



关于进一步促进中心城区房地产市场 平稳健康发展的通知

(送审稿)

宛城区、卧龙区人民政府，城乡一体化示范区、高新区管委会，市人民政府有关部门：

为深入贯彻党的二十大精神，坚持房住不炒的总体要求，落实省委和省政府决策部署，释放房地产市场消费潜力，支持刚性和改善性住房需求，抓住关键期，用足用好政策，进一步促进我市房地产市场平稳健康发展。经研究，现就有关事宜通知如下。

一、支持居民合理住房需求

1. 继续实施人才购房补贴政策。继续执行《南阳市人民政府办公室关于印发南阳市促进中心城区房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）的通知》（宛政办〔2022〕26号）中的有关人才购房补贴发放政策，实施期限延长至2023年12月31日。对具有大中专以上学历的人才在本地与用人单位签订聘用合同或自主创业并缴纳3个月及以上社保的，以及对原籍不在中心城区，因工作或上学等各种原因来宛的新市民，在市中心城区购买首套新建普通商品住房并完成契税缴纳的，给予购房补贴。购房补贴以货币形式一次性发放，发放标准按照全日制博士生5万元、全日制硕士生3万元、全日制本科生2

万元、大中专生（含技工院校）1万元；因工作或上学等各种原因来宛的新市民补助1万元。补贴以家庭为单位，夫妻双方不能同时享受。（**牵头责任单位：**市财政局 **配合单位：**市人力资源和社会保障局、市教育局、市不动产登记服务中心）

2. 实施多子女家庭购房补贴政策。符合国家生育政策生育二孩、三孩且二孩、三孩为未成年人的家庭（不限户籍），在市中心城区购买首套新建商品住房的，给予购房补贴。凡2023年5月1日至12月31日期间，在南阳市中心城区购买首套新建商品住房的，签订网签合同并完成契税缴纳的，给予二孩家庭1万元、三孩家庭2万元补贴；购房补贴以货币形式一次性发放，每个家庭只能享受一次。（**牵头责任单位：**市财政局 **配合单位：**市卫健委、市不动产登记服务中心，卧龙区、宛城区政府，高新区、示范区管委会）

3. 实施购房契税补贴政策。对在市中心城区购买首套新建商品住房或首套二手住房的购房人（不限户籍），按购房实际缴纳的契税给予补贴，按照先交后补的原则，享受相对应的契税补贴，补贴以货币形式一次性发放。凡2023年5月1日至12月31日期间（以购房合同网签时间为准），在南阳市中心城区购买首套新建商品住房或首套二手住房的，网签且足额交纳契税后，可享受契税总额50%的补贴。（**牵头责任单位：**市税务局 **配合单位：**市财政局、市不动产登记服务中心，卧龙区、宛城区政府，高新区、示范区管委会）

4. **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。凡2023年5月1日至2023年12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70万元/户，夫妻均缴存住房公积金的，最高贷款限额提高到90万元/户；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80万元/户，夫妻均缴存住房公积金的，最高贷款限额提高到100万元/户；我市引进的博士研究生，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100万元/户，夫妻均缴存住房公积金的，最高贷款限额确定为120万元/户；我市引进的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80万元/户，夫妻均缴存住房公积金的，最高贷款限额确定为100万元/户。

优化住房公积金购房提取业务。凡2023年5月1日至12月31日期间，在南阳市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。（**牵头责任单位：**市公积金管理中心 **配合单位：**市不动产登记服务中心、市卫健委、市人力资源和社会保障局、市教育局、人行南阳中心支行）

5. **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。（**牵头责任单位：**人行南阳中心支行 **配合单位：**南阳银保监分局、市住建局、市不动产登记服务中心、市税务局）

6. **支持团购在售商品住房。**禁止党政机关、企事业单位采取非市场化形式进行定向开发；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。（**牵头责任单位：**市住建局 **配合单位：**市自然资源和规划局、市不动产登记服务中心）

二、优化住房市场供给

7. **建立良好土地市场秩序。**根据中心城区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。（**牵头责任单位：**市自然资源和规划局 **配合单位：**市住建局）

