

信阳市住房和城乡建设局文件

信建房〔2024〕9号

信阳市住房和城乡建设局 关于印发《信阳市2024年住房发展年度计划》的 通知

各有关单位：

按照住房和城乡建设部《关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知》（建房函〔2024〕20号）河南省住房和城乡建设厅《关于转发住房和城乡建设部关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知的通知》（豫建房〔2024〕55号）要求，信阳市住房和城乡建设局组织编制了《信阳市2024年住房发展年度计划》，已经市委市政府同意，现印发给你们，请各单位切实落实主体责任，认真组织实施，全力推动各项计划任务完成，进一步适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，促进房地产市场平稳健康发展。

特此通知。

2024年5月17日



信阳市 2024 年度住房发展计划

为贯彻落实《住房和城乡建设部关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知》《河南省住房和城乡建设厅关于转发住房和城乡建设部关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知的通知》《信阳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》《信阳市国土空间总体规划（2021—2035 年）》等相关文件的要求，适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，建立“人、房、地、钱”要素联动机制，完善“保障+市场”的住房供应体系，促进房地产市场平稳健康发展。结合上年度计划实施情况和相关政策，特编制本发展计划。

一、2023 年住房供应情况

（一）保障房供应

1.租赁补贴发放情况。市本级（含浉河区、平桥区、羊山新区等）共发放住房困难群众租赁补贴 2205 户，争取到中央财政住房租赁专项补助资金 96.3 万元。

2.保障性租赁住房项目建设情况。省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下达 2023 年保租房新开工建设任务为 22 个项目 21893 套，现已全部开工建设。争取到 2023 年中央财政租赁住房补助资金约 2.59 亿元、省级财政保障性租赁住房专项资金 5249.3 万元。

3.商品房配建保障房处置情况。羊山新区恒大·翡翠龙庭项

目、印象湖山一期、建业壹号城邦、信阳榕基软件园、信合·湖
东春天 5 个项目配建的保障性住房共计 1223 套已完成回购。

(二) 商品住房供应

1.商品住房上市交易情况。2023 年，全市商品住房上市交易
33143 套，面积 406.90 万平方米。2022 年，全市商品住房上市
交易 31969 套，面积 394.67 万平方米。2021 年，全市商品住房
上市交易 46849 套，面积 575.15 万平方米。

信阳市商品住房交易数据

	商品住房/套	同比升降	面积/万平方米	同比升降
2023 年	33143	3.67%	406.90	3.10%
2022 年	31969	-31.76%	394.67	-31.38%
2021 年	46849	9.93%	575.15	6.08%

信阳市市本级商品住房批准预售情况

	商品住房/套	同比升降	面积/万平方米	同比升降
2023 年	7912	-28.14%	103.5	-24.18%
2022 年	11010	-47.38%	136.5	-46.15%
2021 年	20924		253.5	

提供单位：局行政审批科

以市本级为例，2023 年批准预售商品住房 7912 套，面积
103.5 万平方米，同比下降 28.14%、24.18%；2022 年批准预售
商品住房 11010 套，面积 136.5 万平方米，同比下降 47.38%、

46.15%；2021年批准预售商品住房20924套，面积253.5万平方米。三年来，全市商品住房上市交易套数、面积呈现缩减和不稳定态势；市本级批准预售商品住房套数、面积同比不断下降。

2.商品住房销售价格。商品住房销售均价为5792.41元/平方米，同比下降10.35%。商品住房销售价格仍处于下行期稳状态。

3.商品住房施工、竣工面积。2023年房地产开发企业住宅施工1621.67万平方米，竣工258.21万平方米，同比下降19.3%，33.7%。

4.商品住房去化周期。截至2024年3月底，商品住宅累计可售面积146.14万平方米去化周期20个月。商品住宅去库存任务艰巨。

（三）住房供应取得成效

1.强化住房保障能力，大力推进保租房项目建设。22个项目21893套住房全部开工，争取中央、省补助资金3.11亿元，项目建设量和争取资金量均居全省第一位。加快棚户区改造，15个项目6883套住房开工率100%，排名全省第一方阵。有效破解历史遗留问题，加快商品房配建保障房分类处置，5个项目1223套配建房完成回购。

