

省住建厅解读《关于进一步完善我省住房保障和供应体系的意见》 让本地居民享受海南发展成果和住房红利

■ 本报记者 孙慧 通讯员 符策栋

3月31日,省住建厅相关负责人对《关于进一步完善我省住房保障和供应体系的意见》(以下简称《意见》)内容做了解读。

省住建厅相关负责人表示,该政策的出台目的是贯彻党的十九大和省第七次党代会,省委七届二次、三次全会精神,落实好《决定》、“76号文”等文件要求,有效化解本地居民因房价上涨带来的住房压力,妥善解决好本地居民住房问题,让本地居民享受到国际旅游岛建设成果及住房红利,提高本地居民获得感、幸福感。

完善我省住房保障和供应体系

省住建厅相关负责人指出,此次政策的核心内容是完善我省住房保障和供应体系,同时兼顾原保障体系和市场体系,与之接轨。

按照省政府提出的关于“本省居民的基本性需求由政府来保障,投资性需求靠制度来限制,省外享受性需求由市场来调节”的指示精神,参照

其他省市做法,此次意见提出通过发展公共租赁住房、共有产权住房,以及实施棚户区改造,满足本地困难群众基本住房需求;发展住房租赁市场,建立租购并举的住房制度,满足省内外居民的租赁住房需求;有序开发商品住宅,促进房地产业转型发展。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

与原来的住房保障和供应体系相比,此次政策增加了共有产权住房、限售商品住房,原经济适用住房、限价商品住房2类保障性住房将逐步并轨至共有产权住房,或转到限售商品住房。同时,我省还要求大力发展住房租赁市场。共有产权住房、限售商品住房、租赁住房是新的保障和供应体系的主要亮点。

省住建厅相关负责人说,发展共有产权住房,是为了解决既不符合公租房租赁住房保障条件、又买不起商品住宅的“夹心层”群体的住房问题。目前,北京、上海等地已开展共有产权住房建设试点。《意见》借鉴了相关省市的经验,明确了共有产权住房的概念、供应对象、套型建筑面积、建设方式、销售均价、购房人产权份额确

定等相关内容。

除了供应多项和建筑面积有限制条件以外,为确保建设质量,《意见》对共有产权住房的建设方式也有要求,一是建设用地要采取“限房价、竞地价”方式出让,遵循竞争、择优、公平的原则优选建设单位,并实行建设标准和工程质量承诺制。

在销售价格上,要实行政府指导价管理,以项目开发建设成本和适当利润为基础,考虑居民家庭购房支付能力等因素综合确定。购房人产权份额确定也要参照项目销售均价占同地段、同品质商品住宅价格的比例确定。

《意见》还提出开发面向本省居民的限售商品住房。省住建厅相关负责人指出,开发限售商品住房是为了满足买不起商品住宅的本地居民家庭的住房基本需求和改善性需求,使本地居民有足够的获得感。

《意见》也进一步细化了租赁住房政策。在房源供给上,支持企业通过新建、自持、租赁、购买或改造等方式增加租赁住房供给。在建设管理上,要充分发挥国有企业的引领和带动作用,鼓励相关企业拓展住房租赁

业务,加大金融支持力度,加快搭建政府住房租赁交易服务平台,完善相关配套政策等。

明确各类住房从开发至交易的市场管理制度

《意见》进一步明确了房地产市场上保障体系各类住房的开发建设、交易和退出管理制度。

在规划、建设、销售(租赁)和不动产登记管理方面,《意见》要求在核发各类住房建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证时,须注明项目类型,便于加强后续管理。对带有保障和支持性质的各类住房,实行轮候分配制度,且每个家庭只能购买1套。


在市场转让管理方面,《意见》参照原保障性住房管理办法,提出购买共有产权住房、限售商品住房的,购房人在取得不动产权证之日起5年内不得转让。同时,为充分发挥相关住房的保障和居住功能,《意见》提出了“体内循环”的要求,即共有产权住房、限售商品住房取得不动产权证满5年后转让的,其转让对象须符合相应购房条件。

