

海南省人民政府办公厅文件

琼府办〔2020〕22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

各市、县、自治县人民政府，省政府直属各单位：

为妥善解决基层教师和医务人员住房问题，使其安心扎根基层、服务基层，促进全省基层教育和卫生健康事业高质量发展，现提出以下指导意见。

一、目标任务

根据全省各市县基层教师和医务人员住房现状和购房需求情况，通过建设面向符合条件的基层教师和医务人员的安居型商品住房，用三年左右时间基本解决全省基层教师和医务人员住房问题，鼓励更多教育和医务工作者投身基层，提升全省基层教育和

医疗水平。

二、购房对象和购房条件

（一）购房对象。

基层教师是指在乡镇及以下基层（不含城关镇和划入城市主城区的乡镇）工作，公办中小学和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的专任教师。

基层医务人员是指在乡镇及以下基层（不含城关镇和划入城市主城区的乡镇）工作，基层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。医务人员含医生、护士、卫生技术人员和公共卫生工作者。

（二）购房条件。

上述基层教师和医务人员符合以下条件之一且提供继续在本系统基层服务5年及以上承诺书的，可以购买安居型商品住房。

1. 家庭成员（含本人、配偶和未成年子女，下同）在本市县城主城区或县城无住房且无购房记录的。

2. 家庭成员在本市县城主城区或县城拥有1套住房，但人均住房面积低于本市县城城镇居民家庭人均住房面积的。

上述住房包括商品住房、自建住房、征收安置住房等，含二手房、已转让的住房。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）的居民家庭，不得再申请购买安居型商品住房。

三、用地供应

（一）安居型商品住房项目用地性质为城镇住宅用地。各市县要鼓励和引导房地产开发企业利用存量商品住宅用地建设安居型商品住房，或将存量商品住宅转型为安居型商品住房。

（二）对需要新出让住宅用地用于建设安居型商品住房的，各市县在供应住宅用地时，要优先保障安居型商品住房用地供应，专项用于安居型商品住房建设，并采取“限房价、竞地价”，通过“招拍挂”的方式出让。

（三）安居型商品住房建设不受市县年度商品住宅实施计划限制。

四、选址

（一）安居型商品住房建设地点应根据基层教师和医务人员购房需求意愿情况，按“就近建设、稳定队伍”的原则，优先选择在市县主城区或县城。

（二）项目具体选址应符合市县总体规划、控制性详细规划，优先选择交通便捷、生活便利、配套设施完善的区域，建设规模应相对集中。

五、销售价格

安居型商品住房销售价格可根据建设成本（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，在项目可运作、可持续前提下，销售价格应明显低于同区域的市场均价。

六、建设交易管理

（一）安居型商品住房采取市县统筹、市场化运作的方式实施，由有开发资质的开发企业出资建设。市县可根据报名需求情况制定选房条件和排序，统一安排。

（二）安居型商品住房原则上采用装配式建造方式建设，实行全装修交房（标准装修），套型建筑面积以 100 平方米以下为主，最大不超过 120 平方米。

（三）安居型商品住房项目建设要严格按照《海南省人民政府关于加强新建住宅小区配套公共服务设施建设管理的意见》（琼府〔2017〕96 号）要求，配套建设教育、医疗卫生、商业服务、文化体育等公共服务设施，同时配套建设水、电、路、气、光等“五网”基础设施。配套的公共服务设施和基础设施要与主体工程同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。在项目土地出让时，应明确配套公共服务设施的建设内容、建设标准、产权归属、产权移交方式等内容，并按合同约定实施。

（四）利用新出让的土地建设安居型商品住房的实行现房销售制度，按《商品房销售管理办法》（原建设部令第 88 号）有关规定执行。

（五）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。

（六）购房人自购房合同网签备案之日起，履行承诺购房后

服务 5 年期满，且累计在本省缴纳 15 年及以上个税和社保的，可以上市交易。购房人在购房合同网签备案之前已在本系统基层服务的年限，可以相应扣抵应缴个税和社保的年限，但扣抵年限最多不超过 10 年。

（七）上市交易的增值收益，由购房人与政府按比例分成，政府分成比例按照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）。原购房价格优惠比例按原购房价格与购房时商品住房市场价格的比例确定。购房时商品住房市场价格参考同区域同类型商品住房市场均价确定，并在购房合同中具体明确。

七、监督管理

（一）在安居型商品住房具体项目实施前，由市县住建（房管）部门会同发改、自然资源规划和教育或卫健等部门制定项目实施方案，明确销售对象、销售价格、建设管理等要求，报市县政府批准后实施。在项目土地出让时，由市县自然资源规划部门将项目实施方案明确的销售对象、销售价格、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，纳入与土地竞得人签订的土地出让合同中。对不符合合同约定及安居型商品住房开发建设、销售、管理要求的，由市县自然资源规划、住建（房管）、教育、卫健等部门依照各自职责追究责任。

（二）由各市县教育或卫健部门牵头，会同市县住建（房管）、自然资源规划等部门制定安居型商品住房项目分配方案，

明确轮候原则和排序等，报市县政府批准后实施，同时根据分配方案开展购房资格审查工作。

（三）各市县教育或卫健部门、建设单位和购房人应签订三方安居型商品住房买卖合同，在合同中明确相关购房信息、承诺服务年限、转让条件、违约责任等内容，同时合同中应明确对承诺服务期未满足终止服务的，由市县教育或卫健部门责令购房人退回所购住房，并按市县政府规定和合同约定进行回购。回购价格可按原购买价格和中国人民银行同期存款基准利率计算的利息确定。回购的具体办法由市县政府研究制定。

（四）各市县自然资源规划、住建（房管）等部门应依职责督促建设单位严格按合同约定和相关规定，进行基层教师和医务人员安居型商品住房项目的开发建设和销售。在核发项目建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、现售备案表或不动产权证时，须注明项目类型。同时，各部门要密切合作，形成联动，提高项目审批效率，缩短项目审批时限，加快推进安居型商品住房建设进度。

（五）建设单位违反明码标价规定、擅自提高销售价格、价格欺诈等价格违法行为的，由县级以上市场监督管理部门依法处理。

（六）对购房人弄虚作假、隐瞒家庭住房条件等真实情况，骗购安居型商品住房或未达到承诺服务年限终止服务的，由市县教育或卫健部门会同市县住建（房管）、自然资源规划部门责令退回安居型商品住房，并列入个人征信记录，实施联合惩戒。

（七）各市县住建（房管）部门会同教育、卫健、自然资源规划、市场监督管理等部门建立联合监督检查机制，加强对安居型商品住房建设交易等方面的监督检查。严禁借安居型商品住房的名义，变相实施福利分房或商品房开发。对在安居型商品住房建设、交易和管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、失职渎职的市县相关部门及工作人员，依法依规追究责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

（八）本指导意见由省住房城乡建设厅会同省教育厅、省卫生健康委负责解释。各市县政府在实施过程中如遇有重大问题，要及时向省政府报告。



（此件主动公开）

抄送：省委各部门，省人大常委会办公厅，省政协办公厅，驻琼部队，省高级法院，省检察院，中央国家机关驻琼单位，各人民团体，各高等院校，各民主党派省委，各新闻单位。

海南省人民政府办公厅

2020年4月29日印发
