**崖州区人民政府**

**关于印发《崖州金色家园安居型商品住房申报审核方案》的通知**

崖州区各相关单位、有关人员：

根据《崖州金色家园安居型商品住房申报审核方案》，为做好崖州金色家园安居商品住房的申报工作，现印发崖州金色家园安居型商品住房申报方案如下：

1. 政策依据

为进一步贯彻落实习近平总书记“4.13”重要讲话和《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》精神，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，切实解决崖州区基层教师、基层医务人员、崖州区城镇从业的居民家庭和崖州区引进人才的住房困难问题。现根据《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）、《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）、《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》（三府办〔2020〕148号）等有关文件规定,结合我区实际，制定本方案如下：

二、工作原则

本次申报工作实行“三级审核、两级公示”的工作机制，采取“统一表格、统一审核、统一公开、统一标准”的方式实施。申报工作完成后，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。

三、项目信息

本次申购房源为崖州金色家园安居型商品住房，位于崖州区政府两旁，共计建设922套安居型商品房，户型为100m2三房两厅两卫和120m2四房两厅两卫,售价为9000元/平方米—9980元/平方米。

1. 申请日期

申请人应自本方案印发之日起至2021年9月15日提出申请，逾期不再受理。

五、销售对象及条件

销售对象为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，详见附件1，下同），优先满足教师和医务人员，兼顾崖州区城镇无房居民和崖州区引进人才。

**（一）崖州区辖区范围内基层教师和基层医务人员**

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，其家庭在海南省城镇拥有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平方米下同）。

**（二）崖州区城镇从业的居民家庭**

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。

**（三）在崖州区城镇从业的引进人才（不含崖州湾科技城控规范围）**

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），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。

购买本安居型商品住房，申请人须具备上述购房资格条件之一，其中，实际居住时间按应缴纳个税和社保时间的一半计算。2020年4月28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；未在2020年4月28日前达到缴纳个税和社保时间要求的，须核实2020年4月28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、涉公商品住房等)的家庭，不得再申请本安居型商品住房。

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。

家庭成员包括购房人、配偶以及未成年子女，以居民户口薄登记为准。申请人单身的，申请时需年满22周岁；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；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。

户籍的确定以公安部门户籍登记为准（详见附件2），并随时更新。非本省户籍居民以前在海南工作过，有缴纳记录的，继续予以认可。在省外缴纳社保后转入海南购买住房的，省外缴纳的社保不予以认可。非本省户籍居民家庭不得通过补缴个人所得税或社会保险购买住房，对补缴个税或社保购房的不予认同。

本省户籍居民在省外高校就读，毕业后，户籍迁回海南的，以及本省户籍居民在省外参军或服兵役，转业或复员后，户籍迁回海南的，不视2020年4月28日之后户籍迁入的居民家庭，但需提供其户口迁移记录。海南各高校在读大学生集体户口不视为本省户籍，购房执行非本省户籍居民家庭政策。

港澳台同胞在海南购买住房参照非本省户籍居民家庭限购政策执行。外国人在海南购买住房参照非本省户籍居民家庭限购政策执行，且需符合国家安全等有关部门的要求。

六、申请程序

**（一）申请**

基层教师、基层医务人员可以向所在单位提出申请，城镇从业的居民家庭和崖州区引进人才向科技城大社区提出申请，并提交材料，包括：1.崖州金色家园安居型商品住房申请表；2.申请人本人、配偶及其未成年子女身份证、户口簿的复印件；3.婚姻证明材料复印件；4.三亚市缴纳社保或个税清单；5.家庭所有成员在海南省的房产证明（村（居）委会开具的有无自有住房证明，国家机关和企事业单位的需要单位提供无分配政策性住房等证明）；6.教师和医务人员需提供继续在本系统基层服务5年及以上承诺书和单位合同复印件；7.其他需要补充的材料。上述复印件提交原件查验。

**（二）受理申请**

申请人申报材料齐全且符合法定形式，所在单位或者科技城大社区应当即时受理，并做好汇总登记。材料不齐全的，应一次性告知需补正的材料；不符合申报条件的，应告知原因。

七、审核程序

**（一）初审**

教师、医务人员所在单位受理材料后，报区教育局、区卫健委负责初审，并将初审结果在所在单位公告；科技城大社区负责对本地居民及引进人才申报材料进行初审，区委组织部负责引进人才身份资格的审核。初审单位自受理申请之日起10个工作日内完成初审，重点核实申请人及家庭的人口、就业和住房等情况。

上述初审部门做出初审意见，并将申报表及申报材料报送区住建局。

**（二）复审**

区住建局对申报材料进行复审，对符合条件的申请人作出复审意见，并向社会公示7日无异议后，上报市住房保障管理中心。

**（三）终审**

市住房保障管理中心对申请人的申请材料进行终审并进行公示。

八、虚假申报处理措施

（一）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。

（二）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。

（三）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。

九、转让管理

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。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。

十、本方案由崖州区住建局负责解释。其他未尽事宜参照海南省、三亚市安居型商品住房相关规定执行。