在退出管理方面,《意见》提出建立和完善公共租赁住房、共有产权住房、限售商品住房退出机制,明确对虚报瞒报骗取上述住房,拒不退出的,以及违法违规、严重失信等行为的惩戒措施。

省住建厅相关负责人指出,为便于具体操作实施,《意见》第六部分统一明确了有关事项。如,明确带有保障和支持性质的各类住房不受我省商品住宅年度建设指导性计划限制;棚改安置住房和租赁住房套型建筑面积不受限制;“本市(县)城镇居民家庭”的具体范围界定;原经济适用住房、限价商品住房的并轨或转轨要求等。

值得一提的是,为有效杜绝在实际操作中的各种徇私舞弊、寻租和腐败问题,我省还要求省住房管理部门牵头制定出台各类住房的具体操作管理办法,明确住房供应对象、申请流程、资格审查、公示、转让、退出、违规惩戒等具体要求;要求各市县严格审查各类住房的申请资格,严格加强管理,对有关政府工作人员违规分配住房的,依法依规严肃处理 and 追责。

(本报海口3月31日讯)

	限售商品住房销售对象	共有产权住房供应对象	限售商品住房套型建筑面积	共有产权住房套型建筑面积
	本市(县)城镇居民家庭中无房产、人均住房面积低于本市(县)城镇居民家庭人均住房面积的家庭,或经省人才管理部门认定的引进的人才	各市(县)城镇中等偏低收入住房困难居民家庭,并优先向其无房居民家庭出售	以90平方米-120平方米为主,最大不超过140平方米,销售价格应低于周边同地段、同品质商品住宅价格	以60平方米-90平方米的中小户型为主,最大不超过100平方米,销售均价实行政府指导价管理

制图 孙发强

我省进一步强化房地产限购政策 非本省居民家庭限购1套 商业贷款首付不得低于7成

本报海口3月31日讯(记者孙慧 通讯员罗浩 符策栋)3月31日,省住建厅向外发布《关于做好稳定房地产市场工作的通知》(以下简称《通知》),进一步强化我省房地产市场限购政策,坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”的定位,遏制投机性购房,稳定市场预期,保持我省房地产市场平稳健康运行。

《通知》要求,全省加强严格购房资格审查,非本省户籍居民家庭在我省范围内只能购买1套住房。五指山、保亭、琼中、白沙4个中部生态核心市区县建设的商品住宅只能面向本市(县)居民家庭销售。

非本省户籍居民家庭在我省购买住房,申请商业性个人住房贷款首付比例不得低于70%。本《通知》印发后购买的住房,自取得不动产权证之日起5年内禁止转让。非本省户籍居民家庭在实行限购政策的区域购买住房,需提供至少一名家庭成员在我省累计60个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

商品住宅价格备案后,6个月内不得调高备案价格;调整备案价格的须重新备案。对违反商品住宅价格备案管理制度的,依法依规严肃查处。对提供虚假证明、规避限购政策购买住房的个人,一经发现,撤销其购房合同网签备案,5年内不得在我省购房。

对违规销售的房地产开发企

业,取消网签备案资格,并限制企业和法人代表在我省从事新的房地产开发业务。对违规销售的房地产中介机构及其工作人员,撤销备案,5年内禁止在我省从事房地产中介业务。

各市县政府是保持房地产市场平稳健康发展的责任主体。对落实调控目标不力的市县,提请省政府问责市县政府主要负责人及分管负责人,并扣减该县下半年度及后一年商品住宅土地供应指标和规划报建规模,直至暂停供地和报建。对协助提供虚假证件材料骗取购房资格,或购房资格审核不严的政府工作人员,一律免职,并依法依规追究责任。

各市县房地产管理(住房城乡建设)部门要会同统计、物价等部门加强对商品住宅量价波动情况的监测预警,并会同宣传、维稳、网信、公安、工商等部门加强舆情监控和舆论引导,加大对虚假宣传和不实信息的查处力度。

