以房定钱，保持“拿地量、开工量、在建量、销售量和库存量”动态平衡，促进房地产市场供需平衡、结构合理，防止市场大起大落。

4. 坚持协调推进原则。坚持规划引领与建管并举相结合，提升管理能级，加强住房发展计划与国土空间规划、新型城镇化规划、年度住宅用地供应计划有机衔接，协调推进、统筹发展。

（二）编制范围

本次住房发展年度计划编制范围为南阳市市域。结合住房供应现状差异性和空间分布，分别对中心城区和其他县（市、区）进行测算分析。

中心城区包括宛城区、卧龙区、高新区、示范区；其他县（市、区）包括唐河县、桐柏县、新野县、社旗县、方城县、

南召县、镇平县、内乡县、西峡县、淅川县、邓州市、官庄工区、职教园区。

（三）计划期限

本次住房发展年度计划期限至 2024 年底。

三、南阳市房地产市场分析

2023 年以来，随着住房政策环境的进一步优化，房地产市场呈现回暖迹象；但受经济大环境因素影响，市场整体仍未呈现全面复苏景象，市场风险依然存在。

（一）新建商品住房销量下降，去化周期延长

据统计，2023 年，全市累计批准商品房预（销）售 750.9 万平方米 63970 套（间），同比分别下降 38.69%和 38.63%。其中商品住房 601 万平方米 49044 套，同比分别下降 2.26%和 4.11%。中心城区范围内新建商品住房 216 万平方米（含问题楼盘补办手续后补录数据），同比下降 63.9%。新建商品住房销售 258 万平方米，同比下降 51.5%。截止 2023 年底，累计可销售面积 401 万平方米，去化周期 19 个月。存量房已成为市场的主要供应源，商品住房消化周期处于历史高位，去库存压力突显。

（二）二手房市场低位运行，住宅用地量价回落

2023 年中心城区范围内二手住房挂牌量为 2.8 万套，同比增加 33%，平均交易价格为 6516 元/平方米，同比下降 12%；挂牌二手房平均交易周期为 6 个月，比 2022 年延长了 3 个月，

二手房市场活跃度降低。

房地产用地供应统计显示，近三年平均地价分别为 464 万元/亩、459 万元/亩和 410 万元/亩，2023 年比 2022 年、2021 年分别下降 10.7%和 11.6%。2023 年住宅用地成交面积及地价总体呈下降趋势，房地产市场整体处于低位运行状态。

（三）住房需求发生变化，供应结构性有待优化

中心城区近三年购房人群中，刚性需求、改善性需求、更新需求占比分别为 29.0%、42.5%、29.5%，改善性需求为我市住房市场最大的需求支撑。研判分析认为：未来几年刚性需求呈下降趋势，改善性需求保持平稳，更新需求小幅缓慢上升。

目前我市已上市新建商品住房中 90 m²以下占比约 15%，90-120 m²住房占比约 35%，120 m²以上住房分别占比约 50%，基本满足目前市场需求。以 120 m²作为我市中心城区改善型住宅建筑面积的判断依据，中心城区 60%购房者会选择 120 m²以下房屋，以一家三口人计算已低于全省人均住房面积，这部分购房者后续存在改善型住宅需求，120-144 m²之间的住宅将成为改善型住宅的户型主力，但随着相关配套政策效果的显现，144 m²以上户型会适当提高比例，在改善型住宅总面积中比例可保持在 40%左右。

（四）房地产融资需求量大，有效保障不足

截止 2023 年末，全市房地产贷款余额 839.2 亿元，比年初增加 23.5 亿元，同比增速 2.9%；其中全市个人住房贷款余

额 790 亿元，较年初增加 27.7 亿元，同比增速 3.6%；同时累计支持白名单房企贷款 1.7 亿元，落地“保交楼”配套融资 5.5 亿元。保障房地产企业开发贷款（含保交楼配套融资和金融支持白名单项目贷款）仅有 56.4 亿元，与全市 300 亿元的房企开发贷款融资总需求相比仍显不足，尤其是已售在建难交付项目房企融资缺口较大。

