## 关于《海棠区安居房申报审核工作方案》的政策解读

近日，海棠区人民政府印发《海棠区安居房申报工作方案》，启动海棠区安居房申报审核工作。为贯彻落实好省、市安居房的政策规定，进一步明确相关政策具体执行口径和要求，主动服务广大群众，确保政策有效贯彻实施，特作如下政策解读：

**1.哪些人可以申请?**

海棠区辖区范围内基层教师、基层医务人员，本市居民家庭和缴纳一定年限社保和个税的引进人才。

**2.相关政策文件和申请入口在哪里获取？**

可通过三亚市海棠区人民政府网站、“海棠发布”微信公众号查询了解相关政策文件。申请人可自行在“三亚市海棠区人民政府网http://ht.sanya.gov.cn/”查询《海棠区安居房申报审核工作方案》文件并阅览政策和扫码申请；也可在“海棠发布”微信公众号右下角“安居房”阅览政策和扫码申请。中老年或不方便、不熟悉手机终端PC终端操作的申请人可线下填报《海棠区安居房申请表》并持相关证明材料原件到海棠区龙海大社区综合服务中心安居房申请专用窗口提出申请服务。

**3.相关政策咨询热线电话？**

如咨询海棠区安居房申报政策，可电话咨询：0898-38888115、88813783。

**4.海棠区龙海大社区综合服务中心的服务时间**

周一至周五上午8:00-12:00；下午15:00-18:00。

**5.申请截止日期是什么时候？**

从2022年4月28日8:00起至2022年5月12日18:00，逾期不再受理申请。

 **6.安居房属不属于政策性住房？**

属于，且一个家庭只能购买一套。

1. **教师和医务人员符合什么条件能申请购买？**

基层教师指海棠区辖区内公办中小学、幼儿园在编在岗的教师（含特岗教师）、编外在岗教师，民办中小学和幼儿园在岗专任教师。

基层医务人员指海棠区辖区内公办医疗卫生机构在编在岗医务人员、编外在岗医务人员和“县属乡用、乡属村用”医务人员及乡村紧密型一体化管理的乡村医生（医务人员包含医生、护士、卫生技术人员和公共卫生工作者）。

申请人需在安居房申报起始日之前已正式入职，提供本人符合岗位要求的执业资格证书和职称证书，并承诺继续在本系统基层服务5年及以上承诺书，其家庭成员在海南省城镇无住房且无购房记录，或其家庭成员在海南省城镇拥有1套住房，但人均住房面积低于三亚市城镇居民家庭人均住房面积33㎡（下同），可以购买海棠区辖区内的安居房。

1. **基层教师和医务人员申请海棠区安居房有要求社保和个税缴纳年限吗？**

基层教师和医务人员申请海棠区安居房，不要求社保和个税缴纳年限，但需满足《海棠区安居房申报审核工作方案》的其他条件。

1. **本市居民符合什么条件能申请购买？**

本市居民家庭，符合以下条件之一的，可申请购买本区安居房。

1、《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）印发之日——2020年4月28日前已取得三亚市户籍，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三亚市城镇居民家庭人均住房面积（33㎡）的。

2、2020年4月28日后取得三亚市户籍，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三亚市城镇居民家庭人均住房面积（33㎡）的。

3、未取得三亚市户籍，其家庭成员在三亚市累计缴纳 60个月（含）以上个税或社保，累计实际居住 900天（含）以上，且家庭成员在海南省城镇无住房和无购房记录的。

1. **引进人才符合什么条件能申请购买？**

在本市缴纳一定年限社保和个税的引进人才（引进人才认定：2018年5月13日后新引进海南省各类人才，包括高层次人才，全日制大专及以上学历人才，具有中级专业职称、技师职业资格、执业医师资格或具有国家和海南省已明确规定可聘任中级专业技术职务的执业资格人才，以及三亚市经济社会发展急需紧缺人才。参考《三亚市人才住房保障实施细则》（三府办[2019]105号）、《关于进一步完善人才住房政策的通知》（三住建[2019]1316号））。且符合以下条件之一的，可购买本区安居房。

（1）已在三亚市城镇落户，本人在三亚市累计缴纳24个月及以上个税和社保，累计实际居住360天及以上，且其家庭成员在海南省城镇无住房和无购房记录的，或在海南省城镇拥有1套住房且人均住房面积低于三亚市城镇居民家庭人均住房面积（33㎡）的。

（2）未在三亚市城镇落户的各类引进人才，本人在三亚市累计缴纳36个月及以上个税和社保，累计实际居住540天及以上，且其家庭成员在海南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，本人在三亚市累计缴纳12个月及以上个税和社保，累计实际居住180天及以上，且其家庭成员在海南省城镇无住房和无购房记录的，或在海南省城镇拥有1套住房且人均住房面积低于三亚市城镇居民家庭人均住房面积（33㎡）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，本人在三亚市累计缴纳12个月及以上个税和社保，累计实际居住180天及以上，且其家庭成员在海南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，本人在三亚市累计缴纳12个月及以上个税和社保，累计实际居住180天及以上，且其家庭成员在海南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年以上且已在三亚市服务1年以上的柔性引进高层次人才，本人在三亚市累计缴纳12个月及以上个税和社保，累计实际居住180天及以上，且其家庭成员在海南省城镇无住房和无购房记录的。

