



购房补贴、买房退税、支持买新卖旧改善购房、加大住房公积金支持力度……

重庆出台调整优化房地产政策八条措施

昨天，记者从市住房城乡建委了解到，为更好地支持居民刚性和改善性住房需求，进一步促进房地产市场平稳健康发展，市促进房地产市场平稳健康发展领导小组办公室出台了《关于进一步调整优化房地产政策措施的通知》(以下简称《通知》)，从实施购房补贴、延续实施退税优惠等方面入手，更好支持刚性和改善性住房需求。

《通知》共8条，包括实施购房补贴、支持买新卖旧、优化多子女家庭住房套数认定、优化地块容积率计算标准等。

1 实施购房补贴

2024年1月1日至2024年3月31日，凡在重庆市中心城区新购商品房(含车库)或存量住房(均以网签备案时间为准)并完成契税缴纳的，由中心城区各级政府(管委会)给予购房补贴。

2 支持买新卖旧改善购房

开展“换新购”服务，组织房地产企业提供商品住房“放心买”、中介机构提供二手房“优先卖”交易服务，支持“以小换大”“以旧换新”。大力推行二手房“带押交易过户”，促进二手房联动交易良性循环。

2022年10月1日至2025年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售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按照国家相关规定予以退税优惠。

3 优化多子女家庭住房套数认定标准

对符合国家生育政策的多子女家庭(二孩及以上)在中心城区新购的第二套住房享受首套房房贷优惠政策。

4 进一步加大住房公积金支持力度

持续扩大住房公积金制度受益群体，支持更多灵活就业人员使用住房公积金购房。进一步放宽租房提取条件，支持在中心城区无房的缴存人家庭提取住房公积金直接支付房租租金。

5 促进非住宅销售利用

支持商业商务用房市场良性循环。优化商办用地供应时序和布局，降低商业商务用房比例。暂停市、区(县)国有企事业单位新建办公用房，鼓励通过租购闲置商业商务用房作为办公、公共服务及产业使用。

6 进一步加大金融支持力度

引导、推动金融机构落实国家政策，对正常开发建设、抵押物充足、资产负债合理、还款来源有保障的项目，建立授信绿色通道，优化审批流程、缩短审批时限，积极满足合理融资需求；对开发建设暂时遇到困难但资金基本能够平衡的项目，不盲目抽贷、断贷、压贷，通过存量贷款展期、调整还款安排、新增贷款等方式予以支持。主动对接、服务市级“白名单”房地产企业，保持信贷、债券等重点融资渠道稳定；支持银行机构提供中长期贷款，支持在银行间市场注册发行债务融资工具，合理满足“白名单”房地产企业融资需求。

7 支持提升商品住宅品质

进一步优化高品质住宅的绿色建筑、施工工艺等指标。支持房地产企业适应市场需求，按程序修改项目未开发部分的规划指标或设计方案，提高项目品质和建筑风貌。鼓励建设立体绿化住宅和前后通透的高品质板式住宅等改善型、生态型住宅产品。

8 优化地块容积率计算标准

开发建设单位无偿提供的社区综合服务中心、社区组织作用房和居民公益性服务设施以及社区养老、医疗、文化等社区配套公共服务设施，不计入地块容积率计算。

通知还要求，各区县和市级有关部门执行好重庆市个人住房房产税计税依据、税率和免税面积调整后的政策，深化个人住房房产税试点改革。

据新重庆-重庆日报记者 廖雪梅

解读

让老百姓购房更实惠、换房更便捷

此次《通知》的出台，给市民购房带来什么利好？市住房城乡建委相关负责人和重庆大学副校长、教授刘贵文就各方关心的话题进行解读。

买新卖旧改善购房政策有两种情况

问：能否介绍一下支持买新卖旧改善购房政策的具体内容？

答：支持买新卖旧改善购房政策包括两种情况。

一是开展“换新购”服务。由市房地产业协会组织相关房地产开发企业提供“放心买”，中介机构提供“优先卖”交易服务，促进二手房联动交易。即：购房人与房地产开发企业签订商品住房认购协议、与中介机构签订二手房委托买卖协议，约定在一定时间内(如30至90天)开发企业为购房人锁定意向房源，中介机构提供二手房加推服务。若在约定时间内，存量住房售出，购房人则按照约定流程办理商品住房购买手续；若存量住房未能售出，则开发企业按照约定退还购房人缴纳的认购订金，购房人无需承担违约风险。同时，大力推行二手房“带押交易过户”，保持市场活跃度。

二是延续实施退税优惠。自2022年10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年内在我市重新购买住房(新购住房为新房的，购买住房时间以住房城乡建设部门办理房屋买卖合同备案时间为准；新购住房为二手房的，购买住房时间以纳税人购房契税完税时间或不动产权证载明的登记时间为准)的纳税人(出售自有住房的纳税人与新购住房之间须直接相关，应为新购住房产权人或产权人之一)，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中，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。

