## **关于《崖州金色家园安居型商品住房**

## **申报审核方案》的政策解读**

近日，崖州区人民政府印发《崖州金色家园安居型商品住房申报方案》，启动崖州金色家园安居型商品住房申报工作。为贯彻落实好省、市安居型商品住房的政策规定，进一步明确相关政策具体执行口径和要求，主动服务广大群众，保证政策有效贯彻实施，特作如下政策解读：

**1.哪些人可以申请?**

崖州区辖区范围内基层教师，基层医务人员，崖州区城镇从业的居民家庭，崖州区引进人才（不含崖州湾科技城控规范围）。

**2.相关政策文件和申请表在哪里获取？**

可通过三亚市崖州区人民政府网、“古韵崖州”查询了解相关政策文件。申请人可自行在“三亚市崖州区人民政府网http://yz.sanya.gov.cn/”悬浮移动小窗口“崖州金色家园安居商品房申请”下载、或“古韵崖州”微信公众号，右下角“安居房”阅览政策和下载电子表格。申请表采用A4纸双面打印，填写完毕后，打印出纸质申请表。也可到科技城大社区窗口领取纸质申请表。提倡申请人下载电子表格填报。

**3.相关政策咨询热线电话？**

如咨询崖州金色家园安居商品房申请政策，可电话咨询：88840001。

 **4.申请表和相关材料提交地点在哪？**

申请表填报完毕后，教师和医务人员提交至所在单位（学校、医院等），崖州区城镇从业的居民家庭及引进人才提交至崖州湾科技城大社区窗口。

崖州湾科技城大社区综合服务中心地址：三亚市崖州大道保利青椰广场二楼202社会事务受理服务中心，办公电话：88837758,88838261

**5.科技城大社区综合服务中心的服务时间**

周一至周五上午8:15-12:00；下午15:00-18:00。

**6.申请截止日期是什么时候？**

即日起至2021年9月15日，逾期不再受理申请。

**7.安居型商品住房属不属于政策性住房？**

属于，且一个家庭只能购买一套。

**8.教师和医务人员符合什么条件能申请购买？**

崖州区辖区内公办中小学、幼儿园在编在岗的教师（含特岗教师）、编外在岗教师，以及与崖州区政府合作办学学校专任教师。

崖州区辖区内公办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）。

上述基层教师和医务人员满足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，可购买本安居型商品住房。

1.其家庭成员在海南省城镇无住房且无购房记录。

2.具有三亚市户籍，其家庭在海南城镇拥有1套住房，但人均住房面积低于三亚市城镇居民家庭人均住房面积（33平方米）。

**9.基层教师和医务人员申请崖州金色家园安居型商品住房有要求社保和个税缴纳年限吗？**

基层教师和医务人员申请本安居型商品住房，不要求社保和个税缴纳年限，但需满足《崖州金色家园安居型商品住房申报审核方案》的其他条件。

**10.本地居民符合什么条件能申请购买？**

根据《崖州金色家园安居型商品住房申报审核方案》第五条，在崖州区城镇从业的居民家庭居民家庭，符合以下条件之一的，可购买本安居型商品住房。

（1）《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）印发之日——2020年4月28日前已在三亚市崖州区城镇落户，其家庭成员在海南省城镇无住房和无购房记录的，或在海南省城镇拥有1套住房且人均住房面积低于三亚市城镇居民家庭人均住房面积的。

（2）2020年4月28日后在三亚市崖州区城镇落户的，其家庭至少一名成员在三亚市累计缴纳36个月及以上个税和社保，累计实际居住540天及以上，且在海南省城镇无住房和无购房记录的，或在海南省城镇拥有1套住房且人均住房面积低于三亚市城镇居民家庭人均住房面积的。

（3）未在三亚市崖州区城镇落户的海南户籍家庭，其家庭至少一名成员在三亚市累计缴纳60个月及以上个税和社保，累计实际居住900天及以上，且在海南省城镇无住房和无购房记录的。

**11.引进人才符合什么条件能申请购买？**

在崖州区城镇从业的引进人才（引进人才认定：2018年5月13日后新引进海南省各类人才，包括高层次人才，全日制大专及以上学历人才，具有中级专业职称、技师职业资格、执业医师资格或具有国家和海南省已明确规定可聘任中级专业技术职务的执业资格人才，以及崖州区经济社会发展急需紧缺人才。参考《三亚市人才住房保障实施细则》（三府办[2019]105号）、《关于进一步完善人才住房政策的通知》（三住建[2019]1316号））。且符合以下条件之一的，可购买本安居型商品住房。

（1）已在三亚市崖州区城镇落户，本人在三亚市累计缴纳24个月及以上个税和社保，累计实际居住360天及以上，且其家庭成员在海南省城镇无住房和无购房记录的，或在海南省城镇拥有1套住房且人均住房面积低于三亚市城镇居民家庭人均住房面积的。

（2）未在三亚市崖州区城镇落户的各类引进人才，本人在三亚市累计缴纳36个月及以上个税和社保，累计实际居住540天及以上，且其家庭成员在海南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，本人在三亚市累计缴纳12个月及以上个税和社保，累计实际居住180天及以上，且其家庭成员在海南省城镇无住房和无购房记录的，或在海南省城镇拥有1套住房且人均住房面积低于三亚市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，本人在三亚市累计缴纳12个月及以上个税和社保，累计实际居住180天及以上，且其家庭成员在海南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，本人在三亚市累计缴纳12个月及以上个税和社保，累计实际居住180天及以上，且其家庭成员在海南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年以上且已在三亚市服务1年以上的柔性引进高层次人才，本人在三亚市累计缴纳12个月及以上个税和社保，累计实际居住180天及以上，且其家庭成员在海南省城镇无住房和无购房记录的。

