




关于《关于进一步支持刚性和改善性住房需求的通知》的图文解读

政策背景

为切实防范化解重大领域风险,适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,适时调整优化房地产政策,因城施策用好政策工具箱,更好地满足居民刚性和改善性住房需求,促进我市房地产市场平稳健康发展。


一、取消限制性购售政策

 取消二环内限购政策,取消住房销售限制年限规定,满足居民购房需求。

(责任部门:市房产局、市自然资源局)



二、优化住房信贷政策


 (一) 认房不认贷。居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女,下同)名下在本市无住房的,购买商品住房的首付款,按不低于购买首套住房的最低比例执行,不再区分是否有住房贷款(商业性住房贷款)记录以及住房贷款是否还清,住房贷款利率享受购买首套住房的利率。

(二) 降低商业性个人住房贷款最低首付比例要求。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比例统一调整为不低于 20%,二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例统一调整为不低于 30%。银行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首付比例和利率水平。

(责任部门:中国人民银行辽宁省分行营业管理部)



三、提供公积金支持政策

 (一) 支持沈阳市高层次人才住房公积金贷款。高层次人才和经认定的其他符合条件人才首次使用住房公积金贷款在沈购买首套自住住房的，贷款限额最高可放宽到当期贷款最高限额的1.5-4倍。其中，高层次A、B、C类人才和D类人才贷款限额倍数分别为4倍、3倍、2倍和1.5倍。当期住房公积金贷款最高额度为：单方缴存，最高60万元；夫妻双方缴存，最高80万元；家庭成员3人以上缴存，最高100万元。

(二) 支持二孩或三孩家庭住房公积金贷款。已生育二孩或三孩，且孩子未满18周岁的住房公积金缴存职工家庭，使用公积金贷款购买自住住房的，贷款限额可放宽到当期最高贷款额度的1.3倍。当期住房公积金贷款最高额度为：单方缴存，最高60万元；夫妻双方缴存，最高80万元；家庭成员3人以上缴存，最高100万元。

(三) 支持新市民、青年人使用住房公积金贷款。在沈就业的毕业5年以内大中专以上学历的新市民、青年人，使用住房公积金贷款购买自住住房的，贷款限额最高可放宽到当期最高贷款额度的1.2倍。当期住房公积金贷款最高额度为：单方缴存，最高60万元；夫妻双方缴存，最高80万元；家庭成员3人以上缴



存，最高 100 万元。

（四）支持改善性住房贷款。对拥有 1 套住房并已结清贷款的缴存职工家庭，申请住房公积金贷款购买自住住房的，执行首套房最低首付比例。

（五）支持首套住房商贷未结清的职工使用公积金贷款购买第二套住房。对有 1 笔未结清住房商贷的缴存职工家庭，支持使用住房公积金贷款购买第二套改善性住房。

（六）支持职工延长贷款偿还期限。缴存职工家庭使用公积金贷款购买自住住房的，偿还贷款年龄限制由男 60 周岁、女 55 周岁，放宽为男 65 周岁、女 60 周岁。


（七）调整首套和第二套住房公积金贷款最低首付比例。缴存职工家庭申请住房公积金贷款购买首套自住住房的，最低首付比例由 30% 调整为 20%。缴存职工家庭申请住房公积金贷款购买第二套自住住房的，最低首付比例由 40% 调整为 30%。

（八）取消提取公积金后准贷时限。原贷款申请条件中“借款人及共同申请人 12 个月内无现金提取公积金（不含委托还贷）记录”调整为“借款申请人及共同申请人现金提取公积金后，即可申请住房公积金贷款”。

（责任部门：沈阳公积金中心）



四、落实差别化税收政策

 (一) 对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女,下同),面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按1.5%的税率征收契税。

(二) 对个人购买家庭第二套改善性住房,面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按2%的税率征收契税。家庭第二套改善性住房是指已拥有一套住房的家庭,购买的家庭第二套住房。

(三) 个人转让自用五年以上、并且是家庭唯一生活用房取得的所得,暂免征收个人所得税。


(四) 个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征增值税。

(五) 在本省行政区域内,因土地、房屋被县级以上人民政府征收、征用,重新承受土地、房屋权属的,成交价格未超出货币补偿部分免征契税,超出部分应依法征收契税。

(责任部门:市税务局)



五、鼓励人才留沈创业置业


 (一) 执行来沈就业创业高校毕业生首次购房一次性补贴政策，本科毕业生补贴 2 万元，研究生中硕士毕业生补贴 4 万元、博士毕业生补贴 7 万元。

(二) 对高等学校、中等职业学校全日制在校生、新毕业生(毕业 5 年内)，购买新建商品住房给予全额契税补贴，其中在校 生再给予每平方米 200 元/平方米购房补贴。

(责任部门：市房产局、市人力资源社会保障局、市自然资源局)



六、促进商品房销售

 (一) 大力推行“线上选、线下购”，加强住房、装修、家电、家居销售联动，适时举办“金九银十”促销活动，让上下游消费者普遍受益。


(二) 即日起至 2023 年 12 月 31 日期间，对企业和个人购买新建公寓，给予全额契税补贴，补贴资金由市、区县(市)按照 1:1 比例承担。

(三) 对机关、企事业单位、大专院校、科研院所，组织员工集中团购商品住房的，指导合理确定优惠购房价格。

(责任部门：市房产局)




七、保障购房者权益

 坚决完成保交楼任务目标。完善预售商品房资金监管制度，确保管住管好不管死。规范居间服务，建立房地产经纪机构、从业人员实名登记制度，合理确定经纪服务收费，严格实行明码标价，保障买卖双方权益。

（责任部门：市房产局、市城乡建设局）



八、优化不动产登记服务

 （一）优化二手房“带押过户”。申请人办理在押不动产转移登记时，实现存量房转移与抵押权注销登记、抵押权设立登记合并办理，一次申请同时办结，无需申请人提前归还旧贷款、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。

（二）不动产登记业务“全城通办”。申请办理国有土地上房屋存量房转移登记、商品房转移登记、抵押登记、名称变更登记、赠与登记、析产登记、换补证登记可在全市任一不动产登记机构申请，即时办结。

（三）新建商品房项目“交房即交证”。全市范围内房地产开发项目均可申办“交房即交证”服务，实现购房人在交房现场即可拿证。



（四）推广不动产电子证照数字化应用。不动产登记机构为企业或者个人办理房屋权属首次登记提供不申领纸质不动产权证书的选择，核准登记后不再发放纸质证书，生成不动产登记电子证照，企业或者个人可直接在互联网上下载和利用；企业或者个人后续确需纸质证书的，可以申请补领。

（责任部门：市自然资源局）

