

上海市住房和城乡建设管理委员会
上海市房屋管理局
上海市规划和自然资源局
国家税务总局上海市税务局

文件

沪建房管联〔2024〕258号

关于优化本市房地产市场平稳健康发展
政策措施的通知

各有关单位：

为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，完善“市场+保障”的住房供应体系，构建房地产发展新模式，更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，经市政府同意，现就优化房地产市场政策通知如下：

一、优化土地和住房供应

充分发挥城市总规的统领作用，合理把握区域规划时序和开发节奏、结构，着力提升土地资源配置效率，根据区域基础设施、公共配套、产业发展、市场需求等，实现高质量精准供地。完善房地联动机制，差异化调整优化中小套型住房面积标准和比例要求，支持区域统筹、总体平衡，更好促进区域人口、土地、住房协调发展。

二、调整优化住房限购政策

非本市户籍居民家庭以及单身人士购房缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满3年及以上。新城以及南北转型等重点区域的非本市户籍人才购房缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满2年及以上，并将购房范围扩大至所在区全域；自贸区临港新片区的非本市户籍人才，继续执行连续缴纳满1年及以上的规定。优化非本市户籍单身人士购房范围，扩大至外环内二手住房。

取消离异购房合并计算住房套数规定，对夫妻离异后购房的，不再按离异前家庭计算拥有住房套数。调整住房赠与规定，已赠与住房不再计入赠与人拥有住房套数。优化住房限购相关操作口径，支持居民合理住房需求。

支持企业购买小户型二手住房用于职工租住。

三、支持多子女家庭合理住房需求

对二孩及以上的多子女家庭（包括本市户籍和非本市户籍居民家庭），在执行现有住房限购政策基础上，可再购买1套住房；优化多子女家庭在个人住房贷款中首套住房认定标准。

四、优化住房信贷政策

按照因城施策原则调整优化个人住房信贷政策。进一步发挥住房公积金个人贷款支持居民合理住房需求的作用，适度提高本市住房公积金个人贷款最高额度。

五、支持居住困难家庭改善居住条件

阶段性采取给予过渡租房、装修搬家等适度补贴措施，支持居住困难家庭住房“以旧换新”，促进改善居住条件。

六、建立健全住房保障体系

以需求为导向，增量和存量相结合，加快保障性住房和保障性租赁住房的筹措和建设，探索通过国有平台公司等主体收购、趸租适配房源，优化住房保障供给。积极打造新时代城市建设者管理者之家。

七、加快推进“两旧一村”改造等城市更新

集中推进零星旧改，有力推进旧住房成套改造，提速扩容城中村改造，持续实施城镇老旧小区改造，有序推进既有多层住宅加装电梯，多渠道改善广大人民群众居住条件和环境质量。

八、提升住房品质

多措并举支持建设绿色、低碳、智能、安全的好房子。进一步强化住宅建设质量管理，优化完善质量预看房制度，加强出让、建设、销售、交付等环节的联动监管，让购房人放心购房、安心收房。

九、加强监测监管

科学编制实施住房发展规划和年度计划，完善房地产市场监测平台，正确解读房地产政策和市场运行情况。加强房地产市场监管，维护房地产市场秩序，保障购房人合法权益。

本通知自 2024 年 5 月 28 日起施行。



2024 年 5 月 27 日

（此件公开发布）