

《关于进一步优化房地产市场相关政策的通知》的政策解读

一、关于住房限购政策

立足我市房地产市场实际情况，解除全市限购措施。在思明区、湖里区购买一手、二手商品住房，不再审核购房人资格，限售措施保持不变。商品住房项目土地出让合同中另有约定的除外。

二、关于住房信贷政策

积极落实国家调整优化差别化住房信贷政策。对于贷款购买思明区、湖里区商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例为 25%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例为 35%；对于贷款购买上述区域商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加 30 个基点。

三、关于家庭住房套数认定

在我市辖区范围内，多子女家庭（二孩及以上）购买的第二套住房认定为首套，购买的第三套住房认定为二套。多子女家庭根据政府相关部门出具的住房套数认定证

明，向银行申请商业性个人住房贷款。有关部门按照现行政策适时组织配套执行。住房套数认定未涉及住房税收政策。

四、关于住房公积金政策

（一）阶段性启动住房公积金异地贷款业务。符合我市住房公积金贷款条件的异地住房公积金缴存职工家庭可向我市申请住房公积金贷款用于购买本市住房。政策执行期与2023年9月18日出台的阶段性上浮住房公积金贷款流动性调节系数至1的执行期保持一致，有效期至2024年9月17日。申请住房公积金异地贷款购买新建商品住房的，以提交商品房买卖合同网签时间为准；申请住房公积金异地贷款购买二手住房以市不动产登记中心窗口受理时间为准。

（二）允许缴存人按年提取住房公积金偿还住房贷款本金。缴存人或其配偶购买自住住房并已办理住房按揭贷款的，可每年申请提取一次住房公积金提前偿还购房贷款本金。取消“提取住房公积金用于提前还清住房按揭贷款，有住房公积金贷款余额的，应偿还住房公积金贷款”的规定。

（三）完善住房公积金贷款缩期政策。住房公积金贷款还款满一年以上，且缩期后具备按期偿还贷款本息能力

的职工家庭，可申请缩短住房公积金贷款期限业务。

（四）支持住房公积金贷款展期。住房公积金贷款借款人因家庭收入发生变化影响还款能力时，可通过办理住房公积金贷款展期延长贷款期限，降低月还款额，减轻贷款职工还款压力。展期申请条件、展期后期限要求及利率执行档次等规定应符合住房公积金贷款的相关规定。

（五）支持住房公积金贷款变更还款方式。住房公积金贷款职工在还款期限内可以申请还款方式在等额本金和等额本息之间予以变更。

五、关于提升商品住宅品质

适度优化相关标准，引导企业推动住宅产品升级。在定品质住宅项目中，允许企业设置不同的装修档次标准，实现差异化、个性化的商品住房供给，防范住宅同质化，提升住房品质，满足不同层次的改善性需求。鼓励住宅户型设计创新，探索推行高品质、低强度的绿色、生态、科技住宅小区。

六、关于降低开发企业成本

（一）同意竞买人在参与土地竞买中，可用“见索即付”的银行保函缴纳竞买保证金。

（二）加快保证金退还节奏。土拍活动结束后，原则上在次日 12 时之前办理完保证金退还手续。

（三）新出让商住地块在合同约定的土地出让金支付期限内，免于支付利息。

七、关于延续实施预售许可工程形象进度调整政策

《厦门市住房保障和房屋管理局关于调整商品住房预售许可工程形象进度标准的通知》（厦房〔2022〕18号）相关政策实施期限延至2024年12月31日。

（一）2021年1月1日后新出让土地的商品住房项目，在2022年12月31日前申请办理商品房预售许可的，工程形象进度应达到标准调整为：

1. 7层以下（含7层）的，已完成主体工程2层以上；

2. 8层（含8层）至20层（含20层）的，在《厦门市商品房预售管理规定》要求的标准上减5层，且至少完成主体工程2层以上；

3. 21层以上（含21层）的，已完成主体结构工程的四分之一以上。

（二）上述新出让土地的商品住房项目，在土地出让合同中有约定预售许可工程形象进度具体标准的，按土地出让合同约定条件依法办理。

（三）安置型商品房项目和采用装配式建造的商品住房项目，预售许可工程形象进度标准为完成基础工程到标高 ± 0.000 。

（四）前述项目办理预售许可时，投入开发建设资金须达到项目工程建设总投资的 25 % 以上。