



# 购房补贴单套最高可达10万元 保障性住房实行现房销售

## 合肥市发布进一步调整优化房地产政策10条措施

### 1 购房补贴单套最高可达10万元

2024年5月15日起至2025年5月14日,凡在合肥市新购买新建商品住房的购房者,给予总房价1%的购房补贴;二孩及以上的本市户籍家庭新购买新建商品住房的,给予总房价1.5%的购房补贴;新市民、进城农民、城市公共服务人员新购买新建商品住房的,给予总房价2%的购房补贴;新购买新建车位(库)的购置人,给予车位(库)总价款3%的购置补贴;对售出自有住房并在1年内购买新建商品住房的购房人,或购买新建商品住房后1年内售出原自有住房的购房人,给予新建商品住房总房价2%的购房补贴。

根据《通知》,上述补贴政策按就高不重复享受原则,单套补贴金额最高不超过10万元;鼓励有条件的区域进一步提高补贴标准,鼓励房企加大优惠力度让利购房者。购房时,可同步发放家居家电消费券、汽车消费券、加油充电消费券、餐饮消费券、超市百货消费券等。

### 2 合肥市区商品房不再摇号销售

即日起,合肥市区商品房项目不再执行公证摇号公开销售,由企业自主销售。全面取消楼层差价限制,优化价格调整机制。优化调整企业自持商办比例政策。支持竞自持租赁住房整体转让。支持企业购置办公用房,对总部企业在合肥市新购办公用房的、自建自用办公用房(不包括附属和配套用房)的,按照每平方米500元给予最高不超过500万元补助。优化车位(库)与住宅同步销售政策、车位(库)增购政策。

### 3 换购住房可享个人所得税优惠

在二手房方面,全面实施房源核验,规范房源发布。优化资金托管,保障交易安全。深入推进带押过户,降低交易成本和风险。发挥二手住房互换平台作用,落实互换住房契税优惠政策,帮助有需求的群众便捷交易。落实换购住房个人所得税优惠政策,鼓励居民换购住房。加强行业管理,规范房地产经纪服务。

其中,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。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。

### 4 探索新房与二手房“以旧换新”

合肥市将指导行业协会探索建立新房与二手房便捷换购通道,帮助购房者“以旧换新”,引导经纪机构降低居间服务费率;鼓励合房租赁公司等国有企业,根据需要,按照市场化原则,收购有“卖旧买新”需求家庭的二手住房(安置房),用于市场化租赁住房、保障性租赁住房、丰富房源超市等。

同时,为进一步加强新房、二手房市场联动,参照其他城市做法,合肥市将采取市场化“帮卖”与鼓励国企市场化“回购”两种措施,进一步畅通卖旧买新渠道,支持“以旧换新”,具体情况将由合肥市相关行业协会和合房租赁公司发布。

5月15日晚间,《合肥市关于进一步调整优化房地产政策措施的通知》(下称《通知》)正式发布,其中包括购房补贴、以旧换新、下调首套房贷款利率等10条优化政策。对此,有业内专家表示,“购房补贴”和“以旧换新”的相关政策最值得广大购房者关注。

记者 唐朝

### 5 将基于房票系统搭建房源超市

合肥市将搭建房源超市,在各属地房源超市的基础上搭建全市房源超市。支持房票跨区域流通,市区发放的房票可购买全市房源超市内的房屋,县(市)、安巢经开区自行确定房票使用区域。将开发房票系统,规范房票核发、使用、兑付。落实优惠政策,因区施策给予购房奖励,具体标准将由各区、开发区另行制定。

### 6 住房公积金贷款上限提至120万元

对合肥市刚性和改善性需求家庭,夫妻双方正常缴存的,住房公积金最高可贷额度调整为100万元,借款人单方正常缴存的,住房公积金最高可贷额度调整为70万元;多子女家庭购买首套住房,夫妻双方正常缴存的,住房公积金最高可贷额度调整为120万元,借款人单方正常缴存的,住房公积金最高可贷额度调整为84万元。

### 7 动态调整新发放首套房贷款利率

在新建商品住宅销售价格符合新发放首套房个人住房贷款利率政策动态调整条件时,及时按程序取消首套房商业性个人住房贷款利率下限。各金融机构可按照市场化、法治化原则,结合本机构经营情况、客户风险状况等因素,合理确定每笔贷款的具体利率水平。

### 8 放宽个人住房贷款首套房认定标准

即日起,在合肥市范围内新购买住房,只核查购房家庭所购房屋所在县(市)区、开发区的住房情况,无住房的,办理个人住房贷款时可按首套房认定。如,张三家庭在庐阳区有一套住房,但在包河区无住房,其在包河区新购住房时,办理个人住房贷款时可按首套房认定。至5月15日未发放的住房贷款,参照该政策执行。缴纳契税时首套房标准仍按税务部门认定标准执行。

### 9 加大高质量住宅供应

根据《通知》,合肥市将强化重点片区规划和策划研究工作,优化提升片区教育、文化、体育、卫生、养老、商业等公共服务设施,增加高质量住宅供应,整体提高居住环境和住宅建设品质。

同时,放宽阳台、露台等容积率计算规则,增加住宅的使用空间。支持架空层、风雨连廊等公共开放空间建设需求,提高住宅小区的开敞空间品质。加大住宅层高基准值,鼓励住宅客厅、餐厅挑高设计,丰富住宅内部空间,满足居民对高品质住宅的需求。放松建筑面宽限制,增强设计灵活性,打造多样化城市建筑景观;增加小区配套设施供给,构建充满活力的社区生活圈。

### 10 保障性住房项目将实行现房销售

坚持以需定建、职住平衡、分类保障,有序推动保障性住房建设。2024年,合肥市计划建设保障性住房4000套,将重点保障住房有困难且收入不高的工薪收入群体。此外,合肥市保障性住房项目原则上将实行现房销售,让购房者所见即所得。

#### 专家解读

#### “购房补贴”“以旧换新”值得关注

“对于购房者来说,个人觉得最值得关注的是‘购房补贴’和‘以旧换新’的相关内容。”安徽省房地产协会副秘书长郭红兵说道,“尤其是‘购房补贴’的相关政策和所有购房者都密切相关,当然还有一些具体的细节,要等待各个区、市、县的细则出台。”

同时,郭红兵认为,在此次出台的10条优化政策中,购房补贴的相关政策有望在短期内为市场带来利好。“因为购房补贴毕竟是真金白银的实惠,它一定会带动一些购房的需求迅速释放。”郭红兵说道。

此外,郭红兵表示,此次出台的新政还有不少条目具有进一步细化的空间。“比如,购房补贴发放的程序和主体,还有‘以旧换新’的政策中的收购方到底能够排出多少计划来,换句话说就是今年能够收购多少套二手房,这个对市场的影响也是比较大的。”郭红兵说道。