同时,省住建厅联合规划委、国土、物价及银行等六部门近期下发了《关于进一步完善我省住房保障和供应体系的意见》,要求加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,通过发展公共租赁住房、共有产权住房、限售商品住房、租赁住房以及实施棚户区改造,妥善解决好本地居民基本住房需求问题,推动从住有所居向住有宜居迈进。

省住建厅解读《关于做好稳定房地产市场工作的通知》 进一步强化限购政策 遏制投机性炒房行为

■ 本报记者 孙慧 通讯员 罗浩

3月31日,省住建厅向外公布了《关于做好稳定房地产市场工作的通知》(以下简称《通知》),省住建厅相关负责人向媒体进一步解读了《通知》中政策执行的背景和意义,以及新政策的主要亮点等。

省住建厅相关负责人表示,此次《通知》出台的 background 是为进一步贯彻落实党的十九大、中央经济工作会议、省第七次党代会精神,根据省委、省政府有关工作部署,坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,遏制投机性购房,稳定市场预期,保持我省房地产市场平稳运行,防止大起大落。

从一人限购一套 调整为一家一套

此次《通知》的出台,是在原先的房地产限购基础上,再进一步强化政策。对非本省户籍居民家庭购买海南商品住宅限定条件,从非本省户籍居民在我省范围内只能购买1套住房,即1人限购1套住房,现在统一调整为1个家庭限购1套住房。

此前,我省已提出永久停止中部生态核心区分开发新建外销房地产项目,那如何保障这些市县的本地居民住房需求?《通知》指出,五指山、保亭、琼中、白沙4个中部生态核心市区县建设的商品住宅只能面向本市

(县)居民家庭销售。

省住建厅相关负责人还进一步强调,本次新限购政策的区域还是上次限购政策覆盖的区域,即海口、三亚、琼海、五指山、保亭、琼中、白沙7个市县划定的限购区域,并不是单指生态核心区4个中部市县的限购区域。

在住房转让上,《通知》提出,自印发后购买的住房要求5年内都禁止转让,那以前购买的住房受不受影响?省住建厅相关负责人说,《通知》印发后新购买的住房,包括本省户籍居民家庭、非本省户籍居民家庭,以及企事业单位、社会组织等法人单位新购买的住房,自取得不动产权证之日起5年内禁止转让。

通知前购的房 不受新政策影响

《通知》印发前已购买的住房,不受新政策影响,按原先我省发布的《关于限制购买多套商品住宅的通知》及市政府有关住房限制转让规定执行。

在新限购政策和信贷政策具体执行时间如何界定上,2018年3月30日后,非本省户籍居民家庭在限购区域购房,由原来的需缴纳1年或2年个人所得税或社会保险,统一提高至累计60个月及以上。2018年3月30日后,非本省户籍居民家庭在我省购买住房,申请商业性个人住房

贷款首付比例不得低于70%。

2018年3月30日前,已签订购房合同或认购协议,并已支付首付款,但尚未网签备案的购房居民家庭,可凭完税凭证、税务发票或首付款银行转账有效凭证等证明材料,继续办理网签备案手续和执行原差别化住房信贷政策。

补交补办行为不予认可

省住建厅相关负责人指出,为遏制投机性炒房,非本省户籍居民家庭补交、补办个人所得税或社会保险的不予认可,不能购房。

为防止政策出台后,房地产市场有不法分子弄虚作假,以假证件、假社保、假个税等方式购买住房的行为,《通知》提出对提供假证件、假社保、假个税等虚假证明、规避限购政策购买住房的个人,一经发现,撤销其购房合同网签备案,5年内不得在我省购房。对违规销售的房地产开发企业,取消网签备案资格,并限制企业和法人代表在我省从事新的房地产开发业务。对违规销售的房地产中介机构及其工作人员,撤销备案,5年内禁止在我省从事房地产中介业务。

