

关于进一步推动房地产市场平稳健康发展 若干措施（征求意见稿）

为贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府决策部署，优化住房供给，提高居住品质，加快构建房地产发展新模式，满足市民刚性和改善性住房需求，结合我市实际，制定本措施。

一、支持住房消费

（一）降低住房交易税费。继续贯彻落实财政部、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《关于个人销售住房增值税政策的公告》（2025年第17号），自2026年1月1日起，个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。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（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），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。（责任单位：市税务局）

（二）居民销售住房增值税优惠、换购住房个人所得税优惠。贯彻落实财政部、税务总局《关于个人销售住房增值税政策的公告》（2025年第17号），自2026年1月1日起，个人（不含个体工商户中的一般纳税人）将购买不足2年的

住房对外销售的，按照 3% 的征收率全额缴纳增值税（原来为 5%）；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税。2026 年 1 月 1 日前，个人销售住房涉及的增值税尚未申报缴纳的，符合本公告规定的可按本公告执行。贯彻落实财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》（2026 年第 3 号），自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。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。（责任单位：市税务局）

（三）土地增值税优惠。“继续贯彻落实财政部、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》、国家税务总局《关于降低土地增值税预征率下限的公告》（国家税务总局公告 2024 年第 10 号）、国家税务总局河南省税务局《关于调整土地增值税预征率的公告》（国家税务总局河南省税务局公告 2025 年第 1 号），纳税人建造普通标准住宅出售，增值税额未超过扣除项目金额 20% 的，继续免征土地增值税。自 2025 年 1 月 1 日起，保障性住房预征率为零，普通标准住宅预征率为 1%，非普通标准住宅预征率为 3%，其他类型房地产预征率为 4%。（责

责任单位：市税务局、市住建局）

（四）为各类购房家庭提供同等待遇。推动在城区就业的农业转移人口和其他常住人口就地市民化。凡在全市城镇地区购买新建商品住房（含住宅性用地公寓）和二手住房并实际居住的购房人，凭房屋所有权证（不动产权证）或经备案的《商品房买卖合同》及交款发票等合法稳定住所证明材料，可按规定申请办理辖区购房落户手续。其子女可依规取得房产所在地义务教育阶段公办学校学位，购房落户后在社保、教育、医疗、就业等方面享受同城待遇。（责任单位：市公安局、市教育局、市自然资源和规划局、市人社局、市卫健委）

（五）推行停车位办理不动产权证。住宅小区规划配套建设的地下车位（库），根据《民法典》规定，由当事人通过出售、附赠等约定方式确定权属，符合条件的可办理不动产登记，车位、车库应当优先满足住宅小区业主需要。（责任单位：市自然资源和规划局、市住建局、市国动办）

（六）推行已办理不动产权转移登记存量房“带抵押过户”合并登记服务。优化登记服务流程，在确保交易资金安全的前提下，按照《民法典》有关规定，凡是《民法典》实施之后的抵押登记，在没有约定禁止转让交易的情况下无须提前归还剩余贷款，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。（责任单位：市自然资源和规划局、市住建局）

二、加大金融支持

（七）提高住房公积金个人住房贷款额度。将我市住房

公积金个人住房贷款最高额度由 70 万元提高至 80 万元。其中符合我市住房公积金个人住房贷款政策的多子女家庭及引进的高层次人才最高贷款额度由 84 万元提高至 96 万元。

（责任单位：市住房公积金管理中心）

（八）加大金融支持居民购房力度。贯彻落实住房和城乡建设部 中国人民银行 金融监管总局《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》（建房〔2023〕52号），中国人民银行 国家金融监督管理总局《关于优化个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》，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，家庭成员在本地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均应按首套住房执行住房信贷政策；商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为不低于 15%。贯彻落实中国人民银行 国家金融监督管理总局《关于调整商业用房购房贷款最低首付款比例政策的通知》，商业用房（含“商住两用房”）购房贷款最低首付款比例调整为不低于 30%（原来为 50%）。支持多子女家庭购房。在当地已有一套住房的多子女家庭再次购买商品住房的，可认定为首套住房，金融机构按相应政策执行。（责任单位：市住建局、人行许昌市分行、许昌金融监管分局）

（九）加大金融支持保障性住房力度。对于地方国有公司收购已建成未出售存量商品房用于配售或配租的，鼓励金融机构发挥专业作用，在按照相关规定发放保障性住房收购贷款或住房租赁团体购房贷款后，积极争取国家保障性住房再贷款支持。（责任单位：市住建局、人行许昌市分行、许

昌金融监管分局)

(十) 支持房地产企业合理融资需求。加快房地产融资协调机制“白名单”项目扩围增效，推动合规“白名单”项目获得融资。用好各类政策工具，支持问题项目修复，推动金融机构提高“白名单”项目授信、审批、放款效率，加大“白名单”项目贷款投放力度，力争做到应贷尽贷。(责任单位:市住建局、许昌金融监管分局、人行许昌市分行、各县〔市、区〕政府〔管委会〕)

