## 《中交海棠仕家项目安居房（第二批）定向配售方案》政策解读

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，根据《海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定》《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）《海南省人民政府办公厅关于解决全省基层教师和医务人员住房问题的指导意见》（琼府办〔2020〕22号）和《三亚市人民政府办公室<关于印发三亚市安居型商品住房建设试点工作方案>的通知》（三府办〔2020〕148号）相关规定，针对《中交海棠仕家项目安居房（第二批）定向配售方案》特作如下政策解读：

****1.哪些人可以定向申报?****

符合《中交海棠仕家项目安居房（第二批）定向配售方案》规定条件的海棠区辖区范围内基层教师和基层医务人员（包含解放军总医院海南医院在编在岗医务人员）家庭，海棠区公职人员（在编在岗的公务员、参公人员和事业编制人员）家庭（包括海棠区机关各部门及下属事业单位、三亚市现代服务业产业园管委会及下属事业单位、市属派出机构）。

 ****2.海棠区基层教师和医务人员符合什么条件能定向申购？****

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）。

申请人需在中交海棠仕家项目安居房（第二批）定向配售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，劳动合同或任职文件并签订继续在海棠区本系统基层服务5年及以上承诺书，其家庭成员在三亚市城镇无住房且无购房记录，或其家庭成员在三亚市城镇拥有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）的。

 ****3.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，以居民户口簿登记为准。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，但安居房合同签订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：

➀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。

 申请人家庭是农村户籍的，其申请安居房时应满足：➀无自有住房或自有住房人均面积小于33㎡；➁无宅基地；➂无拆迁安置住房；④无保障性住房购房记录。

  ****4.基层教师和基层医务人员定向申报中交海棠仕家项目安居房有要求社保和个税缴纳年限吗？****

基层教师和基层医务人员申请中交海棠仕家项目安居房，不要求社保和个税缴纳年限，但需满足申请人社保或个税缴纳单位、劳动合同或任职文件签订单位和工作证明单位相统一的条件。

 ****5.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（必须载有相关证明单位的红色印章）。

 ****6.个人纳税证明如何取得？****

 个人纳税信息可凭身份证至海棠区办税大厅一楼税务窗口打印，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（必须载有相关证明单位的红色印章）。

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，也可通过三亚市不动产登记中心网上服务大厅（www.syrerc.com.cn）查询打印（必须载有相关证明单位的红色印章）。

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，未经公证或民政机关或法院认定的离婚协议不具有证明效力；未婚人员，提供户口本和未婚承诺书。

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，但签订购房合同前应当停止享受住房补贴或者退出配租政策性住房，特殊情况可申请缓退，经区住房保障管理部门批准后执行，最长不超过6个月。

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. ****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（2020年4月28日（含）以后）。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、涉公商品住房等）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。落户状态以申请人提交申请时户籍状态为准。

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》第十二条 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。

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。

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。

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）区住房保障管理部门会同区教育、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。