

石狮市住房和城乡建设局
石狮市自然资源局
石狮市城市管理和综合执法局
石狮市财政局文件
石狮市人力资源和社会保障局
石狮市教育局
国家金融监管总局石狮监管支局

狮住建规〔2024〕4号

石狮市住房和城乡建设局等七部门关于印发 《关于进一步促进石狮市房地产市场平稳 健康发展工作方案》的通知

各相关单位：

为进一步改善房地产市场环境，提升市场信心，精准支持刚性和改善性住房需求，根据我市实际情况，经市政府常务会研究，现将《关于进一步促进石狮市房地产市场平稳健康发展工作方案》印发给你们，请认真贯彻落实。

石狮市住房和城乡建设局

石狮市自然资源局

石狮市城市管理和综合执法局

石狮市财政局

石狮市人力资源和社会保障局

石狮市教育局

国家金融监管总局石狮监管支局

2024 年 9 月 20 日

（此件主动公开）

关于进一步促进石狮市房地产市场 平稳健康发展工作方案

一、适度优化规划管控条件

（一）优化计容规则

文件执行后取得用地批准手续的住宅小区等房地产开发项目，住宅区内独立设置的公用配电房、设置在住宅建筑首层及以上的公用配电房（指需移交供电部门的 10kv 及以下电压等级的供电设施，包括环网室、配电室等）不计入容积率建筑面积；鼓励小区住宅建筑间建设地面风雨连廊，不计容不计密；住宅建筑外挑阳台面积总和按不超过套内建筑面积 20% 控制。住宅底层架空层高应控制在 3.0 米至 5.1 米，酒店、商业、办公等公共建筑底层架空层高不应低于 4.5 米，架空层设置为城市公共开放空间、公共停车的可不计容，城市公共开放空间、公共停车应对项目外居民开放并允许使用。（责任单位：市自然资源局）

（二）单列安置房（安商房）停车配建标准

安置房（安商房）停车位原则上按以下标准配建：90-150 平方米（含 150 平方米）户型每户配建标准不低于 0.8 个车位，45-90 平方米（含 90 平方米）户型每户配建标准不低于 0.5 个车位，45 平方米以下（含 45 平方米）户型每户配建标准不低于 0.3 个车位。

（责任单位：市自然资源局）

（三）优化规划条件内容

1.放宽商业办公管控。商业、商务项目建筑可不采用公共走

廊方式布局；办公建筑每一分隔单元套内建筑面积原则上按不小于 300 平方米管控，若确需设置套内建筑面积小于 300 平方米分隔单元的，每一分隔单元内不得设置独立卫生间。（责任单位：市自然资源局）

2.统筹绿地空间布局。鼓励经营性用地与相邻的零星绿地、边角绿地等一并出让。绿地与经营性地块可统筹计算指标，统一设计，同步实施，两地块地下空间可统筹设计实施。在满足消防及结构安全的前提下，放宽经营性用地与绿地间的建筑退让距离。绿地规划方案应征得园林部门同意，由竞得单位负责建设、管养，绿地建成后无条件对外开放使用。（责任单位：市自然资源局、城市管理和综合执法局）

3.允许必要的出入口占用绿地。建设项目与规划绿地相邻，确实必须通过绿地设置机动车出入口与规划道路相连接的，简化审批手续，出入口宽度结合总平面规划方案确定。（责任单位：市自然资源局、城市管理和综合执法局）

二、优化土地供给

取消土地出让限价设定，房价不再设置最高价格限制。降低土地出让参与条件，土地出让前明确地块教育划片。（责任单位：市教育局、自然资源局）

三、支持商品房套型结构调整

对尚未开工（含部分未开工）商品房项目，在符合土地出让合同和规划条件相关要求的前提下，允许开发企业根据市场需求

适当调整套型结构。（责任单位：市自然资源局）

四、允许房地产企业容缺办证

房地产企业可持土地出让合同和已缴纳不低于 50%的土地出让金票据作为使用土地的证明材料，容缺办理建设工程规划许可证和施工许可证。（责任单位：市自然资源局、住建局）

