**邓州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）**

为贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府决策部署，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标，进一步激活邓州市房地产市场主体活力，促进房地产市场平稳健康发展。结合邓州实际，制定以下措施：

一、改善房地产项目审批流程。按照土地使用权出让合同约定的开发期限，加快推进项目建设，调整工程形象进度为6层以下的商品房项目，完成主体1层结构封顶工程；7至12层小高层建筑完成主体2层结构封顶工程；13层以上高层建筑完成主体4层结构封顶工程，即可申请商品房预售许可。鼓励有条件有实力的开发企业现房销售。（责任单位：房产管理中心）

二、强化房地产企业信用等级结果运用。建立完善房地产企业信用等级评价体系，强化评价结果共享应用，将重点监管资金额度与房地产开发企业信用综合评价结果挂钩，按照信用评价等级实施差异化管理。信用等级B级及以上的房地产开发企业在项目主体工程完成后，可申请拨付2%不可预见费；二次结构、内外墙粉刷工程完成后，可申请拨付2%不可预见费；水、电、门窗工程完成后，可申请拨付2%不可预见费；消防、电梯、外墙装饰工程完成后，可申请拨付2%不可预见费。信用等级C级的房地产开发企业主体、二次结构、内外墙粉刷工程完成后，可申请拨付2%不可预见费；水、电、门窗、消防、电梯、外墙装饰工程完成后，可申请拨付2%不可预见费。

经房地产开发企业同意,监管部门可直接支付施工企业建设必需的建筑材料费、人工费、设备费等相关支出，同时，根据企业施工进度，实行多节点拨付。（责任单位：市房产管理中心）

三、促进新建商品房、二手房消费联动。支持城镇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。（责任单位：市税务局、房产管理中心）

四、优化公积金贷款使用办法。允许异地缴存公积金职工在邓购房申请公积金贷款，实现异地职工享有在邓同等住房公积金贷款政策。提高贷款最高限额，单人缴存公积金的家庭，最高限额由不得超过40万元提高到不得超过50万元；借款人及配偶均缴存公积金的家庭，最高限额由不得超过50万元提高到不得超过60万元。（责任单位：住房公积金管理中心、人民银行邓州支行）

五、支持合理住房需求。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邓的新市民，在邓州市中心城区购买首套新建商品住房并完成契税缴纳的，可以享受所缴契税款50%补贴，补贴以家庭为单位，夫妻双方不能同时享受。鼓励房地产开发企业对符合上述条件的购房户每套优惠5000-10000元。

申请购房补贴由市房产管理中心负责受理，市人力资源和社会保障局、市教体局、市房管中心对购房补贴进行审核；市财政局将补贴资金拨付至市房产管理中心，由市房产管理中心将购房补贴支付到符合条件的购房人提供的个人账户。（责任单位：市房产管理中心、财政局、人力资源和社会保障局、市教育和体育局、税务局、公安局、人才发展集团）

六、加大信贷融资支持。定期组织银企对接，为银企双方搭建桥梁，鼓励金融机构对受困企业贷款展期、续贷，按照依法依规、风险可控、商业可持续的原则，稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务，有效缓解市场主体资金链运行压力。

金融机构要区分项目风险与企业集团风险，加大对优质项目的支持力度，在风险可控基础上，适度加大流动性贷款等支持力度，满足房地产开发企业合理融资需求，不盲目抽贷、断贷、压贷，不搞“一刀切”，不得强行划转重点监管资金，保持我市房地产开发贷款平稳有序投放。（责任单位：市金融服务中心、人民银行邓州支行、南阳市银保监分局邓州监管组）

七、降低个人住房消费负担。各金融机构要加大个人住房按揭贷款投放，根据借款人的信用状况、还款能力等合理确定具体首付款比例和利率水平，更好满足购房者合理住房需求；对因疫情原因无法及时偿还住房按揭贷款的特殊困难群体，落实延期偿还相关政策。对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，金融机构执行首套房贷款政策。（责任单位：市金融服务中心、人民银行邓州支行、南阳市银保监分局邓州监管组）

八、建立良好土地市场秩序。收紧变相集资房用地审批。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，对巳纳入储备的经营性用地，根据土地市场的需求适时调整土地供应，优先满足住宅用地需求。住宅用地竞买保证金可按不低于出让最低价20%缴纳；允许分期缴纳出让金，首次缴纳比例不低于出让款的50%前提下，剩余价款必须在一年内商品房预售许可证办理前缴清。同时加大批而未供和闲置房地产开发用地的盘活力度。（责任单位：市自然资源和规划局）

九、推行货币化安置。在中心城区基础设施建设、城市更新工作推进中，鼓励被征迁群众选择货币化安置，缩短安置周期，减少过度安置费，进一步激活我市房地产市场活力。（责任单位：市住房和城乡建设局、财政局）

十、保障业主子女就近入学。在新建学校周边优先规划建设配套完善的住宅社区，凡是在城区购房并实际入住的，持不动产证或购房合同，义务教育起始年级（一年级、七年级）子女免试就近入学。（责任单位：市教育和体育局）

十一、提高政务服务水平。在一定范围内试点使用商业银行、商业保险、国有担保机构出具担保函替代预售监管资金的方式释放预售监管资金流动性；精简房地产项目审批程序，加大部门对接，提前介入、优化流程，实行更便民利企的服务方式，推动“互联网+不动产登记”向更高层级发展，推进“交房即发证”常态化开展。实施更加精准的扬尘防控措施，增加有效施工天数。（责任单位：市自然资源和规划局、住房和城乡建设局、房管中心、市政务服务和大数据中心）

十二、健全网上舆情监测机制。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。相关部门要加强网络平台、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。（责任单位：市委宣传部、市融媒体中心、公安局、房产管理中心）

十三、切实履行房地产市场主体责任。各相关责任单位要妥善处置企业欠款，及时退还各类保证金，落实规费减免政策及优惠政策，积极引导支持房地产开发企业开展促销活动。市住房城乡建设、房管中心、自然资源规划、财政、税务、金融、公积金等有关部门和单位要大力协同，适时研判房地产市场走势，做好市场监测分析。房地产开发企业要强化企业主体责任，找准产品定位，提高产品品质，共同促进房地产市场平稳健康发展。（责任单位：市住房和城乡建设局、自然资源和规划局、房产管理中心、财政局、税务局、金融服务中心、公积金管理中心）

本措施自发布之日起执行，试行期一年。具体政策措施已明确执行期限的，从其规定。