

淮滨县人民政府办公室文件

淮政办〔2024〕50号

淮滨县人民政府办公室 关于印发淮滨县进一步促进房地产市场平稳 健康发展的若干措施的通知

各乡、镇人民政府，各街道办事处，县人民政府有关部门：

《淮滨县进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

淮滨县人民政府办公室

2024年11月26日

淮滨县进一步促进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、省委、省政府和市委、市政府最新决策部署，适应我县房地产市场供求关系新形势，进一步满足居民刚性和改善性住房需求，促进全县房地产市场平稳健康发展。依据《河南省进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》《信阳市进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》及相关规定，现结合我县实际，制定以下工作措施：

一、收购等量的已建成未出售商品房转化为保障性住房。争取国家设立的 3000 亿元保障性住房再贷款政策支持，在合理测算保障性住房需求的基础上，摸清存量商品房房源，按照以需定购原则，支持收购已建成未出售商品房用于保障性住房。支持已纳入保障性住房建设计划尚未建设的项目依规调整，不再建设，改为收购等量的已建成未出售商品房转化为保障性住房。

二、推行购房契税补贴。开展购房契税补贴工作，自文件印发之日起至 2025 年 6 月 30 日前购买新建商品住房或二手商品住房的，按其购买新建商品住房或购买二手商品住房已缴纳契税金额 100%给予奖补。

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），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。家庭第二套住房是指已拥有一套住房的家庭购买的第二套住房（对于 2024 年 12 月 1 日后个人购买住房申报缴纳契税的，以及 2024 年 12 月 1 日前购买住房但于 2024 年 12 月 1 日后申报缴纳契税的，符合新发布公告规定的均可按新发布公告执行）。

三、调整商业性个人住房贷款套数认定标准和降低首付比例。居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员名下在县内无成套住房，不论是否已利用贷款在其他县、区购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策；家庭住房套数，由新购商品住房属地不动产登记部门提供查询端口，有查询需要的机构自行查询。首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整至 15%，统一首套房和二套房的房贷最低首付比例，将二套房贷款最低首付比例由当前的 25% 下调到 15%。取消首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。

四、优化住房公积金贷款模式和贷款额度。全面开展住房公积金贷款与商业银行贷款相结合的组合贷款和“商转公”贷款业务。提高住房公积金贷款最高额度，对于单身或夫妻双方只有一方缴存住房公积金的，在购买商品住宅时最高贷款额度调整为

70 万元；夫妻双方均缴存住房公积金的，在购买商品住宅时最高贷款额度调整为 100 万元。对经认定的信阳市高层次人才，单身或夫妻双方只有一方缴存住房公积金的，在购买商品住宅时，最高贷款额度不超过 80 万元；夫妻双方均缴存住房公积金的，在购买商品住房时最高贷款额度不超过 110 万元。对购买装配式商品住宅的住房公积金缴存职工，申请住房公积金贷款按照高层次人才最高贷款额度执行。灵活就业人员缴存住房公积金的，申请公积金贷款时享受单位职工同等政策。支持异地缴存公积金的家庭在淮滨购房，申请公积金贷款时享受淮滨市民公积金贷款同等优惠政策。

支持提取个人住房公积金账户资金支付购买新建商品住房首付款，提取住房公积金账户资金不高于房屋首付款。支持新市民、青年人的租房提取，开户和缴存 3 个月以上即可办理提取业务，可按月提取或按年提取住房公积金，累计提取金额不超过年提取额度。每个家庭年提取额度不超过 19000 元；无房产的多子女家庭在原有年提取额度上增加 5000 元。农村宅基地上的房屋在租房提取住房公积金及申请住房公积金贷款时，不计入房屋套数。

五、全面推行“交房即交证”。通过信息共享、优化流程、并联审批、限时办结等方式，推动商品房完成首次登记时即能够依据购房人申请办理转移登记。强化住建、房管、不动产、税务信息共享，全面推行“一窗办理”“集成办理”，大力推进“全

程网办”等便民服务措施，进一步简化办事流程，精简资料受理，缩短办证时间，全面推行“一次性告知”等制度机制，推动测绘、验收、首登、缴税和转移登记等流程全方位整合，实现商品住房交房即可取得《不动产权证书》。

