2021年12月23日 星期四
值班主任：蔡潇 主编：陈奕霖 美编：杨千懿 检校：卫小林 苏建强
海南日报

海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定

（2021年12月1日海南省第六届人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过）

第一条 为了构建与海南自由贸易港相适应的住房保障体系，改善本地居民家庭和引进人才住房条件，根据有关法律法规，结合海南自由贸易港实际，制定本规定。

第二条 本规定所称安居房，是指由政府提供政策优惠，按照有关标准建设，限定销售对象、销售价格、套型面积和转让年限，实行政府与购房人按份共有产权，面向符合条件的本地居民家庭和引进人才供应的共有产权住房，纳入保障性住房统一管理。

第三条 本省户籍居民家庭或者引进人才同时符合以下条件的，可以申请购买一套安居房：

（一）在本省城镇无住房和无购房记录，或者家庭人均住房建筑面积低于所在市、县、自治县上一年度城镇居民家庭人均住房建筑面积；

（二）本省户籍居民家庭成员至少一人或者引进人才已在海南连续两年缴纳城镇职工基本养老保险或者个人所得税，且每年在海南实际居住时间不少于一百八十三天；

（三）省和市、县、自治县人民政府规定的其他条件。

省人民政府和市、县、自治县人民政府可以对安居房保障对象的范围作适当调整，并向社会公布。

本条第一款所称家庭成员包括居民本人、配偶及未成年子女。

第四条 省人民政府负责全省安居房建设和管理的指导、督促和监督检查工作，对市、县、自治县人民政府安居房建设情况实施评价考核。

市、县、自治县人民政府负责组织实施本行政区域内安居房的建设和管理工作。

市、县、自治县人民政府应当明确安居房保障实施机构，负责安居房轮候、分配、代持政府产权、上市交易、换购等具体工作。

第五条 省人民政府住房和城乡建设部门应当会同相关部门根据城镇居民住房现状和总体需求、人口增长、住房保障预期目标等，编制全省住房发展规划，明确全省及各市、县、自治县安居房建设目标任务。

市、县、自治县人民政府根据建设目标任务编制本市、县、自治县住房发展规划，制定年度建设计划，明确安居房建设规模、项目选址、土地供应等内容，并向社会公布。

县级以上人民政府应当积极采取措施，创新机制，加大安居房的建设和供给力度，提高安居房保障率。

第六条 安居房建设项目的选址应当根据国土空间规划、城市功能定位和产业布局，优先安排在交通便捷、生活和工作便利、配套设施完善的区域，促进职住平衡、产城融合。项目配套建设的基础设施和公共服务设施，应当与主体工程同步规划、同步建设、同步交付使用。

第七条 市、县、自治县人民政府应当将安居房项目用地纳入土地利用年度计划，单列指标，优先安排，做到应保尽保。

鼓励在符合规划的条件下将城镇规划区、产业园区等人口聚集区域已供应的工业、仓储、商业、办公等存量非住宅建设用地依法改变用途用于建设安居房。

鼓励开发企业利用存量住宅用地建设安居房，并在项目融资、商品住宅建设计划安排等方面给予政策支持。

海南省人民代表大会常务委员会公告

第106号

《海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定》已由海南省第六届人民代表大会常务委员会第三十一次会议于2021年12月1日通过，现予公布，自2022年1月1日起施行。

海南省人民代表大会常务委员会
2021年12月1日

划拨住宅用地可以依法补办出让手续用于建设安居房。

第八条 新供应的安居房建设用地，采取招标、拍卖、挂牌方式出让。市、县、自治县人民政府应当建立房价地价联动和土地出让价格熔断机制，按照“限房价、控地价、竞品质”的原则确定新供应安居房项目建设用地竞得人。

利用新供应用地和存量用地建设的安居房项目，应当纳入市、县、自治县安居房年度建设计划统筹管理，并由市、县、自治县人民政府对房源进行统一分配。鼓励探索创新安居房建设筹集方式和供地方式，可通过集中新建、配建、收购、存量市场化商品住房转化等方式多渠道筹集安居房房源。

