

《关于稳定市区住房消费有关问题的通知》 起草说明

根据规范性文件审查要求，现将《关于稳定市区住房消费有关问题的通知》（以下简称《通知》）起草的背景、过程、依据以及主要内容说明如下：

一、起草背景

为贯彻落实党中央、国务院、省委以及省政府关于促进房地产止跌回稳决策部署，根据市委、市政府主要领导批示，为保持房地产政策的稳定性和连续性，继续支持居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，我局起草了《通知》。

二、起草过程和政策依据

（一）起草过程。我局认真贯彻落实9月26日中央政治局会议关于促进房地产市场止跌回稳决策部署的基础上，结合《关于印发〈促进市区房地产市场平稳健康发展若干措施〉的通知》（建房〔2023〕40号）和《关于印发〈进一步促进市区房地产市场平稳健康发展措施〉的通知》（建房〔2023〕145号）实施效果，起草《通知》初稿。前期，我局就延长两个政策有效期事项书面征求了市财政局、宣城经开区管委会等11个单位和部门修改意见，市财政局、市公积金中心、宣城经开区管委会提出的意见已采纳，其他8个单位和部门无修改意见。2024年10月30日和10月31日，延长上述两个政策有效期事项经市房地产事业发展中心主任例

会和市住建局党组会议审议通过。2024年10月30日，市委、市政府主要负责人召开房地产专题会议，会上听取了延长上述两个政策有效期事项，并提出要保持房地产政策的连续性和稳定性。近期，因国家住房交易契税政策调整，为与国家契税政策保持一致，我局对《通知》内容进行了修改，并再次征求11个单位和部门修改意见。通过市市场监管局公平竞争性审查、市司法局合法性审查和市委政法委社会稳定风险评估备案审查。

（二）政策依据。主要依据9月26日中央政治局会议精神、财政部、税务总局、住房城乡建设部发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》等制定。

三、主要内容

《通知》共四条，主要是在延续既有的两个政策有效期的基础上，结合国家住房交易契税政策调整和机构改革等，对机构名称、购房补贴执行问题等进行了明确。

（一）进一步明确购房补贴执行问题。11月13日，财政部、税务总局、住房城乡建设部发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，对住房交易契税政策进行了调整。因《关于印发〈促进市区房地产市场平稳健康发展若干措施〉的通知》（建房〔2023〕40号）第三条主要依据住房交易契税政策的标准来发放购房补贴，如果不调整，对购买家庭唯一或第二套商品住房且面积在90平方米以上140平方米及以下的个人，交易房产契税受益财政需要额外承担总房价0.5%（刚性）至1%（改善性）

的补贴金额。因此，为与国家住房交易契税政策保持一致，依据“不予不取”的原则，一是将《通知》第三条“90平方米”全部修改为“140平方米”；二是明确了新建商品住房总房价的定义，为不含税金价格；三是增加了对符合原购房补贴政策的个人，对购房补贴执行问题予以了明确。即2024年11月30日前缴纳契税的，且符合购房补贴政策的个人，按照购房时间对应的补贴政策执行。对2024年12月1日后缴纳契税，且符合购房补贴政策的个人，购买的属于家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同）或第二套商品住房的，且面积为140平方米及以下的，按照所购房屋契税计税价格1%的比例给予购房补贴。面积为140平方米以上的，区分家庭唯一和第二套，分别按所购房屋契税计税价格1.5%和2%的比例给予购房补贴。购房补贴由交易房产契税受益财政承担。

（二）延续既有政策有效期至2025年12月31日。《关于印发〈促进市区房地产市场平稳健康发展若干措施〉的通知》（建房〔2023〕40号）和《关于印发〈进一步促进市区房地产市场平稳健康发展措施〉的通知》（建房〔2023〕145号）实施以来，一定程度上拉动了住房消费，带动了市区新建商品住房销量的增长。上述两个政策有效期即将届满，为贯彻落实近期党中央、国务院促进房地产市场止跌回稳决策部署，加快形成价格见底、政策到位的预期，同时与“宣十条”购房政策保持一致（有效期至2025年12月31日），《通知》第四条将上述两个政策有效期均延长至

2025年12月31日。