

福建省住房和城乡建设厅文件

闽建房〔2026〕1号

福建省住房和城乡建设厅关于 进一步促进房地产市场稳定发展的若干意见

各设区市住建局，平潭综合实验区交建局：

为全面贯彻落实中央、省委经济工作会议部署，落实省政府实现2026年一季度经济社会发展良好开局的政策措施，着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，多维度提振住房消费，制定以下措施。

一、优化市场供给

(一) 优化土地供应。各设区市应依据人口结构变化、产业发展趋势及住房供需状况等，科学编制公布“十五五”城镇住房发展规划及年度住房发展计划。

坚持“以需定供”，根据住房发展计划合理制定年度国有建设

用地供应计划，统筹好商品住房和保障性住房用地需求，依据商品住房库存去化周期合理把握供地区位、规模、时序。其中，福州、厦门、泉州等三个重点城市按国家调控要求开展。其他市、县（市、区），商品住房库存去化周期超过 24 个月的，应暂停商品住宅用地供应；12（不含）至 24 个月的，按照“盘供平衡”的原则进行供应。

依据控制性详细规划，在土地出让环节统筹完善托育、教育、医疗、养老等公共服务设施配套，按照确定的规划条件，合理调整商业、车位等配置比例。

（二）提升住房供给。各地应动态掌握未开工项目，对商品住房库存去化周期较短的区域，督促项目加快前期工作、推动提前开工。

主动靠前服务，深化房地产“白名单”融资协调，满足在建项目合理融资需求，加快在建项目施工进度，形成有效供应。

（三）推进好房子建设。优化规划条件，引导企业从改进户型设计、提升规划布局、完善配套设施、普及数字家庭技术应用等方面，建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子。

鼓励各地在核心区域，选取配套资源完善的优质项目，率先推行商品住房全装修交付，推广菜单式装修，满足居民多样化、个性化的居住需求。

鼓励各地在新出让土地的商品住房项目，优先选择现房销售；继续实行预售的，落实项目公司主体责任，进一步规范预售资金监管，维护购房人合法权益。

二、支持住房消费

(四) 推进政策落实。各地要全面落实已出台的有效政策，适时优化共有产权实施细则，积极谋划房票接续项目。高库存县（市、区），加快实施房票安置、“共有产权”购房等政策。鼓励各地探索收购存量商品房，促进库存去化。

(五) 实施购房补贴。支持各地根据本地区经济和房地产发展情况，阶段性实施普惠性购房补贴、多孩家庭补贴、商办用房补贴等补助政策。拓宽人才认定范围，支持不同层次人才通过购房补贴、贷款贴息等方式满足住房需求。

(六) 组织促销活动。鼓励各地组织房地产企业、行业协会积极开展线上线下房展促销活动，在春节、元宵等返乡季，结合民俗文化活动，针对返乡群体开展专项购房推介。深化“两岸融合”，支持面向在闽台商台企开展团购促销活动。

(七) 优化住房套数认定。支持各地落实调控自主权，优化家庭住房套数认定标准。

对于多孩家庭在本地购买第二套自住住房申请住房公积金贷款，符合住房公积金贷款条件的按照首套房利率执行。

三、深化住房“以旧换新”

(八) 鼓励“卖旧换新”。全面落实个人销售住房增值税及换购住房个人所得税退税等优惠政策。

鼓励各地搭建商品住房“卖旧换新”平台，支持房地产经纪机构、开发企业与购房人签订三方协议，鼓励经纪机构优先推介“卖旧”房源，约定旧房出售期限。未在期限内售出的，无责解除协

议并退还意向金。规范二手房市场交易秩序，推行跨行“带押过户”，简化交易流程，鼓励开发企业针对商品住房“卖旧换新”给予购房优惠。

缴存人在省内出售自有住房并在 12 个月内购买第二套自住住房申请住房公积金贷款，符合住房公积金贷款条件的按照首套房利率执行。

(九) 支持“收旧换新”。鼓励各类主体按照市场化原则收购二手房、因贷款逾期（含公积金贷款逾期）进入司法处置程序但流拍的商品住房，可通过双方协商、第三方机构评估等方式合理确定收购价格。

由政府主导的，可指定本地国有企业结合主责主业作为收购主体，通过财政注资、银行低息贷款、自有资金等方式进行收购，可用作保障性租赁住房、长租房、人才公寓、再次销售等。

鼓励金融机构提供收购贷款支持，对其中符合国家相关政策的项目，可按规定享受财税、金融等优惠政策。

四、优化住房公积金提取政策

(十) 支持装修提取。鼓励有条件的设区市可根据住房公积金资金流动性情况，支持缴存人在本地购买自住住房 5 年内，取得有效购房证明材料满 6 个月后一次性申请提取住房公积金用于所购住房装修，提取额度按照房屋建筑面积和装修单价标准计算，装修单价标准由各地住房公积金管委会根据当地实际情况测算确定。

(十一) 支持购买车位（库）提取。鼓励有条件的设区市可

根据住房公积金资金流动性情况，支持缴存人在省内购买与所购房产同一小区的、有独立产权的车位（库）3年内，取得有效购置证明材料满6个月后一次性申请提取住房公积金，提取额度不超过实际支付的购置款。

（十二）支持城市更新提取。缴存人可按照大修自住住房申请提取住房公积金支付老旧危旧房屋更新改造项目中个人出资部分。

（十三）延续代际互助政策。缴存人在省内购买自住住房且符合购房提取条件的，在提取购房人及其配偶住房公积金账户余额后，不足部分可提取购房人及配偶的父母、子女账户余额。

（十四）放宽购房提取时限。缴存人购买、建造、翻建、大修自住住房申请提取住房公积金可在最迟取得有效证明材料之日起3年内一次性申请。

五、推进城市更新

（十五）有序实施城中村改造。继续支持各地因地制宜加快推进城中村改造，着力解决城中村在公共卫生、安全风险、人居环境等方面存在的问题，支持符合条件的项目申报地方政府专项债券、土地储备专项债券。

支持使用中央及省级保障性安居工程补助资金用于收购符合条件的存量商品住房、推行房票安置等方式，多渠道筹集安置房源。

（十六）支持“自拆自建”。支持各地因城施策、一项目一策推进城镇老旧危旧住房自主更新、原拆原建。鼓励各地优化完善

规划设计、产权登记、项目审批、财政支持等方面政策，尊重群众意愿，按项目成熟度分步组织实施。

支持各地探索老旧危旧住房自主更新改造新模式，鼓励银行等金融机构提供信贷支持，合理设置贷款期限，适当放宽贷款条件，给予优惠利率支持。

六、提升保障服务

(十七) 稳定市场预期。各地要加强房地产市场监测分析，组织主流媒体、权威机构和行业协会，客观、准确、全面地解读市场走势与最新政策，强化正面宣传和舆论引导，提振市场信心。

(十八) 落实主体责任。各地要因城施策，落实配套激励政策，并强化对所辖县（市、区）指导。住房公积金相关政策，由各地住房公积金管委会加快细化落实。

本文自发布之日起施行。

福建省住房和城乡建设厅

2026年2月1日

(此件主动公开)

抄送：各设区市人民政府、平潭综合实验区管委会。

福建省住房和城乡建设厅办公室

2026年2月1日印发