

## 焦点 1 试点安居型商品住房

《通知》提出，健全住房供应和保障体系，满足居住需求。通过发展市场化商品住房、市场化租赁住房，满足省内居民多层次居住需求和省外居民旅游租赁住房需求；通过加大公共租赁住房保障力度，满足困难群众的基本住房需要；通过发展安居型商品住房，满足居民家庭基本住房需求。

### 什么是安居型商品住房

是我省参照省外做法、结合海南实际，创新提出的住房类型。目的是让符合条件的本地居民家庭和引进人才，能够以与自身收入水平相适应的价格购买一套住房，提升其获得感、幸福感，真正享受到海南自贸区（港）建设红利。

### 哪些人能买

主要面向无房或人均住房面积未达到平均水平的居民家庭销售，限定销售对象、销售价格、套型面积和转让条件，采取政府主导、市场化运作方式建设，具有政策保障性质的商品住房。

### 售价如何定

由各县市按照当地经济发展水平、居民可支配收入、物价水平、建设成本等实际情况确定，并在一定年限内实行封闭流转制度。今年省政府工作报告已将稳妥推进安居型商品住房建设列为重点工作任务之一。近期，我省拟在住房需求较大、住房价格较高、住房问题较突出的市县开展安居型商品住房试点建设。具体轮候条件、分配次序和销售价格等在试点建设中逐步完善。下一步，将根据试点情况，总结经验，分步实施，逐步推开。

## 焦点 2 对有2套及以上住房的本地居民家庭停售住房

为加快推进我省房地产业转型发展、提质增效，《通知》提出，鼓励存量商品住宅用地或项目转型发展为安居型商品住房、商业、办公等经营性房地产或租赁住房。下一步，我省将加快发展旅游地产、商业地产；继续实施棚户区改造和大力推进老旧小区改造，满足人民群众改善性住房需求；有序实施引进人才住房保障，积极创造良好的人才居住环境，推动实现全省人民住有所居。

为进一步遏制投机炒房行为，回归住房民生和居住属性，同时为防止占用过多社会公共资源，为自贸港建设提供充分的要素保障，参照国内部分城市的做法，《通知》提出本地居民购买多套住房的限购政策，对在我省已拥有2套及以上住房的本省户籍和常住居民家庭（含夫妻双方及未成年子女），停止向其销售安居型商品住房和市场化商品住房。

## 焦点 3 实行现房销售制度

为解决商品房预售制度带来质量投诉、合同纠纷、延期交房、配套设施不落实、违规销售甚至开发商收钱跑路等一系列问题，《通知》提出改革商品房预售制度，自文件印发之日起，新出让土地建设的商品住房，实行现房销售制度。按照国家《商品房销售管理办法》规定，现房销售的房屋应通过竣工验收且供水、供电、燃气、通讯等配套设施具备交付使用条件。

同时，为进一步明确部门职责，加强协同配合，分类精准施策，科学合理调控，《通知》提出建立和完善我省房地产市场平稳健康发展联席会议制度，省级各部门根据职责，研究提出土地、金融、财税、市场管理等多方面的政策措施。进一步加强规划引导、加强土地管理、完善金融税收政策、合理运用行政措施，指导市县精准施策。《通知》还要求，各级政府要加快建立房地产市场联合监管机制，明确各部门监管职责，通过建立联合查处机制、联合惩戒机制、资金监管机制、常态化信息发布机制、风险预警机制等，形成监管合力，进一步规范市场秩序。

## 发展四类住房 推动实现全省人民住有所居

《通知》提出发展公共租赁住房、安居型商品住房、市场化商品住房、市场化租赁住房四类住房，满足居住需求，推动实现全省人民住有所居。

**公共租赁住房**：保障对象为城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员住房困难家庭。

**安居型商品住房**：主要面向无房或人均住房面积未达到平均水平的居民家庭销售。

**市场化商品住房**：根据本地居民和引进人才改善性住房需求适度建设。

**市场化租赁住房**：根据在城镇就业、创业、务工和旅游度假养生的省内外居民租赁住房需求，加快发展。

本报讯 3月7日，在省新闻办召开的新闻发布会上，省住房和城乡建设厅厅长霍巨燃介绍我省房地产最新政策有关情况。据悉，我省将建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制，并创新提出发展安居型商品住房，以及实行本地居民多套房限购政策和商品住房现房销售制度等。

记者 钟起的

### 我省创新提出发展安居型商品住房

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，强化城市主体责任，加快建立房地产调控长效机制，保持我省房地产市场平稳健康发展，更好服务海南自由贸易试验区和中国特色自由贸易港建设。2020年3月7日，省委办公厅、省政府办公厅印发了《关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》（以下简称《通知》）。

《通知》提出明确总体要求、明确部门职责、落实主体责任、健全住房体系、分类精准施策、规范市场秩序、落实目标任务和加强组织领导等方面内容。其中核心内容是建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制，并创新提出发展安居型商品住房，以及实行本地居民多套房限购政策和商品住房现房销售制度等。

《通知》明确，各县市对本地房地产市场平稳健康发展负主体责任，避免将住房作为短期刺激经济增长的工具和手段，坚持因地制宜、综合施策，把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处。《通知》要求，各县市要制定“一城一策”工作方案，提出年度调控目标和具体政策措施，科学合理确定新建商品住房销售价格，使地价、房价、房租水平保持在合理区间，确保实现房地产市场平稳运行。



房产新政

# 我省推出安居型商品住房

继续坚持全域限购政策不改变

### 延伸

去年全省商品房销售均价 1.5万元/平方米左右

据介绍，我省2018年4月22日实施“全域限购”政策以来，房地产调控成效明显，基本达到预期目标。

2019年全省房地产开发投资同比下降22.1%，商品房销售面积、销售金额分别下降42.1%、38.8%，销售均价保持在1.5万元/平方米左右，价格基本平稳。