

# 海口市人民政府办公室文件

海府办规〔2021〕4号

---

## 海口市人民政府办公室关于印发 《海口市安居型商品住房管理办法》的通知

各区人民政府，市政府直属有关单位：

《海口市安居型商品住房管理办法》已经2021年3月15日十六届市政府第146次常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。



（此件主动公开）

# 海口市安居型商品住房管理办法

## 第一章 总则

**第一条** 为规范本市安居型商品住房管理，根据《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》（琼府办〔2020〕21号），结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区域内安居型商品住房的规划建设、申请审核、配售和上市交易等相关管理活动。

本办法所称安居型商品住房，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。

**第三条** 本市安居型商品住房建设和管理遵循政府主导、市场运作、统筹规划、合理布局、限制流转、公开公平的原则。

**第四条** 市住房和城乡建设部门是本市安居型商品住房保障工作的行政主管部门，负责本市安居型商品住房的指导和监督管理工作。市住房和城乡建设部门可以委托市住房保障实施机构负责安居型商品住房的具体组织实施工作。

区人民政府负责本辖区安居型商品住房的申请、审核和具体组织实施工作；区行政审批服务部门、区住房保障实施机构在各自职责范围内负责安居型商品住房的相关工作。

市发展和改革委员会负责会同市住房和城乡建设部门、市自然资源和规划部门拟定、调整安居型商品住房销售平均价格，负责

安居型商品住房项目基础设施和公共服务设施配套。

市财政部门根据市政府投资项目计划做好安居型商品住房基础设施和公共服务设施配套建设资金保障工作。

市自然资源和规划部门负责安排安居型商品住房建设用地及其供应，负责提供申购对象的住房产权登记情况。

市委人才发展部门负责引进高层次人才认证工作。

市人力资源和社会保障部门负责核实申购人员的社会保险缴交信息和除高层次人才以外的其他人才认证工作。

## 第二章 规划建设

**第五条** 市住房和城乡建设部门应当会同市自然资源和规划、人才发展、卫生健康、教育等部门以及各产业园区根据本市经济发展状况、产业政策和安居型商品住房需求情况等，组织编制本市安居型商品住房年度建设计划，报市政府批准后组织实施。

**第六条** 市人民政府将以下住房纳入本市安居型商品住房统筹管理范围：

（一）依据本市安居型商品住房建设计划，以招标、拍卖、挂牌等方式取得安居型商品住房用地，并由具备房地产开发经营资质的企业开发建设的安居型商品住房。

（二）根据本市安居型商品住房建设计划，经市政府同意，企业利用已供未用存量商品住宅用地建设或通过存量商品住宅转型等方式筹集的安居型商品住房。

（三）其他依规定纳入由政府统筹管理的安居型商品住房。

**第七条** 市自然资源和规划部门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土地供应，专项用于安居型商品住房建设，并采取“限房价、竞地价”，通过招标、拍卖、挂牌方式出让。安居型商品住房建设不受本市年度商品住宅实施计划限制。

**第八条** 市自然资源和规划部门以招标、拍卖和挂牌方式出让安居型商品住房建设用地使用权的，应当会同市住房和城乡建设部门将安居型商品住房销售对象、销售价格、户型面积、产权限制、建设管理等要求，作为项目土地出让条件载入招拍挂交易文件，并在土地成交后，纳入与土地竞得人（中标人）签订的土地出让合同中。

竞买人（竞标人）递交书面竞买材料、投标申请时，还须一并提交承诺书，确保按照要求组织开发建设。

**第九条** 安居型商品住房单套建筑面积不得超过 100 平方米。面向基层教师和医务人员销售的，单套建筑面积不得超过 120 平方米。

**第十条** 市发展和改革委员会应当会同市住房和城乡建设部门根据建设成本（包含土地成本、开发成本、管理费用、投资利息、税费等）、房价收入比及商品住房市场价格等因素综合考虑确定安居型商品住房销售价格，并在土地挂牌前报市政府批准后执行。安居型商品住房的销售均价应当符合项目周边配套及区

