

三亚市人民政府办公室文件

三府办〔2020〕148号

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

各区人民政府，育才生态区管委会，市各有关单位：

《三亚市安居型商品住房建设试点工作方案》已经市委、市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

三亚市人民政府办公室

2020年8月7日

（此件主动公开）

三亚市安居型商品住房建设试点工作方案

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），为做好我市安居型商品住房建设试点工作，结合我市实际，制定本方案如下：

一、组织领导

成立三亚市安居型商品住房建设领导小组，小组成员名单如下：

组 长：	刘钊军	市委常委、市政府常务副市长
副组长：	常成云	市政府副秘书长
成 员：	陈 明	市发展和改革委员会主任
	黎觉行	市住房和城乡建设局局长
	高富宅	市自然资源和规划局局长
	徐 冰	市综合行政执法局局长、市公安局常务副局长
	江雄标	市财政局局长
	孙 耿	海棠区政府区长
	黄兴武	天涯区政府区长
	顾 浩	吉阳区政府区长
	冯 强	崖州区政府区长
	汪文祥	育才生态区管委会副主任

市住房和城乡建设局负责我市安居型商品住房的统筹管理，包括计划编制、建设管理、准入审核及配售管理等相关工作；市发展和改革委员会负责编制安居型商品住房建设项目投资计划

和价格备案；市公安局负责购房人在我市实际居住时间的核定；市自然资源和规划局负责安居型商品住房建设用地供应和产权登记；各区政府（管委会）及园区管理部门负责安居型商品住房建设用地的征地和组织房源申报工作。

二、房屋定义

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。

三、销售对象

安居型商品住房销售对象为具有我市户籍的本地居民以及缴纳一定年限社保和个税的引进人才。具体的申请条件以《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）的规定为准。其中我市城镇人均住房面积按33平方米计算；单身申购安居型商品住房的，申购时需年满22周岁；离异后申购安居型商品住房，且婚内已购买住房的，申购时原则上需离婚满3年。

四、项目选址和规划建设

（一）项目选址

安居型商品住房项目选址在城区内交通便捷、生活便利和配套设施完善的区域，并综合考虑“职住结合”等因素。安居型商品住房套型建筑面积以100平方米以下为主，针对基层教师和医务人员的房源，其套型建筑面积最大不超过120平方米，实行全装修和采取装配式建筑的方式建造。

计划将 10 个项目纳入安居型商品住房建设试点项目，拟建设住房共 17256 套，其中 2020 年计划开工建设 5 个项目。分别为人大附中保障房项目、崖州区安居型商品住房项目、“同心家园”三十一期项目、海棠区创业人才保障项目、布甫教师房项目，共 5615 套住房。

（二）土地供应

以多种方式供应安居型商品住房建设用地。其中一是在供应住宅用地时，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，市自然资源和规划局依据安居型商品住房销售价格开展项目土地评估工作，在保障开发企业合理利润的前提下，其土地评估价格可低于项目所在片区的基准地价（以楼面地价表示）；二是鼓励利用已供未用的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；三是通过购买或合作分成的形式将企业原有商业用地、公共服务用地、工业用地或交通用地，通过改变土地用途，变性为安居型商品住房建设用地。

五、销售价格

一是根据《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）的文件精神，安居型商品房项目销售价格原则上按我市城镇居民家庭房价收入比不超过 10 倍，或不超过上年度商品住房销售均价的 60% 确定。

二是我市安居型商品房项目销售价格在不超过上年度商品住房销售均价的 60%前提下，同时考虑项目区位、容积率等因素可下调 10% 确定。

三是特殊情况项目，销售均价采取“一地一价一议”的原则予以确定。

具体销售均价由市住房和城乡建设局牵头拟定，并征求市发展和改革委员会、市财政局、市自然资源和规划局等部门的意见，报市政府批准后实施。

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。

六、申报审核程序

（一）申报程序

海棠区、崖州区、育才生态区管委会居民向区政府（管委会）提出申请；中心城区（吉阳区、天涯区）居民直接向市住房保障管理部门提出申请。

申请人提出申请时需填写安居型商品住房申请表，并提交申报材料，包括：1. 申请人及家庭成员身份证、户口簿的复印件；2. 婚姻证明材料复印件；3. 在我市缴纳社保或个税清单；4. 引进人才需提交学历或职称证明复印件、劳动合同复印件。

（二）审核程序

海棠区、崖州区、育才生态区管委会对所属辖区申请人的申报材料进行初审，经初审符合条件的，上报市住房保障管理部门。

市住房保障管理部门负责终审。经审核合格的，公示 7 天，公示无异议后纳入安居型商品住房配售范围。

七、房源分配

各安居型商品住房项目制定具体的配售方案，报市政府批准后，根据房源情况，通过公开摇号或排名等方式确定配售资格和房号。

八、转让管理

安居型商品住房在一定年限内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。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。购房人自购房合同网签备案之日起，累计在本市缴纳个人所得税和社会保险费满 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。

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。

抄送：省住房和城乡建设厅，省自然资源和规划厅，市委办公室，市人大办公室，市政协办公室。

三亚市人民政府办公室

2020 年 8 月 7 日印发
