

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 08040078 号提案的 答 复

民盟许昌市委会：

你们提出的关于“推动二手房‘以旧换新’，促进房地产市场健康平稳发展”的提案收悉。经与市财政局、市人行、市税务局共同研究，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）工作推进情况

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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）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。

（三）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。

二、市税务局工作开展情况

关于“建议（二）强化金融财税赋能，破解资金流通难题”中的“一是加大税费减免力度。探索对‘以旧换新’‘以小换大’交易，免征二手房交易个人所得税，契税按最低标准执行”，根据《中华人民共和国税收征收管理法》规定，税收的减税、免税、退税、补税，依照法律的规定执行；法律授权国务院规定的，依照国务院制定的行政法规的规定执行。目前，针对居民换购住房，国家层面已出台退还个人所得税优惠政策和按差额征收的契税相关政策。

三、市人行工作开展情况

（一）推动保障性住房再贷款政策在我市落地

2024年5月，中国人民银行创设3000亿元保障性住房再贷款政策工具（当前再贷款利率为1.25%，央行资金支持比例为100%），许昌市分行切实发挥专业作用，加强政策传导，推动加快完善再贷款投放前置条件。组织12家银行机构梳理保障性住房市场化授信政策并汇编成册，联合市政府办公室举办2026年第一期“莲城金融大讲堂”，借助许昌市县域金融服务管理工作联席会议等平台，并通过各种形式深入各县区，广泛宣传再贷款政策可与专项债券结合，以及低利率、期限长的优势，凝聚政策利好共识。与住建局等六个部门联合印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》（许建发〔2025〕10号），进一步明确加大金融支持保障性住房的相关措施；会同住建部门推动我市保障性住房顶层制度文件《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》（许政办〔2025〕10号）印发实施，并推动辖区市域、县域出台配套政策，为后续再贷款政策落地奠定坚实基础。同时，中国人民银行许昌市分行多次组织金融机构对接项目收购主体，引导金融机构抢抓政策机遇，细化完善内部操作流程，做好项目对接、信贷方案设计等相关工作，指导贷款银行准备再贷款申请资料，力争项目落地后第一时间享受保障性住房再贷款政策红利。

目前许昌市已落地2个保障性住房再贷款项目，支持收购存

量商品房 1234 套，带动去化存量商品房面积 12.3 万平方米，共获得授信 3.65 亿元，累计投放 2.07 亿元收购贷款，改造后预期将供给 1572 套保障性租赁住房，以货币政策工具撬动金融活水精准灌溉保障房领域，为国有企业收购已建成未出售存量房用作保障性住房提供资金支持，有力盘活闲置住房资源，促进完善我市多层次住房保障体系，进一步夯实民生兜底保障基础。

（二）落实差异化住房信贷政策

按照总行、省分行统一部署，许昌市执行全国底线，取消房贷利率政策下限，由商业银行按市场化原则参考 LPR 减点自主定价，在 2026 年 4 月许昌市住房和城乡建设局等 7 部门印发《关于进一步推动房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知》（许建发〔2026〕14 号）中，指导金融机构落细落准差异化住房信贷政策，明确对商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，并统一最低首付比例为不低于 15%。上半年，全市个人住房贷款平均首付比为 19.45%，贷款利率平均水平为 3.26%，低于同期 LPR 水平 24 个基点。

（三）下一步工作打算

下一步，许昌市分行将继续总结推广我市已落地再贷款项目经验，用足用好金融政策工具，加强与住建部门、县区政府常态化沟通对接，持续跟进做好保障性住房项目金融支持工作，常态化督促金融机构落实差异化住房信贷政策，对“以旧换新”换

房家庭房贷执行首付比与利率最新政策,推动政策红利扩面增量、落地见效。

四、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

1. 购房契税补贴政策

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。”

2. 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。

3. 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。

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）。

