

南平市建阳区住房和城乡建设局

南平市建阳区自然资源局 文件

南平市建阳区财政局

潭建综〔2026〕12号

关于印发《南平市建阳区促进房地产市场 平稳健康发展若干措施》的通知

各乡镇（街道），区直有关单位：

经区政府研究同意，现将《南平市建阳区促进房地产市场平稳健康发展若干措施》印发给你们，请结合实际认真抓好落实。

南平市建阳区住房和城乡建设局

南平市建阳区自然资源局

南平市建阳区财政局

2026年2月6日

南平市建阳区促进房地产市场 平稳健康发展若干措施

为全面贯彻落实党中央、国务院决策部署和省、市工作要求，立足区级事权，主动融入国家住房城乡建设新部署，全面执行南平市《关于印发〈促进我市房地产市场平稳健康发展十六条措施〉的通知》（南房联办〔2025〕3号）文件精神，根据南平市人民政府《关于研究“共有产权”购房政策有关事宜的纪要》（〔2025〕110号专题会议纪要）精神，结合我区实际，研究制定了《建阳区促进房地产市场平稳健康发展若干措施》，具体内容如下：

一、优化商品住宅规划设计与供给

1. 丰富居住空间形式。允许客厅区域设置挑空空间，挑空部分不大于两层层高，水平投影面积不超过客厅所处楼层住宅套内建筑面积的30%，挑空空间可按其水平投影面积计算容积率，超出部分按《福建省城市规划管理技术规定》有关规定计算容积率。

2. 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。在符合相关规定前提下，允许空中花园与阳台合并设计的情形。

3. 优化土地与住房供应。根据我区商品住房库存去化周期，合理把握供地区位、规模与时序。对去化周期较长

的区域，从严控制新增住宅用地供应，并加快存量项目开工与施工进度，推动形成有效供给。

4. 优化阳台计容规则。住宅阳台设计中，封闭阳台按其外围结构外表面所围空间的水平投影面积计算计容建筑面积。因城市景观风貌管控（沿高速、铁路、城市重要干道、临江等第一排）或规划条件要求需要封闭的新建住宅阳台，按其外围结构外表面所围空间水平投影面积的 1/2 计算计容建筑面积。非封闭阳台按其围护设施外表面所围空间水平投影面积的 1/2 计算计容建筑面积。

二、优化房地产市场环境

5. 优化住房销售价格监控。房地产开发企业可根据市场情况自主定价，申请办理新开盘项目的商品房预售许可、项目现售备案。商品住房实际成交价格备案在备案价格 $\pm 10\%$ 范围内可进行商品房买卖合同网签。如因特殊情况签约成交价格需突破 $\pm 10\%$ 范围的，开发企业应申请价格变更备案手续。项目备案均价调整幅度在 10% 以内的，由区房产中心审核；调整幅度超过 10% 的，须报区住建局批准后方可办理。

三、创新存量房消化与安置机制

6. 国企收购托底机制。支持区属国企通过市场化方式收购存量商品房用于保障性租赁住房，优先选择配套成熟、户型适配的项目。

7. 安置房优化政策。定向收购安置：针对棚改、旧改

项目未安置项目，区属国企可探索就近定向收购存量商品住房作为定向安置房，优先安置本地户籍无房家庭及搬迁过渡期超过12个月的被征收人。

8. 支持存量房“以旧换新”。鼓励搭建“卖旧换新”服务平台，支持房地产开发企业、经纪机构与购房人签订三方协议。推动二手房交易“带押过户”，简化流程。鼓励国企或其他主体市场化收购存量房源，用于租赁住房或再次销售。

四、加大“共有产权”购房政策支持力度

9. 购房补贴延期。延长《南平市建阳区人民政府办公室关于继续实施新建商品住房购房补贴的通知》（潭政办规〔2024〕18号）有效期至2026年12月31日。

10. 扩大支持范围。将“共有产权”购房政策支持范围扩大至无房户、改善型住户以外的其他购房人群，原则上不限家庭购买套数。

11. 完善配套措施。区属国企购买存量商品住房用于保障性租赁住房可申请“共有产权”，无须办理二押登记，不受当前共有产权不动产权登记及交易限制。

五、推进城市更新与住房保障

12. 有序实施城市更新。因地制宜推进城中村改造、老旧小区改造，支持采取“自拆自建”等模式推进危旧住房自主更新。鼓励金融机构提供信贷支持，给予利率优惠。

13. 加强市场预期引导与风险防控。加强房地产市场监测分析，做好政策宣传解读，稳定市场预期。落实企业主体责任，加强预售资金监管，维护购房人合法权益。

六、其他事项

14. 政策延长期。根据市级“共有产权”政策“常态化”执行的会议精神，我区“共有产权”执行期暂定延长至2026年12月31日。如市级政策统一调整，按新政策执行，具体由区住建局另行通知。

15. 政策冲突处理。若上级单位新出台政策与本措施存在不一致的情形，按上级政策执行，并对本措施相关条款予以调整。

本通知自发文之日起施行，有效期两年。具体事项由区住建局负责解释。

南平市建阳区住房和城乡建设局办公室

2026年2月6日印发