省住建厅相关负责人强调,此次限购政策出台后,房地产开发企业要严格按照物价部门备案价格销售。

(本报海口3月31日讯)

海南·农垦科技城 开工建设

本报海口3月31日讯(记者李关平)今天上午,海南·农垦科技城开工奠基仪式在海口白水塘农垦新果园项目现场举行。

项目由省农垦科学院、农垦商贸物流集团与海南富力房地产开发有限公司共同开发。项目总开发期限预计6年,分两期开发,计划总投资87.7亿元,总用地面积1371亩。其中项目一期投资50亿元,规划包括现代农业科技产业园、以色列农业科技示范园、都市生态体验农园、海汉足球俱乐部、市民运动公园、生态健康人居社区、智慧旅游等建设内容。

海垦控股集团党委书记、董事长杨思涛表示,项目在生态修复的基础上,结合了农业科技创新研发、农业休闲互动体验、珍稀果树种植、现代农业展示、研发等功能,规划青少年游学教育体验基地、热带珍稀水果引进培育基地、海口市生态修复工程基地、院士及博士后工作站等建设内容,谋划打造中国顶尖的现代农业科技园。

文昌南洋文化节今天启幕 36家海外社团200余海内外乡亲参加

本报文城3月31日电(记者张期望 特约记者黄良策)记者今天从第七届海南文昌南洋文化节新闻发布会上获悉,本届文化节将于4月1日开幕。来自18个国家和地区的文昌籍侨胞和36家海外社团的侨界代表、国内知名企业和商会代表等200余人将齐聚一堂,共话桑梓、共叙乡情、共谋发展。

本届文化节以“共叙故乡情·同圆中国梦”为主题。文昌市副市长李湘燕在新闻发布会上介绍,今年的南洋文化节内容丰富,包括开幕式、海内外乡亲主题交流会、文昌招商推介会、文昌海内外青年创业发展座谈会、世界海南乡团联谊会理事会会议、专题文艺演出、参观考察活动、2018年文昌侨乡华人嘉年华活动等八大活动。

本届文化节由中共文昌市委、文昌市人民政府主办,中共文昌市委宣传部、文昌市人民政府外事侨务办公室、文昌市归国华侨联合会承办。

陵水芒果采摘季启动

本报椰林3月31日电(记者林晓君 邓钰易建阳)今天上午,2018年陵水(英州)芒果采摘季暨乡村旅游活动在陵水黎族自治县英州镇陵水芒果共享乐园开幕。本次活动将持续至6月底,游客可以尽情体验芒果采摘与乡村旅游的乐趣。

当天的活动在精彩的黎族歌舞表演中拉开序幕。开幕仪式上,该县发布了陵水芒果品牌标志和推出芒果产品特色包装。3家企业与当地农户签订了1100万斤芒果订单。

活动现场,各大主题趣味活动接连上演,琳琅满目的芒果引得游客频频点赞。其中,“庄园共享芒”活动为游客提供了认养果树服务、“山地骑行芒”竞速比赛吸引了50名专业骑手参与、“亲子踏青芒”活动最受小朋友欢迎、“欢乐创意芒”里的吃芒果比赛等趣味比拼将活动推向高潮。

海口美兰机场口岸 首次进口白鲸

本报海口3月31日讯(记者杨艺华 通讯员赵阳)近日,随着俄罗斯空桥航空公司B747-400F的降落,海口美兰国际机场迎来了一批特殊的“旅客”——6头白鲸。它们由莫斯科始发,经过9小时的飞行顺利抵达海口。这是海口美兰机场口岸首次进口白鲸。

白鲸属哺乳动物,生活在北极和亚北极区的寒冷海域里,初生仔鲸重约80公斤,成体约1.5吨,因其喜欢“唱歌”又被叫作“海上金丝雀”,是《世界自然保护联盟濒危物种红色名录》近危物种,在我国属国家二级保护动物。

