

海南省人民政府办公厅文件

琼府办〔2020〕21号

海南省人民政府办公厅关于 开展安居型商品住房建设试点工作的指导意见

各市、县、自治县人民政府，省政府直属各单位：

为建立健全住房市场体系和住房保障体系，妥善解决好本地居民住房问题，提升本地居民获得感、幸福感，根据我省关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的有关要求，经省政府同意，决定在海口市、三亚市、儋州市、五指山市、定安县、陵水黎族自治县开展安居型商品住房建设试点，为做好试点工作，现提出以下意见。

一、房屋定义

安居型商品住房是指限定销售对象、销售价格、套型面积和

转让条件，采取政府主导、市场化运作方式建设，面向符合条件的居民家庭销售的具有政策保障性质的商品住房。

二、销售对象

安居型商品住房面向符合条件的本市县居民家庭和引进人才供应。

(一)在本市县城镇从业的居民家庭，符合以下条件之一的，可购买安居型商品住房。

1.本意见印发之日前已在本市县城镇落户，其家庭成员（含本人、配偶及未成年子女，下同）在本省城镇无住房和无购房记录的，或在本省城镇拥有 1套住房且人均住房面积低于本市县城镇居民家庭人均住房面积的。

2.本意见印发之日后在本市县城镇落户，其家庭成员在本市县累计缴纳 36个月及以上个税和社保，累计实际居住 540天及以上，且在本省城镇无住房和无购房记录的，或在本省城镇拥有 1套住房且人均住房面积低于本市县城镇居民家庭人均住房面积的。

3.未在本市县城镇落户，其家庭成员在本市县累计缴纳 60个月及以上个税和社保，累计实际居住 900天及以上，且在本省城镇无住房和无购房记录的。

(二)在本市县城镇从业的引进人才，符合以下条件之一的，可购买安居型商品住房。

1.已在本市县城镇落户，本人在本市县累计缴纳 24个月及以上个税和社保，累计实际居住 360天及以上，且其家庭成员在本

省城镇无住房和无购房记录的，或在本省城镇拥有 1套住房且人均住房面积低于本市县城镇居民家庭人均住房面积的。

2.未在本市县城镇落户的各类引进人才，本人在本市县累计缴纳 36个月及以上个税和社保，累计实际居住 540天及以上，且其家庭成员在本省城镇无住房和无购房记录的。

3.由省外整体迁入海南的企业总部或区域总部的随迁员工，本人在本市县累计缴纳 12个月及以上个税和社保，累计实际居住 180天及以上，且其家庭成员在本省城镇无住房和无购房记录的，或在本省城镇拥有 1套住房且人均住房面积低于本市县城镇居民家庭人均住房面积的。

4.经认定的综合型总部企业，符合我省规定的引进人才标准的员工，本人在本市县累计缴纳 12个月及以上个税和社保，累计实际居住 180天及以上，且其家庭成员在本省城镇无住房和无购房记录的。

5.经认定的区域型总部、高成长型总部、跨国公司地区总部、国际组织（机构）地区总部或重大招商项目单位，具有全日制本科及以上学历，或具有中级及以上专业技术职称、技师及以上职业资格或执业资格的员工，本人在本市县累计缴纳 12个月及以上个税和社保，累计实际居住 180天及以上，且其家庭成员在本省城镇无住房和无购房记录的。

6.经认定的高层次人才、急需紧缺人才，以及聘期在 3年以上且已在本市县服务 1年以上的柔性引进高层次人才，本人在本

市县累计缴纳 12个月及以上个税和社保，累计实际居住 180天及以上，且其家庭成员在本省城镇无住房和无购房记录的。

7.公开招录、公开选调、调任、转任到本市县（含中央驻琼单位和省直单位）的公务员，以及通过公开招聘或组织调动等形式进入本市县事业单位（含中央驻琼单位和省直单位）、法定机构的工作人员，本人在本市县累计缴纳 12个月及以上个税和社保，累计实际居住 180天及以上，且其家庭成员在本省城镇无住房和无购房记录的。

本地居民家庭和引进人才申请购买安居型商品住房，申请人须具备上述购房资格条件，其中，实际居住时间按应缴纳个税和社保时间的一半计算。本意见印发之日前，缴纳个税和社保时间已达到上述要求的，不再核实实际居住时间；未达到上述要求的，须核实本意见印发之日后缴纳个税和社保时间对应的实际居住时间。

