

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度假成果及住房红利，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，或转轨到限售商品住房。同时，我省还要求大力发展住房租赁市场。共有产权住房、限售商品住房和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》参考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“体内外循环”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，明确对虚假瞒报骗取上述住房，拒不退出，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；要求各市县人民政府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，依法依规严肃处理和追责。

(本报海口3月31日讯)



限售商品住房销售对象

本市(县)城镇居民家庭中无房户、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

共有产权住房供应对象

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

限售商品住房套型建筑面积

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

共有产权住房套型建筑面积

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个中部生态核心区市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款比例不得低于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。

各市县人民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人民政府主要负责人及分管负责人，并扣减该县市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，并依法依纪追究责任。

各县市房地产管理(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、限售商品住房和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。

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。

五指山、保亭、琼中、白沙4个中部生态核心区市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款比例不得低于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

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》出台的背景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”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个中部生态核心区市县建设的商品住宅只能面向本市(县)居民家庭销售。

此前，我省已提出永久停止中部生态核心区市县建设的新房项目，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个中部生态核心区市县建设的商品住宅只能面向本市(县)居民家庭销售，申请商业性个人住房

贷款首付款比例不得低于70%。

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。

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，那以前购买的住房不受影响。

省住建厅相关负责人表示，此次《通知》出台的背景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”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个中部生态核心区市县建设的商品住宅只能面向本市(县)居民家庭销售。

此前，我省已提出永久停止中部生态核心区市县建设的新房项目，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个中部生态核心区市县建设的商品住宅只能面向本市(县)居民家庭销售，申请商业性个人住房

贷款首付款比例不得低于70%。

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，那以前购买的住房不受影响。

省住建厅相关负责人表示，此次《通知》出台的背景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”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个中部生态核心区市县建设的商品住宅只能面向本市(县)居民家庭销售。

此前，我省已提出永久停止中部生态核心区市县建设的新房项目，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个中部生态核心区市县建设的商品住宅只能面向本市(县)居民家庭销售，申请商业性个人住房

贷款首付款比例不得低于70%。

省住建厅相关负责人表示，此次《通知》出台的背景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”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。

</