

海南省人民代表大会常务委员会关于修改《海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定》的决定

(2025年9月30日海南省第七届人民代表大会常务委员会第二十次会议通过)

海南省第七届人民代表大会常务委
员会第二十次会议决定,对《海南自
由贸易港安居房建设和管理若干规定》
作如下修改:

一、将第三条第一款第一项、第二
项修改为:“(一)在本市、县、自治县城
镇无住房,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;”

增加一款,作为第三条第二款:“非
本省户籍居民家庭同时符合以下条件的
,可以申请在居住地购买一套安居房。

“(一)家庭成员持有本省所辖市、
县、自治县居住证;

“(二)在居住地无住房,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;

“(三)家庭成员至少一人已在海南
连续两年缴纳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;

“(四)省和市、县、自治县人民政
府规定的其他条件。”

增加一款,作为第三条第三款:“一
个家庭只能在本省购买一套安居房。”

第二款改为第四条款,修改为:“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和申购条件
等作适当调整,并向社会公布。”

将第三款改为第五款,修改为:“本
规定所称家庭成员包括居民本人、配偶
及未成年子女。”

二、将第四条第三款修改为:“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、政府产权处置、上市交易、
换购等具体工作。”

三、将第七条第二款修改为:“在符
合国土空间总体规划的条件下,合理引
导城镇规划区、产业园区等人口聚集区
域将已供应的工业、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。”

四、将第十条第一款修改为:“安居
房项目建设应当严格执行规划和施工

海南省人民代表大会常务委员会公告

第94号

《海南省人民代表大会常务委员会关于修改<海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定>的决定》已由海南省第七届人民代表大会常务委员会第二十次会
议于2025年9月30日通过,现予公布,自2026年1月1日起施行。

海南省人民代表大会常务委员会
2026年1月1日

许可、质量监督、工程监理、竣工验收等
程序和国家、本省关于住宅项目规范、
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。”

五、将第十一条第二项修改为
“(二)按照国家和海南自由贸易港有关
规定取得住房公积金贷款、开发贷款及
商业性个人住房贷款支持;”

六、将第十三条第二款修改为:“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;对符合安居房
购买条件且有未成年子女的家庭,可以
根据其未成年子女数量,在户型选择方
面给予适当照顾。省人民政府住房公
积金管理部门应当结合实际,适当提高
多子女家庭住房公积金贷款额度。”

七、将第十四条第一款修改为:“安
居房自签订购房合同之日起满五年的,
购房人可以将安居房上市交易或者申
购政府持有的安居房产权份额。上市

交易的,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,政府在
同等条件下有优先购买权。申购政府
持有的安居房产权份额的,可以根据省
人民政府有关规定申请取得完全产
权。”

八、增加一条,作为第十五条:“安
居房项目经多轮集中组织配售后仍有
剩余闲置房源的,经市、县、自治县人
民政府批准,可以由政府有关机构或者
企事业单位,按照有关规定收购用作保
障性租赁住房、配售型保障性住房、安
置房,或者由开发企业按照有关规定补
缴相应的土地出让金、城市基础设施配
套费等费用后转为商品住房。”

九、将第十五条改为第十六条,将
第二款修改为:“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、核
核、公示、轮候、分配、定价、封闭流
转、上市交易、换购、政府产权处置
和闲置房源处置等制度。”

十、将第十六条改为第十七条,将
第一款修改为:“购房人在提供户籍、
住房、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。”

将第二款修改为:“除已取得完全
产权的情形外,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。”

增加一款,作为第四款:“本规定
规定的违法行为,根据国家和本省规
定已经实施综合行政执法管理的,从
其规定。”

本决定自2026年1月1日起施行。
《海南自由贸易港安居房建设和管理
若干规定》根据本决定作相应修改并
对条文顺序作相应调整,重新公布。

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 根据2025年9月30日海南省第七届人民代表大会常务委员会第二十次会议《关于修改〈海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定〉的决定》修正)

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,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)在本市、县、自治县城镇无
住房,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。

非本省户籍居民家庭同时符合以
下条件的,可以申请在居住地购买一
套安居房。

(一)家庭成员持有本省所辖市、
县、自治县居住证;

(二)在居住地无住房,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;

(三)家庭成员至少一人已在海南
连续两年缴纳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;

(四)省和市、县、自治县人民政
府规定的其他条件。

一个家庭只能在本省购买一套安居
房。

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
和申购条件等作适当调整,并向社会
公布。

本规定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、政府产权
处置、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。

在符合国土空间总体规划的条件
下,合理引导城镇规划区、产业园区
等人口聚集区域将已供应的工业、
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,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。

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密
切机制,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
省关于住宅项目规范、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)按照国家和海南自由贸易港
有关规定取得住房公积金贷款、开发
贷款及商业性个人住房贷款支持;

(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;对符合安居房购买
条件且有未成年子女的家庭,可以
根据其未成年子女数量,在户型选
择方面给予适当照顾。省人民政
府住房公积金管理部门应当结合实
际,适当提高多子女家庭住房公积
金贷款额度。

