

许昌市住房和城乡建设局

签发人：杨方晓

办理结果：B

对市政协八届四次会议第 08040238 号提案的 答 复

吴红军、孙绍武、张山佳、冯莹莹委员：

你们提出的关于“推进许昌市旧房回收、破解群众换房难题”的提案收悉。经与市财政局共同研究，现答复如下：

为落实国家“严控增量、优化存量、提高质量”房地产调控要求，有效破解二手房流通不畅、居民“卖旧难、换房贵、流程繁”痛点，衔接城市更新与保障性住房建设工作，我市自 2025 年起全面推进存量商品房收购、二手房“以旧换新”试点工作，构建政府引导、国企主导、市场运作的工作体系，盘活楼市存量、释放改善需求，推动房地产市场良性循环。

一、市住建局工作开展情况

（一）完善政策体系，筑牢制度实施基础

我市于 2025 年 4 月印发《许昌市中心城区收购存量商品房作为保障性住房及“以旧换新”工作实施方案》，搭建起全市存量

盘活、住房置换的顶层框架。同步配套出台保障性住房租赁、配售管理、项目认定、资金监管等专项细则，形成“1+N”完整政策体系，确定地方国企为核心收购主体，明确试点范围、收购标准、税费优惠及交易流程，为全市二手房盘活、旧房收购、住房置换工作提供标准化制度支撑。同时成立多部门联动工作专班，统筹住建、国资、财政、金融、不动产登记等部门协同发力，破解部门壁垒、流程脱节等问题。

（二）试点先行落地，完成首批存量房收购

我市聚焦“一圈两谷”“许港产业带”核心产业片区，坚持以需定购、供需匹配原则，精准摸排区域存量房源与新市民、青年人租房、换房需求，梳理优质存量房源台账，重点优选配套完善、产权清晰的存量及保交楼项目房源。通过公开遴选第三方评估机构，统一市场评估标准，规范议价定价流程，参照评估价合理区间确定收购价格，保障国有资产合规安全。

目前，我市已顺利完成首批 59 套存量商品房收购工作，房源总面积 7507.21 平方米，总投资 2386.54 万元。截至目前，55 套房源已完成网签备案，剩余房源有序推进解押、确权手续。依托中央安居工程资金、政策性再贷款及国企自筹资金，打通多元融资渠道，成功落地保障性住房再贷款政策。

（三）规范闭环运营，衔接民生保障需求

收购房源由市属国企平台统一进行标准化装修改造，打造拎包入住式保障性住房。严格按照不高于同区域市场租金 90% 的标

准定价，定向配租园区产业工人、新就业大学生、引进的人才等重点群体，精准解决新市民住房刚需。全程落实纪检监督、审计跟踪机制，实现房源收购、资金使用、权属办理、运营配租全流程闭环监管，确保项目合规落地、民生红利精准直达。

（四）探索置换模式，试点盘活二手房市场

结合群众改善性住房需求，我市同步开展二手房“以旧换新”探索实践。依托线上房源服务平台，整合新房、二手房资源，初步搭建置换撮合渠道，尝试打通“卖旧买新”置换链条。通过政策宣传、社区宣讲、购房节联动等方式，普及置换补贴、税费减免等政策利好，逐步引导居民理性置换，缓解旧房流通不畅难题。

二、市财政局工作开展情况

（一）政策依据

《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》明确：允许专项债券支持城市政府收购存量商品房用作保障性住房，但除保障性住房、土地储备以外的房地产开发属于地方政府专项债券禁止类项目清单。目前我省尚未组织发行用于保障性住房的专项债券，待我省开展相关工作后，市财政局将及时与住建部门配合，做好项目的谋划包装工作，向上级争取更多的资金支持。

（二）我市目前房地产领域相关税收补贴执行情况

2023年3月27日至2023年6月30日缴纳契税的购房人，按照缴纳额的30%给予补贴；

2023年7月1日—2023年9月30日缴纳契税补贴标准为20%；
2023年10月1日—2023年12月31日缴纳契税补贴标准为10%。

2024年1月1日—2024年6月30日购买新建商品房，在1月1日—7月31日缴纳契税补贴标准为20%；对购买其他商品房按10%契税补贴。

目前我市契税补贴政策已经结束，契税补贴政策制定需结合我市居民经济收入情况、房地产市场等实际情况。契税征收最新政策是2024年11月发布的《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2024年第16号）中“自2024年12月1日起，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。对个人购买家庭第三套住房及以上，按3%的税率征收契税；其他非住房按4%的税率征收契税。”

（三）购房个人所得税政策

目前，最新的政策是：二手房交易中个人所得税，可以按照房屋评估价的1%核定征收，也可以按照房屋评估价和原值差额的20%核定征收。满五年卖唯一一套住房免个人所得税。

（四）居民换购住房个人所得税退税政策

出售自有住房并在出售后 1 年内重新购买住房的纳税人，可申请退还出售现住房已缴纳的个人所得税。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。

三、当前存在问题

当前，我市存量房收购、二手房“以旧换新”工作仍处于初步探索阶段，尚未形成规模化、常态化运行机制。存在收购处置周期偏长、房源价格预期差异大、金融专属产品不足等问题，与大规模盘活存量的需求仍有差距。

四、下一步工作计划

下一步，我局将结合提案建议，立足我市实际，持续优化存量盘活与住房置换工作体系，推动政策落地提质增效。

一是优化精准施策机制。总结首批收购试点经验，细化分层分类实施细则，统一二手房收购、置换标准，适度拓宽优质房源收购范围。

二是强化金融资金保障。积极争取专项债、政策性再贷款支持，探索低息信贷产品，优化赎楼贷、接力贷服务，降低群众换房成本和企业收购压力。

三是健全长效运营体系。完善二手房评估、资金监管、风险防控机制，规范市场交易秩序。持续推进存量房转保障性住房工

作，扩大保障性房源供给，常态化开展政策宣传引导，培育理性市场预期，持续激活二手房流通活力，构建“存量盘活、需求释放、市场稳进”的良性发展格局。

再次感谢你们对我市住房和城乡建设工作的关心与支持。



联系单位及电话：许昌市住房和城乡建设局，2161678

联系人：朱延昭

抄送：市政协提案委、市委市政府督查局（各1份）。