

南阳市住房和城乡建设局
南阳市自然资源和规划局
国家税务总局南阳市税务局
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
南阳市不动产登记服务中心
南阳市住房公积金管理中心

文件

宛建行规〔2025〕4号

**南阳市住房和城乡建设局等7部门印发
关于持续促进中心城区房地产市场平稳健康发展若
干措施的通知**

各县（市、区）人民政府（管委会），市直相关单位：

《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》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



南阳市住房和城乡建设局



南阳市自然资源和规划局



国家税务总局南阳市税务局



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



南阳市不动产登记服务中心



南阳市住房公积金管理中心

2025 年 8 月 13 日

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

为贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府关于促进房地产市场平稳健康发展的决策部署，全面落实市委、市政府工作要求，适应房地产市场供求关系发生重大变化新形势，促进房地产市场平稳健康发展，制定本措施。

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

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、优化住房信贷政策

居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）在所购商品房属地内无原有商品住房的，购买商品住房时申请贷款一律按首套住房执行住房信贷政策。

商业性个人住房贷款首付款比例统一为不低于 15%。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（含公积金贷款）后办理“期转现”时，每办理一户即退还该户保证金。

（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）

四、放宽住房公积金使用

单人缴存公积金的最高贷款限额为 80 万元/户，夫妻均缴存公积金的购房人最高贷款限额为 100 万元/户；具有博士、硕士学位人员、两个及以上子女家庭的公积金缴存人，最高贷款限额予以上浮。支持缴存公积金的购房人提取住房公积金用于支付购房首付款；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）

五、深化“带押过户”服务

推行住房“带押过户”，对符合交易登记条件的二手房，可以“带押过户”办理房屋交易和转移登记。买卖双方与贷款银行达成一致后，签订“带押过户”相关文书，由不动产登记部门按程序办理过户手续。实行“土地带押过户”新模式，将土地过户、新抵押权设立与老抵押权注销登记、双预告等五类业务优化为“转移登记+抵押变更”两类业务合并办理。（责任单位：市住建局、市不动产登记服务中心、南阳金融监管分局）

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；鼓励市属国有企业按照市场评估价收购有“以旧换新”需求家庭的二手住房，引导购房人在“以旧换新”房源库内购买新建商品房。

（责任单位：市住建局）

七、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，可继续享受原户籍地的有关政策，或自主选择享受城镇居民有关政策待遇。申请办理城镇常住户口的，其原有宅基地予以保留。（责任单位：市农业农村局、市公安局）

八、购房人子女享受市民同等教育待遇

外来人员在中心城区购买商品房及中心城区居民跨区购买商品房，已取得不动产权证的，其随迁子女接受义务教育时，享有与属地城镇居民子女同等待遇，由属地区级教育部门统筹安排到公办学校入学；未取得房屋不动产权证的，其网签备案合同等材料可代替房屋不动产权作为入学申请凭证使用。（责任单位：市教育局、市不动产登记服务中心）

九、加快商品房去库存

支持国有企业发挥功能优势，争取保障性住房再贷款、专项债券等资金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。在实施城中村改造、城市危旧房改造过程中，支持通过以购代建、发放房票等方式安置涉迁群众。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房，解决职工住房和办公用房需求；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房住房。（责任单位：市住建局、市不动产登记服务中心）

十、稳妥处置“工抵房”

房地产企业与债权人协商一致，采取“以房抵债”（简称“工抵房”）方式抵扣债务的，可按抵债协议为债权人办

理商品房买卖合同网签备案手续，并可待房屋实际销售后，为最终购房人办理商品房买卖合同网签备案变更手续，同一套房屋只允许进行一次网签备案变更。房地产企业应配合办理网签备案变更手续。（责任单位：市住建局、市税务局、市不动产登记服务中心）

十一、调低房地产企业土地增值税预征率

自 2025 年 1 月 1 日起，土地增值税预征率下限降低 0.5 个百分点，调整后，保障性住房预征率为零，普通标准住宅预征率为 1%，非普通标准住宅预征率为 3%，其他类型房地产预征率为 4%。自 2025 年 4 月 30 日起，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）

