

上海市住房和城乡建设管理委员会  
上海市房屋管理局  
上海市财政局  
中国人民银行上海市分行  
国家金融监督管理总局上海监管局  
国家税务总局上海市税务局

文件

沪建房管联〔2024〕502号

---

**关于进一步优化本市房地产市场  
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，加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式，因城施策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，现就进一步优化房地产市场政策措施通知如下：

## 一、调整住房限购政策

（一）对非本市户籍居民家庭以及单身人士购买外环外住房的，购房所需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 1 年及以上。

（二）对持《上海市居住证》且积分达到标准分值、在本市缴纳社会保险或个人所得税满 3 年及以上的非本市户籍居民家庭，在购买住房套数方面享受沪籍居民家庭的购房待遇。

（三）在自贸区临港新片区实施更加差异化的购房政策，对在新片区工作、存在职住分离的群体，在执行现有住房限购政策的基础上，可在新片区增购 1 套住房，促进职住平衡。

## 二、优化住房信贷政策

（一）落实国家关于降低存量房贷利率政策，引导商业银行稳妥有序将存量房贷利率降至新发放贷款利率附近，进一步减轻购房人房贷利息支出。

（二）首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 15%。二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 25%；实行差异化政策区域的二套房贷最低首付款比例调整为不低于 20%。住房公积金二套房贷最低首付比例相应调整。

## 三、调整住房税收政策

（一）调整增值税征免年限，将个人对外销售住房增值

税征免年限从 5 年调整为 2 年。

（二）按照国家工作部署，及时取消普通住房标准和非普通住房标准，减少住房交易成本，更好满足居民改善性住房需求。

本通知自 2024 年 10 月 1 日起施行。

市住房城乡建设管理委

市房屋管理局

市财政局

人民银行上海市分行

上海金融监管局

市税务局

2024 年 9 月 29 日

（此件公开发布）