（7）公开招录、公开选调、调任、转任到三亚市崖州区(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崖州区事业单位(含中央驻琼单位和省直单位)、法定机构的工作人员，本人在三亚市累计缴纳12个月及以上个税和社保，累计实际居住180天及以上，且其家庭成员在海南省城镇无住房和无购房记录的。

**12.如何理解在本省城镇拥有 1 套住房且人均住房面积低于本市城镇居民家庭人均住房面积？**

申请人家庭成员（包括配偶和未成年子女）在海南省城镇拥有1套住房，且该套住房面积除以申请人家庭成员数量所得的人均住房面积低于本市城镇居民家庭人均住房面积。

****13.三亚市城镇居民家庭人均住房面积标准是多少？****

目前三亚市城镇人均住房面积为33平方米，本安居房项目以此数据作为资格审核依据。

**14.申请该安居型商品住房可以按揭支付吗？**

可以通过按揭贷款方式购买安居型商品住房。

**15.申请过公租房能否再申请该安居型商品住房？**

申请人家庭成员已享受住房补贴或者配租政策性住房的，可以申请购买安居型商品住房，但提出申请前应当停止享受住房补贴或者退出配租政策性住房。因此，申请退出公租房的，可以申请购买安居型商品住房。

**16.对申请者的家庭或者个人年收入是否有要求？**

根据《崖州金色家园安居型商品住房申报审核方案》规定，申请购买安居型商品住房对申请者有家庭或者个人年收入没有要求。

**17.家庭成员如何定义？**

《崖州金色家园安居型商品住房申报审核方案》所指家庭成员仅含本人、配偶及未成年子女。

**18.单身人员申请需年满多少周岁**？

根据《崖州金色家园安居型商品住房申报审核方案》第五条，申请人单身的，申请时需年满22周岁；年满22周岁成年子女，无论其户口与父母是否在同一个居民户口登记簿均可单独购房。

**19.离异人员申请购买有什么特殊要求？**

根据《崖州金色家园安居型商品住房申报审核方案》第五条，申请人离异，且婚内家庭名下已有住房的，申请时需离异满3年；离异夫妻双方均未曾享受过政策性住房，符合购房条件的双方均可申请安居型商品住房，但需离异满3年；离异夫妻双方婚前或婚姻存续期间仅享有一套政策性住房的，离异后的政策性住房归属方不能申请安居型商品住房，另一方可以申请，但需离异满3年。

**20.如何理解累计缴纳个税或社保和累计实际居住时间？**

累计缴纳个税或社保是指申请时，申请人提供的其本人或家庭成员其中一人所缴纳个税或者社保材料中确定缴纳的时间之和；累计实际居住时间是指申请时，申请人或家庭成员其中一人在本市实际居住的时间之和。

**21.崖州金色家园安居商品房的房屋售价为多少？**

售价为9000元/平方米—9980元/平方米。

**22.房屋套型建筑面积为多少，是否含公摊？**

本安居型商品住房，户型为100平方米三房两厅两卫和120平方米四房两厅两卫”，建筑面积包括内建筑面积和分摊的共有建筑面积，具体以房屋不动产登记证或房屋销售合同载明数据等证明材料为准。

**23.方案所说的住房指的是哪些？**

根据《崖州金色家园安居型商品住房申报审核方案》第五条，包括商品住房、自建住房、征收安置住房、政策性住房等，含二手房、已转让的住房。通过合法继承、司法裁判、司法仲裁、赠与或征收补偿安置等方式获得的住房，均纳入家庭实际拥有的住房套数计算。

**24.已购买政策性住房能否在购买安居型商品住房？**

根据《崖州金色家园安居型商品住房申报审核方案》第五条，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、涉公商品住房等)的家庭，不得再申请本安居型商品住房。

**25.如何理解界定是否属于崖州区城镇落户？**

户籍的确定以公安部门户籍登记为准，并随时更新。当前崖州区城镇户籍有：东关社区居委会、雀信社区居委会、东京社区居委会、中和社区居委会、龙港社区居委会、文明社区居委会、梅联社区居委会、城东村委会、拱北村委会、崖城村委会、城西村委会、水南村委会、港门村委会、乾隆村委会、临高村委会、保平村委会。

**26.如何确定轮候顺序？**

申报工作完成后，崖州区政府根据申请对象家庭落户时间、缴纳个税和社保时间等多重因素合理确定轮候规则和轮候顺序，制定轮候方案。

**27.购买后是否可以转让？**

可以转让，但是有条件限制。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），第七条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。购房人自购房合同网签备案之日起，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，可以上市交易。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。

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。

**28.虚假申报如何处理？**

(1)对申报人弄虚作假、隐瞒家庭住房条件等真实情况，骗购购房资格或未达到承诺服务年限终止服务的，经查实后进行全省通报，家庭成员不得申请安居型商品住房，由区住建部门会同区教育、区卫健、区自然资源规划部门责令退回安居型商品住房，列入个人征信黑名单，实施联合惩戒；涉嫌犯罪的，移送公安机关，依法追究刑事责任。申报人是国家机关企事业单位职工的，纪检部门予以政纪党纪处理。

（2）对在申报过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、失职渎职、与申报人串通弄虚作假骗取申报资格的相关单位及工作人员，经查实后进行全省通报，予以政纪党纪处理；涉嫌犯罪的，移送公安机关，依法追究刑事责任。

（3）区住建部门会同区教育、区卫健、区自然资源规划、区市场监督管理等部门建立联合监督检查机制，加强对本安居型商品住房项目建设交易等方面的监督检查，严禁以“卖指标”等名义变相倒卖。