

南平市人民政府文件

南政办规〔2023〕9号

南平市人民政府办公室关于印发支持武夷新区 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，武夷新区管委会，市直有关单位：

《支持武夷新区房地产市场平稳健康发展若干措施》已经市政府第25次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

南平市人民政府办公室

2023年9月27日

（此件主动公开）

支持武夷新区房地产市场平稳 健康发展若干措施

一、实施购房补贴政策。2023年10月1日起至2024年12月31日，购房人（仅指自然人，不含企事业单位、社会团体等）在武夷新区购买新建商品住房或新建非住宅商品房（指商业店铺、办公写字楼、商业公寓，不含车位）并完成契税缴纳的，按购房价的3%给予购房补贴。由武夷新区管委会、建阳区政府统筹安排3000万元购房补贴资金，按申请时间顺序发放，用完为止（《武夷新区购房补贴实施细则》附后）。

责任单位：武夷新区管委会、建阳区政府，市财政局、住建局

二、实施购房就学政策。放宽入学条件，在武夷新区核心区购买新建商品住房的购房业主凭不动产权证或凭购房合同、购房发票、完税凭证，其适龄子女小学、初中起始年级，可按照武夷新区优质学校划片范围申请入学，由市区两级教育部门按购房先后顺序予以统筹安排（具体实施细则由市教育局另行制定）。明确新出让住宅用地就学安排，在出让房地产用地时，自然资源部门应提前向教育部门征求购房户子女就学安排方案，并在土地出让公告中予以明确。

责任单位：市教育局、自然资源局

三、强化房地产信贷支持。落实新发放首套个人住房贷款利率政策动态调整长效机制，落实“认房不认贷”政策，更大程度

满足刚需和改善性住房需求。鼓励金融机构在保证债权安全、资金封闭运行的前提下，按照市场化原则满足房地产项目的合理融资需求。人民银行南平市分行、国家金融监督管理总局南平监管分局将贯彻落实国家金融十六条政策情况纳入金融机构年度考核，调动金融机构支持房地产市场健康发展积极性。

责任单位：市金融监管局，人行南平市分行、国家金融监督管理总局南平监管分局，市住建局

四、支持存量停车位去库存。加大路面停车秩序管理力度，强化治理乱停车现象，积极引导车辆进入停车场。支持住宅小区地下停车位配置汽车充电设施。对交房已满两年仍有大量车位未出售出租的小区，允许经过规定的公示程序后，向周边停车位较为紧张的小区业主出租部分车位。

责任单位：市城管局、公安局，南平供电公司

五、加快推进租购并举。积极培育专业化、规模化住房租赁企业，通过新建、改建、盘活存量等多种方式，多渠道筹集租赁住房房源，构建多层次租赁住房供应体系；积极引导国有平台公司和社会资本作为投资主体，购买符合条件的存量房屋用于租赁住房、人才公寓等。

责任单位：市住建局、国资委

六、优化土地出让方式。属批发市场、零售商业、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐和其他商服用地等经营性商服用地的建设项目，可采取网上挂牌方式出让。支持改善性住房需求，在武夷新

区有序探索开展“立体生态住宅”（第四代建筑）项目试点。

责任单位：市自然资源局

七、缓解房地产企业竞买土地资金压力。允许土地出让金分期缴纳，自合同签订后1个月内缴纳不少于50%的土地出让金首付款，余款按合同约定期限及时足额缴纳，约定缴交时间最长不超过1年。

责任单位：市自然资源局

八、鼓励使用房票。鼓励探索“城市更新+房票安置+土地出让”的运作模式，对已在建阳区域内（含武夷新区）参与使用房票的房地产企业（含其子公司或母公司），允许其用持有的未兑付房票，优先结算后用于支付武夷新区新竞得的经营性房地产项目的土地出让金。鼓励房地产企业接收建阳区房票，购房人持房票购房网签后，其使用的房票按支付节点核算可兑付资金，经住建部门核算认定后，视同相应资金已存入预售资金监管账户。

责任单位：市自然资源局、财政局、住建局，武夷新区管委会

九、鼓励在南国企央企参与房地产开发建设。鼓励市属国企与央企、省属企业联合成立子公司，从事房地产项目开发。为提高央企、省属企业参与竞买经营性土地的积极性，若其竞得地块，可为央企、省属企业所承建的市本级工程项目的工程进度款，开通绿色通道及时支付，缩短企业建设资金的周转周期。

责任单位：市国资委、自然资源局、财政局，武夷新区管委会

十、实施税收优惠政策。房地产开发项目土地增值税预征率

按最低可执行标准执行，对房地产开发企业应缴纳的欠税及滞纳金，可先行结算缴纳欠税，再依法缴纳滞纳金。经省税务局核准，当期税款可延期 3 个月缴纳。符合条件的房地产开发企业可办理留抵退税。