五、优化多子女家庭住房套数认定

多子女家庭（二孩及以上），购买新建商品住房认定住房套数时予以核减 1 套家庭住房套数，不论该套房是否存在未结清贷款，银行业金融机构按核减后相应的商业银行个人住房贷款政策执行。（责任单位：石狮金融监管支局）

六、适度优化资金监管和预售政策

（一）减轻企业资金压力

深化贯彻落实《石狮市商品房预售资金监督管理工作实施意见》，在重点监管资金使用上，对未兑现的房票金额计入重点监管资金额度进行核算。（责任单位：市住建局）

（二）允许银行保函置换监管资金

鼓励并协助有资金需求的开发企业采用商业银行保函形式替代监管账户资金，替代额度按《中国银保监会办公厅住房和城乡建设部办公厅中国人民银行办公厅关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》（银保监办发〔2022〕104 号）执行。（责任单位：市住建局）

（三）支持企业在本市拿地开发

对在本市竞得新出让土地的开发企业，可使用旧项目资金监管账户上金额的 50%支付土地款。（责任单位：市住建局）

（四）放宽预售价格调整限制

对商品住宅、商业办公及车位的价格下调幅度与时间不再进行限制。（责任单位：市住建局）

七、支持改善性购房需求，开展房屋“换新购”活动

1.在本文件执行期间及文件生效前三个月内出售自有住房并购买本市范围内所有新建商品住房（不含商业（公寓）自建房、车位、小产权房等），给予购买新房金额 0.5%的购房补贴（购房金额以网签备案的购房合同成交价为准、购房时间以网签提交时间为准、受理时间以合同备案日期起算一年内为限、完税后凭完税证明给予兑现）。（责任单位：市住建局、财政局）

2. 2024 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内在我市重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中，新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。（按《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》执行）（责任单位：市税务局）

3.旧有住房出售以不动产登记中心办结买卖转让登记的时间

为准。（责任单位：市不动产登记中心）

4.鼓励本市在售楼盘积极响应文件政策措施，推出相应的“换新购”优惠活动。（责任单位：市住建局）

八、适度实施财政补贴政策

（一）对购买一手商品住宅适度补贴

文件执行期间购买一手商品住宅的，给予购房款总额1%的购房补贴（购房金额以网签备案的购房合同成交价为准、购房时间以网签提交时间为准、受理时间以合同备案日期起算一年内为限）；本项补贴与第七条第1款“换新购”补贴可择高从优申请，不重复享受。（责任单位：市财政局、住建局）

购房人凭购房合同备案登记证明、购房款支付凭证和完税证明正本向市住建局提出申请，由市住建局定期汇总上报市政府，由市政府审批后，市财政局兑现补贴。（责任单位：市财政局、住建局）

（二）对新市民等行业人才实施购房补贴

按照《2024年新市民、民办高校人才、新闻行业人才、电子商务行业人才“积分入住”保障实施细则》，对符合“积分入住”保障条件的行业人才购买普通商品房或二手房，政府按照一定标准给予购房资金补助。（责任单位：市财政局、人社局、住建局）

（三）对青年人才首次购房实施补贴

为加快推进石狮青年发展型县域试点建设，鼓励和吸引更多青年人才来石狮创新创业，缓解青年人才购房压力，提高幸福感

和归属感，为建设贸工联动、全域共富的现代化滨海城市集聚新兴人才力量，对青年人才（年龄范围：18周岁至40周岁）首次在石狮购买商品住房发放购房补贴，具体补贴标准为：博士研究生、硕士研究生、全日制高校本科毕业生、专科（不含中专）毕业生分别给予最高12万元、8万元、6万元、4万元购房补贴，补贴金额以所购商品住宅应缴纳的税款总额为上限（购房时间以网签提交时间为准、受理时间以合同备案日期起算一年内为限）；享受购房补贴的房屋自取得不动产权证书之日起3年内不得上市交易；具体实施细则按照《石狮市青年人才首次购房补贴实施细则》执行。（责任单位：市财政局、人社局、住建局）

