

济宁市住房和城乡建设局
济宁市发展和改革委员会
济宁市自然资源和规划局
济宁市文化和旅游局
济宁市行政审批服务局
济宁市体育局
济宁市住房公积金管理中心
国家税务总局济宁市税务局
中国人民银行济宁市分行
国家金融监督管理总局济宁监管分局

文件

济建房字〔2025〕1号

关于印发《关于促进住房领域消费的 若干措施》的通知

各县（市、区）人民政府，济宁高新区、济宁北湖省级旅游度假区、济宁经济技术开发区管委会：

为深入落实省、市关于促消费部署和市政府《关于提振消

费的实施方案》，市住房城乡建设局会同市有关部门研究制定了《关于促进住房领域消费的若干措施》，已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

济宁市住房和城乡建设局

共青团济宁市委

济宁市发展和改革委员会

济宁市财政局

济宁市自然资源和规划局

济宁市文化和旅游局

济宁市行政审批服务局

济宁市体育局

济宁市住房公积金管理中心 国家税务总局济宁市税务局

中国人民银行济宁市分行 国家金融监督管理总局
济宁市监管分局

2025年2月24日

关于促进住房领域消费的若干措施

为深入贯彻省、市提振消费工作部署，根据省住房城乡建设厅等9部门《关于促进住房领域消费的行动计划》、市政府《关于提振消费的实施方案》工作要求，现就促进住房领域消费，提出如下措施。

一、开展务实管用的促销活动

（一）加大春季促销活动力度。抓住春季住房消费释放较多的时机，强化市、县联动，在全市集中开展“住房团购”“青年乐居”等主题活动，结合我市文旅、体育等重大项目，开设展示场馆、设立移动售楼处，加大宣传力度，形成氛围声势，提高群众参与热情。一季度全市组织召开住房消费各类活动不低于15场，助力商品房销售实现“开门红”。

（二）持续搭建供需对接平台。抓好假日营销，紧抓“五一”“十一”黄金周和寒暑假，常态化组织房交会、精品楼盘推介会、外销展示会等。鼓励各县（市、区）创新建立“房产超市”，为群众提供一站式“住房团购”服务。指导房企运用网络直播等新媒体平台，拓展销售渠道。

（三）抓好群团购促销。锚定机关、企事业单位等职工群体，尤其针对新入职、刚毕业的青年群体，摸清购房意向和需求，组织房地产企业积极开展供需精准对接，有序进企业、进

机关、进院校、进社区举办“群团购”活动。紧盯新市民、进城农民、外出务工人员群体，筛选刚需楼盘，引导房企推出团购优惠，宣传惠民政策，有效释放购房需求。

二、用足用好住房消费支持政策

（四）优化调控政策。发挥政策在激活住房消费中的引领性作用，加力落实国家和省一揽子增量政策，用好“四个取消、四个降低、两个增加”政策组合拳。

（五）进一步加大“房票”安置力度。紧密对接城市更新、城中村改造，提高货币化安置比例，老城区房屋征收区域原则上进行“房票”安置，房屋被征收群众可持“房票”购房。允许“房票”在统一征收区域内转让、拆分、组合使用。

（六）加力推进“以旧换新”。严格落实换购住房阶段性个人所得税退税政策，对出售我市自有住房并在现住房出售后一年内在我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。

（七）统筹抓好城中村改造。抢抓城中村改造政策扩围机遇，指导任城区、兖州区、济宁高新区、太白湖新区、济宁经济技术开发区，合理确定城中村改造范围和标准，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。在充分尊重群众意愿的前提下，引导选择“房票”等货币化安置方式。

三、优化住房产品和服务

（八）进一步改善住房产品结构。把高品质住宅作为激活住房消费高端链条的发力点，在新出让优质地块上的商品住宅项目，原则上按照高品质住宅标准进行建设，在优化容积率、公共服务设施配套、贷款融资等方面给予政策支持，打造更多安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，更好满足群众多样化改善性住房需求。

（九）加力推进老旧小区改造。深入落实《以城镇老旧小区改造带动以旧换新工作推进方案》，推动大规模设备更新和消费品以旧换新，持续开展好“五个一”活动。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。2025年，全市计划改造城镇老旧小区108个、1.5万户。

（十）优化设施配套、服务配套。全面提升开发项目适老化、适儿化、无障碍设施水平，健全健身休闲设施，强化充电桩、消防救援能力建设，优化美化园林景观，配齐公共服务、商业服务设施，为业主提供细微、高端、标准化服务。

四、全力激活刚性住房需求

（十一）健全住房保障体系。按照“以需定建、以需定购”要求，指导各县（市、区）动态掌握保障性住房需求和合

适房源情况，建立健全住房需求轮候库，及时将符合条件的存量商品房纳入收购范围。加快保障性租赁住房建设，2025年底前完成1000套以上。

（十二）优化租赁补贴举措。合理确定租赁补贴发放对象和发放规模，将符合当地保障条件的农业转移人口、新就业形态劳动者等纳入补贴范围。完善补贴政策，根据保障对象住房困难程度和支付能力等，动态调整租赁补贴标准和补贴面积。指导各县（市、区）调整补贴发放时间和发放频次，原则上按月或按季度发放。

五、强化住房公积金支持

（十三）提高使用额度。提高住房公积金实际可贷额度，月还款额与月收入比上限控制可提高至60%。支持现房销售，购买现房申请住房公积金贷款的，最高贷款额度可提高10%以上。购买第二套改善性自住住房申请住房公积金贷款的，最低首付款比例可降至20%。

（十四）放宽缴存范围。推进灵活就业人员自愿缴存公积金，实现“应缴尽缴、愿缴能缴”，进一步激发市场消费潜力，助力灵活就业人员在城镇稳业安居。

六、强化开发项目建设服务保障

（十五）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，依据商品住宅库存去化周期，合理控制新增房地产用地供应。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。

（十六）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，动态梳理住房开发项目融资需求，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。

（十七）优化服务监管工作。加强房地产开发项目“全周期全链条闭合式”管理，落实房地产开发项目包保责任和“一官两员”（首席服务官、项目帮办员、项目督办员）制度，协调解决项目建设中遇到的问题。进一步强化商品房预售资金监管，定期加强工作指导调度，靠前服务、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。

（十八）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，持续加强对房地产市场企稳向好情况的报道，精准定位目标消费群体，引导购房者树立正确市场预期，增强购房意愿。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。

信息公开属性:此件主动公开

济宁市住房和城乡建设局办公室

2025年2月24日印发
