

文昌市人民政府文件

文府〔2023〕174号

文昌市人民政府 关于印发《文昌市安居房分配销售方案》 的通知

各镇人民政府，各农场，市政府直属各单位，企事业各单位，各人民团体，中央和省驻文昌各单位：

《文昌市安居房分配销售方案》已经十六届市政府第33次常务会议讨论通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

文昌市人民政府

2023年6月14日

（此件主动公开）

文昌市安居房分配销售方案

根据《海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定》和《海南省人民政府办公厅关于完善海南自由贸易港住房保障体系的指导意见》（琼府办〔2022〕25号）要求，为切实解决我市本地居民和引进人才住房问题，进一步加强安居房监督管理机制，确保安居房分配销售工作公平公正、公开透明，结合我市实际，制定本方案。

一、售房原则

1. 坚持公开、公正、公平的原则。
2. 坚持统一规划、统一建设、定向销售的原则。

二、操作主体

安居房的分配销售工作由市安居房分配销售工作领导小组办公室与市住房城乡建设局具体负责指导、监督、审核住房分配销售工作；市自然资源和规划局、市发展改革委、市公安局、市民政局、市税务局、市委人才发展局、人力资源社会保障局、市退役军人事务局、市社会保险服务中心、文城镇政府等有关部门根据职责配合做好本地居民和引进人才资格审查等相关工作。

三、部门职责

市住房城乡建设局：负责指导、监督、审核本地居民和引进人才家庭申购安居房资格和分配销售工作；

市发展改革委：会同市住房城乡建设局、市自然资源和规划部门根据市政府批准的安居房项目销售指导价均价，合理确定安居房的“一房一价”销售价格等相关工作；

市自然资源和规划局：负责做好申购安居房的本地居民和引进人才家庭不动产情况核查等相关工作；

市公安局：负责做好申购安居房的本地居民和引进人才家庭户籍及每年在本省实际居住时间核查等相关工作；

市民政局：负责做好申购安居房的本地居民家庭婚姻状况核查等相关工作；

市委人才发展局：负责做好申购安居房的引进人才身份核查等相关工作；

市税务局：负责做好申购安居房的本地居民申请家庭和引进人才缴纳个税情况核查等相关工作；

市退役军人事务局：负责做好申购安居房的退役军人、烈士遗属和优抚对象身份核实等工作；

市人力资源社会保障局：负责做好申购安居房的技能人才资格核查等工作；

市社会保险服务中心：负责做好申购安居房的本地居民申请家庭和引进人才在本市缴纳城镇从业人员基本养老保险情况核查等相关工作；

文城镇政府：配合市住房城乡建设局做好申购安居房的受理

工作。

四、房屋定义及产权份额

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，实行政府与承购人按份共有产权，面向符合条件的本地城镇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。

安居房产权份额在购房合同中约定。其中，承购人拥有 70% 产权份额，政府拥有 30% 产权份额，政府产权份额由市住房和城乡建设局代持。

五、销售价格

安居房实行现房销售制度，按《商品房销售管理办法》（原建设部令第 88 号）有关规定执行。安居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）、项目所在区位、周边配套、开发企业合理利润等因素综合考虑确定。具体销售价格，以市政府批准安居房项目的销售指导价均价为准。单套安居房销售价格以销售均价为基础，结合房屋位置、楼层、朝向等因素确定，上下浮动比例不超过百分之十。

安居房销售均价和单套销售价格应在销售前确定，面向社会公开并在销售现场公示。除标示的房价和国家、本省规定购买方应负担的税费、住宅专项维修资金等法定事项外，任何单位和个人不得再向承购人收取其他费用或变相收费。

