

【政策动态】中央通过存量空间盘活优化的行业标准，上海落地免征房产税细则 文/马千里

2025年第38周，自然资源部通过了新的行业标准《城市存量空间盘活优化规划指南》，进一步完善了城市高质量发展体系，为各地提高土地要素使用效率提供了规划层面的底层支撑，有助于存量闲置用地收储后，对相关规划进行更改再度上市。地方层面，较为值得关注的有：上海在本周落地了免征房产税细则，银川全面放开了落户门槛，福州在公积金提取时限上作出了新突破。

周度中央：自然资源部为“稳市场”提供规划层面底层支撑，外汇局便利境外个人购房结汇支付

9月19日，自然资源部组织制定并审议通过了行业标准《城市存量空间盘活优化规划指南》，明确存量空间盘活优化是国土空间总体规划、详细规划的重要任务之一，填补了存量空间如何编制规划的技术标准空白。《指南》通过规划体系的适应性改革，为房地产行业提供了从“增量土地红利”到“存量空间价值”的转型路径。短期来看，有助于加速存量项目落地，消化库存，稳定土地市场。中长期来看，将持续引导行业聚焦城市更新、产城融合、民生改善，培育“服务增值”新动能，促进行业加快建立发展新模式。

9月15日，外汇局发布关于深化跨境投融资外汇管理改革有关事宜的通知。通知指出，将更加方便境外个人境内购房结汇支付。具体而言，只要境外个人符合当地房地产部门规定的买房资格，不用等先拿到房产部门出具的“购房备案证明”，可以先拿着购房合同或者买房协议，去银行把国外的钱换成人民币，直接付买房的钱。等之后再把“购房备案证明”补交给银行即可。这一措施没有改变境外个人在国内买房的整体政策，但显著优化了购房流程，减少了境外个人的资金腾挪压力。

周度地方：8省市发布稳市场政策，银川全面取消落户限制，上海落地免征房产税细则

地方层面，近一周8省市次发布稳市场政策，从各类政策频次来看，主要集中在**保障安居方面**，**4省市发布相关政策**，苏州发布《发展保障性租赁住房实施办法》，明确了保障性租赁住房房源筹集主要有新建、改建及存量纳入三种途径，并支持符合条件的项目发行REITs，加快保障性租赁住房建设。三亚也发布了类似新政，并明确租金不超同地段市场价 90%，低收入群可低至 70%，合同期 1-3 年。

上海在本周落地了免征房产税细则，在8月的上海优化房地产政策通知中，提出对符合条件的非本市户籍居民家庭购买的第一套住房暂免征收房产税，9月19日明确了“条件范围”为两类人群：一是持有本市居住证并在本市工作生活的符合国家和本市有关规定引进的高层次人才、重点产业紧缺急需人才，二是持有本市居住证满3年并在本市工作生活的购房人。这两类人群购置第一套房产可免征房产税。考虑到上海的房价水平，以及能够在3年内购房人群的常见职业和技能水平，免征房产税细则面向的群体范围还是相对宽松的。

银川全面取消城镇落户限制，银川市此次推出的“零门槛”落户政策从六大方面全面放宽落户条件，覆盖各类人群需求。在银川拥有稳定（含租赁）居所、合法稳定职业、持有退休证、社保证明、大中专以上院校毕业生等均可申请户口，并且这些人群的直系亲属也可申请银川城镇户口。

福州在公积金提取时间上作出突破，本次公积金政策优化主要有两方面，一方面是放宽公积金

放宽提取时限，原政策为取得证明后“一年内一次性”，新政策将提取时限放宽为“三年内一次性”，购房贷款自然结清后，也可在结清之日起的三年之内申请提取公积金，提取金额不超过实际已偿还但未提取的贷款本息和。另一方面允许更新电梯、购买提取公积金车位。

