

# 泉州市人民政府办公室文件

泉政办〔2015〕39号

---

## 泉州市人民政府办公室关于 稳定住房消费支持刚性住房需求的实施意见

各县（市、区）人民政府，泉州开发区、泉州台商投资区管委会，市直有关单位，各有关金融机构：

为贯彻落实《福建省住房和城乡建设厅、福建省财政厅、福建省金融工作办公室关于稳定住房消费支持刚性住房需求的若干意见》（闽建房〔2015〕4号），结合本市实际，提出如下实施意见：

一、放宽首套房首改房认定。除购买别墅外，房屋登记机构在出具首套房证明时（仅对购房个人查询，不再以家庭为单位查询），住房套数认定不包括其自建房、集资房、房改房、经

济适用房、继承房、受赠房、征迁安置房。对购买第二套商品住房(含一手房和二手房),不再受面积限制,均认定为首次购买改善性普通商品住房(以下称首改房),均可享受首套房有关优惠政策。取消对境外个人、境外机构的购房限制。

二、加大使用住房公积金购房支持力度。对住房公积金缴存职工的贷款申请,不再查房。各地住房公积金个贷使用率可以达到95%以上,当地财政要予以支持;个贷使用率低于85%的县(市、区),要提高贷款最高额度。对首次申请住房公积金贷款的职工,首付比例降低至20%;已还清首次住房公积金贷款的缴存职工可以第二次申请住房公积金贷款;首次及第二次住房公积金贷款均执行基准利率。各住房公积金受托银行应保证满足组合贷款中的商业贷款部分,并执行住房公积金贷款的相应政策。有条件的县(市、区)要积极探索发展住房公积金个人住房贷款资产证券化业务,盘活存量贷款资产、增加资金规模。

(一)购房职工申请住房公积金贷款时,不再提供房地产主管部门(包括房屋登记机构)出具的职工家庭住房情况书面查询结果证明。公积金管理机构在业务信息系统及贷款台账中,查询购房职工家庭曾有住房公积金贷款记录,并认定现有住房套数。

(二)购房职工家庭已使用住房公积金贷款购买非普通自住住房(含二手房)或现有住房面积超过144平方米以上,再

次购买除别墅外的自住住宅的，可享受住房公积金贷款，并按住房公积金贷款套数认定标准确定首付比例和贷款利率。

（三）加大使用住房公积金贷款购房支持力度，对首次申请住房公积金贷款的职工，首付比例降低至 20%。

（四）第二次住房公积金贷款最低首付款比例为 30%，贷款利率执行中国人民银行规定的同期住房公积金个人住房贷款基准利率。

（五）增加住房公积金贷款规模，今年计划发放住房公积金贷款 37 亿元以上，将全市住房公积金个贷使用率提高到 95% 以上。

（六）购房职工家庭夫妻双方均缴交住房公积金的，可享受公积金贷款最低 33 万元（购买二手房的为 27 万元）。

（七）加强住房公积金会计集中核算，统一调剂全市资金，强化资金融通和支付能力，提高住房公积金资金使用效率。

（八）增加贷款服务窗口，在网上服务大厅提供新的贷款测算工具，大力推行网上预约、网上业务办理等便民利民新举措，提供更优质的服务。

（九）推进“公转商”贷款和资产收益权融资前期准备工作，探索发展住房公积金个人住房贷款资产证券化业务，市级及各县（市、区）财政部门、各公积金业务承办银行应支持住房公积金中心在资金周转、拆借方面的需求，有效增加资金规模。

（十）2015 年 3 月 29 日（含）以前办理购房合同登记备

案的，按原政策执行。

三、加强住房金融服务。兴业银行泉州分行、泉州银行、福建海峡银行泉州分行、厦门国际银行泉州分行、泉州农商银行等本地法人金融机构对购买首套房、首改房申请贷款，应执行贷款利率不高于基准利率，并根据实际适当下浮贷款利率。鼓励其他商业银行比照本市地方法人金融机构执行。各商业银行应优先满足购买首套房、首改房的贷款需求，缩短放贷审批周期。对已签订贷款协议的个人住房贷款，原则上要在贷款协议签订之日起 45 日内予以放款。各商业银行应适应我市城镇化发展需要，支持非本地居民异地购房，对于非本地居民在购房所在地商业银行申请办理个人住房贷款，应当予以受理，并发放住房贷款。有条件的县（市、区）可结合本地实际，给予个人购买首套房、首改房适度的财政补贴。

四、推进房屋征收货币化安置补偿款购买存量商品房。对实施征迁的项目鼓励推行货币化补偿或收购存量房予以安置。各级人民政府应当针对鼓励货币化安置建立被征收人选购存量商品房服务平台，为被征收人购房提供便利。在对被征收人实行货币化安置后，各县（市、区）人民政府可以统一组织被征收人购买商品房用于安置，并由商品房开发建设单位给予被征收人“团购”优惠。

为鼓励被征收人选择货币化安置，自房屋征收决定公告之日起一年内，选择货币化补偿的被征收人在属地购买一套商品

住房（含二手房），由房屋征收单位按购房契税额度予以奖励。

选择货币化补偿的被征收人，可凭《购房合同》和房屋征收单位出具的货币化安置证明办理户口迁入手续，并可按当地教育行政主管部门相关规定办理子女入学和转学等手续；自货币化安置协议签订之日起5年内，被征收人子女仍可在原被征收住宅划片区内公办学校入学接受义务教育，学校应视同片区内生源办理。