比如：王先生在2023年10月1日以150万元的价格出售了住房一套(100%产权)，又于2024年1月10日在同一城市以200万元的价格新购买了住房一套(100%产权)，假定王先生同时满足享受换购住房个人所得税政策的其他条件，则王先生可申请全额退还出售150万元房屋所缴纳的个人所得税。

又如：李先生在2023年10月20日以150万元的价格出售了住房一套(100%产权)，又于2024年1月15日在同一城市以100万元的价格新购买了住房一套(100%产权)，假定王先生同时满足享受换购住房个人所得税政策的其他条件，则李先生可申请退税金额为：(100万元/150万元)×出售150万元房屋所缴纳的个人所得税税额。

符合政策享受条件的纳税人应当向征收现住房转让所得个人所得税的主管税务机关提出申请，并提供以下资料：纳税人身份证件、《居民换购住房个人所得税退税申请表》、现住房的房屋买卖合同、新购住房证明资料(新购二手房的，提供房屋买卖合同、不动产权证书及复印件；新购新房的，提供经住房城乡建设部门备案(网签)的房屋买卖合同及复印件)。

将持续扩大住房公积金制度受益群体

问：如何进一步加大住房公积金支持力度，放宽租房提取条件？

答：根据通知，我市将持续扩大住房公积金制度受益群体，针对灵活就业人员缴存体量大、贷款购房需求未得到充分释放的实际，会同市级部门、区县政府以及业务合作银行，持续加大试点推进力度，精准查找潜在群体，做好政策定向宣传推送，支持更多灵活就业人员使用住房公积金购房自住。

同时，进一步放宽租房提取条件，针对我市地域较广、通勤时间较长的实际，打破原有全市无房才能租房提取的政策规定，对在中心城区租房的缴存人家庭，只核查其在中心城区是否拥有产权住房，帮助缴存人减轻租房压力，促进“职住平衡”。

问：新政要求加大对房地产项目的金融支持力度，相关部门和单位将从哪些方面发力？

答：一方面，将认真落实住房城乡建设部、金融监管总局《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》要求，更加精准支持房地产项目合理融资需求，指导金融机构对正常开发建设、抵押物充足、资产负债合理、还款来源有保障的项目，建立授信绿色通道，优化审批流程、缩短审批时限，积极满足合理融资需求；对开发建设暂时遇到困难但资金基本能够平衡的项目，不盲目抽贷、断贷、压贷，通过存量贷款展期、调整还款安排、新增贷款等方式予以支持。

另一方面，主动对接、服务“白名单”房地产企业，保持信贷、债券等重点融资渠道稳定；支持银行机构提供中长期贷款，支持在银行间市场注册发行债务融资工具，合理满足“白名单”房地产企业融资需求。

让老百姓购房更实惠换房更便捷

问：此次政策出台，给市民购房带来什么利好？

答：本次政策对减轻老百姓购房压力、打通老百姓换房堵点、满足高品质住房需求、缓解房企经营压力等方面提出了具体措施。主要体现在以下方面：

一是购房更实惠。3月31日前，在中心城区新购新房或二手房并完成契税缴纳，均可获得属地区级政府给予的购房补贴，通过返现的方式让老百姓切实感受到购房优惠。为进一步减轻多子女家庭购房负担，对符合国家生育政策的多子女家庭(二孩及以上)，在中心城区新购的第二套住房认定为首套，享受首套房房贷优惠政策。

二是换房更便捷。房地产企业及中介

机构将分别提供“放心买”“优先卖”交易服务，帮助老百姓更加快捷地出售二手房。同时，出售现有住房用于购置改善性新房的，现有住房不再限售，将有效解决置换房产资金难问题。此外，“带押交易过户”的推行和退税优惠的延续将进一步简化换房流程，降低换房成本，有利于促进释放改善性住房需求。

三是公积金支持面扩大。新政将支持更多灵活就业人员使用住房公积金购房。对于租房群体，提取公积金用于租房的条件进一步放宽，只核查缴存人家庭在中心城区是否拥有产权住房，可帮助缴存人减轻租房压力。

此外，新政将进一步加大对房企的金融支持力度，满足房企的合理融资需求；有效帮助房企提高商业商务及车位率存的使用率及去化率，缓解沉淀资金压力；部分公共设施不计入地块容积率计算，土地利用及房企开发成本得到优化，房企经营压力的减轻，将进一步推动市场加快回暖向好。

据新重庆-重庆日报记者 廖雪梅

建面未超180㎡的高档住房 无需再缴房产税

近日，我市出台《重庆市人民政府关于修改〈重庆市关于开展对部分个人住房征收房产税改革试点的暂行办法〉和〈重庆市个人住房房产税征收管理实施细则〉的决定》(简称《决定》)。