表：2025年第37周主要房地产相关政策列表

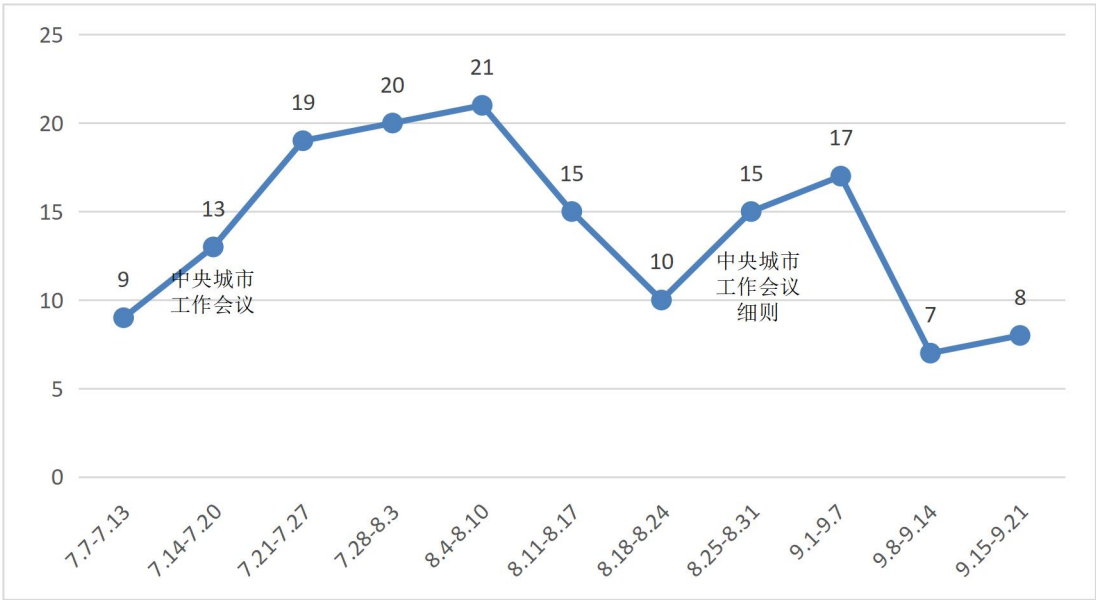
日期	省市	主要内容
9月15日	外汇局	方便境外个人买房换汇付款
9月16日	中房协	中国房协商品房直销平台正式上线
9月19日	自然资源部	填补存量空间规划编制技术标准空白
9月15日	海南省	垦区个人建房试行线上审批
9月15日	苏州	发布保障性租赁住房实施办法
9月17日	长春	调整公共租赁住房收入准入标准
9月17日	中山	推荐购房最高奖励 3%现金
9月18日	银川	全面取消城镇落户限制
9月18日	福州	放宽公积金提取时限，允许更新电梯、购买提取公积金车位
9月19日	三亚	发布保障性租赁住房实施办法
9月19日	上海	符合条件购房人购买家庭首套住房暂免征收房产税

资料来源：CRIC 搜集整理

政策趋势：地方稳市场政策频次延续低位，近一个月补贴类新政频次跃升至首位

就周度政策发布频次来看，本周地方层面共发布稳市场政策8次，继续延续年内低位。主要是由于周内地方公积金优化类政策发布频次显著下降，税费优惠类政策发布频次也有所减少。

