

附件

关于进一步促进商品房消费的若干措施

(征求意见稿)

根据《关于印发〈兵团关于激发市场活力扩大商品房消费的若干措施〉的通知》(兵建发〔2024〕34号)《关于进一步促进商品房消费的若干措施》(兵建发〔2024〕69号)要求,为进一步推动师市商品房供需平衡,实现房地产市场平稳健康发展,结合师市实际,现制定以下措施。

一、实施财政补贴政策。从2024年11月1日开始到2025年12月31日,凡在师市购买新建商品住房的,对购买90平方米以下(含90平方米)商品住房的,每套补贴5000元;购买90—160平方米(含160平方米)商品住房的,每套补贴1万元;购买160平方米以上的商品住房不予补贴。(责任单位:师市财政局、住房和城乡建设局)

二、实施人才购房补贴政策。师市各单位引进人才(不含公务员、参公管理及事业单位在编人员),驻师市高等院校等单位服务师市经济社会发展的引进人才(不含在编人员),根据人才层次,购房补助标准20万元—100万元,具体标准依据师市人才引进和培养管理办法执行和调整。(责任单位:师市党委组织部、人力资源和社会保障局、财政局、住房和城乡建设局)

以上第一、二条政策可叠加享受补贴。

三、推行“买房即落户”政策。凡在师市购买新建商品住房的，凭借《商品房买卖合同》和契税发票可申请落户。团镇、街道应做好购房群众户口接收和服务管理工作，做到买房即落户。户籍在师市外（不含政策招录人员）买房落户的给予 5000 元“大礼包”，商务局负责。（责任单位：各团镇、街道，师市公安局、住房和城乡建设局、商务局）

四、推行“落户可入学”政策。新建商品住房购房人落户后，其子女属于义务教育阶段入学的由教育部门按实际居住地就近或相对就近的原则统筹安排入学。（责任单位：师市教育局、公安局、住房和城乡建设局）

五、加大公积金支持力度。1.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额度上浮 20%，多子女家庭在师市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%。将公积金贷款可贷款额度由账户余额的 15 倍调整到 20 倍。2.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。3.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。4.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。5.取消申请住房公积金贷款房屋面积不得超过 144 平方米的限制。无房职工租房可提取住房公积金，提取频次由每年 2 次调整

为按月提取，全年提取总额不得超过年度租金上限。（责任单位：兵团住房公积金管理中心第三师图木舒克市管理部、师市住房和城乡建设局）

六、换购住房个人所得税退税优惠政策。根据《财政部 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》（财政部 税务总局 住房和城乡建设部公告2023年第28号），自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：图木舒克税务局、师市住房和城乡建设局）

七、落实促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策。按照《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 住房和城乡建设部公告2024年第16号）有关要求，自2024年12月1日起执行，对个人购买家庭唯一住房和家庭第二套住房，面积为140平方米及以下的，统一减按1%的税率征收契税。面积为140平方米以上，家庭唯一住房减按1.5%的税率征收契税、家庭第二套房减按2%的税率征收契税。（责任单位：图木舒克税务局、师市住房和城乡建设局）

八、落实国家商业性个人住房信贷优惠政策。按照《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比例政策的通知》（银发〔2024〕172号）要求，对于贷款购买住房的居民家庭，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%。商业银行应根据市场利率定价自律机制相关要求，对存量房贷利率进行调整，对于高于LPR-30个基点的存量房贷利率，统一调整到不低于LPR-30个基点。全面落实好“认房不认贷”政策措施，兵团职工群众家庭申请商业性个人住房贷款购买商品住房时，家庭成员在师市名下无成套住房的，均按首套房执行住房信贷政策。（责任单位：师市财政局、住房和城乡建设局）

九、完善车位（库）管理。师市根据人均保有汽车数量、城市停车空间及未来发展趋势，合理规划商品住宅项目车位（库）配套比例。根据周边停车空间及小区地上空间情况在规定范围内合理确定地上、地下停车位（库）数量。鼓励房地产开发企业提高车库建设标准，打造便捷舒适的停车空间。（责任单位：师市自然资源和规划局、住房和城乡建设局）

十、加大房地产融资协调机制工作力度。推动房地产融资协调机制“扩围增效”，扩大“白名单”覆盖范围，依法依规确保合规房地产项目“应进尽进”。切实加大“白名单”项目把关、推送、问题修复以及贷款投放力度，切实满足房地产项目合理融资需求。建立房地产融资“白名单”工作激励机制，对支持“白

名单”工作的银行，可在住房公积金、住房维修基金、商品房预售资金等存放方面予以倾斜。紧盯商品住房保交房项目交付时间节点，倒排工期、挂图作战、全面攻坚，确保完成保交房攻坚战任务。有力有序推进现房销售，加强已预售项目的资金监管，防范房地产开发项目交付风险。持续整治房地产市场秩序，纠治房地产开发、交易、中介、物业等方面乱象，及时查处房地产开发企业违法违规行为，维护职工群众合法权益。（责任单位：国家金融监督管理总局喀什监管分局，师市住房和城乡建设局、财政局）

本措施自 2025 年 1 月 1 日实施。因国家相关政策调整的，以最新政策为准。具体解释工作由师市住房和城乡建设局会同有关部门负责。