市财政局相关负责人介绍，这是为了更好地满足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。

2023年9月，我市将个人住房房产税征收对象中“在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的首套及以上的普通住房”调整为“在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的第二套(含第二套)以上的普通住房”。调整后相关政策落地平稳、反响总体良好。为深化个人住房房产税试点改革，结合当前房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，在9月政策调整基础上，我市对《重庆市关于开展对部分个人住房征收房产税改革试点的暂行办法》和《重庆市个人住房房产税征收管理实施

细则》作了进一步修改。

《决定》主要包括以下内容：自2024年1月1日起，一是将我市个人住房房产税应税住房的计税依据由“房产成交价”调整为“房产交易价的70%”；

二是将不同交易价格区间独栋商品住宅和高档住房对应执行的0.5%、1%、1.2%三档税率，调整为统一的0.5%一档税率；

三是将试点以来新购独栋商品住宅、高档住房的家庭免税面积由100平方米调整为180平方米；

四是应纳税额的计算公式调整为：应纳税额=应税建筑面积×建筑面积交易单价×70%×税率(其中：应税建筑面积是指纳税人应税住房的建筑面积扣除免税面积后的面积)；

五是增加“市政府认为需要减税或者免税的其他情形”的兜底条款。

6个案例让你看懂重庆房产税征收方法调整

案例1 建筑面积超过180平方米的应税独栋商品住宅

市民王某持有2018年在两江新区购买的独栋商品住宅，当年已办理不动产权证，建筑面积200平方米，交易价320万元，原税率0.5%。政策调整后王某应缴纳该房的个人住房房产税如下：

政策调整后2024年应纳税额： $(200-180) \times (3200000 \div 200) \times 70\% \times 0.5\% = 1120$ 元
政策调整前2023年应纳税额： $(200-100) \times (3200000 \div 200) \times 0.5\% = 8000$ 元

案例2 建筑面积未超过180平方米的应税独栋商品住宅

市民张某持有2017年在九龙坡区购买的独栋商品住宅，当年已办理不动产权证，建筑面积170平方米，交易价323万元，原税率0.5%。政策调整后张某应缴纳该房的个人住房房

产税如下：
政策调整后2024年应纳税额：0元
政策调整前2023年应纳税额： $(170-100) \times (3230000 \div 170) \times 0.5\% = 6650$ 元

案例3 建筑面积超过180平方米的应税高档住房

市民李某持有2017年在渝北区购买的独栋商品住宅，当年已办理不动产权证，建筑面积190平方米，交易价285万元，原税率0.5%。政策调整后李某应缴纳该房的个人住房房

产税如下：
政策调整后2024年应纳税额： $(190-180) \times (2850000 \div 190) \times 70\% \times 0.5\% = 525$ 元
政策调整前2023年应纳税额： $(190-100) \times (2850000 \div 190) \times 0.5\% = 6750$ 元

案例4 建筑面积未超过180平方米的应税高档住房

市民刘某持有2017年在渝中区购买的独栋商品住宅，当年已办理不动产权证，建筑面积160平方米，交易价240万元，原税率0.5%。政策调

整前后刘某应缴纳该房的个人住房房产税如下：
政策调整后2024年应纳税额：0元
政策调整前2023年应纳税额： $(160-100) \times (2400000 \div 160) \times 0.5\% = 4500$ 元

案例5 第二套及以上的应税高档住房

市民刘某还持有2018年在北碚区购买的独栋商品住宅，当年已办理不动产权证，建筑面积160平方米，交易价256万元，原税率0.5%；该房是刘某家庭持有的第二套应税高档住房，按照规定免税面积以家庭为单位进行扣除，一

个家庭只能对一套应税住房扣除免税面积。政策调整后刘某应缴纳该房的个人住房房产税如下：
政策调整后2024年应纳税额： $(160-0) \times (2560000 \div 160) \times 70\% \times 0.5\% = 8960$ 元
政策调整前2023年应纳税额： $(160-0) \times (2560000 \div 160) \times 0.5\% = 12800$ 元

案例6 在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的第二套(含)以上的应税普通住房

在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的赵某持有2022年在南岸区购买的应税普通住房，当年办理不动产权证，建筑面积90平方米，交易价108万元；该房是赵某在重庆持有的第二套普通住房(自2023年10月起，赵某在重庆

持有的首套普通住房不再缴纳个人住房房产税)。政策调整后赵某应缴纳第二套普通住房的个人住房房产税如下：
政策调整后2024年应纳税额： $(90-0) \times (1080000 \div 90) \times 70\% \times 0.5\% = 3780$ 元
政策调整前2023年应纳税额： $(90-0) \times (1080000 \div 90) \times 0.5\% = 5400$ 元

据新重庆-重庆日报记者 廖雪梅