附件

兵团关于激发市场活力扩大商品房

消费的若干措施

**（征求意见稿）**

为深入贯彻落实党中央、国务院和兵团党委、兵团决策部署，支持刚性和改善性住房需求，激发房地产市场活力，进一步提振市场信心，推动房地产市场平稳健康发展，结合兵团实际，特制定本措施。

一、激发住房消费

1.优化个人住房贷款，引导贷款首付比例和利率下行。根据近期出台的相关住房信贷政策，即首套商业性个人住房贷款最低首付款比例从不低于20%调整为不低于15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例从不低于30%调整为不低于25%，全面落实取消住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。

2.全面落实好“认房不认贷”政策措施，兵团职工群众家庭申请贷款购买商品住房时，家庭成员在所在师市名下无成套住房的，均按首套房执行住房信贷政策。

3.鼓励合理购房需求，各师市结合实际出台购房补贴政策，对刚需、改善性住房需求，特别是对师市人才引进、多子女家庭、进城务工人员等群体购买商品房发放补贴。

4.开展住房消费补贴活动，结合本师市财政实际情况，通过举办线上、线下房交会或供需见面会，给予购房者发放购房补贴、贷款贴息、购房券等活动，促进商品房消费。

5.推行商品房“以小换大”“以旧换新”，结合推动大规模设备更新和消费品“以旧换新”行动，师市自行制定“以旧换新”相关具体政策，通过直接收购、中介合作、发放补贴等多种方式，帮助职工群众卖旧买新。

6.实施个人购房契税补贴政策，师市可结合财政资金状况，自行制定购房契税补贴范围和标准，购房人须按规定缴纳契税并取得税务部门开具的契税完税凭证，师市按照比例由财政资金给予补贴。

7.落实换购住房个人所得税退还政策，在2024年1月1日至2025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还。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。

二、积极盘活存量商品房

8.支持各师市“以需定购”，以同地段配售型保障性住房重置价格为参考上限，自主决策市场化收购部分商品房用作保障性住房（包括配售型和配租型）。推进商品住房去库存，优先将去化周期超过24个月的商品住房收购用作人才公寓、人才周转房等。

9.支持新兴产业单位、科研机构、产业园区、大中专院校、企事业单位等，通过集中团购商品住房解决职工住房问题。鼓励社会主体租赁或购买相对集中的商品住房，实施微改造后用于居家式旅馆、民宿等运营。

10.着力化解非住宅商品房库存，行政机关、事业单位、街道社区、国有企业经批准需要调整、增加办公用房、技术业务用房和服务用房的，或用于人才公寓等其他用房的原则上通过置换、购买、租赁存量非住宅商品房解决。支持房地产企业通过收购、改建等方式,将符合条件的存量非住宅商品房转为商品住宅后出租或出售。鼓励房地产企业将商业、办公等非住宅商品房转化为自持物业，成立专业租赁公司，开展房屋租赁业务，运营存量非住宅商品房。

三、营造房地产良好市场环境

11.贯彻落实党中央、国务院决策部署，切实做好处置商品房烂尾风险、消化存量商品房、处置闲置存量土地等重点工作。进一步发挥兵师两级房地产融资协调机制作用，推动符合“白名单”条件项目“应进尽进”，商业银行对合规“白名单”项目“应贷尽贷”，满足在建项目合理融资需求。

12.优化商品房预售资金监管，对房地产开发企业实行分类监管，对AAA级企业的预售资金监管额度可在原有基础上下浮20%。支持银行保函置换预售资金政策，优化预售资金管理，在确保项目建成交付的基础上，对于超出监管额度的销售资金，允许房地产开发企业提取一定数额用于偿还本项目开发贷款。

13.积极推行“带押过户”，申请办理已抵押不动产转移登记时，无需提前归还旧贷款、注销抵押登记，即可完成过户、再次抵押和发放新贷款等手续，实现不动产登记和抵押贷款的有效衔接。

四、加大公积金支持力度

14.住房公积金最高贷款额度70万元上调到80万元，在兵团辖区购买住房使用住房公积金贷款的最高额度上浮20%，多子女家庭在疆内购买住房首次申请住房公积金个人住房贷款的，在80万元贷款额度的基础上再上浮20%。将公积金贷款可贷额度由账户余额的15倍调整到20倍。

15.住房公积金缴存职工可提取住房公积金账户余额为父母或子女支付购房款。

16.提取住房公积金支付房租的，月提取额由目前的1500元/月提高到2000元/月。多子女家庭租房的，提高到2500元/月。

17.全面开办“住房公积金＋商业银行”组合住房贷款业务，解决住房公积金贷款无法全部满足缴存人购房资金需求的问题。

五、提高住宅服务品质

18.根据各楼盘外部配套需求，完善住宅小区15分钟生活圈内商业、医疗、教育、公共交通等配套设施，同步做好新能源车辆充电设施布局和建设，提升居民生活品质。

19.落实《兵团推动消费品以旧换新行动方案》相关工作安排，鼓励有条件的师市支持居民开展旧房装修、厨卫局部改造和家居适老化改造，对购买绿色智能家居、绿色建材等绿色智能家居产品的给予补贴。积极开展数字家庭建设试点，全面推广建设改善型住宅，优化建筑设计品质，引导企业提高在绿色建筑、建筑节能、可再生能源等方面的技术应用。

20.制定品质住宅物业服务指引，精准满足个性化需求，支持物业企业向养老、托幼、健康等领域拓展延伸服务，探索“物业服务+生活服务”模式。建立智慧物业管理服务平台，引导物业服务企业提供定制化产品和个性化服务，提高物业服务效能。

以上措施自印发之日起实施，并根据国家政策变化和实际情况适时修订调整。相关条款由各责任部门负责解释并落实。