

# 陵水黎族自治县人民政府办公室

陵府办函〔2020〕45号

## 陵水黎族自治县人民政府办公室 关于印发《陵水黎族自治县安居型商品住房 建设工作实施方案》的通知

各乡、镇人民政府，县政府直属各单位：

《陵水黎族自治县安居型商品住房建设工作实施方案》已经十四届县委常委会第159次会议和十五届县政府第76次政府常务会议审议同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

陵水黎族自治县人民政府办公室

2020年6月7日

（此件主动公开）

# 陵水黎族自治县 安居型商品住房建设工作实施方案

为建立健全我县住房市场体系和住房保障体系，妥善解决好本地居民、引进人才及基层教师医务人员住房问题，根据省委省政府《关于开展安居型商品住房建设试点工作的指导意见》和《关于解决全省基层教师和医务人员住房问题》文件精神，结合我县实际，制定本实施方案。

## 一、目标任务

根据我县本地居民、引进人才及基层教师医务人员的住房现状和购房需求情况，通过建设面向符合条件的本地居民、引进人才及基层教师医务人员的安居型商品住房，解决以上人员的住房问题，提升本地居民、引进人才及基层教师医务人员的获得感、幸福感，真正享受到海南自贸区自贸港建设红利。

## 二、项目选址

安居型商品住房建设地点根据我县实际情况，综合考虑本地居民、引进人才及基层教师医务人员的购房需求意愿情况，按“就近建设、稳定队伍”的原则，选择在县城主城区内交通便捷、生活便利和配套设施完善的区域。项目具体选址如下：

（一）文黎安居型商品住房（一期、二期）项目：项目建设地址位于海南省陵水黎族自治县东南片区，地块北临陵水中心大道。

(二)老县委片区安居型商品住房项目：项目建设地址位于老县委经济适用房小区以北，中心大道以西，文化路以北，双拥路以东。

### 三、项目建设规模及建设时限

2020年至2022年三年计划开工建设安居型商品住房2500套，其中2020年计划开工建设文黎安居型商品住房(一期)项目1000套，2021年计划开工建设老县委片区安居型商品住房项目700套，2022年计划开工建设文黎安居型商品住房(二期)项目800套。文黎安居型商品住房(一期、二期)项目的一部分房源用于分配我县基层教师医务人员。项目用地具体情况如下：

(一)文黎安居型商品住房(一期、二期)项目。项目用地原为文黎限价商品房项目用地，规划用地面积77347平方米，拟建住宅楼22栋1800套。

(二)老县委片区安居型商品住房项目。项目规划用地面积31358.66平方米，拟建住宅楼7栋700套。

### 四、销售对象

安居型商品住房面向符合条件的本县居民家庭、引进人才及基层教师医务人员供应。

(一)在本县城镇从业的居民家庭，符合以下条件之一的，可购买安居型商品住房：

1.2020年4月28日前已在本县城镇落户，其家庭成员(含本人、配偶及未成年子女，下同)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本县城镇居民家庭人均住房面积的；

2. 2020 年 4 月 28 日后在本县城镇落户，其家庭成员在本县累计缴纳 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本县城镇居民家庭人均住房面积的；

3. 未在本县城镇落户，其家庭成员在本县累计缴纳 60 个月及以上个税和社保，累计实际居住 900 天及以上，且在本省城镇无住房和无购房记录的。

（二）在本县城镇从业的引进人才，符合以下条件之一的，可购买安居型商品住房：

1. 已在本县城镇落户，本人在本县累计缴纳 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本县城镇居民家庭人均住房面积的。

2. 未在本县城镇落户的各类引进人才，本人在本县累计缴纳 36 个月及以上个税和社保，累计实际居住 540 天及以上，且其家庭成员在本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，本人在本县累计缴纳 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本县城镇居民

家庭人均住房面积的。

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，本人在本县累计缴纳 12 个月及以上个税和社保，累计实际居住 180 天及以上，且其家庭成员在本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，本人在本县累计缴纳 12 个月及以上个税和社保，累计实际居住 180 天及以上，且其家庭成员在本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 年以上且已在本县服务 1 年以上的柔性引进高层次人才，本人在本县累计缴纳 12 个月及以上个税和社保，累计实际居住 180 天及以上，且其家庭成员在本省城镇无住房和无购房记录的；

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

（三）在本县城镇从业的基层教师医务人员，符合基层教师

医务人员定义,及符合以下购房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,可购买安居型商品住房:

### 1. 基层教师医务人员定义

基层教师是指在乡镇及以下(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(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,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。

### 2. 购房条件

(1) 家庭成员(含本人、配偶和未成年子女,下同)在本县城区域无住房且无购房记录的。

(2) 家庭成员在本县城区域内拥有1套住房,但人均住房面积低于本县城镇居民家庭人均住房面积的。

本地居民家庭、引进人才、基层医务人员申请购买安居型商品住房,申请人须具备上述购房资格条件,其中,实际居住时间按应缴纳个税和社保时间的一半计算。本意见印发之日前,缴纳个税和社保时间已达到上述要求的,不再核实实际居住时间;未达到上述要求的,须核实本意见印发之日后缴纳个税和社保时间对应的实际居住时间。

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。

## **五、销售价格**

安居型商品住房的销售价格根据建设成本（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，销售价格原则上不超过 8000 元/m<sup>2</sup>。

## **六、建设交易管理**

（一）安居型商品住房采取县政府统筹、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，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），套型建筑面积原则上不超过 100 平方米，基层教师医务人员的安居型商品住房面积标准可适当放宽，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，累计在本省缴纳15年及以上个税和社保的（基层教师医务人员需履行承诺购房后服务5年期满），累计在本省缴纳个税和社保满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（基层教师医务人员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），可以上市交易。

（六）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，报县政府批准后实施。在项目土地出让时，由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、管理的，由县自然资源规划、住建(房管)、教育、卫健等部门依照各自职责追究责任。

(二) 本地居民、引进人才的安居型商品住房项目分配方案由县住房保障管理中心牵头，会同县住建(房管)、自然资源规划等部门制定，明确轮候原则和排序等，报县政府批准后实施，同时根据分配方案开展购房资格审查工作。

(三) 基层教师医务人员的安居型商品住房项目分配方案，由县教育或卫健部门牵头，会同县住建(房管)、自然资源规划等部门制定，明确轮候原则和排序等，报县政府批准后实施，同时根据分配方案开展购房资格审查工作。

(四) 县住房保障管理中心或教育或卫健部门、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，由县住房保障管理中

心或教育或卫健部门责令购房人退回所购住房，并按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。回购的具体办法由县政府研究制定。

（五）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照合同约定和相关规定，进行本地居民、引进人才、基层教师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。

（六）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。

（七）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，由县住房保障管理中心或教育或卫健部门会同县住建（房管）、自然资源规划部门责令退回安居型商品住房，并列入个人失信征信记录，实施联合惩戒。

（八）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、私舞弊,失职的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。

---

抄送：县委各部门，县人大办公室，县政协办公室，县武装部，县法院，  
县检察院，省属驻陵单位，各人民团体。

---

陵水黎族自治县人民政府办公室

2020年6月7日印发

---