

许昌市住房和城乡建设局

签发人：郑永辉

办理结果：A

对市政协八届三次会议第 08030191 号提案的 答 复

张歌、史雪丽委员：

你们提出的关于“促进我市房地产市场止跌回稳”的提案收悉。现答复如下：

一、当前我市房地产市场基本情况及政策落实成效

近年来，受宏观经济环境、行业周期调整等多重因素影响，全国房地产市场进入深度调整期，我市房地产市场也面临一定压力。针对市场下行压力，我市已积极落实中央“促进房地产市场止跌回稳”部署，出台系列政策：需求端推行“认房不认贷”、降低首付比例和贷款利率，取消普通住宅和非普通住宅标准，降低住房交易税费，居民换购住房个人所得税优惠，降低住房公积金利率提高公积金贷款最高额度，房产促销、二手房“以旧换新”，购房落户、社保、教育、医疗、就业等方面享受同城待遇、停车位办理不动产权证，存量房“带抵押过户”等。总的来看，促进房地产市场止跌回稳政策持续显效，房地产市场运行总体平稳，

但房地产市场库存压力、政策协同不足等问题仍存在，需进一步发力。

二、关于提案建议的具体落实措施

（一）大力支持“以旧换新”，释放改善型需求。目前，由我局牵头，市城投发展集团配合，印发《许昌市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》。成立许昌市收购存量商品房作为保障性住房及“以旧换新”工作专班，办公室设在市住建局，负责统筹协调、督促、落实收购过程中的相关工作。明确市城投发展集团作为先行试点单位，组建专业团队，负责摸排租房需求、租金情况，实地勘验二手房、存量商品房现状，制定收购计划、装修及运营方案，负责合同谈判、合同签订、积极向金融机构申请贷款及筹集项目资金等工作。目前已初步搭建了“房源超市”小程序，设立了新房、二手房展示和保障房意向征集、“以旧换新”4个主要模块，用于征集存量商品房信息、二手房信息及房企、二手房业主参加收购工作意愿与群众保障房需求，近期将完成保障房意向征集模块、“以旧换新”工作模块建设，先行推进保障房意向征集及“以旧换新”工作开展。

（二）收购存量商品房，双重优化市场供需。根据《许昌市人民政府办公室关于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”工作实施方案的通知》（许政办〔2025〕10号）要求，市住建局牵头，市城投集团作为先行试点单位，重点围绕“一圈两谷”和“许港产业带”核心区域，开展收购工作。

实行周例会和定期会商等制度，定期召集会议，集中研判存在的问题，提出具体工作要求和目标任务，确保收购工作高效有序开展。目前，我市根据前期供需两端摸排情况，正在制定第一批收购存量商品房价格评估方案，为收购工作提供决策依据。

（三）加快城中村改造，拉动投资与消费双增长。我市已将中心城区“十五五”期间城中村改造计划纳入“十五五”房地产发展规划中，目前编制工作正在进行。我局指导各县（市、区）拓宽资金筹集渠道，积极争取国家政策性资金支持，合理利用地方政府专项债券，鼓励社会资本参与城中村改造项目。建立健全资金监管机制，确保资金使用的安全、高效、透明。

（四）加大保障性租房供给，构建长效发展模式。聚焦保障性租赁住房房源筹集，因地制宜引导社会参建。一是利用产业园区配套用地建设，鼓励企事业单位利用依法取得使用权的土地建设保障性租赁住房，主要涉及园区工业企业，将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地用于建设宿舍型保障性租赁住房，降低员工通勤成本，创造舒适环境。二是利用闲置和低效非居住存量房屋改建，支持将闲置和低效利用的商办、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房。三是利用盘活烂尾楼项目改建，探索将部分因其他原因无法推进的半烂尾项目调整为保障性租赁住房。

三、下一步工作安排

我市将促进房地产市场止跌回稳作为重要民生工程和经济

工作抓手，积极主动适应房地产市场供求关系发生重大变化的现实，持续推动城市更新和城中村改造，加大“好房子”建设供应力度，促进刚性和改善性住房需求释放，积极构建房地产发展新模式，促进房地产市场平稳健康发展。

（一）落实好增量政策。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》，从供需两端持续发力，推动许昌市房地产市场平稳健康发展。在促进住房消费方面，落实好取消普通住宅和非普通住宅标准、降低住房交易税费、居民换购住房个人所得税优惠、降低住房公积金利率提高公积金贷款最高额度、房产促销、二手房“以旧换新”、购房落户、社保、教育、医疗、就业等方面享受同城待遇、停车位办理不动产权证、存量房“带抵押过户”等9个方面的具体措施，巩固房地产市场回稳的态势。

（二）加大商品房去库存力度。落实我市收购存量房用作保障房及“以旧换新”工作方案，进一步去化存量商品房，激活存量住房市场。收购存量商品房用作保障房，充分发挥保障性住房收购对房地产市场的调节作用，精准把握市场供需动态，合理控制收购节奏与规模，实现住房保障与城市发展协同共进。积极探索推进二手房“以旧换新”工作，按照“政府支持、市场运作”的原则，由地方国有企业成立专业运营团队，科学合理制定相关收购程序等，建立“以旧换新”房源超市和交易平台，实现交易公开化、透明化，降低交易成本。

（三）科学控制房地产市场增量。编制 2025 年住房发展计划和“十五五”期间住房发展规划，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）要求，编制完成 2025 年住房发展计划，2026 年至 2030 年住房发展规划编制工作正在推进。落实好限售政策，对目前没有批准预售的项目，必须主体结构封顶后才能批准预售，从严控制增量，不能把风险留给社会、留给政府、留给群众。

（四）建设好房子。履行好房子行政措施，自然资源规划部门按照国家、省好房子规划导则，制定我市好房子规划设计标准，住建部门履行好房子施工图审查、绿色建筑标准、质量监管措施，更多地建设好房子。对符合好房子导则的房屋，优先进入以旧换新平台，供群众选购。开展年度好房子项目评选活动，向社会公众推荐。对以旧换新、收购存量房、房票使用中购买好房子的给予优惠措施，激励群众购买好房子，鼓励开发商拿地的积极性。

感谢您对我市房地产市场发展的关心和支持，我们将持续推进政策落实，全力促进房地产市场平稳健康发展，为经济社会高质量发展提供有力支撑。



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）。