

# 成都出台房地产新政「17条」 二套房公积金贷款首付降至 20%

## 分批取消住房限售政策

自2025年7月21日起，2024年10月14日(含)前购买成都范围内的

商品住房，取得《不动产权证书》后即可上市交易。

自2026年1月1日起，2024年10月14日(含)前取得《不动产权证书》的、仍处于限售期的二手住房取消转让限制，更好支持居民换房需求。

## 扩大公积金使用范围

居民家庭购买第二套住房的，个人住房公积金贷款最低首付比例由30%调整为20%。

将住宅小区老旧电梯更新纳入住房公积金提取范

围，个人支付部分可据实提取，支持居民改善居住条件。

灵活就业人员参加住房公积金制度年龄上限调整为不超过法定退休年龄，申请住房公积金贷款的，缴存最小时长由12个月调整为6个月。

### 01 着力提升供应质量 建设安全舒适绿色智慧的“好房子”

《通知》指出，成都将完善“人房地钱”联动机制。落实2025年住房发展年度计划和经营性建设用地供应计划，深化土地供应“三色”管理机制，建立商业楼宇空置率与新增商服用地挂钩联动机制，科学合理促进供需平衡。

在推动区域均衡发展方面，《通知》提出，要推动龙泉驿区、新都区、温江区、双流区、郫都区、新津区等围绕轨道交通场站周边等布置优质资源，加大力度发展高品质住房；分类推进以县城为重要载体的城镇化建设，推动青白江区、简阳市、都江堰市、彭州市、邛崃市、崇州市、金堂县、大邑县、蒲江县等完善配套提升宜居宜业品质，织密交通网络提升交通通达水平，推动优质服务资源扩容下沉，促进城市能级提升实现以城聚人。

在锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区等的重点商圈内，计容商服建筑面积持有比例不低于40%；其余区(市)县的重点商圈内，计容商服建筑面积持有比

例不低于25%。锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区等的重点商圈内，经区政府研究需支持的区域，计容商服建筑面积持有比例可最低降至30%；其余区(市)县的重点商圈内，经区(市)县政府(管委会)研究需支持的区域，计容商服建筑面积持有比例可最低降至15%。各区(市)县重点商圈以外的，计容商服建筑面积持有比例由属地政府(管委会)按照相关规定制定并实施。宗地项目计容商服建筑面积持有比例部分，由区(市)县政府(管委会)自主确定自持或整体有条件转让。

此外，支持高品质住宅建设，进一步优化规划管理措施，塑造美观有序的城市界面，营造舒适宜居的居住空间；落实《住宅项目规范》，以群众需求为导向编制《成都市“好房子”设计导则》，突出彰显公园城市特色，建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，助力推进“好房子、好小区、好社区、好城区”建设。

### 02 更好满足多样化需求 加力开展“安家成都”房产促消费活动

《通知》鼓励各区(市)县进一步因地制宜推广采用直补购房首付等措施，优化完善延续房地产支持政策。支持有条件的区(市)县探索学龄儿童直接监护人凭网签备案的新建住宅类商品房买卖合同，经公安机关审核符合落户条件的，经申请可在房屋所在地区(市)县入学。区(市)县教育行政部门根据本地情况制定入学具体办法并向社会公布。

在稳步推进城市更新方面，成都将以城市更新为抓手，大力推进城中村和危旧房改造。加大“房票”安置力度，进一步扩大“房票”房源库可选范围。在集体土地征地补偿安置中鼓励支持推行“房票”安置或收购商品住房用于安置；优化国有土地上房屋征收搬迁奖励政策，国有土地上房屋征收原则上不再新建安置房、推广通过“房票”等多种方式安置。

加力开展“安家成都”房产促消费活动，四川天府新区、成都东部新区、龙泉驿区、青白江区、新

都区、温江区、双流区、郫都区、新津区、简阳市、都江堰市、彭州市、邛崃市、崇州市、金堂县、大邑县、蒲江县等在重大节庆节点，联动商务、文旅等领域常态化开展线下房产促消费活动；其他区域结合实际，线上、线下结合进行推介。打造市级线上房产超市，拓展住房消费新渠道。

