**关于持续促进中心城区**

**房地产市场平稳健康发展的若干措施**

（征求意见稿）

为进一步落实因城施策地方主体责任，提振房地产市场信心，持续巩固房地产 市场止跌回稳态势，更好满足人民群众对优质住房的新期待，加快构建房地产发展新模式，结合我市实际，制定本措施。

一、大力支持住房消费

**（一）落实契税优惠政策**

对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为140平方米及以下的，减按1％的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按1.5％的税率征收契税。

对个人购买家庭第二套住房，面积为140平方米及以下的，减按1％的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按2％的税率征收契税。（责任单位：市税务局、市财政局、市不动产登记服务中心）

**（二）落实个人所得税优惠政策**

自2024年1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。（责任单位:市税务局、市不动产登记服务中心）

**（三）维护进城购房农民既有权益**

进城农民在中心城区购买商品住房的，可选择继续享受原户籍地的有关政策，或自愿选择享受城市有关政策，申请城镇常住户口的，与其共同居住的父母、配偶、子女可随迁进城办理城镇居民常住户口，并保留原有宅基地，依法享有宅基地使用权。（责任单位:市公安局、市教育局、市自然资源和规划局、市不动产登记服务中心）

**（四）购房人享受教育同城待遇**

外来人员进城购房并实际居住后，其随迁子女接受义务教育的，由项目属地所在区教育行政部门按照进城务工人员随迁子女义务教育入学政策统筹安排到公办学校入学，并享有与城镇居民子女同等待遇，学校不得拒收，不得收取政策规定外的任何费用。（责任单位:市教育局、市不动产登记服务中心）

**（五）凭网签备案合同可办理入学手续**

凡在中心城区购买新建商品住房，虽然未办理房屋不动产权证，但是购房人已实际居住，可凭网签备案合同等材料，办理适龄儿童入学手续。入学后原则上不得办理网签备案合同变更、注销等手续。（责任单位:市教育局、市自然资源和规划局、市不动产登记服务中心）

**（六）落实开发企业土地增值税优惠政策**

普通住宅预征率从1.5%降至1%，非普通住宅预征率调整为3%，其他类型房地产为4%，保障性住房预征率为0%；纳税人建造居住用住宅出售，同时满足“住宅小区建筑容积率在1.0以上、单套建筑面积在144平方米以下、实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格1.44倍以下”条件的，且增值额未超过扣除项目金额20％的，免征土地增值税。（责任单位:市税务局、市自然资源和规划局）

1. **支持开发企业分期缴纳土地出让价款**

自本通知印发之日至2027年12月31日，新增住宅用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。(责任单位:市自然资源和规划局)

二、加大金融支持力度

**（八）放宽住房公积金使用条件**

加大对新市民、青年人、博士研究生、硕士研究生以及多子女在职职工家庭使用住房公积金购房支持力度。凡在我市就业、缴存、购房，且符合住房公积金贷款条件的，单人博士家庭的最高贷款限额确定为120万元/户，夫妻均为博士家庭的最高贷款限额确定为150万元/户；单人硕士家庭的最高贷款限额确定为100万元/户，夫妻均为硕士家庭的最高贷款限额确定为120万元/户；已生育或合法收养二个及以上子女的家庭，单人缴存公积金家庭的最高贷款限额确定为100万元/户，夫妻均缴存公积金家庭的最高贷款限额确定为120万元/户；年龄40周岁（含）以下的“青年人”“新市民”，单人缴存公积金家庭的最高贷款限额确定为80万元/户，夫妻均缴存公积金家庭的最高贷款限额确定为100万元/户。购买新建商品住房的职工,可提取住房公积金支付购房首付款；公积金贷款不足以支付购房总价款的，借款人可向受委托银行申请配套商业性个人住房贷款；对于交易房产有未结清贷款的，符合公积金贷款条件的借款申请人，可申请“带押过户”办理二手房公积金贷款；对已办理商业贷款且具备公积金贷款资格的借款申请人，可申请将商业贷款本金余额转为公积金贷款。（责任单位:市住房公积金管理中心、市不动产登记服务中心、市卫生健康体育委员会）