四、南阳市住房市场发展空间分析

（一）房地产业发展潜力大

南阳市是河南省南部的地级市，也是豫西南地区的中心城市，全市辖区面积 2.66 万平方公里，占全省地域面积的 1/6，全省第一。户籍人口 1230 万，第七次全国人口普查公布的常住人口 971 万、占河南的 1/10，适龄就业人口近 600 万，人力资源潜力巨大，尽管外出务工人员常年保持在 260 万左右，常住人口仍有 960 万，依然是人口大市。

南阳作为远离中原城市群的副中心城市，具有相对独立的地理单元特征。千万级人口基数、远低于全国全省平均数的城镇化率、加快崛起的特色产业集群、城市更新带来的城市能级提升和发展空间外拓，加之基础教育丰厚和医疗资源丰富等传统优势，为房地产业转型升级提供了较好的基础条件和发展空间。

（二）商贸服务业承载人口吸纳能力

近年来，南阳以建设区域性消费中心城市为导向，依托于

武侯祠医文化园和圣祠文化园等文旅新地标，办好张仲景医药文化节、中国艾产业发展大会和世界月季博览会，加强文旅与中医药、康养、农业等深度融合；新建华侨城主题乐园、中华恐龙园等文旅项目，打造健康旅游目的地、健康养生之都；深入挖掘南阳楚汉文化、“四圣”文化，大力发展文旅康养旅游、乡村旅游、研学旅游。快速发展现代服务业，实施“商贸兴城”战略，发展夜市经济，引入吾悦广场、万达商贸城等新一线商业品牌，致力创建放心消费城市，提升商贸服务业的人口承载吸纳能力。

（三）城市建设和产业发展加速推进

近年来，中心城区城市框架不断拉大，新区和高铁片区建设如火如荼；特色产业不断发展壮大，现已培育的绿色食品产业集群、装备制造产业集群、新材料产业集群、生物及医药产业集群、电子产业信息集群、新能源汽车产业集群和轻工纺织产业集群 7 个产业集群及上下游 17 个产业链，以特色产业集群，成为吸引人才、留住人口的重要载体和支撑，吸纳周边人口的基础条件不断完善。

五、住房发展计划目标

（一）住房供应规模与结构

1. 南阳市域 2024 年住房供应总规模与结构

南阳市本年度计划供应住房 694.22 万平方米。其中，新建商品住房供应面积 629.18 万平方米，约 50625 套；保障性

住房供应面积 65.04 万平方米，约 10662 套。

2. 南阳市中心城区 2024 年住房供应规模与结构

2024 年中心城区本年度计划供应住房 293.1 万平方米，约 23686 套。其中：新建商品住房供应面积 254.7 万平方米，约 18200 套；保障性住房供应面积 38.4 万平方米，约 5486 套。

其中，卧龙区计划供应商品住房面积 55.8 万平方米，约 3985 套，保障性住房 36.28 万平方米，约 5183 套；宛城区计划供应商品住房面积 55.2 万平方米，约 3943 套；高新区计划供应商品住房面积 68.4 万平方米，约 4886 套；示范区计划供应商品住房面积 75.3 万平方米，约 5386 套，保障性住房 2.12 万平方米，约 303 套。

3. 南阳市其他县市（区）2024 年住房供应规模与结构

南阳市其他县（市、区）本年度计划供应住房 401.12 万平方米，约 37601 套。商品住房 374.48 万平方米，约 32425 套；保障性住房供应面积 26.64 万平方米，约 5176 套。

