



重庆调整优化房地产交易政策 “首套房”认定按区县划分 取消新购住房“两年限售”

9月1日,重庆市

住房城乡建委出台了《关于调整优化房地产交易政策的通知》,共5条,包括调整新购住房再交易管理、优化住房套数认定标准、支持住房“以旧换新”、加快存量商品房去化和加大住房租赁市场发展力度。

相比之前的购房政策,《通知》有哪些重点和变化?重庆市住房城乡建委相关负责人对此进行了解读。这位负责人表示,《通知》主要有两个变化:一是调整住房“两年限售”政策,二是“首套房”认定按区(县)划分。

调整住房“两年限售”政策

《通知》显示,自2024年9月1日起,在重庆市中心城区新购新建商品住房和二手住房的(以网签备案时间为准),取得《不动产权证书》后即可上市交易。

这位负责人表示,随着新政实施,重庆取消了新购住房“两年限售”政策。但值得关注的是,在《通知》下发前完成住房交易的,仍按照当时的政策执行。

原政策包括:2023年9月1日以前进行交易的,商品住房和二手住房,在办理不动产权证书满两年后才能上市交易。2023年9月1日至本通知印发前购买的商品住房和二手住房,买卖合同备案满两年且取得不动产权证书后可上市交易;其中,2024年5月20日后购买的商品房现房取得不动产权证书后即可上市交易。

通过几组案例,可以更好地对不同阶段的政策进行理解。

例1:张先生于2024年9月20日(本通知下发之日后)在中心城区某区购买了一套住房(商品住房或二手住房),并完成商品房买卖合同备案,则这套住房不再纳入限售范围,取得不动产权证书后可上市交易。

例2:王先生于2024年6月20日在中心城区某区购买了一套新建商品住房(现房),并于当日完成商品房买卖合同备案,则这套房屋在限售范围,自2026年6月20日起且取得不动产权证书后可上市交易。

例3:李先生于2024年6月20日在中心城区某区购买了一套新建商品住房(现房),并完成商品房

买卖合同备案,则这套住房不在限售范围,取得不动产权证书后可上市交易。

例4:赵先生于本通知下发之日前在中心城区某区购买了一套二手住房,并于同日完成房屋买卖合同备案,则这套住房在限售范围。如,2022年10月20日购买且完成房屋买卖合同备案,11月20日办理不动产权证书,则自2024年11月20日起可上市交易。如,2023年10月20日购买且完成房屋买卖合同备案,11月20日办理不动产权证书,则自2025年10月20日起可上市交易。

“首套房”认定按区(县)划分

“首套房”认定按区(县)划分。而此前,重庆中心城区的住房套数统一认定,其他区(县)各自认定。这位负责人表示,认定为首套房后,这套房在申请商业性个人住房贷款时可享受首套房贷款政策。

例1:王先生家庭在重庆市某区(县)有住房一套,现因职住平衡需要,拟在另一区(县)(家庭无住房)新购商品住房一套,则其申请商业性个人住房贷款时可享受首套房贷款政策。

例2:李先生家庭在重庆市某区(县)有一套住房,现因改善需求,拟在同一区(县)新购商品住房一套,若李先生家庭不属于多孩家庭,则申请商业性个人住房贷款时认定为第二套房;若李先生家庭属于多孩家庭,则申请商业性个人住房贷款时可享受首套房贷款政策。

租赁住房可不纳入住房套数计算

《通知》指出,居民将重庆市内自有存量住房盘活用作租赁住房,且取得租赁合同备案证明的,在重庆市内购买住房时,已出租的住房可不纳入家庭住房套数计算。

也就是说,居民出租的房子取得相关证明后,可以按照实际出租的套数进行核减,各商业银行凭住房套数认定证明办理商业性个人住房贷款,享受相关优惠政策。值得注意的是,住房公积金贷款、涉税套数认定和住房存量贷款利率调整等不适用本条政策。

例1:王先生家庭在重庆市某两个区(县)各有一套住房,均盘活用作了租赁住房且取得了租赁合同备案证明,其再次在重庆市内购买住房申请商业性个人住房贷款时可享受首套房贷款政策。

例2:李先生家庭在重庆市沙坪坝区的两套住房已盘活用作了租赁住房且取得了租赁合同备案证明,另一套在江北区自住,其拟在江北区再次购买1

套改善性住房,若李先生家庭不属于多孩家庭,则申请个人住房商业贷款时认定为第二套房;若李先生家庭属于多孩家庭,则申请商业性个人住房贷款时可享受首套房贷款政策。

例3:赵先生家庭在重庆市九龙坡区的两套住房已盘活用作了租赁住房且取得了租赁合同备案证明,另一套在渝北区用于自住。其拟在九龙坡区再购买一套改善性住房,则申请商业性个人住房贷款时可享受首套房贷款政策。

真金白银支持住房“以旧换新”

对2023年9月1日以来出售重庆市内自有住房,并于2024年9月1日~12月31日在中心城区购买商品住房(以网签备案时间为准)且完成契税缴纳的,由中心城区各区政府(管委会)结合自身实际情况,给予每套新购住房不低于总房款0.5%的补贴,鼓励各区政府(管委会)加大补贴力度。

对符合渝房市办(2024)2号要求,并于2024年5月20日~8月31日在中心城区新购商品住房的,由房屋所在区政府(管委会)按照新购住房总房款的0.5%予以补贴。

例1:王先生于2023年10月1日出售了重庆市内(中心城区或远郊区县)自有住房一套,并于2024年9月20日在中心城区购买了新建商品住房一套并完成契税缴纳,则王先生可享受房屋所在区政府(管委会)给予的不低于新购住房总房款0.5%的补贴[具体标准以各区政府(管委会)公布为准]。

例2:王先生参与重庆市“换新购”购房活动,并于2024年8月1日在中心城区新购商品住房一套,则王先生可享受房屋所在区政府(管委会)给予的新购住房总房款0.5%的补贴。

目前,中心城区各区政府(管委会)正抓紧明确补贴标准,制定实施细则,具体补贴标准和办理流程以各区政府(管委会)公布为准。

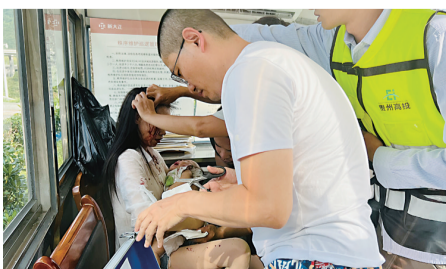
进一步支持租赁住房群体

按照《重庆市人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》(渝府办发〔2020〕72号)明确的租住权利等规定,逐步使租购住房群体享有同等公共服务权利。支持灵活就业人员提取住房公积金支付租房租金,每年可提取一次,解决新市民、青年人住房困难。缴存人选择按月或自由方式缴存的,租房提取后不影响申请住房公积金贷款资格。

新重庆-上游新闻记者 陈竹

今要闻

重庆医生休假途中 救下一家三口



3版

深阅读

路虎女司机逆行还殴打退役军人 拘留10天罚款1000元是否太轻



6版

特约

那些年重庆人 如何大战“秋老虎”



9版