

泉州市人民政府办公室文件

泉政办〔2015〕92号

泉州市人民政府办公室关于进一步 促进房地产市场平稳健康发展的通知

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:

为进一步促进房地产市场平稳健康发展,现就有关事项通知
如下:

一、进一步发挥公积金的促进作用

(一)提高住房公积金贷款额度。在符合贷款条件下,
借款人夫妻双方均缴交住房公积金的,将最高贷款额度由60万
元调整到80万元。

(二) 住房公积金缴存职工已结清首次住房公积金贷款的，次月起即可再次按规定申请住房公积金贷款，不再受应距离上次提取公积金满 12 个月的条件限制，最低首付款比例由 30% 降低至 20%。

(三) 房地产开发企业不得拒绝或者以优惠额度不同，歧视缴存住房公积金的职工使用住房公积金贷款购房。

(四) 购买首套房、首改房的职工允许提取住房公积金，以转账方式转入售房单位在银行开设的监管账户内补充首期款。

(五) 适当放宽公积金按揭受理条件，在开发项目封顶前先预受理，到封顶时立即发放贷款；住房公积金管理中心资金宽裕时，在开发项目封顶前，职工即可申请公积金贷款并发放贷款，以缓解企业资金压力。

二、优化金融信贷服务

(一) 银行在办理开发企业土地抵押转为在建工程抵押时，尽量予以简化审批手续，缩短审批时间。

(二) 开发企业销售在建工程抵押的房屋，在办理商品房买卖合同备案时，抵押银行要与开发企业协商，根据实际情况先行解除抵押，同时开发企业应承诺销售该套房屋的个人按揭款专项用于归还开发贷。

(三) 各住房公积金受托银行应保证满足住房公积金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。受托

银行应落实住房组合贷款按公积金贷款首付比例 20%执行的政
策,住房公积金组合贷款中的配套商业性个人住房贷款的收入还
款比例由住房公积金贷款承办银行负责认定。住房公积金组合贷
款中的配套商业性个人住房贷款利率应不高于同期基准利率。

三、加大推进货币化补偿安置力度

出台配套政策,梳理棚改项目、房屋征收待安置项目和在售
项目库存清单,采取直接货币补偿、政府购买存量房安置和政府
组织拆迁户自主购买存量房安置等方式,推进货币化安置。鼓励
被征迁户购买商品房的,盘活存量房源。

四、进一步打通商品房与保障性住房及安置房转换通道

制定出台《泉州市打通商品房与安置房及保障房转换通道实
施方案》,并做好以下工作:

(一)搭建被征收人自主选购服务平台。政府搭建服务平台,
对库存商品房源和剩余安置房源进行登记,提供给被征收人到服
务平台自主购买。

(二)与开发企业洽谈团购优惠,按低于市场价格的价位,
销售给被征收人。

(三)实施单位统购。实施单位根据当地住房保障需求或房
屋征收项目的安置需求,依据《政府采购法》,购买(收储)商
品房或安置房作保障房或安置房房源,有效消除库存商品房。

(四) 培育和发展住房租赁市场。建立房屋租赁信息服务平台, 加强房地产经纪机构监管, 支持从租赁市场筹集公共租赁住房房源, 政府补贴差价。鼓励有条件的开发企业将持有的存量房源向社会出租。

五、落实适度财政补贴政策

有条件的县(市、区)可结合本地实际, 给予个人购买商品住房适度的财政补贴, 由当地财政制定补贴程序并承担费用。个人(家庭)购买144平方米以下(含144平方米)首套房首改房(包括购买二手房)的可享受不高于购房总额1.5%的财政补贴; 个人(家庭)购买超过144平方米以上首套房首改房(包括购买二手房)的可享受不高于购房总额2%的财政补贴。

六、给予购房者子女就学优惠措施

教育部门要在开发建设单位办理国有土地使用证时明确房地产项目的生源划片情况。如果该片区内有学校且学位额充足, 凭主管部门备案的商品房买卖合同和户口本即可安排其子女在片区内学校入学; 如果该片区内有学校但学位额不足, 由当地教育主管部门统筹协调安排就近入学; 如果该片区内没有学校且周边学校也没有学位额, 当地政府要抓紧谋划引进优质教育机构落地, 完善片区功能, 房地产开发建设项目内建设的学校也可探讨与片区内的优质学校捆绑办学。

七、给予外来务工人员购房优惠措施

外来务工人员购买商品住房后，公安部门凭主管部门备案的商品房买卖合同即可办理居住证。教育部门凭居住证和主管部门备案的商品房买卖合同，按生源划片情况安排其子女入学。各县（市、区）可结合实际，对外来务工人员购房给予社保、医保等方面优惠措施。

