

海东市人民政府办公室文件

东政办〔2026〕26号

海东市人民政府办公室 关于印发海东市进一步推动房地产市场 平稳健康发展若干措施的通知

各县区人民政府，海东工业园区管委会，市政府各部门：

为深入贯彻落实党中央、国务院及省委、省政府关于房地产市场调控的决策部署，在延续2024年《海东市落实一城一策推动房地产市场平稳健康发展实施方案》核心政策基础上，结合当前市场形势，立足我市发展实际，积极借鉴各地先进经验，现就进一步推动房地产市场平稳健康发展，提出如下措施。

一、优化调整公积金使用政策

1. 提高租房提取额度。缴存人家庭在工作地无自有住房

且租赁自住住房的，住房公积金租房年提取额度由 **9180** 元提高至 **14400** 元；对于符合国家生育政策、抚养至少一名未成年子女的二孩及以上多子女家庭租赁自住住房的，租房年提取额度可在 **14400** 元基础上再增加 **4800** 元，即每年最高可提取额度为 **19200** 元。

2. 优化还贷及购房提取频次。 将偿还他中心住房公积金贷款、住房商业贷款提取频次由“每年限提取一次”调整为缴存人可自主选择“按月、季度、半年或按年提取”；将规定年限内购房提取频次由“每年限提取一次”调整为缴存人可自主选择“按月、季度、半年或按年提取”。

3. 取消贷前负债限制。 优化缴存人贷款审核规则，取消原政策中“贷款申请人存在尚未结清的商业贷款，暂不予受理公积金贷款”的限制，对符合住房公积金贷款基本条件且存在尚未结清的商业贷款缴存人家庭，准予受理贷款申请，其负债余额按相关规定在贷款总额中予以核减。

4. 提高贷款额度。 缴存人家庭在本行政区域内购买自住住房并申请住房公积金贷款的，不再区分首套住房与二套住房，将单缴存人家庭最高贷款额度由 **60** 万元提高至 **80** 万元，双缴存人家庭最高贷款额度由 **80** 万元提高至 **100** 万元。多子女家庭贷款额度可在此基础上再增加 **20** 万元，即单缴存人多子女家庭最高贷款额度为 **100** 万元，双缴存人多子女家庭最高贷款额度为 **120** 万元。缴存人家庭在本行政区域外购买

自住住房并申请住房公积金贷款的，按原政策规定执行。

5. 购房提取互助。缴存人家庭在本行政区域内购买自住住房的，可提取其直系亲属（须为本地缴存人）的个人住房公积金账户余额，累计提取总额不得超过所购房屋总价。

6. 贷款申请互助。缴存人在本行政区域内购房并申请住房公积金贷款、其直系亲属（须为本地缴存人）作为共同还款人的，在其住房公积金贷款额度测算中，直系亲属（须为本地缴存人）的月收入按 **50%**比例合并计算。

7. 还贷代际互助。缴存人家庭偿还本中心住房公积金贷款、其直系亲属（须为本地缴存人）作为共同还款人的，可办理直系亲属（须为本地缴存人）间提取还贷或按月对冲还贷业务，单次提取金额不得超过当前贷款余额，每月对冲金额不得超过当月应还款额，累计提取金额不得超过该笔贷款总额。直系亲属作为共同还款人期间，不得办理其他住房公积金提取业务，若办理退休销户提取的，提取资金须用于清偿该笔住房公积金贷款。

二、降低首付比例

8. 降低住房首付比例。调整贷前首付比例，将缴存人家庭使用住房公积金贷款购买首套普通自住住房的，首付比例由原不低于 **20%**调整为不低于 **15%**执行；购买第二套普通自住住房的，首付比例由原不低于 **30%**调整为不低于 **20%**执行；购买保障性住房的，首付比例保持不变，即按不低于 **15%**执

行。

9. 规范商业用房首付执行。商业用房(含“商住两用房”)购房贷款最低首付比例按不低于 30% 执行。

三、完善金融税收支持

10. 个税退税。自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日,对出售自有住房并在现住房出售 1 年内在市场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。其中,新购住房金额大于或等于现住房转让金额的,全部退还已缴纳的个人所得税;新购住房小于现住房转让金额的,按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。

