临夏州促进房地产消费若干政策措施

（征求意见稿）

为落实党中央、国务院决策部署，适应房地产市场供求关系的新变化，进一步满足刚性和改善性住房需求，促进全州房地产市场平稳健康发展。制定若干政策措施，具体如下：

**一、优化个人住房商业贷款首套房认定标准。**购房家庭在购房县（市）范围内名下无成套住房的，或仅有一套住房正在挂牌出售的，购买新建商品住房按照首套房认定，享受首套房商业贷款政策。

**二、继续落实个人所得税优惠政策。**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年内在我州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。

**三、调整商业性个人住房贷款利率。**根据《中国人民银行关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知》，取消首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率下限。各银行业金融机构结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体利率水平。

**四、降低商业性个人住房贷款最低首付款比例。**落实《中国人民银行国家金融监督管理总局关于调整个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》，对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%。

**五、合理确定二套以上房贷首付比例和利率。**对于拥有二套及以上住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，又申请改善性住房，银行业金融机构可根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付比例和贷款利率水平，相应首付款比例和贷款利率水平不得低于二套住房。

**六、下调个人住房公积金贷款利率。**根据《中国人民银行关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》，自2024年5月18日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下（含5年）和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%,5年以下（含5年）和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。

**七、落实个人住房公积金贷款政策。**个人通过公积金贷款购买住房，单职工公积金贷款可享受最高额度65万元，双职工可享受最高额度75万元。多子女家庭申请住房公积金贷款购买普通自住住房的，公积金贷款最高额度上浮20%。

**八、装配式建筑、星级绿色住宅贷款额度上浮。**个人通过公积金贷款购买住房为取得相关标识证书的装配式建筑、星级绿色住宅的，公积金贷款最高额度上浮20%。

**九、住房公积金贷款不受缴存地限制。**异地缴存住房公积金的职工，在我州购房的，可向临夏州住房公积金管理中心申请住房公积金贷款，与本地贷款职工同等享有贷款权益，无缴存地、户籍地等条件的限制。

**十、阶段性放宽公积金贷款首套房的认定标准。**本通知印发之日起至2025年5月31日，购买自住住房的，此前已使用一次公积金贷款且已结清的购房家庭，在全州范围内无住房的，再次使用公积金贷款，执行我州首套房公积金贷款政策。

**十一、加大改善性住房供给。**新建住宅项目按照规划严格配建教育、医疗卫生、养老、金融邮电、文化体育、商业服务、社区服务、消防安全、市政公用及其他公共服务配套设施。新建住宅项目层高原则上提高至3米以上，公共走廊净宽不小于1.2米，优化阳台、架空层、停车位等管理要求，提高住宅得房率。

**十二、鼓励住房“以旧换新”。**鼓励企业按照市场化原则，通过平等磋商，收购、委托出售及租赁群众旧房，助力群众换购新建商品房。引导第三方服务机构提供优质便利服务，满足群众改善性住房消费需求。

**十三、鼓励房企开展促销活动。**鼓励房地产开发企业出台购房减免物业费、降低停车位购买价格、送家电家具等一系列促销措施，刺激房地产市场消费。

本通知由临夏州人民政府办公室负责解释。

本通知自印发之日起施行，有效期2年（具体措施有明确执行期限的，从其规定）。国家、省上另有相关规定的，从其规定。此前政策与本通知不一致的，以本通知为准。