**（九）优化住房信贷政策**

商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为不低于15%；居民家庭在我市行政区域内申请贷款购买商品住房时，购房辖区范围内无住房的，按首套住房认定。降低个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，五年期以上首套房利率由2.85%降至2.6%，其他期限利率同步调整。商业银行、公积金管理中心降低按揭贷款保证金比例，原则上不超过2%；已经超过2%的楼栋，借款人在本文印发之日前按期归还贷款本息的，将保证金超出2%的部分退还至监管账户；商品房项目按揭贷款、公积金贷款后，每办理一户“期转现”时即退还一户保证金。（责任单位：人行南阳市分行、南阳金融监管分局、市住房公积金管理中心）

**（十）加大“白名单”项目融资支持力度**

常态化运行“白名单”融资协调机制，新增住房开发贷对应项目均应纳入“白名单”；存量住房开发贷对应项目应通过“白名单”协调机制全覆盖；尚不符合“5+5+1”条件的项目，应加快修复纳入“白名单”获得融资，实现“应进尽进”。金融机构适度下放审批权限，优化审批放款方式，完善信贷管理制度，根据项目建设进度及时发放贷款。（责任单位：市住建局、南阳金融监管分局）

三、严格控制增量

**（十一）严格土地供应计划管理**

根据住房年度发展计划严格控制新增房地产用地。商品住宅去化周期超过18个月时，暂停新增住宅用地申报并严格控制新增住宅用地出让；非住宅商品房去化周期超过48个月时，暂停新增商业服务业用地申报、出让。（责任单位：市自然资源和规划局、市住建局）

**（十二）加快闲置土地收购**

充分利用土地收储专项债政策，对房地产企业无力开发、无意愿开发和超过一年未动工开发的闲置土地，做到“应报尽报”，2025年底前完成申报收储闲置土地专项债项目400亩。（责任单位：市自然资源和规划局）

**（十三）严格预售许可审批**

新建商品房项目，原则上施工进度需达到主体封顶方可办理商品房预售许可；引导有实力信誉好的房地产企业开展现房销售试点，探索新增出让土地选取适当地块，在出让条件中明确现房销售。（责任单位：市住建局、市自然资源和规划局、市不动产登记服务中心）

四、进一步优化存量

**（十四）合理调整土地利用**

对于因规划调整、企业经营困难或破产等原因无法全部开发利用的土地，在继续履行原约定公共配套设施建设等有关责任义务的前提下，可分割宗地；对于分割后需转让的土地，由转让双方在合同中明确受让人须履行的相关责任义务，并依法予以公示。对开发投资未完成出让合同约定开发投资总额25%的存量土地，可以按照“先投入后转让”的原则，允许转让双方签订土地使用权转让合同后，依法办理预告登记，待开发投资达到转让条件时，再办理不动产转移登记；不动产预告登记证明文件中的权利人可以提请规划条件变更，凭不动产预告登记证明文件办理规划变更、许可等手续。

对符合规划方案调整条件正面清单的项目，允许项目企业按照最新规划技术规范对未开工、部分在建项目规划方案及时优化调整；结合最新《住宅项目规范》和修订后的城市规划技术规定，新增住宅用地，可结合实际条件，优化调整配建设施、车位比、层高等技术指标。（责任单位：市自然资源和规划局、市住建局、市不动产登记服务中心）