2.化解风险矛盾，创新“四着力、三结合”模式完成征收安置目标任务。33个省台账征收安置问题100%整改销号，提前完成房屋征收安置省定任务，排名全省第一。创新房票安置，开出房票2405张，安置面积29.48万 m^2 ，经验做法被省政府专题刊发

推介。

3.全力推进“保交楼”与问题楼盘化解。探索“平台介入、企业托管、委托代建、确保交楼、盈余化债”化解路径，93个项目2.62万套房屋实现交付，在全国2万套以上保交楼任务的55个城市交付率排名第十，被省政府通报表扬。建立“领导包案、分类施策、府院联动”的问题楼盘化解工作机制，4.06万户完成办证，实现了愿办尽办。

4.惠民生，完成“一户一表”改造任务。着力解决水电“合表”难题，完成678个住宅小区、19.21万户供水改造，464个住宅小区、11.31万户用电改造，实现“一网通办、缴费直达”。

二、2024年住房供应面临形势

（一）保障住房供应面临形势

截至2023年末，市本级通过回购配建保障性住房转化成保障性租赁住房1075套。据统计，市委人才工作委员会认定的高层次E类人才中，符合申报保障性租赁住房的人数已达到5564人，不包含2021年来“万名学子回归工程”引进的青年人才31156人。现有的已建成交付的保障性住房已无法满足引进青年人才和高层次人才住房需求，与全市建设青年发展性城市需求不匹配，呈现需求大于供给的趋势。同时，社会投资建设的保障性租赁住房项目受资金影响，普遍建设进度缓慢；国有平台公司承建的保障性租赁住房项目受融资渠道限制，推进力度不理想。

（二）商品住房市场供应面临形势

聚焦 2023 年以来商品住房市场“人、房、地、钱”要素急速变化，准确识变、科学应变、主动求变，更好把握 2024 年商品住房市场供应质和量。

1.人。2023 年末全市常住人口 604.80 万人，城镇常住人口 318.79 万人，乡村常住人口 286.01 万人；常住人口城镇化率为 52.71%，比上年末提高 0.95 个百分点。全年出生人口 3.7 万人，人口出生率为 6.06‰；死亡人口 5.4 万人，人口死亡率为 8.84‰；自然减少人口 1.7 万人，自然增长率为-2.78‰。常住人口总量下降，城镇化水平稳步提升，自然增长人口数呈负增长，人口老龄化加深，商品住房需求放缓。

2.房。2023 年，全市城镇家庭人均住房面积 55.43 平方米，高于全国城市家庭人均住房面积 18.91 百分点（《中国人口普查年鉴-2020》显示，城市家庭人均居住面积为 36.52 平方米）。受三年疫情和经济下行等因素影响，商品住房施工、竣工面积、预售套数、上市面积和销售价格等同比下降明显，销售低迷，市场信心仍显不足。

3.地。2021、2022 年、2023 年全市住宅用地实际供应 3466 亩、2916 亩、1987 亩。以信阳市市本级为例，2023 年，住宅用地计划供应 5220 亩，实际供地 1181 亩。2022 年、2021 年住宅用地计划供应分别为 3900 亩、2460 亩，实际供地分别为 699 亩、1208 亩。综合三年实际供应数据分析，商品住房土地供应有效需求呈现不稳定和缩减态势。

信阳市市本级商品住宅用地计划供应和成交情况

年 度	用地供应计划/亩	实际供应/亩
2023 年	5220	1181
2022 年	3900	699
2021 年	2460	1208

提供单位：市自然规划局

4.钱。2021年、2022年、2023年三个年度各类金融机构为信阳市市本级提供房地产开发贷款、个人住房贷款总额分别为21.14亿、385.68亿，21.46亿、378.03亿，19.49亿、361.84亿。其中，2023年保交楼专项借款项目第一、二批共获批专项借款资金27.7亿元，累计支付施工单位和材料供应商25.935亿元，资金使用率93.63%。三年来，市本级房地产开发贷款、个人住房贷款连续呈缩减态势。