其中，邓州市计划供应商品住房 34.2 万平方米，约 3277 套；唐河县计划供应商品住房 37 万平方米，约 3500 套；桐柏县计划供应商品住房 20.65 万平方米，约 2307 套；新野县计划供应商品住房 16.35 万平方米，约 1252 套；社旗县计划供应商品住房 31.5 万平方米，约 3000 套；方城县计划供应商品住房 54 万平方米，约 5200 套；南召县计划供应商品住房 35.2 万平方米，约 2826 套；镇平县计划供应商品住房 51.30

万平方米,约 4120 套;内乡县计划供应商品住房 50 万平方米,约 3330 套;淅川县计划供应商品住房 11.4 万平方米,约 950 套;西峡县计划供应商品住房 30.02 万平方米,约 2402 套;官庄工区计划供应商品住房 1.76 万平方米,约 131 套;职教园区计划供应商品住房 1.1 万平方米,约 131 套。

(二) 用地供应规模与结构

1. 南阳市 2024 年居住用地供应总规模与结构

2024 年南阳市计划供应住宅用地 259.71 公顷,其中,商品住房用地 239.56 公顷,保障性住房用地 20.15 公顷。

2. 南阳市中心城区 2024 年居住用地供应规模与结构

南阳市中心城区本年度计划供应商品住房用地 93.32 公顷。其中:宛城区计划供应商品住房用地 18.6 公顷,卧龙区计划供应商品住房用地 18.4 公顷,高新区计划供应商品住房用地 21.6 公顷,示范区计划供应商品住房用地 25.13 公顷;保障性住房用地 9.59 公顷。

3. 南阳市其他县市(区)2024 年住宅用地供应规模与结构

南阳市其他县(市、区)本年度计划供应住宅用地 166.39 公顷,其中商品住房用地 155.83 公顷,保障性住房用地 10.56 公顷。

其中,邓州市计划供应住宅用地 12.07 公顷,商品住房用地 11.4 公顷,保障性住房用地 0.67 公顷;唐河县计划供应住

宅用地 14.85 公顷，商品住房用地 14.6 公顷，保障性住房用地 0.25 公顷；新野县计划供应住宅用地 5.45 公顷，商品住房用地 5.45 公顷，保障性住房用地 0 公顷；桐柏县计划供应住宅用地 6.88 公顷，商品住房用地 6.88 公顷，保障性住房用地 0 公顷；社旗县计划供应住宅用地 21.07 公顷，商品住房用地 21.07 公顷，保障性住房用地 0 公顷；方城县计划供应住宅用地 37.88 公顷，商品住房用地 37 公顷，保障性住房用地 0.88 公顷；南召县计划供应住宅用地 16.33 公顷，商品住房用地 16.33 公顷，保障性住房用地 0 公顷；镇平县计划供应住宅用地 17.1 公顷，商品住房用地 17.1 公顷，保障性住房用地 0 公顷；内乡县计划供应住宅用地 7.94 公顷，商品住房用地 5.3 公顷，保障性住房用地 2.64 公顷；淅川县计划供应住宅用地 12.3 公顷，商品住房用地 6.8 公顷，保障性住房用地 5.5 公顷；西峡县计划供应住宅用地 10.63 公顷，商品住房用地 10.01 公顷，保障性住房用地 0.62 公顷；官庄工区计划供应住宅用地 0.59 公顷，商品住房用地 0.59 公顷，保障性住房用地 0 公顷；职教园区计划供应住宅用地 0.37 公顷，商品住房用地 0.37 公顷，保障性住房用地 0 公顷。

