

中共海南省委办公厅文件

琼办发〔2018〕29号



中共海南省委办公厅 海南省人民政府办公厅 关于进一步稳定房地产市场的通知

各市、县、自治县党委和人民政府，省委各部门，省级国家机关各部门，各人民团体：

为贯彻落实《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》（中发〔2018〕12号）有关要求，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以供给侧结构性改革为主线，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，建立和完善房地产长效机制，坚决防范炒房炒地投机行为，经省委、省政府同意，现就有关事项通知如下：

一、做好本地居民住房保障和供应工作

坚持以人民为中心的发展思想，不断满足人民日益增长的美好生活需要，让海南改革发展成果更多更公平惠及本地居民，使其更有获得感。各市县要认真贯彻落实《关于进一步完善我省住房保障和供应体系的意见》（琼建房〔2018〕80号），加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，通过建设公共租赁住房、共有产权住房、限售商品住房、租赁住房以及实施棚户区改造，妥善解决好本地居民基本住房需求问题，推动从住有所居向住有宜居迈进。

二、强化“多规合一”，从严土地、规划管控

实行最严格的节约用地制度，实施建设用地总量和强度双控行动，确保海南建设用地总量在现有基础上不增加，落实《海南省总体规划（空间类2015—2030）》，严格自然生态空间用途管制。建设用地供应向建设自由贸易试验区和中国特色自由贸易港亟需的基础设施、产业发展、社会发展、民生需求等倾斜，大幅减少直至停止供应外销商品住宅项目用地。研究出台具体措施，鼓励和指导已出让尚未开发的商品住宅用地转型用于发展其它产业或共有产权住房、限售商品住房、租赁住房等。属于闲置土地的，按《海南省闲置土地认定和处置规定》等相关规定处理。

三、加强省级统筹管控

按照全省“一盘棋”统筹的思路，加强各市县商品住宅用地出让、规划报建和预售管控。各市县在办理商品住宅用地出让、规划许可和预售许可之前，须征求省国土资源厅、省规划委员会、

省住房城乡建设厅等省级行业主管部门意见。省国土资源厅、省规划委员会、省住房城乡建设厅等部门要结合房地产市场形势，按照总量控制、稳定市场的原则，进行严格把关。

四、实施全域限购

实行严格的限购政策，在已出台限购政策的基础上，实施全域限购。

五指山、保亭、琼中、白沙4个中部生态核心区市县建设的住房只能面向本市县居民家庭销售。

海口、三亚、琼海已实行限购的区域，非本省户籍居民家庭购买住房的，须提供至少一名家庭成员在我省累计60个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

上述区域之外，非本省户籍居民家庭购买住房的，须提供至少一名家庭成员在我省累计24个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

自本通知发布后户籍迁入本省的居民家庭只能购买一套住房，并须提供至少一名家庭成员在我省累计24个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

各市县要加强购房资格审查，规范住房交易行为。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。

关于引进人才的住房政策由省政府另行制定。

五、严格限贷、限制转让和价格备案管理

非本省户籍居民家庭在我省购买住房，申请商业性个人住房

贷款首付款比例不得低于70%。居民家庭或企事业单位、社会组织

在我省购买的住房，取得不动产权证满5年后方可转让。

对取得预售许可证的商品住宅项目，房地产开发企业要公开全部房源并明码标价，一次性对外销售，不得分期分批销售。商品住宅价格备案后，6个月内不得调高备案价格；调整备案价格的须重新备案。

六、严厉打击违法违规行为

各市县要深入开展房地产市场秩序专项整治，对违法违规行为依法依规从严从重进行处罚，并公开曝光。省住房城乡建设厅等单位要强化对市县的随机抽查、定向督查和明察暗访。对违法用地、违法建设行为，要按照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》相关规定严肃查处；对提供虚假证明、规避限购政策购买住房的个人，撤销其购房合同网签备案，5年内不得在我省购房；对未完成价格备案进行销售或超出备案价格销售的房地产开发企业，依法依规严肃查处，取消网签备案资格，并限制企业和法人代表在我省从事新的房地产开发业务；对违规销售的房地产中介机构及其工作人员，撤销经纪机构及人员备案资格，5年内禁止在我省从事房地产中介业务；对协助提供虚假证件材料骗取购房资格，或对购房资格审核不严的政府工作人员，依法依规追究责任。

七、加强监测预警

省直有关部门和各市政府要加强对房地产市场的监测分

析，对商品住宅量价波动较大情况及时预警并做好预案；要加大对恶意炒作、不实信息的查处力度；要及时解答社会关注的热点问题，引导居民理性消费，防止虚假信息或不负责的猜测、评论误导消费预期。

本通知自发布之时起施行。此前省直有关部门、各市县人民政府相关规定与本通知不一致的，以本通知为准。



(此件主动公开)

中共海南省委办公厅

2018年4月22日印发

海南省住房和城乡建设厅文件

琼建房〔2018〕102号

海南省住房和城乡建设厅 关于贯彻落实《中共海南省委办公厅 海南省人民政府办 公厅关于进一步稳定房地产市场的通知》的通知

各市、县、自治县住房保障与房产管理局（住房和城乡建设局）：

经省委、省政府同意，《中共海南省委办公厅 海南省人民政府办公厅关于进一步稳定房地产市场的通知》（琼办发〔2018〕29号，以下简称《通知》）已于2018年4月22日20时正式印发实施。为贯彻落实《通知》有关要求，坚决防范炒房炒地投机行为，现就有关事项通知如下：