位，原则上按本市城镇居民家庭房价收入比不超过 10 倍或者不超过本市上年度商品住房销售均价的 60%确定。

**第十一条** 安居型商品住房应当实行全装修和采取装配式建筑的方式建设。具体建设标准由市住房和城乡建设部门另行制定。

新出让土地建设的安居型商品住房应当采取现房销售方式，并按现房销售的法律法规规定执行。

**第十二条** 市住房保障实施机构应当对市政府统筹管理的安居型商品住房房源实行统一管理，会同区住房保障实施机构建立本市安居型商品住房项目信息、房源、申请审核、配售信息的电子档案。保障对象的申请审核及配售信息应符合一户一档的要求，确保符合查询及信息公开等工作的需要。

### 第三章 申请与审核

**第十三条** 安居型商品住房面向符合条件的本市居民家庭和引进人才供应。

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

1. 2020 年 4 月 28 日前已取得本市户籍，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城镇居民家庭人均住房面积的。

2. 2020 年 4 月 28 日后取得本市户籍，其家庭成员在本市累计缴纳 36 个月（含）以上个税或社保，累计实际居住 540 天（含）

以上，且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城镇居民家庭人均住房面积的。

3. 未取得本市户籍，其家庭成员在本市累计缴纳 60 个月（含）以上个税或社保，累计实际居住 900 天（含）以上，且家庭成员在本省城镇无住房和无购房记录的。

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

1. 已取得本市户籍，本人在本市累计缴纳 24 个月（含）以上个税或社保，累计实际居住 360 天（含）以上，且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城镇居民家庭人均住房面积的。

2. 未取得本市户籍的各类引进人才，本人在本市累计缴纳 36 个月（含）以上个税或社保，累计实际居住 540 天（含）以上，且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，本人在本市累计缴纳 12 个月（含）以上个税或社保，累计实际居住 180 天（含）以上，且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，本人在本市累计缴纳 12 个月（含）以上个税或社保，

累计实际居住 180 天（含）以上，且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，本人在本市累计缴纳 12 个月（含）以上个税或社保，累计实际居住 180 天（含）以上，且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 年以上且已在本市服务 1 年以上的柔性引进高层次人才，本人在本市累计缴纳 12 个月（含）以上个税或社保，累计实际居住 180 天（含）以上，且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（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，本人在本市累计缴纳 12 个月（含）以上个税或社保，累计实际居住 180 天（含）以上，且家庭成员在本省城镇无住房和无购房记录的。

本条所称实际居住时间按应缴纳个税或社保时间的一半计算。2020 年 4 月 28 日前，缴纳个税或社保时间已达到要求的，不再核实实际居住时间；未达到上述要求的，须核实 2020 年 4 月 28 日之后缴纳个税或社保时间对应的实际居住时间。

本条所称住房，包括商品住房、自建住房、征收安置住房等，含二手房和已转让的住房。

**第十四条** 购买安居型商品住房应当以家庭为单位申请，申请人配偶和未成年子女应当列为共同申请人。

未成年子女列为共同申请人的，不影响其成年后单独组成家庭或者达到规定年龄后以单身居民身份申请本市安居型商品住房。

**第十五条** 引进人才和年满 28 周岁的单身居民符合本办法规定条件的，可以个人名义申请安居型商品住房。

**第十六条** 安居型商品住房配售实行“一个家庭限购一次且限购一套”。

申请人家庭成员已购买单位房改公有住房、单位职工集资合作建房、经济适用住房、限价商品住房、涉商品住房等政策性住房，不得再申请购买安居型商品住房。

申请人家庭成员已享受住房补贴或者配租政策性住房的，可以申请购买安居型商品住房，但提出申请前应当停止享受住房补贴或者退出配租政策性住房。单位职工住房补贴另有规定的，从其规定。