（三）保障性住房建设筹集

1. 南阳市域 2024 年保障性住房供应总规模

南阳市本年度计划筹集保障性住房 10662 套。

2. 南阳市中心城区 2024 年保障性住房供应规模

南阳市中心城区本年度计划筹建保障性住房套数 5486 套，计划供应分配保障性住房不少于 5000 套。

其中，卧龙区计划供应保障性住房 5183 套；示范区计划供应保障性住房 303 套。

3. 南阳市其他县市区 2024 年保障性住房供应规模

南阳市其他县市（区）本年度计划筹建保障性住房 5176 套，计划供应分配保障性住房不少于 5000 套。

其中，邓州市计划供应保障性住房 224 套；唐河县计划供应保障性住房 576 套；新野县计划供应保障性住房 180 套；桐柏县无保障性住房供应计划；社旗县计划供应保障性住房 166 套；方城县计划供应保障性住房 100 套；南召县无保障性住房供应计划；镇平县计划供应保障性住房 811 套；内乡县计划供应保障性住房 1728 套；淅川县计划供应保障性住房 1129 套；西峡县计划供应保障性住房 194 套；官庄工区无保障性住房供应计划；职教园区无保障性住房供应计划。

4. 南阳市 2024 年供应保障性住房户型及建筑面积建议

建议建议保障房一二三室比例为 30%、40%、30%；住房建筑面积 50 平方米、50-70 平方米、70-120 平方米的比例为 30%、40%、30%。

（四）好房子引领住房品质提升

南阳市本年度计划以“好房子”引领引领房地产行业转型升级。充分发挥市场机制在资源配置中的决定性作用。支持行业协会壮大“好房子”联盟，以市场方式推动“好房子”建设，

制定“好房子”建设标准和准入条件；鼓励更多企业研发好产品、使用好材料、好设备，多行业协同，合力建造绿色、低碳、智能、安全的好房子，让群众能够住得健康、用得安全、生活便利。2024年度市中心城区各区争创好房子试点项目5个，各县（市）争创好房子试点不少于1个，建设产品个性多样、户型结构合理、配套设施完善、生活环境优越、宜居适老的“好房子”，满足人民的多样化改善需求。

（五）房地产市场平稳健康发展

1. 南阳市房地产平稳健康发展目标

进一步支持住房消费，调控全市房地产市场去化周期，住宅控制在18个月以内，非住宅控制在48个月以内。全市新建商品房销售面积增速保持在6%左右。预估全市2024年商品房销售7.6万套880万平方米。房地产市场基本保持供求的动态平衡，满足刚需和改善性购房需求；房价变动保持在合理区间运行，变动幅度控制在10%以内；土地市场供应与房地产市场供求保持动态平衡，土地市场供应按需调控。

2. 南阳市域2024年住房项目投资总需求与结构

南阳市本年度计划投资需求总计约661.47亿元，其中贷款融资需求总量约176.41亿元。

3. 南阳市中心城区2024年住房项目投资需求与结构

南阳中心城区本年度投资需求约498.8亿元，其中贷款融资需求约99.76亿元。

4. 南阳市其他县（市、区）2024年住房项目投资需求与结构

南阳市各县（市、区）本年度投资需求约 120.93 亿元，其中贷款融资需求约 90.63 亿元。

其中，邓州市计划投资需求约 12.6 亿元，其中贷款融资需求约 10 亿元；唐河县计划投资需求约 14.55 亿元，其中贷款融资需求约 9 亿元；桐柏县计划投资需求约 4.75 亿元，其中贷款融资需求约 3 亿元；新野县计划投资需求约 7 亿元，其中贷款融资需求约 6 亿元；社旗县计划投资需求约 10 亿元，其中贷款融资需求约 8 亿元；方城县计划投资需求约 17.46 亿元，其中贷款融资需求约 10.6 亿元；南召县计划投资需求约 5.64 亿元，其中贷款融资需求约 5.3 亿元；镇平县计划投资需求约 9.5 亿元，其中贷款融资需求约 9.5 亿元；内乡县计划投资需求约 15 亿元，其中贷款融资需求约 10 亿元；淅川县计划投资需求约 4.104 亿元，其中贷款融资需求约 3 亿元；西峡县计划投资需求约 7.98 亿元，其中贷款融资需求约 6.38 亿元；官庄工区计划投资需求约 0.75 亿元，其中贷款融资需求约 0.35 亿元；职教园区计划投资需求约 10.6 亿元，其中贷款融资需求约 9.5 亿元。