信阳市市本级金融机构房地产贷款情况

单位：万元

年 度	房地产贷款	其中：房地产开发贷款	其中：个人购房贷款
2023 年	3820978	194901	3618446
2022 年	3995137	214580	3780347
2021 年	4068177	211378	3856799

提供单位：市人民银行

三、2024 年住房供应计划

(一) 保障房供应计划

1. 资金与投资计划

(1) 租赁补贴。对符合条件的低保及低收入住房困难家庭，按规定发放住房租赁货币补贴，继续实现应保尽保。2024 年市本级计划面向低收入家庭、低保家庭发放户数 454 户、42.5 万元。

(2) 投资计划。2024 年全市保障性租赁住房计划投资 263002 万元。市本级保障性租赁住房计划投资 171909 万元，主要用于 2022 年和 2023 年项目续建。

2. 保障性租赁住房建设筹集目标

(1) 保障性租赁住房建设筹集目标。按照 2022 年、2023 年省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下达的保障性租赁住房建设计划，市本级结合实际谋划的 2024 年保障性租赁住房项目，计划在 2024 年年底前共建设筹集保障性租赁住房 18480 套、859889.98 平方米。

(2) 基本建成（含竣工）目标。2024 年年底中心城区计划基本建成（含竣工）保障性租赁住房 7203 套（间）、395859.98 平方米。

(3) 供应分配目标。2024 年年底中心城区计划分配保障性租赁住房 1233 套（含回购转化成保障性租赁住房，以及 2024 年建成交付可实现拎包入住的）。

(二) 商品住房供应计划

1.商品住房建设用地计划供应。按照《关于发布市本级 2024 年度国有建设用地供应计划的通知》（信政文〔2024〕29 号）要求，中心城区商品住房建设用地计划供应 4486.95 亩，预计实际供应约 2000 亩。按照规划建设周期，三年后才能形成有效的商品住房供应。

2.商品住房供应计划。综合统计分析过去三年商品住房交易数据，预计 2024 年批准预售商品住房供应约 26000 套、面积约 320 万平方米。

四、2024 年住房发展保障措施

（一）抓“好房子”建设，构建“好房子”建造完整产业链。按照绿色、低碳、智能、安全的标准，做好户型设计、配套设施建设、公共服务供给，让群众能够住得健康，用得安全方便，健全完善“好房子”指标体系、技术标准与实施指南，持续加快未来社区试点示范建设，依托科研创新“六大平台”，延伸“好房子”建造完整产业链，探索城市建设从开发型向运营型转变、从造房子向“造生活、造社区”转型的新机制、新模式，巩固拓展“四好”建设的典型城市建设成果。

（二）加大科技投入，推进未来人居科技创新应用。围绕探索城市建设从开发型向运营型转变，科学配置人、房、地、钱等核心要素，充分发挥行业创新主体作用，加大科技投入，积极与住建部科技中心、省住建厅沟通对接，签订框架合作协议，出台实施意见，深入推进未来人居科技创新应用；加快推动“四好”

人居科技产业集聚示范区、“四好”建设创新示范市“两个创建”，提升创建水平和对外影响力，形成产业链研发创新互动机制，打造“四好”建设产学研合作新高地，打造“四好”建设“信阳样板”。

（三）持续推进住房保障体系建设，满足不断增长的住房刚性需求。加快构建保障性租赁住房配租相关政策体系，切实解决新青年、新市民住房问题，提供宜业宜居环境，推进以人为核心的新型城镇化加快发展；规范公租房管理，进一步提升公租房专业化、规范化管理水平，切实管好、用好公租房，提升入住群众的满意度和获得感；充分运用信息化手段，落实准入退出机制，全面提升住房保障服务水平；加快保租房建设进度，督促各县区加快施工进度，加大资金投入，倒排工期，推进工程建设进度。对进展缓慢的项目，明确时间节点，主动调整，多措并举，加快建设进度；探索保交楼、配建保障房分类处置工作相结合的模式，采取购买存量商品房、回购商品房配建保障房方式增加保租房房源，多渠道满足新市民、新青年的住房需要；探索保租房运营管理模式，贯彻保租房管理相关法规政策，对建成交付使用的保租房从分配入住、服务质量、运行效率上进行监督管理，保障运营管理机构 and 住户的权益；强化督导检查，对保障房建设进展情况进行督查、考评、通报，将督查、考评情况纳入保障性租赁住房监测评价考评体系，对开工进度缓慢的县区政府及主要领导下发督导和提醒函，加大工作力度，完成项目建设任务。