第九条 省人民政府住房和城乡建设部门应当会同相关部门制定安居房建设技术导则。安居房建设应当坚持绿色、低碳、节能、环保理念，推行绿色建筑、装配式建筑和全装修建设方式。

安居房套型面积以一百平方米以下中小套型为主。各种套型房源供应应当与基本住房需求相匹配，并根据家庭人口数量增长和人口结构变化情况，逐步满足改善型住房需求。

第十条 安居房项目建设应当严格执行规划和施工许可、质量监督、工程监理、竣工验收等程序和国家、本省关于保障性住房建设的技术标准及强制性规定，落实建设、勘察、设计、施工、监理等参建各方主体责任。

县级以上人民政府住房和城乡建设等主管部门应当加强对安居房项目建设全过程的监督管理，确保工程质量安全。

第十一条 安居房项目享受以下政策：

（一）按照国家和海南自由贸易港有关规定，减免行政事业性收费和政府性基金，享受税收优惠政策；

（二）按照国家规定取得住房公积金贷款、金融机构开发性、政策性融资支持及贷款利率优惠；

（三）简化项目审批流程，优先办理土地、规划、建设和销售等审批手续；

（四）国家和海南自由贸易港的其他优惠政策。

第十二条 安居房实行现房销售制度，其每平方米销售均价按照项目所在市、县、自治县上一年度城镇居民家庭房价收入比不超过十倍确定，或者不得高于所在市、县、自治县上一年度市场化商品住房销售均价的百分之六十，具体价格由市、县、自治县人民政府结合当地市场化商品住房均价、居民家庭收入等因素确定。安居房购房人的产权份额按照百分之七十确定，并在购房合同中约定。

第十三条 安居房实行轮候分配制度，综合考虑工作和居住就近、便利等因素，合理分配房源。市、县、自治县人民政府应当根据安居房房源数量、申购人数等情况制定轮候规则，做到公平公正公开。

对法律、法规或者国家规定应优先保障且符合购房条件的家庭，以及无住房、人均住房建筑面积相对小、收入相对低、落户时间早、居住时间长、未成年子女多的家庭予以优先安排。

第十四条 安居房自签订购房合同之日起满十年的，可以上市交易，购房人和政府按照产权份额获得出售住房总价款的相应部分。省人民政府可以根据法律法规和国家政策对政府持有的安居房产权份额的处置适时作出规定。

符合本省规定换购条件的，购房人可以申请换购一次较大户型的安居房。换购人按照评估价格补交差价，原购安居房由政府收回。具体办法由省人民政府制定。

安居房在未达到上市交易年限内实行封闭流转制度。购房人确需转让安居房的，应当向符合安居房购房条件和轮候规则的对象转让。回购或者转让价格最高不超过原购房价格与按照中国人民银行同期对应期限存款基准利率计算的利息之和。

第十五条 省人民政府应当根据本规定制定安居房管理办法。

市、县、自治县人民政府应当结合本地区实际，制定实施办法或者细则，明确安居房申请、审核、公示、轮候、分配、定价、封闭流转、上市交易和换购等制度。

省人民政府住房和城乡建设部门应当建立全省住房保障和房地产信息化管理平台，将安居房建设和管理工作纳入信息化管理平台进行规范管理。

第十六条 购房人在提供户籍、住房、城镇职工基本养老保险、个人所得税、在海南实际居住时间等材料时弄虚作假，或者采取贿赂等不正当手段申请购买安居房的，由市、县、自治县人民政府住房和城乡建设部门驳回其申请，自驳回申请之日起五年内不予受理其安居房申请；已购买安居房的，由市、县、自治县人民政府决定收回安居房，并由住房和城乡建设部门或者综合行政执法机构处一万元以上五万元以下罚款，已办理不动产权证的，依法注销不动产权证，且五年内不得再次申请购买安居房，并在个人征信记录中作不良行为记录。