六、措施与保障

以“稳地价、稳房价、稳预期”为目标，稳妥实施房地产发展长效机制，根据人口变化确定住房需求，根据住房需求科

学安排土地供应，引导配置金融资源，实现以人定房，以房定地，以房定钱，促进房地产市场供需平衡、结构合理，确保我市房地产市场平稳健康发展。

（一）优化土地出让条件

合理确定土地出让起始价和竞买保证金。根据土地市场供求状况、宗地区位条件等实际情况，结合土地市场预期及市场价格比对，合理确定土地出让起始价。完善房地产项目配套设施建设。对尚未出让土地的项目，各县（市、区）人民政府应加快土地周边配套基础设施建设，拟出让土地达到“净地”出让条件；并做好土地出让后的跟踪管理和服务，及时解决项目推进过程中的困难和问题；同时要做好已出让用地项目开工服务工作，建立项目跟踪和分级协调机制，主动对接企业，提供“一对一”优质服务，新出让用地供应后及时召开摘牌企业座谈会，协调解决项目建设具体问题，督促建设单位及时开工。协调各县（市、区）推动加快已出让存量用地项目的开工建设。

（二）加大金融支持保障力度

加大金融支持力度。稳定房地产开发贷款和建筑业贷款投放，支持存量融资合理展期，满足优质房地产企业合理资金需求，支持刚性和改善性住房贷款需求。落实好差别化住房信贷和首套住房贷款利率下限动态调整政策、优化个人住房贷款中住房套数认定标准，并按照认房不认贷要求，以房屋产权登记部门房屋登记信息系统记录的住房套数为依据，取消住房公积

金贷款次数限制，放宽准入条件。

（三）促进房地产市场健康发展

建立多部门协作的调控和监管机制，促进房地产业和城市经济协调健康发展。

1. 优化住房供应结构。继续优化住房供应套型结构。合理把握近期调控和远期目标的关系，立足住房市场实际需求，对于在建商品房项目，在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许房地产开发企业适当调整套型结构，对不适应市场需求的住房户型做出调整，满足合理的自住和改善性住房需求。

2. 广泛拓展房源渠道。允许将商业用房或者现有住房按照国家规定和地方的住宅设计规范改建为租赁住房，增加租赁住房有效供给，满足多层次的住房租赁需求。加强住房租赁市场监管，规范市场行为，提升住房租赁服务水平，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，促进我市住房租赁市场健康发展。

3. 强化房地产市场监管。严格商品房预售管理，加强商品房预售资金监管。严格执行商品房预（销）售合同网签备案制度和住房租赁合同登记备案制度，进一步规范住房市场行为。强化房地产交易管理，重点对二手房交易资金实行有效监管。强化交易合同管理，引导房屋交易和租赁双方加强自身权益保护。加强对房地产中介服务机构和从业人员的监管，积极推行

中介机构和从业人员执业资格制度，努力提高企业诚信经营和合法经营水平，规范中介服务行为，引导行业健康有序发展。建立完善房地产企业、中介机构和从业人员信用管理制度，将企业经营活动中的不良行为记入信用档案，并以适当方式向社会公示，加强社会监督。

4. 建立健全住房信息系统。完善房地产市场统计指标体系 and 信息发布制度。整合房地产开发、交易、租赁登记备案、权属登记等管理环节的市场信息，同时纳入与房地产市场发展相关的土地、金融等信息，形成全面客观反映全市房地产市场运行状况的分类、分区域、分结构的房地产信息。加快房地产统计信息自动化建设步伐，尽快建立多部门数据共享机制，全面及时准确公布市场供求和房价情况，增强房地产市场信息透明度，引导企业理性投资、消费者理性消费。加快全市城镇个人住房信息系统建设，全面完整、及时准确地采集房屋登记和交易等数据，进一步健全管理机制，实现房地产市场信息管理的规范化。

