

# 惠安县人民政府办公室文件

惠政办规〔2025〕6号

## 惠安县人民政府办公室关于印发惠安县 进一步促进房地产市场平稳健康 发展若干措施的通知

各镇人民政府，县直各单位，各工业园区管委会：

《惠安县进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》已经县政府第65次常务会研究通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

惠安县人民政府办公室

2025年3月25日

（此件主动公开）

# 惠安县进一步促进房地产市场平稳健康发展 若干措施

为贯彻落实上级决策部署，更好满足群众刚性和改善性住房需求，应对房地产市场形势变化，促进我县房地产市场平稳健康发展，结合我县实际，提出以下措施意见：

## 一、优化购房政策，满足市场需求

### （一）实行购房契税补贴

在2025年1月1日至2025年12月31日期间对在县域内新购买商品住房（不含二手房、安置房）的购房人，享受所纳新房契税50%补贴。新购商品住房的时间，以买房时网签合同备案为准，待房产证办理后予以兑现补贴。

### （二）实行二孩三孩家庭购房补贴

为贯彻落实积极生育支持政策，对2016年1月1日以后新生育二孩及以上的多孩家庭，在2025年1月1日至2025年12月31日期间，对在县域内新购买商品住房、商业用房、车位（不含二手住房、二手商业用房、二手车位及片区安置房、安置商业、安置车位）的，给予一定的购房补贴。二孩家庭新购买商品住房的给予每套2万元补贴；三孩及以上家庭新购买商品住房的，给予每套3万元购房补贴。二孩家庭新购买商业用房的给予每套1万元补贴；三孩及以上家庭新购买商业用房的，给予每套2万元购房补贴。二孩及以上家庭新购买一手车位，给予每个车位2千元购房补贴。新购商品房和车位的时间，以买房时网签合同备案为准，待房产

证办理后予以兑现补贴。

鼓励和引导开发商对二孩、三孩家庭购买商品住房相应给予5%、10%以上优惠。

### （三）优化调整学位准入政策

在学位供给允许的情况下，对购买新建商品住房的，支持购房人凭网签备案的新建商品住房买卖合同及契税缴纳凭证和适龄儿童、少年户口申请入学，具体由教育部门根据学位情况妥善统筹安排。

### （四）规范新购买商品住房首套房认定标准

对新购买商品住房的，在家庭住房情况查询时，只认定该家庭成员名下所购买的一手商品住房的套数，其他性质住房如自建房、集资房、房改房、安置房等均不纳入认定范围。

### （五）鼓励房企让利

鼓励房地产开发企业另行配套优惠措施让利购房群众。支持房地产开发企业积极开展新建商品住房团购（参与团购的房地产开发企业可按照双方协商达成的优惠价格申请备案价的调整）、新建商品住房展销会等商业活动，鼓励房地产开发企业在活动期间同步发放家电消费券、汽车消费券、加油消费券、餐饮消费券、超市百货消费券等。

## 二、加大金融支持，助力行业发展

### （一）提高住房公积金贷款额度

借款人夫妻双方均缴交住房公积金的，最高贷款额度由80万元调整为100万元；单方缴交住房公积金的，最高贷款额度由

50 万元调整为 60 万元。

### （二）提高多子女家庭最高贷款额度

生育、抚养两个及以上子女的职工家庭申请住房公积金贷款，且符合其他贷款申请条件的，其住房公积金贷款额度在最高贷款额度基础上另加 20 万元。

### （三）调整商业性个人住房贷款政策

在泉州市购买第二套住房商业性个人住房贷款首付比例调整为不低于 15%。

### （四）鼓励金融机构提供配套融资支持

动态建立房地产项目“白名单”制度，推动符合“白名单”条件的项目“能进尽进”，商业银行对合规“白名单”项目“应贷尽贷”，优化授信审批流程，及时修复项目问题，满足在建项目合理融资需求。鼓励商业银行稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务，重点支持地方国有企业或优质房地产企业兼并收购受困房地产企业项目。