购房人擅自改变安居房居住用途用于生产、经营等活动的，由市、县、自治县人民政府住房和城乡建设部门或者综合行政执法机构没收违法所得，责令限期改正；逾期未改正的，由市、县、自治县人民政府决定收回安居房，已办理不动产权证的，依法注销不动产权证。

住房和城乡建设部门和其他相关管理部门的工作人员在安居房建设管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十七条 本规定自2022年1月1日起施行。

加快发展安居房 托起百姓安居梦

——《海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定》解读

海南省人大常委会法制工作委员会 海南省住房和城乡建设厅

2021年12月1日，海南省六届人大常委会第三十一次会议审议通过了《海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定》（以下简称《若干规定》），自2022年1月1日起施行。

一、出台《若干规定》的背景

住房问题关系千家万户切身利益。习总书记多次作出重要指示批示，要求完善住房保障体系，解决好大城市住房突出问题。中央政治局会议、中央经济工作会议也多次对住房保障工作作出重要部署，提出要推进保障性住房建设，有效增加保障性住房供给。省委、省政府高度重视住房保障工作，把解决好本地居民和引进人才住房问题作为海南自由贸易港最重要的民生工程之一，积极探索推进住房保障领域实践创新，2020年开始在海口、三亚、儋州、五指山、定安、陵水等6个市县组织开展安居型商品住房建设试点工作，实施基层教师和医务人员住房专项保障行动，收到良好社会效果。

为进一步贯彻习近平总书记“支持海南大胆试、大胆闯，自主改”的重要指示精神，以法规的刚性约束方式对安居房发展工作作出基础性制度安排，持续增进我省住房保障领域的民生福祉，切实增强本地居民和引进人才的获得感、幸福感、安全感，省人大常委会采用“小切口”、“短篇幅”立法方式制定了《若干规定》，以地方性法规形式固化安居房的共有产权性质和保障性住房属性，确立安居房建设和管理的基础性制度，为加快推动我省住房保障事业健康发展提供了有力的法治保障。

二、出台《若干规定》的意义

发展安居房是我省在住房保障领域的重要实践创新，其出发点是为了解决海南自由贸易港快速发展形势下本地居民和引进人才的住房困难问题，《若干规定》的出台具有重要而深远的意义。一是在全国各地共有产权住房立法领域首开先河，充分彰显了海南自由贸易港深化改革开放、推进制度集成创新的勇气和魄力，充分展现了省委、省政府在解决住房保障这一民生突出问题上的决心和担当；二是填补了我省住房保障立法方面的空白，解决了住房保障工作长期以来缺乏法制支撑的难题，为加快推动我省住房保障事业走上法制化轨道打下了坚实基础；三是完善了以安居房、保障性租赁住房、公租房为主体的海南自由贸易港特色住房保障体系，推动我省住房保障体系与国家住房保障工作顶层设计实现有效衔接；四是突出了住房的居住基本属性，强化了住房保障民生、服务发展的基本功能，有利于进一步缓解本地居民住房压力，有利于进一步健全人才引进配套政策，解决“人才和企业不敢来、不愿来、来了留不住”的困境，真正把安居房打造成为经济发展的“压舱石”、住房价格的“稳定器”、招才引智的“吸铁石”，助推自贸港建设，确保海南自由贸易港改革和发展红利更多更公平惠及人民群众。

三、《若干规定》主要内容解读

《若干规定》根据国家法律和有关规定，借鉴部分先进国家和地区的经验做法，结合海南自由贸易港建设的实际，明确了安居房的保障范围、支持政策和上市交易、封闭流转、换购等基本制度，加强了对本地居民和引进人才的住房保障。《若干规定》主要有以下亮点：