图：近两个月地方“稳市场”政策周度发布频次

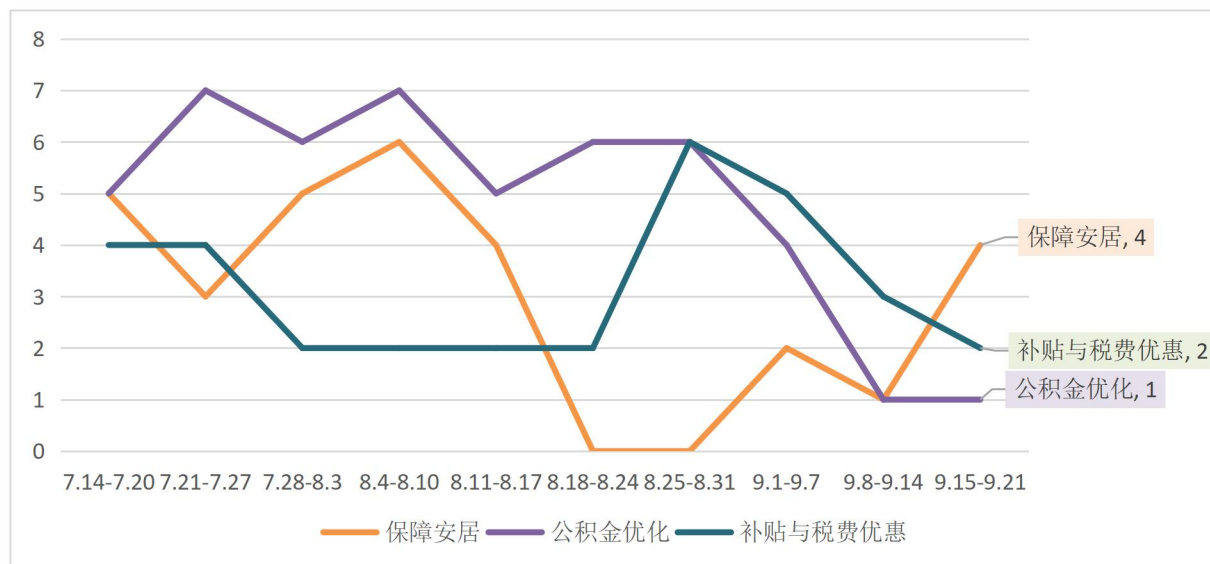


数据来源：CRIC 搜集整理

从本周主要稳市场政策的发布频次变动来看，各类政策发布频次均延续低位。本周保障安居类政策跃居至首位，共发布了4次相关政策。主要是苏州、长春、三亚等在周内发布了公租房相关的发展新政。补贴和税费优惠类政策发布2次，分别是上海落地房产税免征细则，以及中山开展全面营销活动，对推荐购房最高奖励3%现金。公积金优化类政策仍然只有1次，但福州在本轮政策上作出了明

显突破，延长公积金提取时限为购房有效证明材料和提前结清贷款之日起“三年内一次性”，超过了此前佛山、甘肃等地规定的两年时限，有利于激活居民公积金账户沉淀资金，减轻购房者的资金负担。

图：近期各类主要稳市场政策发布频次统计

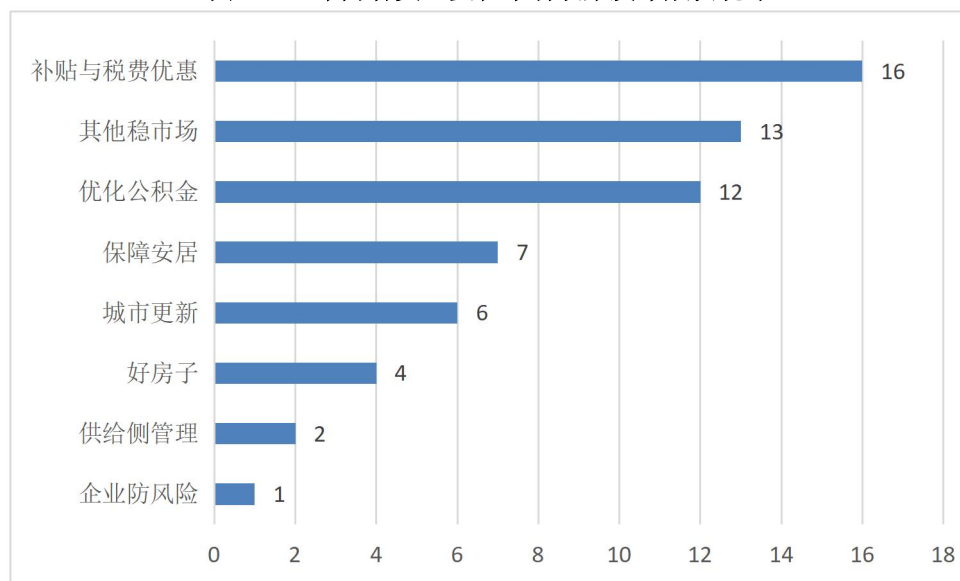


说明：若一个政策同时涉及多个方面，则各方面提及频次均加 1

数据来源：CRIC 搜集整理

统计近1个月稳市场发布频次，**补贴与税费优惠类政策跃升至首位**，正如月初所预计，随着9月传统旺季的到来，再该类政策成为地方稳市场政策发布频次最高的一个大类。其他稳市场类政策稳居第二，主要是近一个月内各类限购解绑、落户政策放开类政策发布频次有所提升，如上海、深圳限购解绑，深圳、银川放开落户政策、河南、南阳支持子女入学等。**优化公积金类政策排在第三**，近两周相关政策发布频次明显降低，参照周内福州大幅延长公积金提取时限的做法来看，预计接下来各地公积金政策优化将进一步加强力度，在提取范围、时间、条件等方面予以购房者更多便利。

图：近一个月各类主要稳市场政策发布频次统计



说明：若一个政策同时涉及多个方面，则各方面提及频次均加 1。“近 1 个月”指近 30 天

数据来源：CRIC 搜集整理