五、着力打通商品房与保障性住房转换通道。各级人民政府应当根据本地房地产市场现状、财力状况等，采取购买社会服务的方式，收储现有市场商品房作为各类保障性住房。

（一）按低于市场价格的价位，公开向开发企业收购房源，纳入政府保障性住房统一平台，销售给特殊行业（环卫、公交、出租车）的无住房职工。

（二）向社会征集产权清晰、质量保证的闲置房产作为公租房，政府补贴差价。

（三）培育一手房租赁市场，引导开发商发展一手房租赁市场。鼓励房地产开发企业转变经营方式，长期持有，由售转租，开展房屋租赁专业化、规模化经营。积极探索基金、社会资金长租或收购房源进行租赁的路子，搞活房屋租赁市场。

（四）政府主导，安排专项资金，回购商品住房作为安置房和保障性住房。

支持开发企业适应市场变化和市场需求，进行项目转型或

户型结构调整，对转型或户型结构调整的房地产项目，予以办理相关土地、规划审批手续。

六、试行推出共有产权住房。各级财政可以安排专项资金，通过国有投资公司参股房地产项目或收购库存商品房，作为共有产权住房面向在各类科技园区工作的产业人才销售。产权由个人与住房管理单位按一定产权比例共有，个人按所持产权比例支付购房款，拥有 100% 使用权。产业人才在区内工作满 10 年的，住房管理单位将持有的共有产权部分无偿转让给产业人才，个人获得 100% 产权，且可上市交易。满 5 年不满 10 年的，所购住房可上市交易，个人按产权比例份额分配交易价款。不满 5 年终止在区内工作的，所购共有产权住房实行定向回购，由住房管理单位按原购房价格及产业人才已付购房款的利息予以回购。

加强人才安居房建设，中心市区由市保障房建设运营公司负责，每年规划建设或收购存量房作为人才安居房，以低于市场的价格，供给在泉落地的重大引资项目的企业中高层管理人员以及我市引进的各类人才。人才房建设要注意与棚户区（石结构房屋）改造相结合，有效对接政策，更多地争取各金融机构的资金支持。

七、调节土地供应，实现供需平衡。从土地供应总量和供应结构入手，对现有库存量消化周期超过 24 个月的县（市、区）房地产市场，阶段性缩减土地供应量。适时对住宅、商业、办

公等不同物业类型进行供应结构调整，根据市场差异性需求调节土地供应，确保供需平衡。

八、提升住宅小区基本公共服务水平。在新区建设和旧城改造中，必须留足教育用地，将中小学、幼儿园纳入整体规划，同步建设、同步使用。切实保障当地优质教育资源共享，可通过整体迁建、创办分校、集体化办学等形式，将名校名师等优质教育资源延伸，高起点办学。要合理规划建设公交专用道和公共站场枢纽，优化线路布局，提高覆盖度，增加公交出行分担率。要科学设置商业服务设施，做到设施合理布局和业态合理配置。要把推进公共服务均等化作为政府的主要责任，重点解决好就学、就医、健身、文娱、出行、养老、安全等居民关注的问题，完善住宅小区配套条件，营造宜人的居住环境。

九、建立房地产风险防控机制。对企业资金重组、企业联合、股权转让等需求，充分发挥房地产业协会“桥梁”作用，建立信息对接平台，促进双向交易。同时，加强房地产市场监测，住建部门要牵头搭建房地产信息平台，及时准确发布市场供求信息，提供给相关部门决策参考，尤其要有效及时加强与金融机构信息对接。要完善房地产市场风险预警机制，各地要建立市场异常变化、突发性重要情况向上一级政府报告制度。

十、提升楼盘开发品质，合理调节供应节奏。对中心市区新出让的商品住房用地项目有条件的应推行精装修。鼓励房地产企业实行现房销售，调节预售商品房的供应节奏，引导供求

平衡。

本《实施意见》自发文之日起施行。各级人民政府应根据本《实施意见》和福建省《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》(闽八条)要求,结合本地实际一并贯彻执行,并制定更具有针对性的实施意见,实行一地一策,切实支持群众首套房、首改房等刚需住房需求。

- 附件：1.《福建省住房和城乡建设厅、福建省财政厅、福建省金融工作办公室关于稳定住房消费支持刚性住房需求的若干意见》(闽建房〔2015〕4号)
- 2.《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》(闽八条)

泉州市人民政府办公室

2015年3月30日

(此件主动公开)



---

市直有关单位：市发改委、教育局、公安局、财政局、国土资源局、住房和城乡建设局、城乡规划局、物价局、金融工作局，市住房公积金管理中心，人民银行泉州市中心支行、泉州银监分局、地税局。

各有关金融机构：兴业银行泉州分行、泉州银行、福建海峡银行泉州分行、厦门国际银行泉州分行、泉州农商银行。

抄送：省住房和城乡建设厅、财政厅、金融工作办公室。

---

泉州市人民政府办公室

2015年3月31日印发

---