（四）全面提高居住品质

优化住房空间布局，完善配套设施，有效提升居住区环境品质，创新房地产产品模式，推进老年宜居环境建设，加强社区建设和物业管理，不断改善人居环境，营造便捷、舒适、安全的居住空间。

1. 促进职住平衡和配套服务建设。坚持住房建设与产业发展相协调，建立产业发展、就业结构、人口调控与住房建设良

性互动机制，充分考虑环境承载力等因素，优化住房建设规模和空间布局，促进住房融合和职住平衡，满足交通、公共服务设施配套便利等要求，提高居民出行效率。综合协调新建住宅区在城市的居住空间布局，促进新建居住用地与商业、生活设施、医疗文教娱乐及工业用地等的配套和均衡布局。推进社区公共服务设施配套建设，保障居民日常生活的便利化。对于新建和筹集的保障性生活住房，要完善配套基础设施，满足住房保障群体通勤、就学和日常生活需求。

2. 推进既有居住区宜居改造。积极推进城镇既有居住区更新改造，对城镇既有旧居住区进行综合整治，完善基础设施和公共服务设施，改造居住区停车、垃圾、废水排放设施，加强景观环境建设和游乐康体设施建设，整体提升居住区外部空间的宜居性。采取维护修缮、保留提升、整治改造、拆除更新等办法，全面提升既有居住区的安全性、舒适性。结合城中村和棚户区改造，优先统筹规划建设街心公园和广场，提升城市人居环境。注重保护历史风貌、自然景观和传承文化，保留传统街巷空间结构的完整性和城市生活记忆。

3. 提升居住区环境质量和特色。加强住宅小区规划设计，不断提升住房品质，为居民创造人文的、舒适的居住生活环境。充分考虑交通、服务设施承载力及居住环境舒适性要求，合理确定居住区人口规模、建筑密度、高度和容积率，切实保障居住区绿地和公共开放空间的规模、比重和可达性。以居住质量

的不断提升促进人与建筑、人与城市的和谐发展。

（五）强化保障性住房的建设与管理

坚持建管并重，进一步创新政策、健全制度、加大投入，加强保障性住房分配运营管理，逐步构建面向城镇常住人口的住房保障体系。

1. 加快培育和发展住房租赁市场。建立购租并举为重要方向的住房制度，充分发挥市场机制作用，积极培育多元化的租赁市场供应主体。鼓励各类投资者和自然人发起设立住房租赁企业，提供专业、规范的租赁服务；引导开发企业从传统的开发销售向租售并举转变，利用已建成房屋或新建房屋开展租赁业务。

2. 创新住房保障方式。适当放宽公租房在户籍、住房、财产和收入等方面的准入条件，降低无房城镇职工和在城镇稳定就业的外来务工人员申请公租房的门槛，加快推进公共租赁住房分配入住。提高住房保障和使用效率。

3. 加快信息化建设，完善保障性住房运营管理。建立和完善全市保障性安居工程信息系统，实现住房保障业务规范化、数字化、精细化管理。

4. 建立健全多部门联动的收入（财产）和住房情况动态监管机制。严格准入、退出管理和租费标准，进一步完善保障性住房准入退出机制。加大执法检查力度，切实防范和严肃查处保障性住房出租、出借、闲置等违法违规行为，确保各类保

障性住房规范运营。

（六）强化保障机制

1. 强化主体责任。加强组织领导，夯实主体责任，优化保障机制，强化评估考核，促进规划落地实施。完善上下贯通、执行有力的组织领导体系，确保国家住房发展方针政策落实到位。发挥各级党委（党组）领导作用，筑牢年度计划实施的政治根基，把住房发展目标任务转化为具体工作，抓牢抓实抓出成效。

2. 健全计划实施机制。建立规划定期评估和动态调整机制。加强对规划执行情况的监督检查，建立健全规划定期评估机制。根据评估结果和住房发展中出现的新情况、新问题，及时对规划进行动态调整，不断优化政策措施和实施方案。