**（十五）加快商品房去库存**

充分利用保障性住房再贷款和专项债券政策，按照“以需定购、市场化运作”原则，支持国有企业收购已建成存量商品房用作保障性租赁住房或配售型保障性住房；2025年底前完成2000套以上的存量房收购任务。在实施城中村改造、城市危旧房改造过程中，通过以购代建、发放房票等安置方式，加快解决群众的征拆安置问题；未实质性开工建设的安置房项目原则上不再建设。禁止机关、事业单位、国有企业以非市场化方式定向开发商品住房；鼓励机关、企事业单位、医院、大中专院校、社会团体等团购存量或在建商品住房。（责任单位：市住建局、市不动产登记服务中心）

**（十六）鼓励居民住房“以旧换新”**

支持房地产开发企业和中介服务机构搭建“以旧换新”平台，建立房源库、降低佣金、减免评估费；鼓励市属国有企业收购有“以旧换新”需求家庭的二手住房，按照市场评估价发放房票，购房人持房票在“以旧换新”房源库内购买新建商品房，房票直接抵扣购房款。2025年底前完成“以旧换新”2000套以上。（责任单位：市住建局、市财政局）

五、推动高质量发展

**（十七）完善“人房地钱”要素联动机制**

认真落实2025年住房发展计划和土地供应计划；统筹考虑人口、住房、土地、金融等多方面因素，科学编制“十五五”住房发展规划；推动“人房地钱”有机联动，逐步实现“以需定房”“供需平衡”的良性发展。（责任单位：市住建局、市自然资源和规划局）

**（十八）建设“好房子”**

　研究制定“好房子”建设工作方案，着力建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子，加大低密度、高品质住宅供给；新开工的住宅项目严格落实建筑采光、层高、隔声、防渗等新的技术规范，在住宅建设中推行“新材料、新技术、新工艺”。支持我市“好房子联盟”扩围增效，2025年中心城区新开工“好房子”建设项目5个以上；开展“急救保命+中医康养+生活服务”的住房模式试点探索。（责任单位：市住建局、市自然资源和规划局）

**（十九）创建“完整社区”试点**

按照“东进、西连、南聚、北延”的城市发展布局，以城乡一体化示范区为重点，推进我市完整社区试点创建工作。结合路网布局、社区面积、常住人口、基础设施配套等要素，围绕“十五分钟”生活圈，合理布设托幼、教育、医疗、商服、体育健身、养老、公园、游园等配套设施，2025年启动2个以上“完整社区”试点建设。（责任单位：市住建局、市自然资源和规划局）

**（二十）严格预售资金管控**

统一规范商品房预售资金监管账户名称为“开发企业名称+项目名称+预售资金监管”，所有购房款均应进入预售资金监管账户；落实重点监管资金专款用于工程建设；项目交付前，严禁抽逃出资或提前分红，确保房屋高质量按期交付。（责任单位：市住建局、市不动产登记服务中心、南阳市金融监管分局、人行南阳市分行）

六、稳定市场预期

**（二十一）优化企业发展环境**

畅通政企沟通机制，切实发挥房地产市场平稳健康发展工作专班职能，定期（每季度）研判、分析、梳理、破解房地产行业发展中共性问题和个性难题，及时化解行业堵点，提振行业信心。（责任单位：市住建局、市自然资源和规划局、市不动产登记服务中心、南阳市金融监管分局）

**（二十二）提升物业服务水平**

持续开展物业服务规范化整治行动，制定物业服务等级标准，建立物业服务质量第三方评估机制，推动物业服务“质价相符”；促进业委会（物管会）全覆盖，持续整治履约不到位、侵占公共收益等问题，有效提升小区物业服务的满意度。（责任单位：市住建局）

**（二十三）加强舆论引导**

准确解读、宣传贯彻国家、省、市促进房地产市场平稳健康发展的政策措施，积极推介房地产行业发展中的先进经验和典型案例，正向引导房地产行业舆论；妥善处置涉房地产领域负面舆情，严厉打击传播不实信息的自媒体和恶意“房闹”行为；加强行业自律，规范企业经营行为，防范和化解交房即维权现象，为构建房地产发展新模式营造良好舆论氛围。（责任单位：市住建局、市委网信办、市公安局）