一、执行时间

《通知》规定“本通知自发布之时起施行”。因此，《通知》中各项政策均从2018年4月22日20时发布之时起实施。各市县要严格执行《通知》中各项政策，对购房人购房资格从

严把关，不得弄虚作假。

二、限购范围

《通知》中限购的住房，包括商品住宅（普通住宅、高档公寓、低层住宅和酒店式公寓）、产权式酒店客房、符合转让条件的保障性住房，含新房和二手房，下同。

居民家庭成员包括购房人、配偶以及未成年子女，以居民户口登记簿为准。年满十八周岁的成年子女，无论户口是否与父母在同一个居民户口登记簿均可单独购房。

海南各高校在校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；已毕业且在海南省企事业单位、社会组织工作的大学生，户口在单位集体户口的可以视为本省户籍，购房执行本省户籍居民家庭政策。

三、限购、限贷、限制转让的相关要求

2018年3月30日之前，非本省户籍居民家庭已签订购房（含二手房）合同或认购协议，并已支付30%首付款，但尚未网签备案的，可凭完税凭证、税务发票或首付款银行转账有效凭证等证明材料，继续办理网签备案手续和执行原差别化住房信贷政策。

2018年3月30日至2018年4月22日20时之间，非本省户籍居民家庭已签订购房（含二手房）合同或认购协议，并已支付70%首付款，但尚未网签备案的，可凭完税凭证、税务发票或首付款银行转账有效凭证等证明材料，继续办理网签备案手续和执行原差别化住房信贷政策。2018年4月22日20时之后补交，补足首付款的不予认可。

四、遏制假结婚、假离婚骗购住房

对以购房为目的频繁离婚、结婚的，各市县要对其购房资格要进行严格审查。涉及假结婚、假离婚骗购住房的，严格执行《印发关于对婚姻登记严重失信当事人开展联合惩戒的合作备忘录的通知》（发改财金〔2018〕342号）相关要求，将婚姻登记严重失信当事人名单报送全国婚姻登记信用信息平台，实施联合惩戒。

五、涉司法拍卖房产有关要求

涉司法竞拍房产，竞拍人应符合我省限购政策规定，拍卖公司在公开发布的拍卖公告中应予以明确。拍卖公司要对竞拍人购房资格进行审查。

六、个税或社保缴纳相关要求

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可，不得购房。同时，我厅正与省公安厅、省地税局、省人社局等单位对补缴个税或社保骗购住房的进行严厉查处，各市县要严格把关，不得参与或协助骗购住房。

七、关于限制转让有关要求

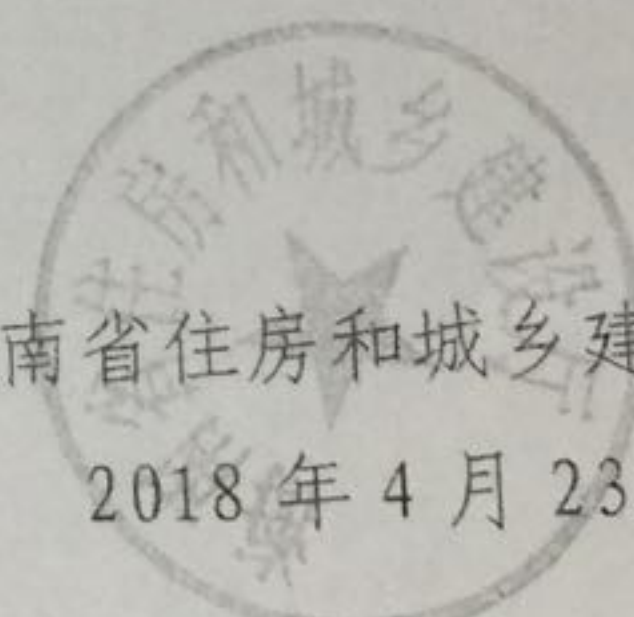
2017年4月14日至2018年3月30日之间，在除海口、三亚、万宁、陵水之外的市县购买新建商品住宅转让限制，执行《关于限制购买多套商品住宅的通知》（琼建房〔2017〕96号）有关规定。即居民家庭新购买的第2套及以上新建商品住宅，须取得不动产权证满2年后方可转让；企事业单位、社会组织等法人单位新购买的新建商品住宅，须取得不动产权证满3年

后方可转让。

2017年4月14日至2017年9月20日之间,在海口、三亚、万宁、陵水,居民家庭新购买的第2套及以上新建商品住宅,须取得不动产权证满2年后方可转让;企事业单位、社会组织等法人单位新购买的新建商品住宅,须取得不动产权证满3年后方可转让。

2017年9月20日之后,在海口、三亚、万宁、陵水,居民家庭或企事业单位、社会组织新购买的住房(含二手房),须取得不动产权证满5年后方可转让。

2018年3月30日之后,在全省范围内,居民家庭以及企事业单位、社会组织新购买的住房(含二手房),须取得不动产权证满5年后方可转让。



海南省住房和城乡建设厅

2018年4月23日

(此件依申请公开)