

关于印发《关于促进住房领域消费的行动计划》的通知

威住建通字【2025】13号

各区市住房和城乡建设局、教育和体育局、财政局、自然资源局、文化和旅游局、规划分局、税务分局、金融监管支局、公积金管理部，国家级开发区有关部门：

为深入贯彻落实市委、市政府关于促消费有关部署和市政府《关于加力提振消费的实施方案》有关工作要求，市住房和城乡建设局会同有关部门研究制定了《关于促进住房领域消费的行动计划》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

威海市住房和城乡建设局

威海市财政局

威海市自然资源和规划局

威海市文化和旅游局

威海市体育局

国家税务总局威海市税务局

中国人民银行
威海市分行

国家金融监督管理总局
威海监管分局

威海市住房公积金管理中心

2025 年 3 月 19 日

关于促进住房领域消费的行动计划

为深入落实市委、市政府关于提振消费工作部署，促进住房领域消费，提出如下措施：

一、积极组织各类住房促销活动

（一）加大活动组织力度。在现有活动基础上，引导企业拿出更大优惠力度，常态化开展各类群团购活动；依托旅游资源，结合文旅、体育等重大项目，不断拓展房地产销售新模式，持续开展“移动售楼处”、“房产+旅游”等推介活动，形成氛围声势，切实提高群众参与热情。持续举办“移动房交会”等异地推介活动，不断拓宽外销市场。

（二）注重加强宣传引导。充分利用传统媒体与新媒体相结合的宣传矩阵，加强对房地产市场企稳向好情况的报道。持续加大支持政策宣传力度，充分解读国家、省、市各级购房优惠政策，持续提振市场信心。加大对散播不实言论、恶意唱衰房地产市场等行为的打击力度，营造良好舆论氛围。

二、充分释放房地产政策红利

（三）动态优化调控政策。实时掌握房地产市场动态，加强监测分析，充分发挥调控自主权，用好“四个取消、四个降低、两个增加”政策组合拳，进一步完善政策工具箱，优化商品房预售价格备案规定，切实把各项存量、增量政策落实到位。

（四）有效促进房屋“以旧换新”。严格落实换购住房阶段

性个人所得税退税政策，对出售自有住房并在现住房出售后一年内在本市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。鼓励有条件的房企在出售新建商品房时，将群众旧房按照第三方评估价格抵顶新房房款，助力群众住房“以旧换新”。

（五）稳妥实施城中村改造。抢抓城中村改造政策扩围机遇，合理确定城中村改造项目的标准和要求，严格财政承受能力评估，建立项目清单，做好项目储备，重点支持群众改造意愿强烈、条件比较成熟的项目。做实“一项目两方案”，推动更多条件成熟的项目列入国家计划，用好专项借款政策，加快推进项目进展，确保年度计划项目按期开工。

三、更好满足多样化改善性住房需求

（六）稳步提升住宅品质。明确“好房子”评价指标体系，加大对高品质住宅项目的政策支持力度，引导企业以市场需求为导向优化住宅产品设计、完善户型功能和公共配套，开发更多高品质住宅项目，不断提高住房市场供应质量。

（七）开展物业服务质量提升行动。推进智慧物业赋能服务提升，依托智慧物业综合信息与红色物业 APP 平台，开通“随手拍”终端，建立市、区市、镇街、社区、企业、业主“一网联办”。鼓励物业服务企业精准掌握居民消费需求，通过自主开展或与专业机构合作等方式，拓宽物业服务领域，积极对接各类商业服务，聚焦“一老一小”发展社区食堂等居家社区养老和婴幼儿托育服

务,大力发展线上线下生活服务,发展“物业服务+生活服务”和“人工智能值守”新模式,满足居民多样化多层次生活服务需求。

(八)加快改造老旧小区。聚焦改善居住环境、提升居住品质,持续推进老旧小区改造工作,提升小区整体面貌和业主生活质量。推动大规模设备更新和消费品以旧换新,以城镇老旧小区改造带动居民实施既有住宅加装电梯、住宅老旧电梯更新、家电以旧换新、家装厨卫“焕新”、建筑门窗等节能改造、适老化改造,努力实现小区面貌更优美、居民户内能焕新、消费投资可促进。

四、全力保障刚性住房需求

(九)健全完善住房保障体系。坚持以需定建、以需订购开展配售型、配租型保障性住房筹集工作。各区市动态掌握保障性住房需求和合适房源情况,加强政策和项目储备,推动住房需求轮候库的建设工作,及时将符合条件的存量商品房纳入收购范围,结合住房需求确定收购项目和收购规模,确保供需匹配、人房相适。用好保障性住房再贷款政策,各区市结合轮候库建设情况、房源需求规模,及时推动条件成熟的项目尽快落地,合理增加保障性住房供给。

(十)规范发展租赁业务。支持各区市收购存量商品房用作租赁住房,有效增加租赁住房供给。持续培育市场主体,做大做强一批专业化规模化住房租赁企业,鼓励和引导住房租赁企业提升产品品质,优化租赁服务,满足新市民、青年人等群体多样化

住房租赁需求。

（十一）充分发挥租赁补贴作用。结合高效办成公租房申请“一件事”，推动住房租赁补贴资格确认实现并联审批、高效集成办理。各区市根据住房租赁补贴政策，完善优化补贴发放范围、标准，调整补贴发放时间和发放频次，确保及时足额发放。

五、切实加大公积金支持力度

（十二）有序提高使用额度。无房职工租房提取公积金的额度由每人每年最高 12000 元提高到 14400 元。购买第二套住房首付比例由 30% 下调至 20%。购买现房的最高贷款额度提高 10%。即申请人和配偶均符合申贷条件的，最高贷款额度由 100 万元提高到 110 万元；申请人本人符合申贷条件的，最高贷款额度由 60 万元提高到 66 万元。购买高品质住宅的最高贷款额度提高 30 万元。即申请人和配偶均符合申贷条件的，最高贷款额度为 130 万元；申请人本人符合申贷条件的，最高贷款额度为 90 万元。购买现房、高品质住宅、多子女家庭及高层次人才的最高贷款额度不叠加计算。

（十三）科学运用公积金数据推动授信增信。强化住房公积金数据融合利用，鼓励银行业金融机构利用住房公积金信用信息，推出个人消费贷、信用贷等“利率低、手续简、审批快”的专属金融信贷产品，提升缴存人个人消费能力。

六、努力保障项目开发建设

（十四）加强房地联动。加强住房城乡建设部门与自然资源

部门沟通联动，科学编制“十五五”住房发展规划和2025年住房年度计划，优化住房供应结构，促进房地产市场预期稳定、供需平衡。

（十五）满足合理融资需求。将“白名单”机制作为合规住房开发项目的主要融资渠道，实施项目主办银行制，动态掌握住房开发项目融资需求。建立银企定期对接会议机制，推动合规项目“应进尽进”、已审贷款“应贷尽贷”、资金拨付“能早尽早”，更好满足项目合理融资需求。

（十六）优化服务监管工作。树牢大局观念，强化服务意识，落实房地产开发项目“三全服务”制度，及早发现项目建设中遇到的问题，千方百计帮助协调解决。优化预售资金监管，简化项目施工手续，深入推进“电子证照”，助力项目早开工、快建设，尽快供应更多住房产品。

本文件自印发之日起执行。