8. **加大城市更新力度。**持续推进城市更新三年行动计划，

市级统筹政策、规划，区级主导征迁、安置。按照城市更新“留改拆”要求，优化调整片区更新实施方案。支持市区两级国有平台公司联动，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。（**牵头责任单位：**市住建局 **配合单位：**市自然资源和规划局，卧龙区、宛城区政府，高新区、示范区管委会）

9. 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。引导鼓励房企将商业、办公等非住宅商品房转化为自持物业，支持房企向“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。（**牵头责任单位：**市住建局 **配合单位：**市城管局、市税务局、市市场监管局、市不动产登记服务中心，卧龙区、宛城区政府，高新区、示范区管委会）

10. 盘活消化存量房源。充分发挥市场机制作用，打通商品住房与保障性住房转换通道，支持政府购买符合条件的商品住房作为保障性住房，并对部分住房困难保障群体选择购买商品住房作为保障性住房的给予一定补贴；鼓励政府和国有企业以通过回购商品房的形式，多途径消化存量房，引导被安置居民选购合适的商品住房并给予一定优惠。

(**牵头责任单位**:市住建局 **配合单位**:市财政局、市不动产登记服务中心,卧龙区、宛城区政府,高新区、示范区管委会)

三、促进企业良性发展

11. **优化预售资金监管模式**。进一步完善预售资金监管模式,实行商品房预售重点监管资金和非重点监管资金管理。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,进一步为企业释放流动资金;加强商品房预售许可后续监管,鼓励引导房企向现房销售模式转变。(**牵头责任单位**:市住建局 **配合单位**:市不动产登记服务中心)

四、做好“保交楼”工作

12. **用实用好保交楼专项借款资金**。规范保交楼专项资金拨付、使用、监督管理,专项借款资金封闭运行,专款专用。保交楼项目确定的预售房源可销售网签,房屋销售资金进入政府封闭运行账户。落实配套融资金融支持政策,商业银行积极提供配套融资支持。(**牵头责任单位**:市住建局 **配合单位**:市金融工作局、人行南阳中心支行、市银保监分局、市不动产登记服务中心)

13. **设立房地产纾困基金**。政府引导,市场运作,国企、

民企、社会各方共同参与探索建立房企纾困基金，盘活市域内未来销售收入能够覆盖项目投资的存量房地产项目。支持建筑类国有企业增强实力，撬动社会资金共同设立房地产纾困基金，推动化解问题楼盘。（**牵头责任单位：**市住建局 **配合单位：**卧龙区、宛城区政府，高新区、示范区管委会，南阳投资集团有限公司）

14. 落实阶段性税费政策。依据国家、省保交楼相关政策，保交楼项目被承接、收购的，对企业转让保交楼项目免征土地增值税。对承接、收购保交楼项目的企业，续建完成并向购房人交付或销售的保交楼项目免征增值税和土地增值税。（**牵头责任单位：**市税务局 **配合单位：**市财政局、市住建局）

五、稳定房地产市场预期

15. 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，及时回应社会关切，正确引导舆论和市场预期。有关部门要主动做好房地产相关政策宣传解读，加强网络平台、自媒体等媒介发布管理，依法严厉打击发布不实信息、恶意炒作、渲染恐慌情绪、误导市场预期等扰乱市场秩序的行为。（**牵头责任单位：**市委网信办 **配合单位：**市市场监管局、市住建局、市报业集团）

16. 组织开展促消费活动。持续精准组织开展促进住房消费系列专项活动，鼓励引导房企采取多种形式让利促销；引导居民充分释放刚性和改善性住房需求；做好引进人才、新青年、

新市民住房保障。(牵头责任单位：市住建局 配合单位：市城管局、市财政局、市不动产登记服务中心、市报业集团、市住房公积金中心，卧龙区、宛城区政府，高新区、示范区管委会)

本《通知》自 2023 年 5 月 1 日起实行，有效期至 2023 年 12 月 31 日。同时满足《通知》中第一项“第 1、2、3 条”补贴政策的家庭(或个人)，可同时享受 3 项补贴。本《通知》仅适用于市中心城区，各县(市、区)可参照执行。

本《通知》实施期间，国家和省有相关政策出台，按国家和省里规定执行。

2023 年 5 月 16 日