建立“房地产企业样本库”收集县域内所有房地产开发企业项目信息，并向房地产企业派驻“企业咨询专员”，与企业加强联系，时刻关注房地产企业工程进度，房地产开发企业项目建设单位工程竣工后，组织工程竣工验收和规划核实的同时，县不动产登记中心将其纳入“交房即交证”范围，提前介入，组织整理办理商品房首次登记和转移登记所需资料。房地产企业通过规划核实和工程竣工验收后，即可办理商品房首次登记和转移登记。对大批量的商品房首次登记，不动产登记中心开设绿色通道，在保证其他业务正常登记的情况下，固定受理人员，优先登记，确保交房的同时购房人拿到属于自己的不动产权证书。

六、优化市场定价。县房地产主管部门不再对新建商品住房销售价格进行指导，开发企业按照市场供求自主定价进行销售、办理商品房预（销）售许可（备案）手续，并在售楼部公示一房一价。

七、优化购房惠民政策。非购房属地户口的购房家庭，愿意户口迁入的家庭子女接受基础教育享有与辖区户籍人口同等待遇，不愿意户口迁入的家庭子女接受义务教育，凭不动产权证书或网签备案购房合同享有与辖区户籍人口同等待遇。

非购房属地户口的购房家庭，其家庭成员享有与辖区居民同等待遇的就医和养老等社会保障的权利。在所购房屋辖区内与本辖区居民同等享受社区日间照料中心、美好邻里中心、老年助餐点、入住养老机构等优惠待遇；对非我县户籍的购房家庭，按照我县户籍人员享受养老服务相关政策，高龄、失独老人可享受同等标准的居家养老上门服务。

八、取消商品住房（含新建商品住房和二手住房）转让限制年限规定（有限制产权转让的除外）。自取得不动产权证（房屋所有权证）之日起即可转让。取消普通住宅和非普通住宅标准。

九、化解存量土地，积极稳妥推动房地产项目建设。2024年3月31日之前，竞得的土地使用权，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房地产项目用地。对于项目投资额未达到25%的，企业可申请预告登记；企业可以跨银行申请办理“带押过户”业务；支持企业依法通过兼并重组、引入第三方资金等方式进行合作开发；对于企业因经营需要不再继续开发，或无法继续开发的部分，可分割宗地转让给其他经营主体开发利用。以上政策有效期截至2027年12月31日。

对已出让尚未建设的非住宅商品房用地，综合考虑当地住宅、非住宅去化周期等因素，在依法收回土地后，根据市场需求依规按程序对土地用途进行调整。

十、优化调整房地产项目计容面积、公摊、配套设施等建筑设计规则。在不改变用地性质和容积率的前提下，允许调整住房

套型结构，依法办理相关审批手续。

十一、严格控制新增住房供应节奏，从严商品房预售许可审批。在建项目加强与个人住房按揭贷款、个人住房公积金贷款发放条件衔接，新建项目原则上按照个人住房按揭贷款、个人住房公积金贷款发放条件审批，促进商品住房库存去化周期保持在合理区间。

十二、在推动城市更新过程中涉及到对被征迁居民和农村征拆群众进行安置的，按照先安置、后搬迁的原则，优先采用“房票+”安置或“以购代建”方式安置。

十三、根据《河南省物业管理条例》《河南省住房和城乡建设厅河南省发展和改革委员会河南省市场监督管理局关于规范物业服务收费工作的通知》相关规定，推进“红色物业”全覆盖。强化党建引领作用，规范收费行为，健全收费调价机制，物业服务企业在小区显著位置设立物业服务收费信息监督公示栏，不得违规捆绑收费、提价收费，不得违法采取停水、停电、电梯管控、门禁管控等强制方式催收物业费，推动物业服务质价相符。创新物业服务方式，提高物业服务智慧化水平。

十四、对进城农村人口、外来人员、产业工人、引进人才和“房票+”安置群众实施购房补贴。对进城农村人口购买纳入政府房源超市商品房的，给予购房总房款 10%的购房补贴；对外来人员和在县高新技术开发区内企业务工满 6 个月的产业工人购买纳入政府房源超市商品房的，给予购房总房款 15%的购房补

贴；对在淮工作的全日制高校本科生、硕士研究生、博士研究生购买纳入政府房源超市商品房的，分别给予购房总房款 20%、22%、25%的购房补贴；对拆迁安置选择“房票+”安置和已拆迁待安置的群众购买政府房源超市商品房的，给予购房总房款 20%的购房补贴。购房补贴不重复享受，以最高补贴标准执行。该补贴试行 2 年（2024 年 12 月 1 日至 2026 年 11 月 30 日。具体补贴细则见附件：淮滨县购房补贴发放工作实施细则）。

