

南阳市住房和城乡建设局
国家金融监督管理总局南阳监管分局
中国人民银行南阳市分行
国家税务总局南阳市税务局
南阳市自然资源和规划局
南 阳 市 商 务 局

文件

宛建〔2023〕141号

关于印发支持中心城区住房消费 若干措施的通知

宛城区、卧龙区人民政府，城乡一体化示范区、高新区管委会，市直相关单位：

为贯彻落实党中央国务院、省委省政府关于持续扩大消费的决策部署，提振市场信心，稳定市场预期，扩大住房消费，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进我市房地产市场平稳健康发展，现就支持中心城区住房消费的有关措施

通知如下:

一、做好金融信贷支持。落实首套新建商品住房个人贷款利率动态调整机制，及时调整执行最低首套房贷利率下限；执行首套和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例下限；落实“认房不认贷”政策，不论是否曾经有过贷款，只要目前名下没有房产，均可按首套住房按揭贷款享受首付比例和利率优惠；落实存量首套住房贷款利率下调政策，各金融机构应积极响应借款人申请，通过新发放贷款置换，或协商变更合同约定利率等方式，降低借款人存量首套住房贷款利率，具体办法与流程由各金融机构通过媒体和营业厅内公示，服务购房群众和房地产企业，主动接受社会监督。（责任单位：国家金融监督管理总局南阳监管分局、中国人民银行南阳市分行、市住房和城乡建设局、市不动产登记服务中心）

二、降低住房交易税费。自2022年10月1日至2025年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中，新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。个人转让持有5年（含5年）以上、并且是唯一住房取得的所得，暂免征收个人所得税。个人将购买2年以上（含2年）的住房对外出售的，免征增值税。（责任单位：市税务局、市财政局）

三、试点推行“好房子”项目建设。建立健全政府完善配套或减免城市配套费等激励措施，鼓励“白名单”房企选取新增挂牌出让土地，开展“好房子”试点项目建设。从空间布局、环境营造、建筑风格、结构建材、节能环保、物业服务延伸、康养配套、智慧社区等方面进行全面提升，建设高品质住宅，服务保障居民改善性住房需求。（责任单位：市住房和城乡建设局、市财政局、市自然资源和规划局、市民政局）

四、探索开展商品房“现房销售”。积极稳妥推行商品房“现房销售”试点，保障购房者合法权益，稳定消费者购房预期。探索出台相关优惠政策和配套细则，允许现房销售试点项目“容缺办理”现房销售项目的规划、施工等许可手续。在市中心城区选择优质地块，开展现房销售试点项目建设。（责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局、市财政局，市人防办、市不动产登记服务中心）

五、强化土地供给保障。优化土地出让和规划报批流程，落实土地出让金分期缴纳优惠政策。在土地招拍挂活动中，增加银行保函（见索即付型）作为竞买人参加土地竞买的履约保证方式。允许分期缴纳土地出让金，自本通知印发之日起至2024年12月31日，土地出让竞买保证金可按不低于土地出让最低价20%缴纳，房地产开发企业在合同签订1个月内缴纳土地出让价款不低于50%后，余款可在1年内缴清。容缺办理建设用地规划许可、建设工程规划许可、建筑工程施工许可等手续；质量安全提前介入监督，加快住房建设和

供应。（责任单位：市自然资源和规划局、市财政局、市住房和城乡建设局）

六、净化房地产市场环境。按照市场化、法治化原则，推动房企优化转型，推动实施支持做强一批、推进转型一批、促进整合一批、加快出清一批。培育和扶持“白名单”房企脱颖而出，发展壮大，成为本土市场的主力军，带动行业良性发展；对不适应行业高质量发展要求，不主动履行保交楼责任、严重影响社会稳定，以及连续三年没有项目、无纳税记录、资质逾期未年检，严重失信的企业，限制其参与土地市场招拍挂或采取注销资质、核减经营范围等手段清出市场。

（责任单位：市住房和城乡建设局、市市场监管局、市自然资源和规划局、市税务局）

七、培育发展住房租赁市场。发挥政府住房专项资金调节作用，购买商品住房用于保障性租赁住房；鼓励国有平台公司购买符合条件的商品住房作为保障房、安置房，消化商品房库存，提振市场信心；培育住房租赁市场，完善住房保障支持政策，建设保障性租赁住房、青年人才公寓等，着力解决新市民、青年人等住房困难群体的住房问题。（责任单位：市财政局、市住房和城乡建设局）

八、放宽不动产转移预告登记条件。对以出让方式取得房地产开发用地、开发投资总额未达到 25% 的项目，按照“先投入后转让”的原则，可依据交易双方签订的转让合同，先办理不动产转移预告登记，待开发总额达到法定转让条件时，再依法办理不动产转移登记。有关部门依据预告登记权利人不动产预告登记证明及其他必要材料，办理建设项目报建、

销售等手续。（责任单位：市住房和城乡建设局、市不动产登记服务中心、市自然资源和规划局）

九、开展房产联动促销活动。建立动态房源库，发放购房券，精准推介、组织团购，引导住房消费；持续实施购房补贴、契税返还、公积金贷款额度提高、期限延长等支持政策；广泛动员房企、家居卖场等各类主体积极参与房产联动促销，提供绿色化、智慧化家居产品和优质服务，丰富家居消费场景，活跃房地产市场。（责任单位：市住房和城乡建设局、市商务局）

十、加快保交楼进度。集中开展保交楼攻坚行动，进一步压实企业主体责任、地方政府属地责任、银行金融支持责任，及时调剂循环使用专项借款，逐项目倒排工期，严格按照时间节点完成保交楼任务目标。（责任单位：市住房和城乡建设局、市审计局、市公安局、市金融工作局、中国人民银行南阳市分行、国家金融监督管理总局南阳监管分局，宛城区、卧龙区人民政府，城乡一体化示范区、高新区管委会）

十一、盘活地下室（车位）等资产资源。对符合规划、人防、消防、质量安全等要求，并已竣工备案的地下室和有明确界址点的地下车位，可办理不动产产权登记；对已取得国有土地使用权并已办理《不动产权证书》的地下室、地下车位，可办理抵押权登记。（责任单位：市自然资源和规划局、市人防办、市不动产登记服务中心）

十二、推进城市更新推行房票安置。坚持市区一体，强化市区联动，落实区级主体责任，完善城市更新发展规划。对于市政工程等政府公益类项目，涉及征迁的优先选取房票

安置；鼓励其他涉迁项目推行房票安置。进一步简化城市更新项目土地出让金流转流程，执行土地出让金返还或先缴后返政策，简化城市更新项目手续办理流程，提高城市更新效率。（责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局，市财政局）

本通知自印发之日起施行。施行期间，国家、省、市另有新规定的，从其规定。



南阳市住房和城乡建设局



国家金融监督管理总局南阳监管分局



中国人民银行南阳市分行



国家税务总局南阳市税务局



南阳市自然资源和规划局



南阳市商务局

2023年11月7日