购房人可对照上述三款财政补贴政策，选取任一符合自身条件的条款申请补助，并不得重复申请。

九、其他说明

（一）全面贯彻落实中央、省、泉州市出台的各项企业扶持政策措施，积极协助企业向上级申报。按照“就高从优不重复”原则，本政策与上级政策重复、类同部分，如我市补贴标准低于上级，按上级政策执行；如我市补贴标准高于上级，购房人可在申请上级补贴资金后向我市申请补齐不足部分。

（二）本细则自印发之日起施行，有效期至2025年6月30日止。由市住房和城乡建设局负责解释。

附件：石狮市青年人才首次购房补贴实施细则

附件

石狮市青年人才首次购房补贴实施细则

为加快推进石狮青年发展型县域试点建设，鼓励和吸引更多青年人才在石狮创新创业，缓解青年人才的购房压力，提高他们的幸福感和归属感，为建设贸工联动、全域共富的现代化滨海城市集聚新兴人才力量。特制定《石狮市青年人才首次购房补贴实施细则（试行）》以下简称“实施细则”。

一、补贴对象

1.年龄范围：18周岁至40周岁的青年人才。

2.学历要求：

A类：博士研究生

B类：硕士研究生

C类：全日制本科毕业生

D类：全日制普通专科（不含中专）毕业生

二、补贴标准

青年人才首次购房补贴标准为：A类、B类、C类、D类分别予以最高12万元、8万元、6万元、4万元购房补贴发放，补贴金额以所购商品住宅应缴纳的税款总额为上限。（购房时间以网签提交时间为准、受理时间以合同备案日期起算一年内为限）

三、申请条件

1.申请人在我市用人单位就业或自主创业，在我市用人单位参保（机关事业单位养老保险或企业职工基本养老保险）连续缴费至少3个月，且申请时仍在岗；

2.申请人必须是购房人本人（如属夫妻共有，可作为共同申请人）；

3.申请人在石狮区域内购买一手商品住房且该住房是其本人及家庭在石狮区域内拥有的唯一自有住房；

4.所购商品住房须在实施细则实施时间完成购房合同的签订及合同网签备案。

四、申报材料

1.青年人才首次购房补贴申请表；

2.身份证明。包括申请人身份证或公安部门出具的户籍证明；

3.学历证明。毕业证书、带有二维码的《教育部学历证书电子注册备案表》（国境外学历证书需经教育部留学服务中心认证，毕业生须提供登录中国高等教育学生信息网打印教育部学历证书电子注册备案表，技工院校毕业生须提供全国技工院校电子注册和统计信息管理系统认定的证明）；

4.工作证明。在石就业的，提供劳动合同或劳动协议等就业证明材料及缴交社保证明；在石自主创业的，提供工商营业执照或公司章程等创业证明材料及缴交社保证明；

5.婚姻状况证明（如夫妻共同购买需提供）；

6.购房合同（需提供在石无房证明）。

五、申请程序

购房人凭申报材料向市住房和城乡建设局提出申请，市住房和城乡建设局定期汇总上报市政府，由市政府审批后，市财政给予兑现补贴。

六、有关事项

1.申请购房补贴时，申请人须对所提供资料的真实性作出书面承诺，对经证实属于弄虚作假、虚报冒领的，取消享受政策资格，并依法将不诚信行为纳入个人征信系统；

2.补贴发放后，购房合同原则上不得撤销或变更，如果确需撤销或变更的，须先行退回购房补贴，再办理撤销或变更手续；

3.所购房屋自取得不动产权证书之日起3年内不得上市交易；

4.夫妻双方均符合条件的，按照其中一方享受的最高补贴标准申请购房补贴；

5.青年人才首次购房补贴只能享受1次，夫妻双方其中一方如已享受过住房保障相关政策或“积分入住”购房补贴的，不得再重复享受本项购房补贴；

6.本细则自印发之日起施行，有效期至2025年6月30日止。由市住房和城乡建设局、市人力资源和社会保障局负责解释。

