

福建省发电

发电单位 德化县人民政府办公室

签发盖章 林亮国

等级 平急·明电 德政办明传〔2024〕5号

德化县人民政府办公室关于印发进一步促进 德化县房地产市场平稳健康发展工作方案的通知

各乡镇人民政府，县直有关单位：

为促进房地产市场健康平稳发展，适应房地产市场新形势，保障房地产行业有序、良性、正向发展，根据《泉州市人民政府办公室关于印发进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（泉政办明传〔2023〕78号）精神，结合我县房地产市场实际，现就有关事项通知如下：

一、降低建设形象进度要求

预售建设形象进度从“建设形象进度达到五分之一及以上”调整为“建设形象进度达到 ± 0.00 以上”。土地出让合同有约定的，按其合同约定条件办理。

二、差异化实施预售资金监管

(一)重点监管资金额度可根据开发企业信用等级进行调整,由项目工程总造价的1.2倍调整为1.1倍或1.0倍。

(二)允许项目在节点之间且不超过节点规定比例的情况下,根据工程实际完成量及合同约定拨付比例灵活拨付预售资金。

(三)对于分期开发的房地产项目,可精准提取单栋楼栋的监管资金。

(四)对信用良好的开发企业予以扶持,非重点监管资金实行报备即办理;对信用不良、存在违规行为或风险较大的开发企业进行全额监管。

三、调整预售规模要求

放宽非住宅项目(包括车位)以栋为单位办理商品房预售;在建商品房项目达到预售条件时,可分批次办理预售,城区(龙浔镇、浔中镇)住宅商品房项目在预售面积达到1万平方米、非城区(其余16乡镇)住宅商品房项目在预售面积达到0.8万平方米时,给予按栋办理预售许可。

四、支持台胞购房置业

已在泉州市范围内办理台湾居民居住证的台胞,可享受德化户籍居民同等购房政策。

五、优化调整限房价政策

在坚持“房住不炒”的基础上,房地产住宅用地招拍挂时原则上不再限制销售价格。

六、满足改善性住房市场需求

(一)安排部分优质的新出让房地产用地用于建设改善性住

房，住房户型面积 144 平方米以上，其中 180 平方米以上的不少于 50%，满足改善性住房市场需求，不限制购房条件。上市销售时，若认筹总人数未超过总房源套数的 120%，则由开发企业自行销售；若认筹总人数超过总房源套数的 120%，则采取公证摇号销售，剩余未选房源由开发企业自行销售。

（二）灵活确定销售价格，新出让房地产用地在招拍挂时，明确 144 平方米以上商品住房销售价格在“限房价”基础上浮不超过 30~50%；土地招拍挂时不予明确最高销售价格，表述为由开发企业合理确定销售价格，销售价格接受主管部门指导、监督。

（三）改善性住房接受日常销售价格管理，预（现）售方案备案后，实际成交价格不得高于销售备案价，也不得比销售备案价下浮超过 10%，否则无法进行网签。销售备案价格调整时间间隔为 3 个月，销售备案价格上调不得突破最高限价。

七、支持刚性和改善性购房

取消住房限售期限，对购买一、二手住房的，不限售。对依法生育三孩的德化户籍家庭购买首次改善性商品房，县财政一次性给予购房总价 1.5%，最高不超过 3 万的购房补贴，同时引导开发商按购房总价 1.5%比例同步给予优惠。

八、支持车位车库去库存

鼓励开发企业开展车位车库促销活动，对于办理预（现）售满 1 年仍未销售的车位，其销售备案价格下调时间间隔调整为 3 个月，车位销售备案价格上调时间间隔仍为 6 个月。

九、优化车位定价机制

对新出让房地产用地，引导房地产开发项目增加充电桩车位

配建比例，预留充电桩线路及电力容量的车位销售价格在限价的基础上上浮不超过 2 万元；充电桩车位销售价格在限价的基础上上浮不超过 5 万元。

十、优化调整公积金贷款额度

对使用住房公积金贷款购买新出让房地产用地一手现房销售商品住宅的，公积金贷款额度在最高额度基础上上浮 5 万元；购买新出让房地产用地一手现房销售全装修商品住宅的，公积金贷款额度在最高额度基础上上浮 10 万元。

十一、鼓励现房销售

（一）采取整体现房销售的商品房项目，开发企业须在办理施工许可证时予以明确，并提交申请。

（二）整体商品房现房销售项目地块在满足《泉州市人民政府关于进一步规范中心市区建设项目土地规划审批工作的意见》（泉政文〔2021〕5号）关于严格规范建设工程分期建设有关要求和《国有建设用地使用权出让合同》约定开竣工时间的前提下，允许根据项目需要分期办理工程规划许可证，分阶段办理施工许可，分单位工程联合竣工验收，可以栋为单位办理现售备案。

（三）鼓励金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，向整体商品房现房销售项目开发企业提供金融支持，并给予贷款利率优惠。

（四）整体商品房现房销售项目开发企业可申请延期缴纳城市基础设施配套费，允许开发企业在办理商品房现售备案前缴清，同一项目多次（两次及以上）办理商品房现售备案的，可在首次办理商品房现售备案后补交，在第二次办理前缴清。

（五）税务部门对整体商品房现房销售项目开发企业依法依规落实税费优惠政策，现房销售产生的增量留抵退税，按照有关税收政策规定办理退税手续。

（六）对新出让房地产用地、未办理预售许可、直接办理现房备案的房地产项目，其销售备案价格可在“限房价”基础上上浮不超过 8%，6 个月后仍未销售的商品住宅部分，其销售备案价格可再上调一次，幅度不得超过 3%。

（七）对新出让房地产用地、已办理预售许可、未售商品房面积和套数均超过 50%的房地产项目，鼓励开发企业增加投入，提升项目品质，符合条件并自愿申请转为现房销售的，现房销售备案价格可在“限房价”基础上上浮不超过 4%。

十二、强弱项提品质

（一）鼓励开发企业增加投入，提高新建住宅小区公共配套服务设施配建比例。在不违反国土空间详细规划强制性规定，且项目的公共服务配套设施已严格按照规划条件及《泉州市城市规划管理技术规定》要求配置的前提下，鼓励开发企业利用建筑架空层增加设置养老托育等“一老一小”服务配套设施。经规划部门核定后，养老托育等“一老一小”服务配套设施按相关规定移交有关部门，增设部分不计入项目容积率计算范围。

（二）优化拟出让土地的规划控制指标，灵活设定商办、车位等非住宅配比，增加区位优势、配套完善的优质地块占比。鼓励利用区位优势地块，建设绿色建筑、全装修商品住房、四代生态住宅等高品质项目。新出让房地产用地在土地招拍挂时，明确项目就读小学。

十三、本通知自印发之日起实施，有效期至 2028 年 12 月 31 日。

德化县人民政府办公室

2024 年 3 月 18 日

县直有关单位：县发改局、财政局、司法局、审计局、教育局、民政局、自然资源局、住建局、城管局、国资办、金融办，县税务局、公积金德化管理部、人民银行、银保监德化监管组，计生协会。