十五、针对在淮投资土地一、二级联动及产业导入的企业，在享受以上奖补政策基础上，采取多种形式合作。

该文件自发布之日起实施。《淮滨县促进房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）的通知》（淮政办〔2022〕50 号）同时废止。

附件：淮滨县购房补贴发放工作实施细则

附 件

淮滨县购房补贴发放工作实施细则

为贯彻落实《淮滨县进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》（以下简称《措施》）有关要求，进一步细化落实购房补贴发放工作，现结合我县实际，特制定本实施细则。

一、适用范围及补贴对象

本细则适用于进城农村人口、外来人员、产业工人、引进人才、拆迁安置选择“房票+”安置的群众和已拆迁待安置的群众，对购买纳入政府房源超市的商品房实施购房补贴。购房补贴试行2年（2024年12月1日至2026年11月30日）。

二、补贴标准

1. 对进城农村人口购买纳入政府房源超市商品房的，给予购房总房款10%的购房补贴；
2. 对外来人员和在县高新技术开发区内企业务工满6个月的产业工人购买纳入政府房源超市商品房的，给予购房总房款15%的购房补贴；
3. 对在淮工作的全日制高校本科生、硕士研究生、博士研究生购买纳入政府房源超市商品房的，分别给予购房总房款20%、22%、25%的购房补贴；
4. 对拆迁安置选择“房票+”安置和已拆迁待安置的群众购

买政府房源超市商品房的，给予购房总房款 20%的购房补贴。

三、申请程序

（一）申请材料

申请人需提交以下材料：

1. 身份证明材料（如身份证、户口簿、务工证明、学历证明、拆迁安置证明等）；
2. 已网签的商品房买卖合同；
3. 购房全款票据和实缴房款收据；
4. 购房补贴申请表；
5. 相关部门要求的其他材料。

（二）审核流程

1. 申请：购房人提出申请；
2. 初审：涉及经办部门负责审核申请人资格；
3. 复审：县房产中心对相关部门上报的资料进行复审，重点审核商品房买卖合同网签、备案时间、备案价格（申请购房补贴房源是否存在撤销网签合同和备案的情形等）。审核结果进行公示，公示无异议后进行备案同时送资金结算部门进行补贴。

（三）资金结算

资金结算单位根据县房产中心报送的结果向购房群众出具补贴票据，凭票据房企直接在购房款中去除补贴部分，资金结算单位按季度向房企兑付购房补贴（补贴采取现金直接补贴或抵扣相关费用或以土地兑付等方式补贴），补贴资金打入监管账户。

四、有关事项说明

（一）商品房补贴范围，按照《城市房地产开发经营管理条例》规定，指由具有房地产开发资质的房地产企业开发销售并纳入政府房源超市的新建商品房（不含二手房）。

（二）购房时间、购房面积及购房合同价款等信息以县房产中心商品房预售及合同备案信息管理系统中登记的内容为准。对于新开发房产项目，房屋定价原则上不高于同期、同区域价格。

（三）在《措施》实施前已经网上签约备案的商品房，通过退房再重新签约备案的（包括同一家庭内其他人员换名购买），不享受购房补贴政策。

（四）对同时符合多项补贴条件的人员，按就高不重复的原则给予补贴。

（五）买受人享受购房补贴后，由于特殊原因确需退房的，需全额退还购房补贴。县房产中心凭退款证明办理商品房买卖合同注销手续。

（六）已享受购房补贴政策的商品房，有转让、赠与、析产等房产过户行为的，不再享受购房补贴政策。

（七）买受人应如实填写申请信息，提供真实有效的证明材料。若发现申请人提供虚假信息，采取欺骗手段获取购房补贴，将取消补贴资格，涉嫌违法犯罪的，移送司法机关处理。在购房补贴审核发放过程中，如工作人员有违规行为，依法依规严厉查处。

五、附则

本实施细则施行自 2024 年 12 月 1 日至 2026 年 11 月 30 日止，由县房产中心及相关部门负责解释和修订。

- 附表：1. 淮滨县对进城农村人口购房补贴申请表
2. 淮滨县高新区内务工人员购房补贴申请表
3. 淮滨县外来人员购房补贴申请表
4. 淮滨县高层次人才购房补贴申请表
5. 淮滨县选取“房票+”安置群众购房补贴申请表