**第十七条** 申请人家庭成员自有住房面积核定按照下列规定进行审核：

- （一）自有住房产权已登记的，按登记的面积核定；
- （二）自有住房产权未登记的，按实测面积核定。

对申请人家庭成员自有住房无产权登记的，由住房所在地的

镇政府或街道办事处协助核实并出具相关住房情况证明。

本市城镇居民家庭人均住房面积以市统计部门的数据为准，由市政府公布并实行动态管理，适时调整。

**第十八条** 安居型商品住房实行轮候制度。住房保障实施机构应当根据轮候规则确定轮候顺序，并实施轮候登记。轮候登记信息应当向社会公开，接受社会监督。

**第十九条** 申请人应当填写《海口市安居型商品住房申请表》并持下列材料，向户口所在地或经常居住地的区行政审批服务部门提出安居型商品住房申请：

（一）申请人、共同申请人身份证件、户籍证明、社会保障材料、婚姻证明和人才认定证明文件等材料；

（二）申请人、共同申请人在本省城镇无住房和无购房记录，或在本省城镇拥有 1 套住房且人均住房面积低于本市城镇居民家庭人均住房面积的承诺。

申请人符合本办法第二十一条规定可优先配售的，应当提供相关证明材料。

申请人应当在提交前款规定材料的同时，签署诚信声明，对其提交的申请材料和申报信息的真实性、准确性、合法性负责，并同意接受对住房状况等的核查。

**第二十条** 区行政审批服务部门收到申请后，应当在 30 个工作日内完成下列工作：

（一）受理。区行政审批服务部门对申请材料进行初步审查，

材料齐备且符合规定形式的，予以受理，并向申请人出具受理回执；申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当当场或者 3 个工作日内一次性书面告知需要补充的材料。

（二）审查。审核事项涉及其他部门协办的，区行政审批服务部门应当通过内部流转方式办理。户籍、社保、个税、产权登记、婚姻、人才认定等相关职能部门应当通过政府信息互通方式提供相关信息或者在 5 个工作日内出具明确核查结果。

（三）公示。经调查符合购买安居型商品住房条件的申请人名单，由区行政审批服务部门在区政府网站及本部门网站上公示，公示时限不少于 7 日。公示有异议的，区行政审批服务部门应当在 10 个工作日内核实，经核实不符合购买安居型商品住房条件的，由受理申请所在区行政审批服务部门书面告知申请人。

（四）批准。经公示无异议或异议不成立的，由区行政审批服务部门做出核准意见，并报市住房保障实施机构备案。

市住房保障实施机构应当在收到备案申请之日起 10 个工作日内完成相关公示及备案工作。公示平台为市住房和城乡建设部门网站、市住房保障信息网站或相关报刊，公示期限为 7 日，经公示无异议或异议不成立的，向区行政审批服务部门出具准予备案证明。

区行政审批服务部门根据备案结果，对符合规定条件的申请人出具《安居型商品住房准购通知书》，并抄送区住房保障实施机构；对不符合规定条件的，向申请人出具不予批准的审核意见

书并说明理由。申请人不服的，可依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

**第二十一条** 申请人有以下情形之一的，同等条件下可优先安排安居型商品住房配售：

（一）已取得限价商品住房和经济适用住房准购资格的；

（二）在本市工作的省、部级以上劳模；荣立二等功及以上的复转军人；

（三）现居住房屋经鉴定属应当拆除或停止使用的危房；

（四）申请人家庭成员中有重残人员或者属于优抚对象的；

（五）其他依规定可优先安排住房的。

**第二十二条** 取得准购资格后，申请人、共同申请人的住房、人才认定、户籍、婚姻、社会保险、抚恤定补优抚和残疾等情况发生变化的，应当在发生变化之日起 30 日内，持相关材料到区住房保障实施机构门办理信息变更手续。经核查仍符合规定条件的，变更相关信息，不符合规定条件的，终止其准购资格，并报市住房保障实施机构备案。

## 第四章 配售

**第二十三条** 安居型商品住房项目配售前，市住房保障实施机构应当根据安居型商品住房可售房源及轮候登记情况制定安居型商品住房配售方案，及时向社会公开并接受监督。

配售方案应当包括以下内容：

- (一) 拟出售的安居型商品住房房源的基本信息，包括项目位置、户型面积、销售价格等；
- (二) 配售范围及具体条件；
- (三) 配售方法和程序；
- (四) 安居型商品住房买卖合同签订的方式；
- (五) 其他必要的内容。