责任单位：市税务局

十一、优化审批服务。允许房地产项目总体一次性规划、分期办理建设工程规划许可证，对用地面积在 10 亩以上、50 亩以下的项目不超过两期，对用地面积在 50 亩以上（含）的项目不超过三期。分期建设应按相对闭合地块单元进行，首期应包含社区管理用房、社区养老用房、物业用房等公共配套用房，以及规划条件中明确须配建的幼儿园等配套工程。在总平布局合理、符合风貌管控要求的情况下，允许先行办理房地产售楼部建设工程规划许可证，且不计入分期数。商品房预售许可办理材料由 17 项精简到 5 项，办理时间由 3 个工作日缩减为 1 个工作日。房地产开发企业在完成房屋楼盘表备案手续后，满足以下三个条件之一，即可申请办理预售许可证：一是具备地下室的商品房住宅项目，10 层以下（含）建筑形象进度达到地面 1 层以上、10 层以上建筑形象进度达到 2 层以上；二是商品房住宅项目提供工程建设总投资达到 25% 以上合法证明材料，并已确定施工进度和竣工交付日期；三是装配式商品房住宅项目，建筑形象进度达到正负零以上。

责任单位：市自然资源局、住建局

十二、支持既有建筑功能业态调整互换。优化商业服务业设施用地上既有建筑调整使用功能审批流程，引导闲置建筑功能转换、盘活空间资源。对改变使用功能且符合《既有建筑功能业态可调整互换清单》（详见南建审批〔2023〕2号）的既有建筑装修、加固工程，在项目具备相应法定办理条件前提下，准予办理建筑工程施工许可和消防设计审查、竣工验收备案等手续。

责任单位：市住建局、自然资源局

十三、落实开发片区供电保障。综合考虑城市发展、道路规划等因素，提前建设、预留接入电源点，保障新建住宅小区电力及时接入。新出让的房地产项目电力接入工程费用扣除供电公司承担部分，由政府承担的工程费用纳入地块开发成本，列入市财政预算，不增加房地产开发企业新建住宅小区项目红线外电力接驳投入。

责任单位：市自然资源局、财政局，武夷新区管委会，南平供电公司

十四、推行存量房“带押过户”合并登记服务。优化存量房网签、登记服务流程，在确保交易资金安全的前提下，无需提前归还剩余贷款、注销抵押登记，即可办理过户、再次抵押和发放新贷款等手续。积极开展“带押过户”住房公积金贷款工作，人民银行南平市分行、国家金融监督管理总局南平监管分局将“带押过户”业务开展情况纳入金融机构年度考评。

责任单位：市自然资源局、住房公积金管理中心、金融监管

局，人行南平市分行、国家金融监督管理总局南平监管分局

十五、优化项目施工服务。由市自然资源局牵头，市城管局、武夷新区管委会和建阳区政府配合，在土地出让前审核并落实地块土方外运弃土点。房地产企业竞得土地并缴纳 50%土地出让金后，可先行进场进行土石方开挖、勘探等前期工作。根据企业申请，视情允许分阶段办理建筑工程施工许可证。

责任单位：市自然资源局、住建局、城管局，武夷新区管委会、建阳区政府

以上措施自 2023 年 10 月 1 日开始执行，有效期至 2024 年 12 月 31 日。实施过程中，市直相关部门应按照职责，及时配套出台必要的具体实施细则；如遇上级政策调整，按上级政策执行；本市原有政策文件内容与本文不一致的，以本文为准。各县（市、区）可结合当地实际，参照出台相关政策。

附件：武夷新区购房补贴实施细则

附件

武夷新区购房补贴实施细则

一、购买以下房产的给予购房补助

1. 云谷小区一期、二期（不含已享受团购优惠的搬迁对象）、南林商务写字楼、武夷山水城、风雅筑、桂语听澜、云熹观邸、武夷君樾、文璟院、鎏金华庭、云栖台、枫丹雅筑、和鸣小区、鸿基·春江泊悦、碧全·月亮湾、碧全江誉、建发·君悦里、建发·望玥里、建发·书香里、建发·玺院、碧桂园熹悦里、璀璨滨江、万星文化广场、凯旋城、武夷国际新城、滨江一号。

2. 今后在武夷新区新开发的房地产项目（楼盘），具体由南平市住房和城乡建设局、自然资源局、财政局、武夷新区管委会认定后公布。

二、享受购房补贴的对象和条件

1. **享受购房补贴对象：**购买以上房地产项目的新建商品住房或新建非住宅商品房（指商业店铺、办公写字楼、商业公寓，不含车位）的购房人（自然人，不含企事业单位、社会团体等）。