上述住房，包括商品住房、自建住房、征收安置住房等，含二手房、已转让的住房。已购买政策性住房（含房改房、集资合作建房、经济适用住房、限价商品住房、涉公商品住房）的居民家庭，不得再申请购买安居型商品住房。

三、销售价格

安居型商品住房的销售均价，原则上按本市县城镇居民家庭房价收入比不超过 10倍确定，或不超过本市县上年度商品住房销售均价的 60%，具体由试点市县根据实际情况确定。

四、项目选址和规划建设

安居型商品住房项目应选址在城区内交通便捷、生活便利和配套设施完善的区域，并综合考虑“职住结合”等因素。安居型商品住房套型建筑面积原则上不超过 100平方米，并实行全装修和采取装配式建筑的方式建造。

安居型商品住房项目建设要严格按照《海南省人民政府关于加强新建住宅小区配套公共服务设施建设管理的意见》（琼府〔2017〕96号）要求，配套建设教育、医疗卫生、商业服务、文化体育等公共服务设施和水、电、路、气、光等“五网”基础设施。配套的基础设施和公共服务设施要与主体工程同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。

新出让土地建设的安居型商品住房实行现房销售制度，按《商品房销售管理办法》（原建设部令第 88号）有关规定执行。

五、轮候管理

试点市县可根据安居型商品住房申请对象家庭住房、收入、落户时间、缴纳个税和社保时间、婚姻、子女、代际等因素合理确定轮候规则和轮候顺序，对无房家庭、低收入家庭、落户时间长、工作生活时间长、已婚、子女较多、多代家庭等给予优先安排。

六、登记管理

市县自然资源规划、住建等部门在核发安居型商品住房项目建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、现售备案表、不动产权证时，须注明项目类型为安居型商品住房。

七、转让管理

安居型商品住房在一定年限内（即不符合上市交易条件时）实行封闭式流转制度，每个家庭只能购买 1 次且只能购买 1 套。达不到上市交易条件的安居型商品住房，封闭流转期间，确需转让的，买受人须符合安居型商品住房购房条件。购房人自购房合同网签备案之日起，累计在本省缴纳个税和社保满 15 年，或达到法定退休年龄且购房合同网签备案时间满 10 年的，可以上市交易。

上市交易的增值收益，由购房人与政府按比例分成，政府分成比例按照原购房价格优惠比例，以及符合上市交易条件后的住房持有年限扣减额度确定（每年按 1% 扣减）。原购房价格优惠比例按原购房价格与购房时商品住房市场价格的比例确定。购房时商品住房市场价格参考同区域同类型商品住房市场均价确定，并在购房合同中具体明确。

八、政策支持

安居型商品住房项目用地性质为城镇住宅用地，鼓励利用已供未用的存量商品住宅用地建设安居型商品住房，或将存量商品住宅转型为安居型商品住房。对需要新出让住宅用地建设安居型商品住房的，在供应住宅用地时，要优先保障安居型商品住房用地供应，专项用于安居型商品住房建设，并采取“限房价、竞地价”，通过“招拍挂”的方式出让。安居型商品住房建设不受本市县年度商品住宅实施计划限制。鼓励金融机构向安居型商品住房项目发放开发贷款，并在贷款额度、贷款期限、贷款利率等方

面给予支持和优惠。

九、其他要求

试点市县要结合本地实际，于今年 5 月 15 日前制定试点建设安居型商品住房具体实施方案，明确项目选址、建设规模、建设时限、销售对象、销售价格、操作程序等具体内容，报省住房城乡建设厅、省自然资源和规划厅备案后实施，加快推进安居型商品住房建设试点。同时，请认真开展本市县住房状况调查摸底，摸清当地住房需求情况，根据实际需求编制住房发展“十四五”规划和年度建设计划，并明确安居型商品住房等各类住房供应比例，报经省政府批准后公布实施，分期分批、分区域、分步骤组织实施安居型商品住房建设。

对基层教师和医务人员等特殊群体住房安排另行规定。

本指导意见由省住房城乡建设厅负责解释。试点市县在实施过程中如遇有重大问题，要及时向省政府报告。



(此件主动公开)

抄送：省委各部门，省人大常委会办公厅，省政协办公厅，驻琼部队，省高级法院，省检察院，中央国家机关驻琼单位，各人民团体，各高等院校，各民主党派省委，各新闻单位。

海南省人民政府办公厅

2020年 4月 29日印发