我省出台意见 完善住房供应保障体系

◀上接A01版
作为土地出让的条件载入招拍挂交易文件。市县国土部门在核发这四类型国有土地使用权证时,必须注明项目用地类型。

《意见》还要求,市县不动产登记机构在办理公共租赁住房、共有产权住房、限售商品住房、租赁住房的不动产首次登记时,必须注明项目类型。租赁住房不得销售和分割转让,只能用于出租经营。

此外,公共租赁住房、共有产权住房、限售商品住房实行轮候分配制度,按抽签、摇号或者打分等方式确定轮候及分房顺序。

对以往政策性住房(含单位房改房或集资房、经济适用住房、限价商品住房),以及共有产权住房、限售商品住房,一个家庭只能购买1套,且购买后不得再次购买上述任何一类住房。购买共有产权住房、限售商品住房的,购房人在取得不动产权证之日起5年内不得转让;取得不动产权证满5年后,购房人可以转让其购买的共有产权住房的产权份额,或转让其购买的限售商品住房,但转让对象须符合共有产权住房或限售商品住房的购房条件。

对虚报瞒报真实申请情况骗取上述住房的,取消享受资格,解除购房合同或租赁合同,责令腾退相关住房。

对公共租赁住房、共有产权住房、限售商品住房申请家庭成员存在上述违法违规或严重失信行为的,由市县有关部门记入不良信用记录,并禁止其家庭在5年内申请上述住房。

关于做好稳定房地产市场工作的通知

各市、县、自治县人民政府,省政府直属有关单位:

为贯彻落实党的十九大、中央经济工作会议精神、省第七次党代会精神,坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”的定位,遏制投机性购房,稳定市场预期,保持我省房地产市场平稳健康运行,经省政府同意,现就有关事项通知如下:

一、做好住房保障和供应工作

省住房城乡建设厅等六部门近期下发《关于进一步完善我省住房保障和供应体系的意见》,要求加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,通过发展公共租赁住房、共有产权住房、限售商品住房、租赁住房以及实施棚户区改造,妥善解决好本地居民基本住房需求问题,推

动从住有所居向住有宜居迈进,各市、县、各有关单位要认真贯彻执行。

二、限制投机性购房

严格购房资格审查,非本省户籍居民家庭在我省范围内只能购买1套住房。

五指山、保亭、琼中、白沙4个中部生态核心市区县建设的商品住宅只能面向本市(县)居民家庭销售。

三、实行差别化信贷政策

非本省户籍居民家庭在我省购买住房,申请商业性个人住房贷款首付比例不得低于70%。

四、调整限制转让和限购政策

本通知印发后购买的住房,自取得不动产权证之日起5年内禁止转

让。非本省户籍居民家庭在实行限购政策的区域购买住房,需提供至少一名家庭成员在我省累计60个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

五、价格备案管理

商品住宅价格备案后,6个月内不得调高备案价格;调整备案价格的须重新备案。对违反商品住宅价格备案管理制度的,依法依规严肃查处。

六、开展房地产市场秩序专项整治

对提供虚假证明、规避限购政策购买住房的个人,一经发现,撤销其购房合同网签备案,5年内不得在我省购房。对违规销售的房地产开发企业,取消网签备案资格,并限制企业和法人代表在我省从事新的房地产开

发业务。对违规销售的房地产中介机构及其工作人员,撤销备案,5年内禁止在我省从事房地产中介业务。

七、落实调控主体责任

各市县政府是保持房地产市场平稳健康发展的责任主体。对落实调控目标不力的市县,提请省政府问责市县政府主要负责人及分管负责人,并扣减该县下半年度及后一年商品住宅土地供应指标和规划报建规模,直至暂停供地和报建。对协助提供虚假证件材料骗取购房资格,或购房资格审核不严的政府工作人员,一律免职,并依法依规追究责任。

八、加强监测预警、舆情 监控和舆论引导

各市县房地产管理(住房城乡建