2. **购房时间节点：**签订商品房买卖合同并经南平市房产交易中心（或建阳区房产交易中心）登记备案，且已缴纳购房契税的购房人。登记备案时间自2023年10月1日起至2024年12月31日。

三、购房补贴标准

本次购房补贴不限户籍，不限套数，补贴金额不设上限，每

套（间）按购房价（网签备案价）的 3%给予购房补贴。

四、购房补贴资金来源

按照谁出让土地谁负担购房补贴的原则，由武夷新区管委会统筹安排 2800 万元、建阳区政府统筹安排 200 万元，共 3000 万元补贴资金。其中鸿基·春江泊悦、碧全·月亮湾、碧全江誉三个项目的购房补贴由建阳区财政承担；其余项目的购房补贴由武夷新区管委会承担。3000 万元购房补贴资金按申请时间顺序用完为止（以办理单位收到合格的申请材料时间顺序为准）。

五、购房补贴申请办法

购房补贴申请由市政务服务中心的市房产交易中心、建阳区房产交易中心窗口分别受理（购买鸿基·春江泊悦、碧全·月亮湾、碧全江誉三个项目房产的补贴申请在建阳区房产交易中心窗口办理）。申请人需提供以下材料：

1. 购房人本人填写的武夷新区购房补贴申请表（见附件）；
2. 购房人身份证复印件一份；
3. 商品房买卖合同备案信息表复印件一份、契税完税证明原件和与原件核对相符的复印件一份。

购房补贴可以由本人申请，也可以委托房地产开发公司统一进行申请办理。

六、购房补贴申请截止时间

购房补贴申请截止时间：2025 年 3 月 31 日之前或 3000 万元购房补贴用完之前（购房补贴情况将在南平住建局房产交易网

站、建阳区房产交易中心网站上公布），逾期未提出申请的视同放弃，不再受理。

七、购房补贴的兑付方式

1. 南平市房产交易中心、建阳区房产交易中心分别负责办理收件，核对购房情况，并提出初审意见。

2. 南平市住房和城乡建设局、建阳区住房和城乡建设局分别根据南平市房产交易中心、建阳区房产交易中心已初审的申请材料，提出审核意见。

3. 武夷新区管委会、建阳区财政局进行复核，对符合条件的在一个月将补贴资金拨付到购房人个人账户。市级补贴项目复核材料报市财政局备案。

八、其他事项

1. 相关部门应指定专人负责办理购房补贴申报、审核、汇总及审批等相关事项，武夷新区管委会要将该项申报材料按照档案管理的要求妥善保管。

2. 申请人要保证申报材料的真实性和合法性，对骗（套）取购房补贴资金的，一经查实，追缴已补贴资金并追究相关责任。

3. 2023年9月30日前已网签备案购房的，撤销备案登记后再购买的，不享受本办法购房补贴。

若申请人在购房补贴申请后退房，已拨付购房补贴资金的，申请人应先退回购房补贴资金，再办理退房手续，退房后房企重新销售的，购房人可申请购房补贴；还未拨付购房补贴资金的，

申请人应向市房地产交易中心（建阳区房产交易中心）书面申请停止办理购房补贴。否则不予办理退房手续。

本《实施细则》由南平市住房和城乡建设局、武夷新区管委会、建阳区住房和城乡建设局负责解释。

附件：武夷新区购房补贴申请表（一式四份）

附件

武夷新区购房补贴申请表（一式四份）

申请人姓名		身份证 号码		联系电话	
楼盘名称 及单元号			开发公司 名称		
购房面积	平方米		合同备案 时间	年 月 日	
网签备案价	大写： 万 仟 佰 元 角 分			小写：	
购房补贴 申请金额	大写： 万 仟 佰 元 角 分			小写：	
购房人 收款账号	账户名称				
	开户银行				
	收款账号				
<p>申请人声明：本人对申报材料真实性负责并承担相关法律责任。如本人退房，必须先退还购房补贴再办理退房手续。</p> <p style="text-align: right;">申请人（签字）：_____</p> <p style="text-align: center;">本人委托_____公司代为办理购房补贴申请。</p> <p style="text-align: right;">委托申请人（签字）：_____</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>					
市（区）房产 交易中心 初审意见	审核人（签字）：		经办人（签字）：		
			年 月 日		
市（区）住建 局复核意见			年 月 日		
武夷新区管委 会（区财政局） 审批意见			年 月 日		

南平市人民政府办公室

2023年9月27日印发