（一）明确安居房的性质。我省在开展安居房建设试点工作阶段，将安居房定义为具有政策保障性质的商品住房。在工作实践中，由于安居房的性质不够清晰，导致其配套政策和基本制度设计不够明朗，成为制约其长远发展的根本问题之一。《若干规定》对安居房的性质进行了界定：一是明确将安居房纳入保障性住房统一管理，确立安居房作为我省住房领域普惠性公共服务产品的地位，强化安居房在本地居民和引进人才住房方面的基本保障作用。二是明确安居房是实行政府与购房人按份共有产权的共有产权住房，与国家提出的以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系保持一致，可以适用国家关于共有产权住房的相关支持政策。

（二）明确安居房保障对象。为确保安居房保障资源的准确、合理、有序配置，《若干规定》明确本省户籍居民家庭和引进人才为基本保障对象：一是在本省城镇无住房和无购房记录，或者家庭人均住房建筑面积低于所在市、县、自治县上一年度城镇居民家庭人均住房建筑面积，确保安居房保障的是真有住房困难、确有住房需求的群体；二是符合在海南连续两年缴纳城镇职工基本养老保险或者个人所得税，且每年在海南实际居住时间不少于183天等条件，防止“空挂户”投机炒房和钻政策空子；三是符合省和市、县、自治县人民政府规定的其他条件，赋予市县在设置安居房保障准入条件上一定程度的自主权。同时，《若干规定》授权省人民政府和市县人民政府可以对安居房保障对象的范围作适当调整。

（三）强化安居房发展责任和规划计划管理。安居房建设是我省未来一段时期的标志性民生工程之一，需要从顶层高度、全局角度对推进这项民生工程作出整体性、系统性、制度性安排。《若干规定》对此作了几方面规定：一是明确省人民政府负责全省安居房建设和管理的指导、督促和监督检查工作，市县人民政府负责组织实施本行政区域内安居房的建设和管理工作，厘清各级政府职责。二是要求省住建部门编制全省住房发展规划，明确全省及各市县安居房建设目标任务，市县人民政府编制本市县住房发展规划，制定年度建设计划，明确安居房建设规模、项目选址、土地供应等内容，统筹谋划和有序推进安居房建设发展。三是要求县级以上人民政府积极采取措施，创新机制，加大安居房的建设和供给力度，提高保障率。

（四）规范安居房建设基本要求。安居房的项目建设选址、建设标准、户型结构、工程质量等问题是社会各界关注的重点问题之一，《若干规定》从以下几个方面作出规定：一是提出安居房建设项目的选址应当根据国土空间规划、城市功能定位和产业布局，优先安排在交通便捷、生活和工作便利、配套设施完善的区域，促进职住平衡、产城融合。二是要求安居房建设应当坚持绿色、低碳、节能、环保理念，推行绿色建筑、装配式建筑和全装修建设方式，着力提升建设品质。三是明确安居房套型面积以一百平方米以下中小套型为主，今后各地可根据家庭人口数量增长和人口结构变化情况，逐步调整优化各种套型房源供应比例，与居民家庭基本住房需求相匹配，逐步满足改善型住房需求。四是要求安居房项目严格执行规划、建设基本程序和国家、本省关于保障性住房建设的技术标准及强制性规定，落实建设、勘察、设计、施工、监理等参建各方主体责任，全力确保工程质量安全。省住建部门下一步将会同相关部门制定出台安居房建设技术导则，对安居房建设标准作出更具体的规定。