11. 实行项目白名单动态管理。进一步落实以项目为核心的房地产开发贷款“白名单”扩围增效要求,按照国家城市房地产融资协调机制“5+5”条件标准,一视同仁满足不同所有制房地产开发企业的合理融资需求。金融机构对“白名单”项目开辟绿色审批通道,适度下放审批权限,实现贷款快审快放。

12. 开展“白名单”项目贷款接续。对同时符合“2027 年底前到期的项目开发贷款”、“贷款风险分类为正常或关注,不处于欠息状态”和“项目剩余货值较为充足,有与融资额度基本匹配的抵押物”条件的“白名单”项目,由房地产项目公司在白名单贷款到期前主动申请,市房地产融资协调机制组织

成员单位对有关情况进行核实，推送至金融机构，金融机构按照市场化、法治化原则进行贷款调查和评审，审批合格后可发放一笔新贷款用于归还存量开发贷款。通过审核制和备案制纳入“白名单”的房地产项目均可适用接续政策。

四、优化市场供给结构

13. 落实住房发展计划和规划。紧扣“十五五”城镇住房发展规划，统筹推进保障房与商品房双轨供给，盘活存量房源、优化住房结构，打造河湟特色高原宜居住房；持续实施城市更新行动，加快老旧小区改造提升，完善配套设施与绿色智慧宜居场景；健全房地产项目逾期交付、预售资金监管等风险防控机制，强化房企服务与融资支持；提升物业服务治理水平，推动住房发展从“住有所居”向“住有宜居”提质升级。

14. 推进重点区域现房销售试点。立足乐都区、河湟新区商品住宅去化周期较长实际，开展现房销售试点，发挥现房“即买即住、权属清晰”优势，以试点促规范、以现房稳市场，倒逼开发企业提升工程质量、完善配套设施、规范销售行为，切实减轻群众购房顾虑，实现稳市场、保民生、促规范。

15. 发展康养避暑房。依托青海“黄金海拔 2200 青藏高原康养中心”定位与海东夏季凉爽气候、生态资源优势，打造旅居+康养+避暑模式，精准细分市场需求，打造一批设计方正、布局合理、功能完善的小户型康养避暑房源，提升住房适配性与供给品质。

16. 打造高原高品质好房子。落实全省提升住房品质实施意见，推广高品质住宅标准，并在新出让住宅用地先行落地。针对高海拔低压缺氧特点，开展健康住宅试点，推进“恒压、恒氧”建设，探索高原“好房子”海东实践路径，同步强化物业服务与后期管理，全面提升居住品质。

五、精准释放住房需求

17. 强化购房补贴政策。严格执行《2026年购房补贴资金发放及分配计划方案》，统筹各渠道资金，持续发放购房补贴。对符合条件的家庭，新购商品住房按照100 m²以下（含100 m²）每套补贴1万元、100 m²以上每套补贴2万元，补贴资金专款专用、及时兑付、直达群众、补完为止。

18. 持续开展房地产精准推介。聚焦重点群体开展多维度、高频次房产推介，精准对接购房需求。重点面向地质灾害避险搬迁群众、海东籍外出务工返乡置业及养老人员等人群定向推介；在覆盖青南六州基础上，积极拓展邻省、邻市夏季休闲旅游与避暑康养客群，持续释放住房消费潜力，有效促进库存去化。

六、提升政府服务效能

19. 创新交易登记流程。全面推行不动产“带押过户”服务，实现登记、金融、税务系统信息共享，做到缴税、登记、贷款、放款全流程无缝衔接。对已购置商品住宅并存在换房需求，且在换房环节需办理银行按揭抵押物变更手续的业主，抵

押银行、不动产登记中心、住房公积金管理中心须优化服务流程，主动对接需求，全力推动抵押物变更业务落地见效。

20. 开展“交房即办证”。在全市新建商品房项目全面推行“交房即办证”，通过部门联动、信息共享、提前介入等方式，实现房屋交付与不动产权证办理同步。对落实“交房即办证”的开发企业，在信用评价中给予加分激励。

2026 年 4 月 24 日

宜公开选项：宜公开

抄送：市委各部门，市纪委办公室。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市监察委，市中级人民法院，市人民检察院。

海东军分区，武警海东支队，海东消防救援支队。

海东工业园区所属园区管委会，各群众团体，青海高等职业技术学院，青海柳湾彩陶博物馆，市属国有企业，省驻市各单位。

海东市人民政府办公室

2026 年 4 月 24 日印发