**第二十四条** 轮候对象可以按公布的安居型商品住房配售方案向市住房保障实施机构申请购房意向登记。

**第二十五条** 申请人按照配售方案规定选定配售房号后，应当在规定的地点和期限签订安居型商品住房买卖合同。

申请人选定配售房号后，因自身的原因未与建设单位签订安居型商品住房买卖合同的，视为该申请人放弃本期安居型商品住房的购买资格。申请人放弃本期购买资格的，可参与下一期安居型商品住房配售。申请人按规定办法及程序两次选定配售房号后，均因自身原因未与建设单位签订安居型商品住房买卖合同的，取消其安居型商品住房申购资格。

**第二十六条** 安居型商品住房销售应当使用统一的格式合同，并按有关规定实行住房销售合同网上签约及备案管理。市住房和城乡建设主管部门负责本市安居型商品住房销售合同网上签约和备案管理的组织实施工作。

## 第五章 产权限制与上市交易

**第二十七条** 申请人自购房合同网签备案之日起，累计在本

省缴纳个税或社保满 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。

**第二十八条** 安居型商品住房不符合上市交易条件，但确需转让的，应当向符合安居型商品住房申请购买条件的购买人转让。

购买人不符合条件的，不动产登记机构不予办理安居型商品住房的产权登记。

**第二十九条** 安居型商品住房购房人产权所有人死亡的，其继承人可以依法继承房屋，继承人将所继承房屋上市交易的，参照本办法对购房人的相关规定执行。

**第三十条** 安居型商品住房符合上市交易条件的，经市住房和城乡建设部门核准并办理下列手续后，可以上市交易：

（一）按比例缴交增值收益，政府分成比例按照购房合同载明的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）；

（二）依法办理相关房地产权属登记手续，并在其房地产权属证书上注销原安居型商品住房注记，取得房屋完全产权。

**第三十一条** 不动产登记机构应当在安居型商品住房权属证书中注明“安居型商品住房”字样。

## 第六章 监督管理

**第三十二条** 安居型商品住房配售实行明码标价；市场监督管理部门应当加强对安居型商品住房销售价格的监督检查，对建

设单位违反明码标价规定，擅自提高销售价格或进行价格欺诈的，依法进行处理。

**第三十三条** 申请人以隐瞒或者虚报户籍、年龄、婚姻和住房等状况的方式弄虚作假，或者采取贿赂等不正当手段，申请购买安居型商品住房的，由市住房和城乡建设部门按以下规定处理：

（一）申请人尚未承购安居型商品住房的，应当撤销其准购资格，并自撤销其准购资格之日起5年内不予受理其安居型商品住房申请；

（二）申请人已经承购安居型商品住房的，应当责令申请人腾退住房，由市住房和城乡建设部门或者其指定单位按原价格并考虑折旧等因素作价收回所购房屋，并不再受理其购买安居型商品住房申请。

申请人因骗购安居型商品住房造成的损失由其自行承担；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十四条** 申请人、共同申请人违反有关法律法规及本办法规定的，除依法进行处理外，市住房和城乡建设部门应当将其纳入不良行为记录，并在本部门网站进行公示，同时将公示内容抄告其所属单位和相关信用平台，进行信用监管。

**第三十五条** 住房保障管理部门、实施机构应当设立并公开举报电话、信箱、电子邮箱等，畅通信访举报渠道，采取多种方式加强对本市安居型商品住房保障实施工作的监督。

**第三十六条** 住房保障管理部门、实施机构和其他相关管理

部门的工作人员，在安居型商品住房管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在部门或者监察部门依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第七章 附则

**第三十七条** 本办法所称家庭成员包括申请人、配偶和未成年子女。

**第三十八条** 基层教师和医务人员安居型商品住房的建设和管理，市教育、卫生行政主管部门可参照本办法执行。

开发区、产业园区安居型商品住房的建设和管理办法，由其管理机构根据重点产业发展实际情况和人才需求另行制定。

**第三十九条** 本办法的具体适用问题由市住房和城乡建设部门负责解释。

**第四十条** 本办法自 2021 年 5 月 7 日起施行，有效期五年。

---

抄送：市委人才发展局。

---

海口市人民政府办公室文秘机要科

2021 年 4 月 6 日印发