（7）公开招录、公开选调、调任、转任到三亚市(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三亚市事业单位(含中央驻琼单位和省直单位)、法定机构的工作人员，本人在三亚市累计缴纳12个月及以上个税和社保，累计实际居住180天及以上，且其家庭成员在海南省城镇无住房和无购房记录的。

1. **安居房申请的审核条件有哪些？**

（1）购买安居房应当以家庭为单位申请，家庭成员包括申请人、配偶以及未成年子女，申请人配偶和未成年子女应当列为共同申请人，以居民户口薄登记为准。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房。

（2）申请人单身的，申请时需年满22周岁；年满22周岁成年子女，无论其户口与父母是否在同一个居民户口登记簿均可单独购房；申请人离异的，且婚内已购买住房的，申请时需离异满3年。

（3）安居房配售实行“一个家庭限购一次且限购一套”。申请人家庭成员已购买政策性住房(含房改房、集资合作建房、经济适用住房、限价商品住房、涉公商品住房等)，不得再申请本区安居房。

（4）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。

（5）户籍的确定以公安部门户籍登记为准，并随时更新。本市户籍居民在省外高校就读，毕业后，户籍迁回本市的，以及本市户籍居民在省外参军或服兵役，转业或复员后，户籍迁回本市的，不视为2020年4月28日之后户籍迁入的居民家庭，但需提供其户口迁移记录。海南各高校在读大学生集体户口不视为本市户籍，购房执行非本市户籍居民家庭政策。随迁人员视为非本市户籍。

（6）申请人及家庭成员社保、个税缴纳期限截止到2022年3月31日。非本市户籍居民以前在本区工作过，有缴纳记录的，继续予以认可。在省外缴纳社保后转入本区购买住房的，省外缴纳的社保不予以认可。非本市户籍居民家庭不得通过补缴个人所得税或社会保险购买住房，对补缴个税或社保购房的不予认同。

（7）港澳台同胞在海棠区购买住房参照非本市户籍居民家庭限购政策执行。外国人在海棠区购买住房参照非本市户籍居民家庭限购政策执行，且需符合国家安全等有关部门的要求。

（8）申请人家庭成员自有住房面积核定按下列规定进行审核：

①自有住房产权已登记的，按登记面积核定；

➁自有住房产权未登记的，按公证部门实测面积核定。

对申请人家庭成员自有住房无产权登记的，申请人需要先公证，公证书载明申请人家庭所拥有本住房产权面积，以公证面积核定，不区分土地性质。

1. 申请人家庭是农村户籍的，其申请安居房时应满足：①无自有住房或自有住房人均面积小于33㎡；➁无宅基地；③无拆迁安置住房；④无保障性住房购房记录。
2. **人才申报安居房需提供什么证明材料？**

高层次人才、拔尖人才、急需紧缺型人才需提供市委人才发展局认定证明；全日制大专学历人才提供毕业证；全日制本科以上学历人才提供毕业证和学位证；中级专业职称、技师职业资格、执业医师资格或具有国家和本省已明确规定可聘任中级专业技术职务的执业资格人才需提供相关职称或执业资格证明。

1. **个人社保缴纳信息如何取得？**

个人社保缴纳信息可凭身份证至迎宾路189号三亚市人力资源和社会保障局1楼大厅打印，也可登录海南省人力资源和社会保障网上业务大厅（ggfw.hainan.gov.cn）打印。社会保险电脑号在本人社保卡右下角。

1. **个人纳税证明如何取得？**

 个人纳税信息可凭身份证至市政务中心二楼税务窗口打印，也可通过个人所得税APP或者自然人电子税务局网页端（https://etax.chinatax.gov.cn）打印。

1. **个人住房信息如何取得？**

个人住房信息可凭身份证至市不动产登记中心窗口查询打印，也可通过海易办APP或者三亚市不动产登记中心网上服务大厅（www.syrerc.com.cn）查询打印。

1. **个人婚姻状况如何证明？**

已婚人员，提供结婚证或离婚证、法院判决文书；未婚人员，提供户口本和未婚承诺书。

1. **如何理解在本省城镇拥有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？**

申请人家庭成员（包括配偶和未成年子女）在海南省城镇拥有1套住房，且该套住房面积除以申请人家庭成员数量所得的人均住房面积低于本市城镇居民家庭人均住房面积（33㎡）。

1. **三亚市城镇居民家庭人均住房面积标准是多少？**

目前三亚市城镇人均住房面积为33㎡，以此数据作为资格审核依据。

1. **申请该安居房可以按揭支付吗？**

可以通过按揭贷款方式购买安居房。

1. **申请过公租房能否再申请海棠区安居房？**

申请人家庭成员已享受住房补贴或者配租政策性住房的，可以申请购买海棠区安居房，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。