八、进一步完善土地供应制度

（一）科学合理供应土地。商品住房库存量大，消化周期较长的地区，应减少或暂停土地供应；商品住房库存量小，住房供应紧张的地区，要适当增加住房用地供应，并采取措施，督促已出让土地尽快开工建设。

（二）放宽新出让地块价款支付期限。首期地价款在 1 个月内缴交比例不低于 50%，剩余地价款根据土地出让金额适当延长缴款期限。土地出让金 3 亿元（含 3 亿元）以上、5 亿元以下的，缴款期限可延长至 6 个月；土地出让金超过 5 亿元（含 5 亿元）的，缴款期限可延长至 12 个月。

（三）适当调整项目建设履约保证金制度。有建立实施项目建设履约保证金或项目用地开发利用履约保证金制度的市、县（市、区），自 2015 年 6 月 1 日起，新出让房地产用地，可不向房地产企业收取履约保证金。由于规划调整等政府原因导致房地产项目无法完全按土地出让公告及出让合同规定的条件开发建设的，房地产开发企业可以向市、县（市、区）人民政府提出申

请，经市、县（市、区）国土、城乡规划主管部门审核，报本级人民政府同意后，退还履约保证金。

九、适当调整开发企业部分费用缴纳时点

（一）延缓缴纳城市基础设施配套费。房地产开发企业在办理工程规划许可证时，可申请延缓至办理规划专项验收时缴交城市基础设施配套费。

（二）调整因规划条件修改需补缴有关费用的缴纳时点。首次办理建设用地审批手续时，按要求已缴清土地价款和城市基础设施配套费并取得土地权证的项目，在不增加土地面积的情况下，因规划条件修改应补缴的城市基础设施配套费、人防易地建设费、新型墙体材料专项基金、散装水泥专项资金、异地绿化补偿费等，期房预售的项目可以在办理商品房预售许可证前缴纳，现房销售的项目可以在办理现房销售前缴纳。

十、促进商业、办公（SOHO）销售，减少库存量

（一）对于未取得预售许可证的整体或部分房地产项目，所在县（市、区）商业、办公（SOHO）现实库存去化期限超过 24 个月的，可根据《国土资源部、住建部关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国土资发〔2015〕37 号）和《福建省国土资源厅、住建厅转发国土资源部、住建部关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》（闽国土资综〔2015〕157 号）文件，

在符合相关规划要求的情况下，允许房地产企业进行项目整体或部分转型；房地产企业可以按程序申请土地用途、规划条件变更，用于养老、医疗、文化、体育等新兴业态的开发建设，重新依法依规办理相关规划、用地手续，重新确定相应的土地价款。

（二）调整商业、办公（SOHO）有关费用缴纳时点。商业、办公（SOHO）开发项目涉及的人防易地建设费、新型墙体材料专项基金、散装水泥专项资金、异地绿化补偿费等，期房预售的可以在办理预售许可证前缴纳，现房销售的可以在办理现房销售前缴纳。

（三）调整商业、办公（SOHO）首期专项维修资金归集时点。纯商业、办公（SOHO）开发项目整体未取得预售的房地产项目，只要预售方案、临时管理规约、商品房买卖合同均明确首期专项维修资金由业主大会决定，业主大会成立时应就补建本区域专项维修资金及资金管理制度作出决定，业主在业主大会成立时按业主大会决议缴纳首期专项维修资金。房地产开发企业在销售纯商业、办公（SOHO）时可以不再代收代缴首期专项维修资金。

十一、继续执行促进房地产市场平稳健康发展的实施意见

2014年10月28日，市政府办公室下发了《关于促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》（泉政办〔2014〕176号），经市政府同意，泉政办〔2014〕176号文件继续执行。

十二、结合实际，因地制宜出台有针对性的政策措施

各地要从税收、贷款、补贴、就学、户籍等方面，研究具体的配套政策措施，挖潜力、促增长，支持鼓励住房消费；给予农业转移人口向城镇、县城集中购买商品房优惠措施；要切实提高货币化安置比例，打通商品房与安置房、保障性住房、公共租赁住房保障住房通道。

泉州市人民政府办公室

2015年9月9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、住建局、城乡规划局、市政公用事业局、人防办、金融工作局、法制办，市住房公积金管理中心，人民银行泉州市中心支行、地税局、泉州银监分局。

泉州市人民政府办公室

2015年9月9日印发