## 三、调整供给结构，优化资源配置

### （一）提高出让地块品质

优化拟出让土地的规划控制指标，增加区位优势、配套完善的优质地块供应。鼓励利用区位优势地块，建设“好房子”，支持建设百年建筑、智能建筑、四代生态住宅等高品质项目。

### （二）优化住宅项目规划设计标准

1. 优化商品住宅项目架空层使用功能。在满足消防安全、作为非营利性公共设施条件下，商品住宅项目架空层可进行半围合

（绿植、树木等），设置健身运动、图书阅览、党建活动、儿童游戏、青年交流、老年休闲等小区公共活动功能。架空层不得以任何形式对外销售或变相以租代售。

2.鼓励开发商品住宅项目地下空间。在满足消防安全、规划设计条件、人防配建要求的前提下，允许新出让住宅项目（含已出让未核发建设工程规划许可证的项目）利用地下空间（指地下一层）新建非营利性家政便民、文化休闲、体育健身等城市社区嵌入式公共配套服务设施，用于完善 15 分钟社区生活圈配套，提升居住区品质；由此增加的地下建筑面积，不计算容积率，不收取土地价款，建成后产权归全体业主所有。项目经营使用由开发单位与业主自行协商。

#### **四、优化流程管控，筑牢交付保障**

##### **（一）调整预售建设形象进度要求**

2024 年 8 月 31 日之前出让的房地产用地项目，申请办理商品房预售许可的，建设形象进度须达到  $\pm 0.00$  以上；2024 年 9 月 1 日之后出让的房地产用地项目，申请办理商品房预售许可的，建设形象进度须达到五分之一及以上。

##### **（二）优化项目审批**

支持列入保交房项目的规划许可、施工许可、规划条件核实和土地核验、竣工备案分期、分栋、分阶段办理，优化房地产开发项目许可办理流程。对于项目用地内直接服务于建设工程主体施工的施工工棚、施工围墙、临时库房及管理用房等临时设施，如确因后续工程需要继续使用的，由建设单位承诺在合理期限内自行拆除，可先行办理项目规划条件核实手续，各相关职能部门

按职责分工加强后续监管。

### （三）优化竣工交付流程

推动列入保交房项目的测绘、验收、缴税和不动产登记流程整合，对已竣工验收合格，取得规划条件核实和土地核验、消防验收、档案验收的房地产项目，受理并办理竣工验收备案，人防备案、绿化、电信、养老、夜景等工程建设单位作出限期移交其他资料的承诺（在未完成之前，不予解除项目预售资金监管），由相关部门按职能审批与核实，努力实现新建商品房交房时取得《不动产权证书》。

### （四）加强住宅专项维修资金代收代缴管理

开发企业代收购房业主住宅专项维修资金的，要在每月底前将当月代收的住宅专项维修资金足额存入房地产行政主管部门委托的专户管理银行住宅专项维修资金专户。出现债务违约或者存在较大债务违约风险房地产企业原则上不得代收代缴住宅专项维修资金，由属地房地产行政主管部门在项目交付前组织业主将住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。

## 五、稳定市场预期，妥善应对风险

### （一）严厉查处违法违规行为

各房地产企业（含房地产中介机构）应严格依法诚信经营，不得采取虚假广告宣传、引诱交纳定金、虚构商品房原价、未按规定公示信息等误导消费、欺诈消费形式从事经营活动。对需要客户交纳购房定金的，须明确告知客户如买方违约则不能要求退还定金的后果，并签订定金交纳书面告知书，双方各持一份，以作为发生定金纠纷处理依据。市场监管、住建、城管等部门通过



日常巡查、联合检查等方式加强房地产市场监管，严厉查处各类违法违规行为，营造公平放心的商品房消费市场。

## （二）稳妥处置“工抵房”“法拍房”

加强对“工抵房”的网签价格管控，“工抵房”网签备案价格应与该项目近一年网签备案价格相匹配。县法院依法稳妥开展“法拍房”工作，县住建局要加强对商品房价格的监测，积极配合相关法院依法合理确定“法拍房”起拍价，确保商品房价格总体平稳。

## （三）营造良好舆论氛围

加大房地产市场政策宣传力度，正面引导住房消费，稳定市场预期。引导房地产开发企业主动应对市场变化，采取积极有效的措施，促进市场交易，增强市场信心，形成促进房地产市场平稳健康发展的舆论氛围。

六、本文件由县住建局负责牵头解释，县资源局、教育局按职责配合。

七、本文件自印发之日起施行，2025年1月1日至施行之日参照执行，有效期至2025年12月31日止。本文件执行过程中，如与上级出台的相关政策相冲突的，以上级政策为准。若有遇政策调整，以新颁布的文件为准。受预算总额控制，购房补贴采用先到先得，用完即止。补贴资金使用完毕，惠安县住房和城乡建设局将及时发布公告终止活动。若补贴活动终止公告发出前提交的补贴申请总金额超过补贴资金预算总额，以申报审核通过时间先后顺序确定补贴对象。

---

惠安县人民政府办公室

2025 年 3 月 25 日印发

---