（五）破解安居房建设土地制约难题。建设用地供需结构性矛盾是当前制约安居房发展的突出问题，需要多种举措保障安居房建设用地。《若干规定》在这方面作出了积极探索：一是要求市县人民政府将安居房项目用地纳入土地利用年度计划，单列指标，优先安排，应保尽保。二是鼓励在符合规划的条件下城镇规划区、产业园区等人口聚集区域已供应的工业、仓储、商业、办公等存量非住宅建设用地依法改变用途用于建设安居房。三是鼓励开发企业利用存量住宅用地建设安居房，并在项目融资、商品住宅建设计划安排等方面给予政策支持。四是明确划拨住宅用地可以依法补办出让手续用于建设安居房。五是明确新供应的安居房建设用地，采取招标、拍卖、挂牌方式出让。同时，为了解决一些房地产企业在参与安居房项目开发时，可能会出现恶性竞争地价、挤压项目成本、影响工程质量的问题，《若干规定》还要求市县人民政府应当建立房价地价联动和土地出让价格熔断机制，按照“限房价、控地价、竞品质”的原则确定新供应安居房项目建设用地竞得人。

（六）加大安居房项目政策支持。安居房纳入保障性住房管理后，其建设运营今后将享受国家和本省关于保障性住房的相关优惠政策，企业开发建设安居房将获得更大力度的支持。《若干规定》对此作出规定：一是按照国家和海南自由贸易港有关规定，减免行政事业性收费和政府性基金，享受税收优惠政策。二是按照国家规定取得住房公积金贷款、金融机构开发性、政策性融资支持及贷款利率优惠。三是简化项目审批流程，优先办理土地、规划、建设和销售等审批手续。四是享受国家和海南自由贸易港的其他优惠政策。

（七）明确安居房销售价格及产权份额。安居房是我省结合海南实际、创新提出的住房类型，是实现房价收入比控制在10以内目标的重要手段。《若干规定》对此作了如下规定：一是明确安居房每平方米销售均价按照项目所在市县上一年度城镇居民家庭房价收入比不超过10倍确定，或者不得高于所在市县上一年度市场化商品住房销售均价的60%，具体价格由市县人民政府结合当地市场化商品住房均价、居民家庭收入等因素确定。各市县人民政府可以根据本地实际情况，综合运用不超过10倍房价收入比或不超过商品住房销售均价60%两种方式确定安居房销售均价，使安居房定价处于一个较为合理的区间范围。开展安居房建设工作，目的就是让本地无房或住房困难的居民家庭和引进人才，能够以与自身收入水平相适应的价格购买一套住房，增强其获得感、幸福感。二是根据安居房的共有产权性质，明确规定购房人的产权份额按照70%确定，同时规定省人民政府可以根据法律法规和国家政策对政府持有的安居房产权份额的处置适时作出规定。省人民政府将加快研究制定相关政策，对政府持有的安居房产权份额作出处置规定。

（八）完善安居房基本管理制度。在安居房试点工作阶段，社会各界对安居房基本管理制度提出了意见，例如安居房封闭流转年限长、上市交易规定不够清晰、无法解决改善性需求等。针对这些问题，《若干规定》从以下几个方面作出了规定：一是明确安居房自签订购房合同之日起满十年的，可以上市交易，比试点工作阶段政策规定的十五年时间缩短了五年。二是明确安居房上市交易时，购房人和政府按照产权份额获得出售住房总价款的相应部分，这也是全国各地对共有产权住房上市交易价款分成的通行做法。三是规定符合本省规定换购条件的，购房人可以申请换购一次较大户型的安居房，具体办法由省人民政府制定。这将有力缓解购房人因家庭人口增加等原因产生的住房困难问题。四是规定安居房在未达到上市交易年限内实行封闭流转制度，购房人确需转让安居房的，应当向符合安居房购房条件和轮候规则的对象转让，体现安居房的住房保障属性。

（九）加强安居房制度配套和基础工作支撑。《若干规定》采用小篇幅短法规方式，着眼于解决安居房建设和管理工作中最主要、最突出的问题。对于安居房建设和管理中涉及具体操作层面、技术层面的工作，《若干规定》规定由省人民政府根据本规定制定安居房管理办法、市县人民政府制定实施办法或者细则。同时，要求省住建部门建立全省住房保障和房地产信息化管理平台，把安居房建设和管理工作纳入信息化管理平台进行规范管理。下一步，省人民政府将加快研究制定出台相关政策规定，健全安居房建设和管理各项制度，明确安居房申请、审核、公示、轮候、分配、定价、封闭流转、上市交易和换购等工作程序和要求，并做好安居房试点工作阶段和本规定施行后新旧政策的有效衔接，确保安居房工作平稳快速发展。

