

# 《关于促进房地产高质量发展若干措施》 政策解读

为便于社会各界和广大市民更好地理解《关于促进房地产高质量发展若干措施》（以下简称“措施”）的主要内容及精神实质，现就相关政策要点解读如下：

## 一、出台背景与目标

市住建局根据市委、市政府工作部署，结合实际起草了《措施》，并征求了市财政局、市人社局、市自然资源局、市商务局、市金融监管分局、市公积金等相关部门意见后进行了修改完善。

本措施旨在深入贯彻落实国家及省、市关于推动房地产高质量发展的系列决策部署，应对当前房地产市场形势，优化市场运行环境。其核心目标是支持居民刚性和改善性住房需求，促进房地产业良性循环与健康可持续发展，通过一系列优化调整与支持政策，稳定市场预期，激发市场活力。

## 二、主要内容

《措施》共分为 8 大方面、21 项条款：

### （一）优化项目规划与建设条件（第一条至第四条）

在调整规划条件时，减轻企业配建负担。对于无偿移交的公共服务设施（如社区用房、养老用房、幼儿园等）及部分市政设施建筑面积不计入容积率，降低项目实际开发成本。要求新建住宅项目商业配套设施比例不低于 1%，确保居民生活便利。调整封闭阳台的容积率计算规则（按 1/2 计算），

使产品设计更灵活，更符合市场需求和实际使用情况。满足绿地率要求前提下，停车泊位不小于总泊位的70%，进一步改善小区停车环境和空间利用。

#### （二）降低土地取得与资金压力（第五条）

在保证成本的前提下，出让起始价可适度降低稳定土地市场，吸引投资。

#### （三）畅通项目销售渠道（第六条）

优化预售条件：允许土地或在建工程抵押期间办理预售许可，加快了项目资金回笼速度，保障项目顺利建设。

#### （四）规范市场管理与配套保障（第七、八条）

强化项目公司责任：明确项目公司独立法人地位和责任，规范土地出让金管理（全额缴清后方可办证），促进企业规范运营。

推进现房销售试点：探索现房销售模式，逐步扩大试点，有助于保障购房者权益，推动行业转型。

同步建设配套设施：强调新建项目公共配套服务设施（教育、医疗、交通等）同步规划、建设、交付，提升居住品质。

#### （五）强化金融信贷支持（第九、十条）

保障项目融资：建立房地产融资协调机制，将符合条件的项目纳入“白名单”，做到“应进尽进、应贷尽贷”，满足房企合理融资需求。

降低购房信贷门槛：统一商业性个人住房贷款最低首付比例为 15%（不再区分首套、二套），大幅降低了居民购房门槛和成本。

#### （六）实施多样化购房补贴（第十一至十三条）

全款购房补助：对全款购买新建商品住房的购房人，以 90 平方米为界限，分别给予 1.0 万元或 1.5 万元的住房全款消费券补助。

贷款贴息支持：对使用公积金或商业贷款购买新建商品住房，并完成抵押合同备案、取得不动产他项权利证书的购房人，按初始贷款金额的 1%提供为期一年的贴息（最高 1 万元）。

人才购房补贴：对毕业五年内的高校毕业生（全日制博士研究生、硕士研究生、本科毕业生、经教育部认证的海外同等学历留学人员），需在舒兰市行政区域内的各类用人单位就业并签订 1 年及以上劳动（聘用）合同，以及灵活就业或自主创业，且按规定在舒兰市缴纳社会保险费，并在舒兰城区首次购买省内首套新建商品住房，分别给予 8 万元、5 万元、3 万元的一次性补贴。（注：第十二条与第十三条政策不可重复享受）

#### （七）提升公积金使用效率与覆盖面（第十四至二十条）

扩大提取范围：允许提取公积金支付首付款；取消全款购房、提前还贷提取的时间限制；放宽因历史原因未能提取的限制。

优化贷款政策：降低在我市第二次申请住房公积金贷款购买新建自住住房（商品房）的首付比例至 20%。

扩大受益群体：将现役军人、灵活就业人员、未与单位确立劳动关系，并已在舒兰市住房公积金管理中心设立公积金专户的退役军人（含家属），纳入公积金制度覆盖范围，享受相应权益。

#### （八）鼓励家居消费焕新（第二十一条）

联动促进消费：在房屋装修、购买家居、家装、家电等方面提供多重国补优惠；到指定限上汽车销售企业可享汽车报废补贴优惠，激发上下游产业链消费活力。（具体执行以省级最新文件为准）

### 三、适用范围与实施期限

适用范围：本市城区。

实施期限：自公布之日起实施，有效期至 2025 年 12 月 31 日（其中第 13 条“高校毕业生购房政策”执行期依据上级文件执行）。

政策衔接：措施执行期间，如国家、省、市出台新规定，按新规定执行。部分补贴政策与上级政策有重叠时，按上级要求执行。