

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
上海市公积金管理中心

文件

沪建房管联〔2026〕359号

关于优化本市房地产政策措施的通知

各有关单位：

为更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，经市政府同意，现就优化房地产相关政策措施通知如下：

一、扩大提取公积金支付购房首付款范围。缴存人购买本市新建商品住房现房的，可以申请提取本人及配偶的住房公积金支付购房首付款。缴存人提取住房公积金支付购房首

付款的，不影响其住房公积金贷款额度计算。

二、优化购房提取公积金频次和限额。缴存人符合购买自住住房提取公积金条件的，在取得不动产权证后的 5 年内每年可提取一次，提取总额不超过以自有资金支付的购房款。

三、拓宽住房公积金购房支出情形。缴存人购买本市自住住房缴纳的契税及购买与住房配套使用的产权车位（库）、储藏室支出纳入住房消费支出总额计算，购房人可按规定提取本人及配偶的住房公积金。

四、优化个人住房信贷政策。对购买外环外（包括原实施差异化政策区域）住房的，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 15%。

五、实施“以旧换新”购房贷款补贴。自本通知实施之日起至 2027 年 3 月 31 日，居民家庭在本市外环外购买新建商品住房并完成合同网签备案，且在网签备案日前后 1 年内出售本市二手住房的，可向购入新建商品住房所在区房地产交易中心申请补贴（补贴金额按其购买新建商品住房贷款总额的 1% 计算，单套住房最高补贴 5 万元；补贴总金额 2 亿元，用完即止）。

六、优化“以旧换新”补贴。自本通知实施之日起至 2027 年 3 月 31 日，居民家庭在本市外环外购买新建商品住房并完成合同网签备案，且在网签备案日前后 1 年内出售本市外环内二手住房的，可向购入新建商品住房所在区房地产交易

中心申请补贴（单套住房补贴 3 万元）。

七、推行房票安置。在征收拆迁补偿安置中增加房票安置方式，重点聚焦城中村改造和旧城区改建项目等，统筹平衡现有征收拆迁补偿标准，多种方式满足居民多元化安置需求。

八、加快推进收购二手住房用作保障性租赁住房。以需求为导向，结合“十五五”时期保障性租赁住房发展要求，各中心城区（含浦东新区外环内区域）推进二手住房收购工作，并加快改造出租，切实增加中心城区保障性租赁住房供应。

本通知自 2026 年 8 月 21 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

市公积金中心

2026 年 8 月 20 日

（此件公开发布）