值得注意的是，成都还将分批取消住房限售政策——自2025年7月21日起，2024年10月14日(含)前购买成都范围内的商品住房，取得《不动产权证书》后即可上市交易；自2026年1月1日起，2024年10月14日(含)前取得《不动产权证书》的、仍处于限售期的二手住房取消转让限制，更好支持居民换房需求。登记报名人数在当期房源数3倍以上的热点楼盘、定向销售项目(含重大产业项目配套住房)、以人才名义获取购房资格购得住房等有特殊限售要求的继续按原政策执行。

### 03 持续推进盘活存量 加快“统筹住房”上市销售

成都将根据区域发展情况科学开展规划评估，优化完善详细规划。妥善处置存量闲置土地，有序推动存量闲置土地“开工一批、转让一批、收回一批”，鼓励支持充分运用地方政府专项债券资金等收回收购存量闲置土地，调节市场供需关系。

在提高商办运营质效方面，加大市属国有企业资产招租公开力度，支持市区两级国有企业以市场化方式合理确定租金挂牌底价，鼓励企业积极引入人工智能等手段做好租金水平的跟踪分析和动态监管。

在丰富商业办公业态方面，进一步优化监管服务措施，支持符合一定条件的商业服务、商业办公空间进行商业服务业、商务办公、教育科研、文化、体育、医疗、养老等功能混合配置，发展新模式新业态。

成都将加快“统筹住房”上市销售，上市销售价格由项目所在地属地政府(管委会)结合评估价格和周边在售商品住房项目价格综合确定。销售前，原土地竞得人应负责做好房屋品质维护；销售后需质保延期的，所需费用可由项目所在地属地政府(管委会)协商原土地竞得人视情况责任共同分担。

此外，通知还支持非住宅配套机动车位在满足一定条件后，面向业主不限个数销售。

### 04 扩大公积金使用范围 将小区老旧电梯更新纳入提取范围

为了更好地发挥住房公积金制度功效，《通知》加大住房公积金贷款支持力度。优化贷款额度计算公式，实施住房公积金贷款额度与缴存余额挂钩机制，切实提高可贷额度。居民家庭购买第二套住房的，个人住房公积金贷款最低首付比例由30%调整为20%。

同时，扩大住房公积金使用范围。将住宅小区老旧电梯更新纳入住房公积金提取范围，个人支付部分可据实提取，支持居民改善居住条件。

除此之外，成都还将加大灵活就业人员参加住房公积金制度支持力度。灵活就业人员参加住房公积金制度年龄上限调整为不超过法定退休年龄，申请住房公积金贷款的，缴存最小时长由12个月调整为6个月，申请住房公积金提取且无住房公积金贷款余额的，不受缴存资金存储时间限制，可自由提取。

华西都市报-封面新闻记者 杨澜

#### 同步播报

## 成都拟调整 公积金贷款额度 计算方式

7月21日，记者从成都住房公积金管理中心获悉，为贯彻落实成都市住房和城乡建设局等6部门印发的《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知》，成都住房公积金管理中心形成了《调整住房公

积金贷款额度计算公式(征求意见稿)》，现公开征求意见。

成都市现行公积金贷款额度计算公式实行“双挂钩”机制，既与每笔缴存资金挂钩又与对应存储的时间挂钩。本次征求意见稿拟将住房公积金贷款

额度计算公式调整为“单位缴存职工的贷款额度=申请贷款时账户余额×25倍，灵活就业缴存人的贷款额度=申请贷款前6个月(180天)账户日均余额×25倍”。

华西都市报-封面新闻记者 姚瑞鹏

为落实中央城市工作会议精神，加快构建房地产发展新模式，进一步促进成都市房地产市场平稳健康发展，7月21日，成都市住房和城乡建设局等6部门印发《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知》(以下简称《通知》)。《通知》包含17条措施，涉及提升供应质量、满足多样化需求、盘活存量及更好发挥公积金作用等方面，自公布之日起施行。