六、车位产权及配套设施管理

安居房住宅小区内的车位、车库及配套设施的产权和使用，依据《中华人民共和国民法典》《海南经济特区物业管理条例》等规定确定。

安居房住宅小区内地下室的车位纳入建筑安装成本，其产权归开发建设单位所有，住宅区内安居房承购人按照公平、自愿原则向开发建设单位租赁或购买车位。

市发展改革委要会同市住房城乡建设局、市自然资源和规划局等部门合理确定安居房车位租赁和销售指导价格，并建立动态调整机制，及时向社会公布。

注明：项目总建设成本+税费+利润（不得超过6%）=出售住宅（含商业）回收成本+出售车位回收成本。

七、申请要求

申请安居房以家庭为单位，家庭成员包括申请人、申请人配偶和未成年子女。引进人才和年满22周岁单身居民可以个人身份申请。已申购安居房家庭未成年子女成年后可单独组成家庭申请，或者年满22周岁后以单身居民身份申请。

八、申报条件

（一）申请购买安居房的本省户籍居民家庭应当同时符合以下条件：

1. 本省户籍居民家庭的家庭成员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本市上一年度城镇居民家庭人均住房建筑面积(申报时若本市上年度城镇居民家庭人均住房建筑面积尚未公布,则以上上年度的数据为准,下同);

2.家庭成员至少1人在提出申请之日前已在本市连续3个月(含3个月)以上缴纳城镇从业人员基本养老保险或者个人所得税,并承诺购房后继续在我市连续缴纳累计满2年城镇从业人员基本养老保险或者个人所得税,且每年在本省实际居住时间不少于183天;

3.申请人具有完全民事行为能力;

4.符合本省、市有关房地产市场调控政策规定;

5.省、市人民政府规定的其他条件。

2020年4月29日《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)印发前已在本市落户的居民家庭,同时符合本款第1、3、4、5项规定条件的,可以申购1套安居房。

(二)申请购买安居房的引进人才应当同时符合以下条件:

1.经我省、市人才部门认定的各类引进人才(2018年5月13日后经认定的各类高层次人才,或全日制大专及以上学历人才,或具有中级以上专业技术职称、技师以上职业资格或执业资格的人才)。

2.家庭成员在本省城镇无住房和无购房记录,或者家庭人均住

房建筑面积低于本市上一年度城镇居民家庭人均住房建筑面积的；

3. 本人在提出申请之日前已通过引进人才落户本市，或者已在本市连续 3 个月（含 3 个月）以上缴纳城镇从业人员基本养老保险或者个人所得税，并承诺购房后继续在我市连续缴纳累计满 2 年城镇从业人员基本养老保险或者个人所得税，且每年在本省实际居住时间不少于 183 天；

4. 符合本省、市有关房地产市场调控政策规定；

5. 省、市人民政府规定的引进人才等其他条件的。

（三）其他事项：

1. 中央和省驻文昌单位以及航天城起步区等各类产业园区企业职工城镇从业人员基本养老保险或者个人所得税的缴纳地不在本市但实际在本市工作，且具备本地居民家庭或引进人才安居房申报的其他条件，可凭所在的单位出具相关证明进行申请。

2. 对于上一年度缴纳社保人员超过 50 人（含本数）或登记注册在现代产业园管委会辖区的企业，其本单位急需紧缺人才需申请购买安居房时，在社保或个税缴纳时间还不满足情况的时候，可以允许企业承诺进行容缺办理。

3. 公开招录、公开选调、调任、转任到本市（含中央和省驻文昌单位）的公务员，以及通过公开招聘或组织调动等形式进入本市事业单位（含中央和省驻文昌单位）、法定机构的工作人员，且具备本地居民家庭或引进人才安居房申报的其他条件，可以申

购 1 套安居房。

4. 引进人才购买安居房后，不再享受省、市相关住房补贴政策。

九、限制条件

申请人及其家庭成员具有下列情形之一的，不得申购安居房：

（一）在本省城镇已签订住房购买合同或产权调换形式的征收（拆迁）补偿协议，或持有未办理受赠、继承手续或其他未办理不动产登记手续的住房，且按前述住房计算的家庭人均住房建筑面积超过本市上一年度城镇居民家庭人均住房建筑面积的；