附表 1

淮购房补贴申字[]第 号

淮滨县进城农村人口购房补贴申请表

申请人姓名		身份证号	
户籍地址		联系电话	
商品房地址		建筑面积 (m ²)	
商品房单价		商品房总价	
按照《淮滨县进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》之规定, 本人符合购房补贴条件, 现申请购房补贴 万元。本人承诺, 填报内容真实有效, 如有虚报, 责任自负, 并愿承担由此产生的一切后果。 申请人签章: 年 月 日			
村民委员会 审核意见	负责人签字: (单位盖章) 年 月 日		
乡镇(办) 审核意见	负责人签字: (单位盖章) 年 月 日		
县房产中心 审核意见	负责人签字: (单位盖章) 年 月 日		
资金结算单位 审核意见	负责人签字: (单位盖章) 年 月 日		

附表 2

淮购房补贴申字[]第 号

淮滨县高新区内务工人员购房补贴申请表

申请人姓名		务工企业	
务工时间		移动电话	
身份证号			
商品房地址		建筑面积 (m ²)	
商品房单价		商品房总价	
按照《淮滨县进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》之规定，本人符合购房补贴条件，现申请购房补贴 万元。本人承诺，填报内容真实有效，如有虚报，责任自负，并愿承担由此产生的一切后果。 申请人签章： 年 月 日			
用人企业 审核意见	负责人签字：_____（单位盖章） 年 月 日		
高新技术开发 区审核意见	负责人签字：_____（单位盖章） 年 月 日		
县房产中心 审核意见	负责人签字：_____（单位盖章） 年 月 日		
资金结算单位 审核意见	负责人签字：_____（单位盖章） 年 月 日		

附表 3

淮购房补贴申字[]第 号

淮滨县外来人员购房补贴申请表

申请人姓名		户籍所在地	
身份证号		移动电话	
商品房地址		建筑面积 (m ²)	
商品房单价		商品房总价	
按照《淮滨县进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》之规定，本人符合购房补贴条件，现申请购房补贴 万元。本人承诺，填报内容真实有效，如有虚报，责任自负，并愿承担由此产生的一切后果。 申请人签章： 年 月 日			
现居住地 乡镇（办） 审核意见	负责人签字： (单位盖章) 年 月 日		
县房产中心 审核意见	负责人签字： (单位盖章) 年 月 日		
资金结算单位 审核意见	负责人签字： (单位盖章) 年 月 日		

附表 4

淮购房补贴申字[]第 号

淮滨县高层次人才购房补贴申请表

申请人姓名		工作单位及职务	
人才类别		来淮时间	
毕业院校		移动电话	
身份证号			
商品房地址		建筑面积 (m ²)	
商品房单价		商品房总价	
按照《淮滨县进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》之规定，本人符合购房补贴条件，现申请购房补贴 万元。本人承诺，填报内容真实有效，如有虚报，责任自负，并愿承担由此产生的一切后果。 申请人签章： 年 月 日			
审核单位意见	申请人所在单位审核意见： 该申请人为_____人才，符合申请购房补贴标准。 负责人签字：_____（单位盖章）年 月 日		
	县人社局审核意见： 负责人签字：_____单位盖章： 年 月 日		
	县房产中心审核意见： 负责人签字：_____单位盖章： 年 月 日		
	资金结算单位审核意见： 负责人签字：_____单位盖章： 年 月 日		

附表 5

淮购房补贴申字[]第 号

淮滨县选择“房票+”安置或已拆迁待安置 群众购房补贴申请表

申请人姓名		身份证号	
户籍地址		联系电话	
商品房地址		建筑面积 (m ²)	
商品房单价		商品房总价	
按照《淮滨县进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》之规定，本人符合购房补贴条件，现申请购房补贴 万元。本人承诺，填报内容真实有效，如有虚报，责任自负，并愿承担由此产生的一切后果。 申请人签章： 年 月 日			
乡镇（办） 审核意见	负责人签字： （单位盖章） 年 月 日		
县房产中心 审核意见	负责人签字： （单位盖章） 年 月 日		
资金结算单位 审核意见	负责人签字： （单位盖章） 年 月 日		

淮滨县“双招双引”工作
领导小组办公室