（十）落实安居房保障法律责任。目前国家没有住房保障方面的专门法律法规。在缺少法律法规规范的情况下，一些违法骗取、使用保障性住房的行为屡禁不止，推高了政府的行政管理成本，也成为住房保障管理工作的痛点难点问题。因此，《若干规定》对违法行为设置了较为严厉的处罚条款：一是对以欺骗、贿赂等不正当手段申请、购买安居房的，根据不同情形分别采取驳回申请、限制购房资格、收回所购住房、处以罚款、依法注销不动产权证、不良行为记入个人征信记录等方式惩处；二是对擅自改变安居房用途的，根据不同情形分别采取没收其违法所得、责令其限期改正、收回所购住房、依法注销不动产权证等方式惩处；三是对住房和城乡建设部门和其他相关管理部门的工作人员在安居房建设管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。通过这些罚则的设立，为安居房保障资源公平公正配置提供了强有力的法制支撑。

广告·热线：66810888

欢迎在海南日报刊登广告
大海融媒
可查阅广告
海报招聘
看招聘信息
主流媒体
权威发布
周六、周日照常办理业务

地址：海口市金盘路30号 电话：0898-66810888

海南欣乐鹿业有限公司债权及附属权利转让公告

项目编号:QY202112HN0317

受委托，公开挂牌转让海南欣乐鹿业有限公司债权及附属权利，截止2021年12月20日，债权本金为900万元。转让底价：3000万元。公告期：2021年12月22日至2021年12月28日。详情登录海南产权交易网（http://www.hncq.cn）查询。联系方式：海口市国兴大道61号华夏银行大厦18楼海南产权交易所，66558021吴先生；海南省公共资源交易服务中心产权交易21号窗口，66558023李女士。监督电话：68582285 海南联合资产管理有限公司 汪女士。

海南产权交易所
2021年12月22日

海口市自然资源和规划局东方洋壹号项目变更方案规划公示启事

东方洋壹号项目位于海口市海秀路169号，项目于2019年4月通过规划许可，变更内容为：综合楼外立面等。经审查，变更方案不涉及容积率等规划指标的调整。为广泛征求相关权益人意见，现按程序进行批前规划公示。**1、公示时间：**10个工作日（2021年12月23日至2022年1月6日）。**2、公示地点：**海口市自然资源和规划局门户网站（http://zzgj.haikou.gov.cn）；建设项目现场；海南日报；海口日报。**3、公示意见反馈方式：**（1）电子邮件请发送到：zzgjcsgs@haikou.gov.cn。（2）书面意见请邮寄到海口市长滨路第二行政办公区15栋南楼2054房海口市自然资源和规划局城市设计管理科，邮政编码：570311。（3）意见或建议应在公示期限内提出，逾期未提出的，视为无意见。（4）咨询电话：68724371，联系人：苏琳越。

海口市自然资源和规划局
2021年12月23日

海口市自然资源和规划局关于注销土地使用权登记通告

海资规龙华〔2021〕432号

根据《城市房地产管理法》第三十一条规定和《海南省加快积压房地产产权确认工作实施办法》的有关规定，我局已将海口海航企业房地产开发公司用地批文为市国规[1990]603号项下面积为253.77平方米的土地使用权确权给中铁二十一局集团第五工程有限公司，依据《中华人民共和国土地管理法》和《不动产登记暂行条例》的有关规定，现决定注销海口海航企业房地产开发公司用地批文为市国规[1990]603号项下253.77平方米土地使用权登记。特此通告。

海口市自然资源和规划局
2021年12月8日

（联系人：许女士，联系电话：68512605）