3. 建立健全住房发展考核机制。市政府对县（市、区）年度住房发展规划工作实行目标责任制管理，各县（市、区）政府是计划实施的责任主体，按计划确定的目标任务，统筹土地、金融、财税等资源配置。强化房地产项目开发建设全流程监管，加强对住房项目销售、库存量跟踪监测分析，确保计划有序实施。并把稳定住房市场、保障基本住房、提高居住品质等工作情况，作为综合考核评价的重要内容。对稳定住房市场、保障基本住房工作不力，影响社会发展和稳定的，要严肃追究责任，以切实保证住宅与房地产业持续健康发展。

附件：

- 1、南阳市 2024 年住房发展年度计划表
- 2、南阳市 2024 年保障性住房计划供应分配项目表

附件 1:

南阳市 2024 年住房发展年度计划表

序号	类别名称 县市区	商品房					保障性租赁住房					备注
		用地面积 (公顷)	供应套数 (套)	建筑面积 (万平方米)	投资需求 (亿)	融资需求 (亿)	用地面积 (公顷)	供应套数 (套)	建筑面积 (万平方米)	投资需求 (亿)	融资需求 (亿)	
1	卧龙区	18.4	3985	55.8	12.83	8.6	9.07	5183	36.28			
2	宛城区	18.6	3943	55.2	12.7	8.5		0	0			
3	高新区	21.6	4886	68.4	15.73	10.2						
4	示范区	25.13	5386	75.3	17.32	12.6	0.52	303	2.12			
合计		83.73	18200	254.7	58.58	39.9	9.59	5486	38.4			
5	邓州市	11.4	3277	34.2	12.6	10	0.67	224	1.5	0.6036	0.28	
6	唐河县	14.6	3500	37	14.55	9	0.25	576	2.1	0.6	0.4	
7	桐柏县	6.88	2307	20.65	4.75	3	0	0	0	0	0	
8	新野县	5.45	1252	16.35	7	6	0	180	1	0.0041	0	
9	社旗县	21.07	3000	31.5	10	8	0	166	0	0	0	转化改造不占用土地
10	方城县	37	5200	54	17.46	10.6	0.88	100	0.699			
11	南召县	16.33	2826	35.2	6.64	5.3	0	68	0	0	0	
12	镇平县	17.1	4120	51.3	9.5	9.5	0	811	0	0	0	建成
13	内乡县	5.3	3330	50	15	10	2.64	1728	12.09	5.17	3.4	
14	淅川县	6.8	950	11.4	4.104	3	5.5	1129	8	1.8	1	
15	西峡县	10.01	2402	30.02	7.98	6.38	0.62	194	1.25			
16	官庄工区	0.59	131	1.76	0.75	0.35	0	0	0	0	0	
17	职教园区	3.3	130	1.1	10.6	9.5	0	0	0	0	0	
县市区合计		155.83	32425	374.48	120.934	90.63	10.56	5176	26.639		5.08	

附件 2

南阳市 2024 年保障性住房计划供应分配项目表

序号	责任单位	项目名称	用地面积 (公顷)	项目位置	建设单位	项目建设监管 责任单位	建设/筹集类型	建筑面积 (万平方米)	计划供应套数 (套/间)	计划竣工时间	计划供应时间
1	市住建局						保障性租赁住房 (政府组织配租)				
2	卧龙区	邵沟区域保障性住房项目	9.07	王村 12 号路以西, 规划城市支路以东, 规划城市支路以北, 清真寺以南	南阳涓龙投资开发有限公司		保障性住房		1580	2027.06	
		菲奴维特保障性住房项目		寅兴钢构以西, 西至龙升以东, 规划城市支路以北, 于岗村以南	南阳涓龙投资开发有限公司		保障性住房		1603	2027.12	
		王村小王庄区域保障性住房项目		东至第九完全学校, 西至宁西铁路, 南至规划区间路, 北至牧原集团	南阳涓龙投资开发有限公司		保障性住房		2000	2027.12	
3	宛城区										
4	高新区										
5	示范区	南阳金融中心公寓项目	0.52	鼎盛大道以南、老界岭路以东区域			回购商品房用于保租房		303	2024.11	2024.12
6	邓州市	西湖苑保障性租赁住房项目	0.67	杏山大道与渠首大道交叉口东南角	邓州市房产中心	邓州市住建局	保障性租赁住房 (政府组织配租)	1.5	224	2026.12	2026.12
7	唐河县	唐河县兴隆建设发展投资有限公司保障性租赁住房项目	0.25	产业集聚区智能制造标准化厂房建设项目二期院内	唐河县兴隆建设发展投资有限公司	唐河县住建局	保障性租赁住房	2.1	576	2024.6	2024.9
8	桐柏县	无									
9	新野县	无									