（四）多措并举，加强房地产市场运行调度。深入贯彻国家

和省有关促进房地产市场平稳健康发展政策措施，全面落实“稳预期、防风险、促转型”工作要求，引导金融机构支持改善房企流动性困境，建立完善房地产融资协调机制，稳定房地产开发投资和住房供应；坚持供需两端协同发力，支持刚性和改善性住房需求，会同有关部门落实好减首付、降利率等支持政策，多措并举支持刚性和改善性需求；优化房票安置政策，以消化省、市拆迁未安置项目为主，兼顾省、市重点建设工程项目的征拆原则推进房票安置；对市中心城区范围内符合相关条件的二手房纳入“房源超市”，作为房票安置房源补充；规范房地产市场管理，严格预售资金监管，建立预售资金异动预警机制，重拳纠治房地产开发、交易、中介、物业等方面乱象，强化守信激励和失信惩戒，建立健全房地产市场运行监测工作机制，加强房地产运行调度，有效维护交易当事人合法权益。

（五）持续发力加快推进保交楼工作，健全房地产融资协调机制。按照住房和城乡建设部、金融监管总局联合印发了《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》要求，建立以分管金融部门副市长和分管城建部门副市长为组长的“双组长负责制”，督促项目企业与金融机构深入对接，督促各银行对照项目白名单认领融资任务，成熟一批申报一批；提高效率，增强各级金融机构责任意识，协调简化配套融资程序、加快审批流程，推动配套融资尽快落地；进一步压实属地政府责任，竭尽全力抓交付，强化审计结果运用，深挖细查抽逃挪用预售资金等违法犯罪线索，依法

处置违法行为，倒逼房企积极处置资产、筹措资金保交楼；严格把关，强化审核，提高项目交付质量，完善项目配套设施，确保园区公共设施和绿化景观建设到位，水电气暖等设施配备到位，具备装修入住条件。

（六）科学配置要素资源，继续抓好 2025 年住房发展计划和“十五五”（2026 年—2030 年）住房发展规划编制。进一步适应新型城镇化发展趋势和房地产供求关系变化，继续完善“市场+保障”的住房供应体系，加快构建房地产发展新模式，建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制，从要素资源科学配置入手，以人定房、以房定地、以房定钱，摸清底数摸清需求，坚持以需定建，实现稳地价、稳房价、稳预期的目标。

附件：信阳市人民政府《关于发布市本级 2024 年度国有建设用地供应计划的通知》（信政文〔2024〕29 号）

信阳市人民政府文件

信政文〔2024〕29号

信阳市人民政府 关于发布市本级 2024 年度国有建设用地 供应计划的通知

浉河区、平桥区人民政府，各管理区、开发区，市政府有关部门：

根据原国土资源部《国有建设用地供应计划编制规范》（试行）（国土资发〔2010〕117号）规定，结合我市社会经济发展实际，现将市本级 2024 年度国有建设用地供应计划下达给你们，请遵照执行。

附件：信阳市市本级 2024 年度国有建设用地供应计划表

信阳市人民政府

2024 年 3 月 18 日

附件

信阳市市本级 2024 年度国有建设用地供应计划表

用途 辖区	合计	商服用地	工矿仓 储用地	居住用地					公共管理 与公共服务 用地	交通运输 用地	特殊用地
				小计	廉租房 用地	经济适用 房用地	商品房用地	其他用地			
合计	830.76	42.98	371.51	299.13	1.97		297.16		77.17	38.95	1.02
狮河区	122.94	17.67	1.24	78.17			78.17		25.86		
平桥区 (不含明港镇)	125.86	1.33	30.18	35.54	1.97		33.57		32.23	25.56	1.02
羊山新区	251.52	19.51	115.88	112.81			112.81		3.31		
信阳高新区	303.84	4.47	216.84	72.61			72.61		9.92		
上天梯管理区	26.61		7.37						5.85	13.38	

信阳市人民政府办公室

2024年3月19日印发