（二）在本省城镇有自有产权住房家庭夫妻离异后，任何一方在办理离婚登记或离婚判决生效之日起 3 年内单独提出申购的；

（三）已购买过政策性住房（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；

（四）被列入住房保障失信惩戒名单、个人征信记录中有住房保障领域不良行为记录，且仍在安居房申购限制期内的。

（五）省、市人民政府规定的其他限制条件。

申请人及其家庭成员应在申购安居房时，对不存在以上任何情形作出承诺。

十、申请方式

安居房购房资格申请实行常态化受理。符合条件的本地居民家庭、单身居民、引进人才通过线下服务窗口（设在市住房保障管理中心安居房受理窗口）或线上方式（1. 手机下载海易办 APP，

登录后选择海安居提出申请；2. 登录链接：<http://e.hizj.net/shengting/home/hsip/#/>)提出申请。住房、社保或个税等相关证明材料，并签署同意接受相关状况核查以及核查结果予以公示的书面文件。

十一、申报材料

(一)《文昌市安居房申请表》

(二) 申请人及家庭成员身份证复印件（原件核对）；

(三) 申请人及家庭成员户口本复印件（原件核对）；

(四) 婚姻证明材料（结婚证、离婚证、已生效法院调解书或判决书等）；

(五) 引进人才提供人才认定证明文件等材料（高层次人才提供高层次人才认定材料；其他人才提供个人学历学位证书或个人职称证书）；

(六) 其他必要材料。

线上方式申报根据系统提示填写相关信息并上传相关材料即可，无需提供以上纸质材料。

十二、审核程序

市住房城乡建设局收到申请后，联合相关部门按照以下程序完成审核工作：

(一) 受理。市住房城乡建设局对申请材料进行检查，材料齐备且符合规定形式的，予以受理，并现场或在规定期限内向申

请人出具受理回执；申请材料不齐全或者不符合规定形式的，应当现场或者在规定期限内书面一次性告知需要补充的材料。

（二）审查。市住房城乡建设局向申请人正式出具受理回执后，会同人才、公安、人社、税务、社保、民政、不动产登记等部门，对申购家庭或个人的购房资格联合审查。

（三）公示。经审查符合购买安居房条件的申请人名单，由市住房城乡建设局在市政府门户网站公示，公示时限不少于10日。

（四）确认。经公示无异议或异议不成立的，由市住房城乡建设局向符合规定条件的申购人出具《安居房准购通知书》。

十三、异议处理

对公示有异议的，应当在公示期间内向市住房城乡建设局书面提交复核申请。市住房城乡建设局应当在受理申请后组织复核，并将复核结果书面告知申请人。

申请人对涉及本人的公示复核结果不服的，可依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

十四、安居房准购通知书管理

《安居房准购通知书》自出具之日起3年内有效。市住房城乡建设局应当在《安居房准购通知书》有效期内组织申请人参加选房。已取得《安居房准购通知书》的申请人，其家庭成员、户籍、住房等与购房资格条件相关的情况在选房前发生重大变更的，应当及时向市住房城乡建设局如实报告。市住房城乡建设局

在实施选房工作前，应对持有《安居房准购通知书》的申请人购房资格进行复核，对因家庭情况发生重大变更不再符合申请条件的申请人，应取消其选房资格，收回《安居房准购通知书》。

十五、房源轮候和分配方式

（一）房源轮候原则。安居房实行轮候制度，市住房城乡建设局根据申请人家庭情况实行轮候登记管理，在选房活动销售公告中明确优先对象。

申请人家庭成员有以下情形之一，且无自有产权住房的，参加安居房选房活动可按照以下先后顺序进行排序优先选房：

1. 在本市主城区内在编在岗的教师和医务人员；
2. 在本市辖区内从事教育和医疗卫生机构工作并在编在岗的职工；
3. 在本市工作的省、部级以上劳模；
4. 荣获二等功以上奖励的退役军人；获得省部级或战区级以上表彰的退役军人；以退休方式移交政府安置的退役军人；烈士遗属；
5. 由海南省消防救援总队统一领导管理，被授予消防救援衔的国家综合性消防救援队伍在职人员；
6. 2018年5月13日后经省、市人才部门认定的高层次人才。
7. 申请人家庭成员中有重残人员或者属于优抚对象的；
8. 现居住的自有产权住房经鉴定属应当拆除或停止使用的