十二、允许已供土地分宗处置

对因规划调整、企业经营困难或破产等原因无力全部及时开发建设的土地，在房地产企业开发项目继续履行原约定的小区公共配套设施建设等有关责任义务的前提下，可分割宗地。对分割后拟转让的土地，由转让双方在合同中明确受让人须履行小区公共配套设施建设等有关责任义务，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。（责任单位：市自然资源和规划局、市不动产登记服务中心）

十三、支持房地产企业分期缴纳土地出让金

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的 20% 缴纳；采取分期缴纳出让金的，在签订土地出让合同后，一个月内缴纳土地出让价款不低于 50% 后，余款可在一年内缴清。市自然资源规划、住建、城管等相关部门加强监管，对未按照土地出让合同约定动工开发、造成闲置的，依法依规予以处置。（责任单位：市自然资源和规划局、市住建局、市城市管理局）

十四、支持项目分期建设分期验收

根据建设单位申请，可对房地产企业已建成且满足使用功能的单体工程分批次开展规划核实；在房屋建筑工程质量、消防、人防等满足相关要求的前提下，可对项目开展分期竣工验收、分期交房。对土地出让价款缴纳不低于 50% 且可覆盖分期地块的项目，在保障分期地块公共基础设施、公共服务设施满足规范要求 and 未侵害他人合法权益的前提下，可允许分期规划建设，分期办理《建设工程规划许可证》《施工许可证》《商品房预售许可证》，并分期进行规划核实、验

收和办证。（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、提升商品住房品质

落实“好房子”建设标准，加大低密度、高品质住宅供给；鼓励支持房地产企业按照好房子理念和有关规范规定，对项目未开工部分建设工程的设计方案进行正向优化调整，进一步提高住宅品质。

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“新技术、新工艺、新材料、新设备”；支持引导房地产开发企业建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子，打造“急救保命+生活服务+中医康养”的“好房子”试点项目、打造完整社区建设样板。

（责任单位：市住建局、市自然资源和规划局、市卫生健康体育委员会）

十六、统筹规划配建设施

科学布局项目区内公共用房、养老用房、幼儿园等公建配套设施。优化容积率计算规则，项目配建的开闭所、变配电室、热交换站、二次供水加压泵站、综合通信接入机房、公厕、生活垃圾收集站等市政类公用设施的建筑面积不计入容积率；项目配建且无偿移交给相关政府部门的幼儿园、养老服务设施等社区配套公共服务设施的建筑面积不计入容积率。探索按照社区生活圈（邻里中心）规划技术要求，统筹规划布设托幼、教育、医疗、商服、体育健身、养老、公

园、游园等配套设施，充分满足社区居民需求。（责任单位：市自然资源和规划局、市住建局）

十七、支持“白名单”项目融资

充分发挥城市房地产融资协调机制作用，用好各类政策工具，推动问题项目修复，扩大“白名单”项目覆盖范围，推动更多房地产项目获得融资支持。各金融机构应建立绿色通道，优化贷款审批和发放流程，提高贷款审批效率，加大项目贷款投放力度，力争做到应贷尽贷。（责任单位：市住建局、南阳金融监管分局、市中级人民法院）

十八、科学把握供地节奏

按照住房年度计划和土地供应计划有序供地。商品住宅去化周期超过18个月时，暂停新增商品住宅用地申报并严格控制新增住宅用地报批、出让；对企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工以及已动工地块中可分割暂未建设的住宅用地，积极争取地方政府专项债券资金实施收回收购；企业能够继续开发建设的，支持企业优化设计方案进行开发。

（责任单位：市自然资源和规划局、市住建局）

十九、合理控制新增商品住房供应

针对商品住房超出合理库存的，原则上对已出让未动工项目可先暂停办理规划、施工手续，暂缓项目开工建设；同时严格把控在建未售房地产项目预售许可审批条件，推动商品房库存去化周期保持在合理区间内。（责任单位：市自然资源和规划局、市住建局）

二十、加强舆论引导

定期向社会公开房地产市场交易及企业信用等信息，引导房地产企业和中介机构如实披露房源信息；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）

本措施自印发之日起施行，有效期至2026年12月31日，由市住建部门会同市相关主管部门负责解释；相关政策措施执行期限与上级政策期限保持一致。相关政策措施如遇上级政策调整，同步执行调整后的上级政策。各县（市、区）可参照执行。