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;对符合
安居房购买条件且有未成年子女的
家庭,可以根据其未成年子女数量,
在户型选择方面给予优先照顾。省
人民政府住房公积金管理部门应当
结合实际,适当提高多子女家庭住
房公积金贷款额度。

第十四条 安居房自签订购
房合同之日起满五年的,购房人可以
将安居房上市交易或者申购政府持
有的安居房产权份额。上市交易的,
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,政府在
同等条件下有优先购买权。申购政
府持有的安居房产权份额的,可以
根据省人民政府有关规定申请取得
完全产权。

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 安居房项目经多
轮集中组织配售后仍有剩余闲置房
源的,经市、县、自治县人民政府批
准,可以由政府有关机构或者企事
业单位,按照有关规定收购用作保
障性租赁住房、配售型保障性住房
、安置房,或者由开发企业按照有
关规定补缴相应的土地出让金、城
市基础设施配套费等费用后转为商
品住房。

第十六条 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、换购、政府产权处置和闲置
房源处置等制度。

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

第十七条 购房人在提供户
籍、住房、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,并在个人征
信记录中作不良行为记录。

除已取得完全产权的情形外,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,并在个人征信记录中作不良
行为记录。

本规定规定的违法行为,根据
国家和本省规定已经实施综合行政
执法管理的,从其规定。

第十八条 本规定自2022年
1月1日起施行。

《海南省人民代表大会常务委员会关于修改〈海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定〉的决定》解读

2025年9月30日,海南省第七
届人民代表大会常务委员会第二十次
会议审议通过了《海南省人民代表
大会常务委员会关于修改<海南自
由贸易港安居房建设和管理若干规
定>的决定》(以下简称《决定》),
自2026年1月1日起施行。

一、出台《决定》的背景

现行的《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日施行以来,为推动我省安居
房建设发展提供了强有力的法治保
障。为贯彻落实党中央、国务

院决策部署,推进以人为本的新型
城镇化,适应房地产市场供需关系
变化以及安居房发展实践需要,有
必要通过修改《若干规定》,进一
步完善安居房制度,以更好满足
居民住房刚性需求和改善需求,
实现安居房可持续发展。省人大
常委会坚持问题导向,聚焦安居房
发展实践中社会各界反映较为集
中的安居房申购条件、建设标准、
产权处置等问题对《若干规定》
进行了修改,积极回应社会关切。

二、《决定》的主要内容

(一)优化安居房申购主体、条件。

一是优化本省户籍家庭和引进人才
申购安居房条件,将申购条件之一
从要求在本省城镇无住房和无购
房记录调整为在居住或工作的市、
县、自治县城镇无住房,更好地
满足本省居民家庭和引进人才跨
市县工作、生活等场景下的购房
需求;二是增加符合条件的持居
住证的非本省户籍家庭可以在居
住地申购安居房的条件;三是增
加符合条件的持居住证的非本省
户籍家庭可以在居住地申购安居
房的条件;四是坚持因城施策理
念,规定政府可以对安居房申购
主体、申购条件作适当调整,更
好地适应地方经济社会发展及人
才引进工作需要。

(二)完善安居房建设要求。一是
在土地供应方面,细化存量非住宅
建设用地依法依规用于建设安居房
的规定,在符合国土空间总体规划
的条件下,合理引导城镇规划区、
产业园区等人口聚集区域将已供
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。二是根据住
房城乡建设部2025年3月发布
的国家标准《住宅项目规范》(GB
55038-2025)要求,增
加安居房项目建设应当严格执行
国家和本省关于住宅项目规范等
技术标准及强制性规定有关内
容,强化安居房建设相关要求。

(三)健全安居房管理制度。一是

在政府持有的安居房产权份额处
置及安居房上市交易方面,增加
安居房产权处置制度的弹性,赋
予政府调整优化安居房政策更多
自主权,规定安居房自签订购房
合同之日起满五年的,购房人可
以将安居房上市交易或者申购政
府持有的安居房产权份额的,可
以根据省人民政府有关规定申请
取得完全产权。二是做好安居房
和保障性租赁住房、配售型保障
性住房、安置房的衔接,规定安
居房项目经多轮集中

组织配售后仍有剩余闲置安居房
房源的,经市、县、自治县人
民政府批准,可以由政府有关机
构或者企事业单位,按照有关规
定收购用作保障性租赁住房、配
售型保障性住房、安置房,或者
由开发企业按照有关规定补缴相
应的土地出让金、城市基础设施
配套费等费用后转为商品住房。
三是加大对多孩家庭的安居房保
障倾斜,对符合安居房购买条件
且有未成年子女的家庭,可以根
据其未成年子女数量,在户型选
择方面给予适当照顾。省人民
政府住房公积金管理部门应当结
合实际,适当提高多子女家庭住
房公积金贷款额度。