危房；

9. 其他依规定可优先安排住房的。

10. 市住房城乡建设局要结合安居房项目的房源数量和申购人数情况，按照法律、法规或者国家、省有关政策文件，综合考虑申购对象家庭住房、落户时间、缴纳社保和个税时间等因素，定期调整轮候规则经市政府批准后实施。

（二）分配方式。符合条件的购房对象以电脑摇号方式抽取选房顺序编号，再按顺序编号到现场进行选房。由市住房城乡建设局会同市公证处组织选房。

1. 因申请人特殊原因不能到场而委托他人选房的，应出具申请人的书面授权委托书。

2. 参加人员在选房时，先按顺序通过电脑摇号抽取选房顺序编号，然后再按顺序编号到现场进行选房，房号选定后不得更改。

十六、申购资格管理

申购人有下列情形之一，并累计 2 次以上的，其取得的《安居房准购通知书》失效，且自失效之日起 5 年内再次申请购买安居房时不予受理：

（一）提交安居房选房申请且被确认为选房对象，当期房源供应时，未在规定时间内参加选房的；

（二）参加选房活动但未选定房源的；

（三）选定住房未签订《安居房选房确定书》的，或者签订

后，在规定时限内未签订购房合同的；

（四）因自身原因导致签订的购房合同被解除的。

十七、转让管理机制

（一）安居房自签订购房合同之日起 10 年内实行封闭流转。封闭流转期间，承购人确需转让安居房的，应当向市住房城乡建设局提出申请，经批准同意后可向符合条件的轮候对象转让，政府在同等条件下可以优先回购。转让和回购价格最高不超过原购房价格与总房款的利息之和（按照中国人民银行同期对应期限存款基准利率计算利息）。

封闭流转期内向符合条件的轮候对象转让的安居房，住房性质和产权份额保持不变。

（二）安居房自签订购房合同之日起满 10 年的，可以上市交易。政府在同等条件下具有优先购买权。安居房被上市转让或政府优先购买的，承购人按产权份额获得出售住房的总房价款的相应部分。

安居房上市转让的，住房性质转变为市场化商品住房。承购人据此办理变更登记的，由市住房城乡建设局出具相关材料。

十八、监督管理

（一）由市住房城乡建设局牵头，会同市自然资源和规划局、市委人才发展局、市人力资源社会保障局等部门制定安居房分配销售方案，报市政府批准后实施。

（二）由市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、市委人才发展局、市人力资源社会保障局等部门负责监督建设单位和承购人应签订安居房买卖合同，在合同中明确相关购房信息、转让条件、违约责任等内容。对承购人提供材料时弄虚作假、未完成承诺，或采取贿赂等不正当手段申请购买安居房的，依照《海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定》有关规定处理。

（三）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，由市市场监督管理局依法处理。

（四）承购人擅自改变安居房居住用途用于生产、经营等活动的，依照《海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定》有关规定处理。

十九、其他说明

（一）2021年12月1日《海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定》印发，在2022年1月1日之前已批准建设的安居房项目，安居房产权份额以及上市交易的增值收益按照《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）和《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）的有关规定执行。

本方案自发布之时起施行，此前《文昌市基层教师和医务人员安居房分配销售方案》（文府办〔2022〕31号）相关规定与本

方案不一致的，以本方案为准。

（二）本方案由市住房城乡建设局会同市自然资源和规划局、市委人才发展局、市人力资源社会保障局等部门负责解释。

抄送：市委各部门，市人大办，市政协办，市法院，市检察院，
市人武部。

文昌市人民政府办公室

2023年6月14日印发