序号	责任单位	项目名称	用地面积(公顷)	项目位置	建设单位	项目建设监管责任单位	建设/筹集类型	建筑面积(万平方米)	计划供应套数(套/间)	计划竣工时间	计划供应时间
10	社旗县	社旗县房产所原办公楼保租房项目	0	社旗县赊店镇中天平街	社旗县房产中心		存量闲置房屋建设		0	2025.9	2025.9
11	方城县	方城县五高中人才公寓项目	0.88	龙泉路方城县五高中北侧			保障性租赁住房		100	2025年9月	2025年9月
12	南召县	南召县理想社区保租房项目		现代路以南、涓阳路以东			保障性租赁住房(政府组织配租)		68	已竣工(闲置安置房化)	2024年9月
13	镇平县	镇平县产业集聚区标准化厂房建设项目一期15#楼		工业园区			存量房		232	已竣工	2024年12月
		镇平县中小微企业孵化园保障性住房项目		工业园区			存量房		87	已竣工	2024年12月
		玉源小区		中山街西段北侧原光学厂院内			回购,转化		117	已竣工	2024年12月
		广厦星城		杏山大道西段北侧			回购		375	已竣工	2024年12月
14	内乡县	内乡县书林苑建设项目		内乡县湍河东路东侧,神威华府小区北侧			回购存量房屋建设	53626.48	808	2025年5月	2025年5月
		内乡县菊城花园保障性租赁住房	2.64	内乡县方山路与渚阳大街交叉口西北角区域			集中新建	84497.18	920	2026年12月	2026年12月
15	淅川县	淅川县升益开发区建设有限公司保障性租赁住房	5.5	淅川县厚坡镇唐湾村			保障性租赁住房		100	2023年12月	2023年12月
		淅川县升益开发区建设有限公司机械加工产业园保障性租赁住房		淅川县上集镇梁洼村社区			保障性租赁住房		72	2024年3月	2024年12月
		淅川县盛瑞建设有限公司保障性租赁住房		淅川县工业园			保障性租赁住房		80	2024年4月	2025年2月
		淅川县德威书院人才公寓		淅川县荆楚路与钟西路交叉口			保障性租赁住房		320	2023年3月	2024年3月

序号	责任单位	项目名称	用地面积 (公顷)	项目位置	建设单位	项目建设监管 责任单位	建设/筹集类型	建筑面 积(万平 方米)	计划供 应套数 (套/间)	计划竣 工时间	计划供 应时间
		河南省淅川县福森 志远学校		X011 线与永安路交叉口			保障性租赁住房		560	2024 年 4 月	2025 年 10 月
16	西峡县	西峡县飞龙公司职 工保障性租赁住房	0.45	仲景大道	西峡县飞龙公 司		企业自建转化	0.6856	110	2024 年 12 月	2025 年 3 月
		西峡一高青年教师 保障性租赁住房	0.17	西峡一高家属区	西峡一高		企业自建转化	0.5701	84	已竣工	2024 年 10 月
17	官庄工区	无									
18	职教园区	无									