

枣庄市住房和城乡建设局
枣庄市财政局
枣庄市自然资源和规划局
枣庄市市场监督管理局
枣庄市城市管理局
枣庄市住房公积金管理中心
国家金融监督管理总局枣庄监管分局
中国人民银行枣庄市分行

文件

枣住建字〔2024〕17号

关于进一步促进房地产市场高质量发展的 若干措施

各区（市）人民政府，枣庄高新区管委会：

为贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府决策部署，因城施策，更好满足居民刚性和改善性住房需求，加快构建房地产发展新模式，有效促进房地产市场平稳健康发展，经市政府同意，现就进一步优化调整我市房地产相关政策措施通知如下：

一、降低存量住房贷款利率。落实国家降低存量房贷利率政

策，稳妥有序对存量房贷利率实施批量调整，对于 LPR 基础上加点幅度高于-30BP 的存量房贷，将其加点幅度调整为不低于-30BP，减轻购房人贷款利息负担。

二、统一房贷最低首付比例。对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为 15%，具体首付款比例由商业银行根据客户风险状况和意愿，与客户协商确定。

三、优化公积金贷款政策。在枣庄市行政区域内购买自住住房申请住房公积金贷款的，申请人单方正常缴存住房公积金最高贷款额度50万元，申请人夫妻双方正常缴存住房公积金最高贷款额度80万元。允许提取直系亲属住房公积金在我市购买商品住宅，支持提取住房公积金支付购房首付款。支持淮海经济区区域内住房公积金缴存人家庭在我市办理“商转公”贷款。

四、控制新增商品住宅用地供应。对商品住宅去化周期超过36个月的区（市），暂停新增商品住宅用地出让。对商品住宅去化周期在18个月（不含）—36个月之间的区（市），按照“盘活多少、供应多少”原则，根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积（包括竣工和收回）动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限。

五、合理调整土地用途。对已出让尚未建设的房地产用地，综合考虑当地住宅、非住宅去化周期等因素，支持已出让房地产用地按照国土空间详细规划和法定程序调整用途、转型利用。

六、推动“白名单”制度常态化。扩大房地产“白名单”机制覆盖范围，推动更多符合条件的房地产项目进入“白名单”，实现“应进尽进”、“应贷尽贷”。加大反馈问题修复和贷款投放力度，满足项目合理融资需求。

七、完善住房交易政策。推行二手房“带押过户”登记模式，优化二手房交易流程。对通过“卖旧买新”“卖小买大”方式购置改善性住房、高品质住宅和生育多子女的家庭，拟出售家庭唯一住房的，房地产企业可延长认购期至三个月。

八、积极推行“房票”安置。各区（市）、枣庄高新区统筹辖区内现房、期房（房源确定后，一年内交付），建立“房源超市”，被征收人凭“房票”在“房源超市”中购买商品住房，支持房地产开发企业凭“房票”参与土地竞拍，企业拿地并按规定缴纳土地出让金后，可申请“房票”兑付。

九、支持高品质住宅建设。将高品质住宅项目纳入金融支持范围，鼓励银行等金融机构对符合条件的企业、项目通过开辟绿色通道、加大信贷支持力度、降低信贷融资成本等方式给予支持；对购买高品质住宅的，公积金最高贷款额度可提高 20%；根据《山东省高品质住宅开发建设指导意见》，探索对高品质住宅物业服务收费实行市场调节价，实现优质优价、好房子好物业。

十、提高规划设计水平。在符合规划条件和土地出让合同前提下，对房地产项目商业比例弹性管控；鼓励房地产开发企业建设功能全、品质优的房地产项目，在架空层、配套公共服务设施、

庭院等方面给予规划支持政策（详见附件）。

本措施自印发之日起施行，有效期至2026年12月31日。

此前有关规定与本政策措施不一致的，以本政策措施为准，按本文件执行。若执行期间，国家和省出台新的政策规定，以上级规定为准。

附件：关于促进新建住宅项目品质提升的相关意见



附件

关于促进新建住宅项目品质提升的相关意见

1.取得国有建设用地使用权的新建住宅项目因品质提升需求，其容积率可在控制性详细规划范围内进行下调，不退还土地出让金。容积率下调后，其他用地与建筑控制指标可按《城市居住区规划设计标准》（GB50180—2018）相应区间进行调整。

2.新建住宅小区内供居民使用的单层有顶盖、两侧均无围护结构、顶盖宽度不超过3.9m的风雨连廊不计入容积率，不计入建筑密度。

3.新建住宅小区内独立设置的电动自行车集中存放和充电场所，以及非机动车、机动车坡道的轻质结构车库出入口顶棚，无围护结构的，新建住宅出入口无柱雨棚、凸出建筑主体或独立设置的出风口、烟道等设施不计入容积率，不计入建筑密度。

4.为保障住区内绿地和户外活动空间的公共属性，高层住宅建筑首层不得采用围墙、围栏、绿篱等形式设置专有室外空间。多低层居住建筑首层设置专有室外空间的，其专有空间不得计入小区绿地率，进深不宜大于4m。应同时满足以下要求：

（1）首层专有室外空间围墙宜设置起到景观、遮挡作用的通透性围墙，高度不宜大于1.80m，须在规划方案中明确标识，并提供院墙设计方案。

(2) 住宅专有室外空间应在建设工程设计方案中明确其界线及立面效果。

(3) 住宅专有室外空间的使用权属需明确告知全体业主，不得在住宅专有室外空间内进行私搭乱建，开发建设单位应在房屋销售合同及物业管理规约内予以明确。

5.在满足规划条件及《城市居住区规划设计标准》(GB50180—2018)要求设置的公建配套的前提下，鼓励项目适当增加非经营性公建配套面积，利用地形高差或下沉式庭院设置的非经营性公建配套用房可不计入容积率及建筑密度。

6.鼓励建设项目采用高品质建筑立面装饰做法，饰面层不计入容积率。

7.鼓励为小区配套的市政公用设施(泵房、换热站、垃圾收集房、微型消防站等)采用小型化、隐蔽化、景观化设计且不计入容积率。

8.不计入容积率的部分按照国家有关标准规范计算建筑面积，应当在建设工程设计方案图纸中标注明，并在技术经济指标表中分别载明建筑面积、计容建筑面积、不计容建筑面积等。