海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定

（2021年12月1日海南省第六届人民代表大会常务委员会第三十一会议通过）

第一条　为了构建与海南自由贸易港相适应的住房保障体系，改善本地居民家庭和引进人才住房条件，根据有关法律法规，结合海南自由贸易港实际，制定本规定。

第二条　本规定所称安居房，是指由政府提供政策优惠，按照有关标准建设，限定销售对象、销售价格、套型面积和转让年限，实行政府与购房人按份共有产权，面向符合条件的本地居民家庭和引进人才供应的共有产权住房，纳入保障性住房统一管理。

第三条　本省户籍居民家庭或者引进人才同时符合以下条件的，可以申请购买一套安居房：

（一）在本省城镇无住房和无购房记录，或者家庭人均住房建筑面积低于所在市、县、自治县上一年度城镇居民家庭人均住房建筑面积；

（二）本省户籍居民家庭成员至少一人或者引进人才已在海南连续两年缴纳城镇职工基本养老保险或者个人所得税，且每年在海南实际居住时间不少于一百八十三天；

（三）省和市、县、自治县人民政府规定的其他条件。

省人民政府和市、县、自治县人民政府可以对安居房保障对象的范围作适当调整，并向社会公布。

本条第一款所称家庭成员包括居民本人、配偶及未成年子女。

第四条　省人民政府负责全省安居房建设和管理的指导、督促和监督检查工作，对市、县、自治县人民政府安居房建设情况实施评价考核。

市、县、自治县人民政府负责组织实施本行政区域内安居房的建设和管理工作。

市、县、自治县人民政府应当明确安居房保障实施机构，负责安居房轮候、分配、代持政府产权、上市交易、换购等具体工作。

第五条　省人民政府住房和城乡建设部门应当会同相关部门根据城镇居民住房现状和总体需求、人口增长、住房保障预期目标等，编制全省住房发展规划，明确全省及各市、县、自治县安居房建设目标任务。

市、县、自治县人民政府根据建设目标任务编制本市、县、自治县住房发展规划，制定年度建设计划，明确安居房建设规模、项目选址、土地供应等内容，并向社会公布。

县级以上人民政府应当积极采取措施，创新机制，加大安居房的建设和供给力度，提高安居房保障率。

第六条　安居房建设项目的选址应当根据国土空间规划、城市功能定位和产业布局，优先安排在交通便捷、生活和工作便利、配套设施完善的区域，促进职住平衡、产城融合。项目配套建设的基础设施和公共服务设施，应当与主体工程同步规划、同步建设、同步交付使用。

第七条　市、县、自治县人民政府应当将安居房项目用地纳入土地利用年度计划，单列指标，优先安排，做到应保尽保。

鼓励在符合规划的条件下将城镇规划区、产业园区等人口聚集区域已供应的工业、仓储、商业、办公等存量非住宅建设用地依法改变用途用于建设安居房。

鼓励开发企业利用存量住宅用地建设安居房，并在项目融资、商品住宅建设计划安排等方面给予政策支持。

划拨住宅用地可以依法补办出让手续用于建设安居房。

第八条　新供应的安居房建设用地，采取招标、拍卖、挂牌方式出让。市、县、自治县人民政府应当建立房价地价联动和土地出让价格熔断机制，按照“限房价、控地价、竞品质”的原则确定新供应安居房项目建设用地竞得人。

利用新供应用地和存量用地建设的安居房项目，应当纳入市、县、自治县安居房年度建设计划统筹管理，并由市、县、自治县人民政府对房源进行统一分配。鼓励探索创新安居房建设筹集方式和供地方式，可通过集中新建、配建、收购、存量市场化商品住房转化等方式多渠道筹集安居房房源。

第九条　省人民政府住房和城乡建设部门应当会同相关部门制定安居房建设技术导则。安居房建设应当坚持绿色、低碳、节能、环保理念，推行绿色建筑、装配式建筑和全装修建设方式。

安居房套型面积以一百平方米以下中小套型为主。各种套型房源供应应当与基本住房需求相匹配，并根据家庭人口数量增长和人口结构变化情况，逐步满足改善型住房需求。

第十条　安居房项目建设应当严格执行规划和施工许可、质量监督、工程监理、竣工验收等程序和国家、本省关于保障性住房建设的技术标准及强制性规定，落实建设、勘察、设计、施工、监理等参建各方主体责任。

县级以上人民政府住房和城乡建设等主管部门应当加强对安居房项目建设全过程的监督管理，确保工程质量安全。

第十一条　安居房项目享受以下政策：

（一）按照国家和海南自由贸易港有关规定，减免行政事业性收费和政府性基金，享受税收优惠政策；

（二）按照国家规定取得住房公积金贷款、金融机构开发性、政策性融资支持及贷款利率优惠；

（三）简化项目审批流程，优先办理土地、规划、建设和销售等审批手续；

（四）国家和海南自由贸易港的其他优惠政策。

第十二条　安居房实行现房销售制度，其每平方米销售均价按照项目所在市、县、自治县上一年度城镇居民家庭房价收入比不超过十倍确定，或者不得高于所在市、县、自治县上一年度市场化商品住房销售均价的百分之六十，具体价格由市、县、自治县人民政府结合当地市场化商品住房均价、居民家庭收入等因素确定。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。

第十三条　安居房实行轮候分配制度，综合考虑工作和居住就近、便利等因素，合理分配房源。市、县、自治县人民政府应当根据安居房房源数量、申购人数等情况制定轮候规则，做到公平公正公开。

对法律、法规或者国家规定应优先保障且符合购房条件的家庭，以及无住房、人均住房建筑面积相对小、收入相对低、落户时间早、居住时间长、未成年子女多的家庭予以优先安排。

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。省人民政府可以根据法律法规和国家政策对政府持有的安居房产权份额的处置适时作出规定。

符合本省规定换购条件的，购房人可以申请换购一次较大户型的安居房。换购人按照评估价格补交差价，原购安居房由政府收回。具体办法由省人民政府制定。

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。

第十五条　省人民政府应当根据本规定制定安居房管理办法。

市、县、自治县人民政府应当结合本地区实际，制定实施办法或者细则，明确安居房申请、审核、公示、轮候、分配、定价、封闭流转、上市交易和换购等制度。

省人民政府住房和城乡建设部门应当建立全省住房保障和房地产信息化管理平台，将安居房建设和管理工作纳入信息化管理平台进行规范管理。

第十六条　购房人在提供户籍、住房、城镇职工基本养老保险、个人所得税、在海南实际居住时间等材料时弄虚作假，或者采取贿赂等不正当手段申请购买安居房的，由市、县、自治县人民政府住房和城乡建设部门驳回其申请，自驳回申请之日起五年内不予受理其安居房申请；已购买安居房的，由市、县、自治县人民政府决定收回安居房，并由住房和城乡建设部门或者综合行政执法机构处一万元以上五万元以下罚款，已办理不动产权证的，依法注销不动产权证，且五年内不得再次申请购买安居房，并在个人征信记录中作不良行为记录。

购房人擅自改变安居房居住用途用于生产、经营等活动的，由市、县、自治县人民政府住房和城乡建设部门或者综合行政执法机构没收违法所得，责令限期改正；逾期未改正的，由市、县、自治县人民政府决定收回安居房，已办理不动产权证的，依法注销不动产权证。

住房和城乡建设部门和其他相关管理部门的工作人员在安居房建设管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十七条　本规定自2022年1月1日起施行。