1. **对申请者的家庭或者个人年收入是否有要求？**

没有要求。

1. **家庭成员如何定义？**

家庭成员仅含申请人、申请人配偶及未成年子女。

1. **单身人员申请需年满多少周岁？**

申请人单身的，申请时需年满22周岁；年满22周岁成年子女，无论其户口与父母是否在同一个居民户口登记簿均可单独购房。

1. **离异人员申请购买有什么特殊要求？**

申请人离异的，且婚内已购买住房的，申请时需离异满3年。

1. **如何理解累计缴纳个税或社保和累计实际居住时间？**

累计缴纳个税或社保是指申请时，申请人提供的其本人或家庭成员其中一人所缴纳个税或者社保材料中确定缴纳的时间之和；累计实际居住时间是指申请时，申请人或家庭成员其中一人在本市实际居住的时间之和。

1. **个人及家庭实际拥有住房指的是哪些？**

包括商品住房、自建住房、征收安置住房、政策性住房等，含二手房、已转让的住房。通过合法继承、司法裁判、司法仲裁、赠与或征收补偿安置等方式获得的住房，均纳入家庭实际拥有的住房套数计算。

1. **已购买政策性住房能否在购买安居房？**

在三亚市、海南省其他市县、或者其他省份已购买政策性住房（含房改房、集资合作建房、经济适用住房、限价商品房、涉公商品住房）的居民家庭，均不得再申请购买安居房。

1. **如何理解界定是否属于三亚市落户？**

户籍的确定以公安部门户籍登记为准，并随时更新。

1. **如何确定轮候顺序？**

首次轮候时，按照准购申请人轮候基准时间的先后为其排序。

轮候基准时间是指准购申请人取得本市户籍的时间（以下简称入户时间），但其在本市首次缴纳社会保险的时间（以下简称社保时间）在其入户时间之前（不含同年同月）的，或者暂未取得本市户籍的，以其社保时间为轮候基准时间。

准购申请人取得本市户籍或者在本市首次缴纳社会保险时未满18周岁的，以其年满18周岁当日为入户时间或者社保时间为轮候基准时间。

**首次轮候排序的具体方法是：**

（一）按照准购申请人轮候基准时间的先后排序；

（二）两名及以上准购申请人的轮候基准时间同为入户时间且相同的，先在本市缴纳社会保险者排序靠前；同为社保时间且相同的，先入本市户籍者排序靠前；

（三）两名及以上准购申请人的轮候基准时间分别为入户时间和社保时间且同年同月的，先入本市户籍者排序靠前；

（四）两名及以上申请人的入户时间相同且社保时间也相同的，由区住建主管部门在公证机构监督下，通过抽签的方式确定轮候排序。

基层教师、基层医务人员申请人参照执行，单独轮候。

1. **购买后是否可以转让？**

可以转让，但是有条件限制。根据《海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定》和《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），第七条安居型商品住房在一定年限内(即不符合上市交易条件时)实行封闭式流转制度，每个家庭只能购买1次且只能购买1套。购房人自购房合同网签备案之日起，累计在本省缴纳个税和社保满15年，或购房合同网签备案时间满10年的，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。达不到上市交易条件的安居型商品住房，封闭流转期间，确需转让的，买受人须符合安居型商品住房购房条件。

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。上市交易的增值收益，由购房人与政府按比例分成，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。

1. **虚假申报如何处理？**

对申报人以隐瞒或虚报户籍、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，骗取购购房资格或未达到承诺服务年限终止服务的，一经查实，按以下规定处理：

1）申请人尚未承购安居房的，应当撤销其准购资格，并自撤销其准购资格之日起5年内不予受理安居房申请。

2）申请人已承购安居房的，由区住建部门会同区教育部门、区卫健部门责令申请人腾退安居房，由区政府根据评估机构的评估结果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房的申请。

3）申请人因骗购安居房造成的损失由其自行承担。申请人将被列入个人征信黑名单，实施联合惩戒，涉嫌犯罪的，移送司法机关，依法追究法律责任。

4）申请人是国家机关企事业单位工作人员的，纪检部门予以党纪政纪处理。

5）区住建部门会同区教育、区卫健、公安局海棠分局等部门建立联合监督检查机制，加强对我区安居房申购交易等方面的监督检查，严禁以“卖指标”等名义变相倒卖，一经查实，按相关规定处理，涉嫌犯罪的，移送司法机关，依法追究法律责任。

 **32.已放弃购买经济适用房、限价商品房的，是否还可以申请安居房？**

已经放弃购买保障性住房的，退出后不可以再申请。

 **33.现役军人及现役军人家庭是否可以申请海棠区安居房？**

 现役军人由军队主导建设统建房进行保障安置，暂不列入海南省安居房保障范围，现役军人家属符合申报条件的，可以申请安居房，现役军人可以作为共同申请人参与申报。已转隶消防人员可以根据实际情况，其单位出具相关社保证明即可申报。