

泰州市住房和城乡建设局
泰州市教育局
泰州市公安局
泰州市财政局
泰州市自然资源和规划局 文件
泰州市政府国有资产监督管理委员会
中国人民银行泰州市分行
国家金融监督管理总局泰州监管分局
泰州市住房公积金管理中心

泰建发〔2024〕126号

关于进一步促进市区房地产市场 平稳健康发展的通知

市各有关部门（单位），各市（区）住房城乡建设局、教育局、公安局、财政局、自然资源规划局、国资办、人民银行泰兴营业部、金融监管支局筹备组、公积金中心分中心：

为贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府决策部署，推

动消化存量房产和优化增量住房，结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，多措并举促进房地产市场平稳健康发展，提出以下措施：

1.全面实施商品住房“以旧换新”。按照“政府部门服务支持、国有企业示范引领、市场主体广泛参与”的原则，统筹推进财政补贴、国企收购、市场化运作等模式，推动商品住房“以旧换新”。对“以旧换新”的存量商品住房，可通过“带押过户”方式实现房屋转移登记，可办理转移和抵押“双预告登记”。经住建部门审核备案的“以旧换新”协议，可作为首付款入账凭证。鼓励金融机构创新金融产品，对实施“以旧换新”的房地产企业给予融资支持。

2.大力推动城市更新（城中村改造）。根据城市总体规划和危房整治相关要求，对老城区、地段好，但建成时间较长、公共环境落后、配套设施不全、安全隐患突出、空置率高的地块，划区域明确国有企业负责实施商品住房“以旧换新”，加大城市更新和城中村改造力度，推动城市环境品质提升。

3.优化住房贷款政策。首套、二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例分别调整为不低于15%、25%。取消商业性个人住房贷款利率政策下限，商业银行可根据客户风险状况，自主确定每笔贷款的具体利率水平。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2.775%和3.325%。

4.优化购房入学政策。已购买新建商品住房、非自身原因

导致暂不具备办理不动产权证条件的业主，其适龄子女入学，可凭网签备案合同、全款缴纳证明、购房合同不撤销声明、施教区内户籍证明材料（如户籍在非施教区内，可凭网签备案合同、全款缴纳证明、户口迁移声明等材料办理户口迁移），享受施教区学生同等待遇。实施“以旧换新”的换购人，结合住房“学段管理制度”（小学6年、初中3年），可保留已售旧房施教区2年入学资格。

5. 优化首套住房认定标准。居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请商业贷款购买商品住房时，家庭成员在拟购住房所属城区（以区为范围）名下无住房或者无未结清商业贷款的，均认定为首套住房。“以旧换新”协议经住建部门审核备案后，暂未出售的旧房不计入套数认定范围。多子女家庭申请商业贷款购买商品住房时，家庭成员在拟购住房所属城区名下已有一套住房的，不论是否存在未结清贷款，均认定为首套住房。

6. 放大购房补贴政策效应。进一步推动“换新购”“组团购”“孝心购”“多孩购”“拥军购”等购房补贴，支持刚性和改善性住房需求。其中，“换新购”“组团购”“孝心购”政策有效期延长至2024年12月31日。对农村户籍人口进城购房（“进城购”）、泰州籍在外工作人群返乡购房（“返乡购”）、非泰州市区户籍人员来泰购房（“来泰购”）给予补贴，补贴标准为购房款总额的1.5%，有效期至2024年12月31日。以上购房补贴不重复享受。

7. 支持企业优化开发。结合商品住房去化周期，对已出让

未开发或者未完成开发的土地，允许企业适当延长房地产开发项目的开发周期，调整完善规划条件和相关配套设施建设要求，提升住房品质，满足居民多样化住房需求。允许适当比例的自持物业，建成后入市流通。

8. 按需订购保障性住房。针对市区保障性住房的保障需求和供给缺口，引导金融机构按照市场化、法治化原则，向政府指定的国有企业发放贷款，上争保障性住房再贷款。支持国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作保障性住房。

9. 推动项目按时保质交付。推进城市房地产融资协调机制，健全“白名单”项目融资需求评估和推送管理，推动项目问题修复，对符合“白名单”条件和标准的项目应进尽进、应贷尽贷，强化项目资金封闭管理，保障项目建成交付。针对在建已售难交付项目，建立实时预警、动态监测、风险处置机制，“一项目一策”分类处置，全力推进项目建设，切实维护购房人合法权益。

10. 暂停商品房退房公示。阶段性取消新建商品房退房公示要求，商品房合同双方协商一致的，可依法依规解除合同，并注销合同网签备案。

以上政策自7月1日起执行。《关于优化调整市区房地产政策的通知》（泰建发〔2024〕8号）继续执行，与本通知不一致的按本通知执行。本通知在执行过程中，可根据房地产市场变化情况动态调整，靖江市、泰兴市、兴化市可参照执行，国家、省、市有新政策的，按照新政策执行。



泰州市住房和城乡建设局



泰州市教育局



泰州市公安局



泰州市财政局



泰州市自然资源和规划局



泰州市政府国有资产监督管理委员会



中国人民银行泰州市分行



国家金融监督管理总局
泰州监管分局



泰州市住房公积金管理中心
2024年7月31日

(此页无正文)

泰州市住房和城乡建设局办公室

2024年7月31日印发