三、提高供给质量

(十一) 强化商品房土地供应管理。根据我市房地产市场情况，结合商品房库存去化周期等因素，注重供需平衡与节奏把控，动态科学调整商品房土地供应规模，促进房地产行业平稳健康发展。灵活运用土地储备专项债政策，支持地方政府使用专项债券回收符合条件的闲置存量商品房土地，巩固房地产市场止跌回稳态势。(责任单位:市自然资源和规划局、市住建局)

(十二) 支持高品质住房建设。优化建筑工程容积率计算规则，支持立体生态住宅设计，细化住宅阳台、飘窗等空间面积计算规则，激发房地产市场活力。建设工程设计方案已通过规委会审定但尚未核发建设工程规划许可证或已取得建设工程规划许可证但未开工建设的房企项目，可根据项目需求，依法按程序申请建设工程规划设计方案调整。以居民住房需求为导向，加强工程设计方案、施工图设计审查，严格执行建筑节能和绿色建筑标准，严把工程质量，建设一批符合群众需求的绿色、低碳、智能、安全的“好房子”。(责

任单位:市自然资源和规划局、市住建局)

四、优化市场调控

(十三) 严格控制新增住房供应节奏。落实上级有关规定精神,从严商品房预售许可审批,对新批准预售的项目,必须主体结构封顶后才能批准预售,从严控制增量,促进商品住房库存去化周期保持在合理区间。(责任单位:市住建局)

(十四) 推进收购存量商品房用作保障性住房。以地方国有企业作为收购主体,先行先试,坚持以需定购,摸清保障性住房需求,用好国家政策性资金,收购商业、教育、医疗等配套设施完善、区域位置优越的存量房,转化为保障性住房,有效满足工薪收入群体、新青年、新市民住房需求。制定收购存量商品房作为保障性住房工作流程和存量商品房收购价格及租金标准评估方案,为收购工作提供操作指引和依据,推动收购工作落地见效。(责任单位:市住建局、各县〔市、区〕政府〔管委会〕)

(十五) 鼓励货币化安置。在城中村改造、城市更新和城市危旧房改造中,涉及被征收群众进行安置的,按照先安置后搬迁的原则,优先采取以购代建等方式进行安置。(责任单位:市住建局、各县〔市、区〕政府〔管委会〕)

(十六) 加强商品房预售资金监管。修改完善我市商品房预售资金监管实施办法,健全由预售资金监管部门、商业银行、房地产开发企业三方协同的预售资金监管制度。项目预售资金应全部直接存入指定监管账户,实行封闭运行管理。项目完成交付前,严禁抽调、抽逃项目预售款、融资款

等资金或提前进行分红。重点监管资金拨付的额度既要按重要节点额度要求留存足额比例，也可在节点之间的进度内，按照与工程进度同步申请拨付。监管银行切实履行账户监控责任,未征得监管部门(市住建局所属许昌市房产交易中心负责行使资金监管职责)同意不得擅自拨付,保障项目建设。(责任单位:市住建局、人民银行许昌市分行、许昌金融监管分局、市住房公积金管理中心)

(十七) 实施存量房交易资金监管。加快推进中心城区存量房交易资金监管制度实施，进一步规范存量房市场秩序，以资金监管倒逼经纪机构服务规范化，保障存量房交易资金安全，提升交易效率与透明度，维护存量房买卖双方的合法权益，促进存量房交易市场良性健康发展。(责任单位:市住建局)

(十八) 加强房地产中介机构监管。要积极引导房地产中介机构合理降低房屋买卖中介服务费用，规范房源、价格等交易信息发布管理。开展房地产中介机构信用评价，营造公平诚信的市场环境。对发布虚假信息、干扰市场正常交易等违法违规行为，一经发现将采取约谈通报、责令改正、暂停网签资格、计入信用档案等方式严肃查处。(责任单位:市住建局、市市场监管局)

(十九) 提高既有住宅品质。因地制宜、提前谋划，用新材料、新工艺提高既有住宅品质，补齐设施短板，积极推动室内装饰装修、家具家电厨卫换新。重点支持老旧住宅的结构加固、节能改造、加装电梯、设施更新等项目。(责任单位:市住建局、市财政局、市商务局)

（二十）推动物业服务标准化。提升物业行业监管效能，推动物业服务质价相符。开展物业服务质量提升行动，创新物业服务方式，推动物业服务提质扩面。鼓励国有物业公司合法合规积极参与物业小区招投标和应急物业托管工作。

（责任单位：市住建局、各县〔市、区〕政府〔管委会〕）

本措施中心城区（包括建安区）自印发之日起施行，各县（市）可参照执行或自行制定，2025年1月27日市住建局等7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）废止。如遇国家政策调整，以国家调整后的政策为准。