

# 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

各市、县、自治县人民政府，省政府直属各单位：

为进一步完善构建与海南自由贸易港发展相适应的住房保障体系，解决好新发展形势下本地居民和引进人才的住房问题，不断增强人民群众的获得感、幸福感和安全感，结合我省实际，经省委、省政府同意，提出如下意见。

### 一、发展目标和工作任务

（一）发展目标。坚持以人民为中心，以满足本地居民和引进人才基本住房需求为出发点，以建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度为方向，以发展安居房、保障性租赁住房、公租房和稳步推进棚户区改造为着力点，坚持房住不炒定位，强化制度集成创新，健全住房保障方式，处理好政府与市场的关系，在解决基本居住需求上发挥政府主导作用、在解决改善型住房需求上发挥市场调节作用、在解决投机炒房问题上发挥制度遏制作用，逐步建立起制度健全、保障精准、管理规范的海南自由贸易港住房保障体系，为推动海南自由贸易港高质量发展提供有力支撑。

（二）工作任务。“十四五”期间，加大安居房、保障性租赁住房和公租房供应力度，解决30万户城镇家庭住房问题；稳步推进棚户区改造，促进城市有序更新。其中，建设安居房25万套，重点保障城镇居民家庭和引进人才住房需求。结合安居房建设，基本解决基层教师和医务人员住房问题。通过公租房和保障性租赁住房（含发放租赁补贴）等方式保障5万户城镇住房困难家庭，重点保障城镇户籍住房和收入“双困”家庭，以及新市民、青年人等群体。有序推进城市中心区域集中连片、环境脏乱差的棚户区和垦区危房改造。住房保障范围逐步从户籍人口扩大到常住人口，持续增加居民家庭财产性收入，共享海南自由贸易港发展红利。持续优化住房供给侧结构性改革，逐步实现安居房供应量不低于新增住房供应总量的60%，把安居房打造成为海南自由贸易港特色住房制度的压舱石、房地产市场平稳健康发展的稳定器、招才引智的吸铁石。

### 二、体系设计

加快构建以安居房、保障性租赁住房、公租房等保障性住房为主体的城镇住房保障体系，持续推进棚户区和城镇老旧小区改造等保障性安居工程建设。

（一）安居房。主要面向在本省城镇无房和无购房记录，或者家庭人均住房建筑面积低于所在市县上一年度城镇居民家庭人均住房建筑面积的本地居民家庭和引进人才销售。各市县可根据当地实际和保障能力，逐步将非户籍常住居民家庭纳入安居房保障范围。安居房套型建筑面积以 100 平方米以下中小套型为主，做到各种套型房源供应与基本住房需求相匹配，并根据家庭人口数量增长和人口结构变化情况，逐步满足改善型住房需求。安居房销售均价在土地出让合同中明确，每平方米销售均价按照项目所在市县上一年度城镇居民家庭房价收入比不超过 10 倍确定，或者不得高于所在市县上一年度市场化商品住房销售均价的 60%。鼓励通过集中新建、配建、收购、存量市场化商品住房转化等方式多渠道筹集房源。

（二）保障性租赁住房。主要面向符合条件的新市民、青年人等城镇住房困难群体供应。保障性租赁住房套型建筑面积以不超过 70 平方米为主。租金实行政府指导价，原则上不超过同地段同品质市场租赁住房平均租金的 90%。保障性租赁住房由政府给予政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”。房源筹集方式以盘活空置住房为主，新建、改建、改造、租赁补贴其他方式为辅。保障性租赁住房不得上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。

（三）公租房。继续执行现行政策规定，主要面向城镇户籍低保、低收入住房困难家庭供应，采取政府实物配租或租赁补贴的方式进行保障。公租房套型建筑面积原则上控制在 60 平方米以内。对符合条件的城镇户籍低保、低收入住房困难家庭和分散供养的特困人员，坚持应保尽保，突出兜底保障作用。合理确定租赁补贴标准，建立动态调整机制。

（四）棚户区改造安置住房。主要面向棚户区区内被依法征收拆迁房屋的群体供应。征收房屋属个人产权的，安置住房面积可根据征收补偿协议合理调整；征收房屋属公有产权的，安置住房面积可参照保障性住房有关规定执行。具体补偿标准由各市县结合当地实际情况确定。对经济困难、无力购买安置住房且符合条件的居民，可通过提供保障性住房或共有产权等方式满足其基本居住需求。

### 三、健全配套政策，有效增加住房供给

（一）强化规划计划管理。省住房城乡建设厅要会同省有关部门编制全省住房发展规划，明确全省及各市县住房发展目标任务。各市政府根据目标任务，结合实际编制本市县住房发展规划，制定年度建设计划，明确各类保障性住房建设和棚户区改造目标规模、土地供应、资金安排、项目布局、配套设施、政策措施和工作保障等，报省住房城乡建设厅备案后，向社会公布实施。适时对规划和计划实施情况开展综合评估，并及时予以调整优化。

（二）明确土地供应方式。新供应的安居房用地，按照“限房价、控地价、竞品质”的原则，通过“招拍挂”方式出让。划拨住宅用地可以补办出让手续用于建设安居房。新建的保障性租赁住房主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地建设，适当利用新供应国

有建设用地建设，可采取出让、租赁或划拨等方式供应。政府投资建设的公租房，可采取划拨方式供应土地；其他方式投资建设的公租房，可采取出让、租赁或者作价入股等方式供应土地。棚户区改造安置住房采取出让或划拨等方式供应土地。对安置住房项目中涉及政府投资建设 and 管理的公租房建设项目，可以划拨方式供应土地。对于规模较大的安置小区，需配套商业、服务业等经营性设施用地，可以分宗的，以“招拍挂”方式供应土地；符合有关规定和条件的，可以协议出让方式供应土地。完善住宅用地地价体系，细化安居房用地和租赁住房用地基准地价。

（三）足额保障土地供给。各市县政府要将保障性住房和棚户区改造安置住房用地纳入土地利用年度计划，单列指标，优先安排，应保尽保。保障性住房用地主要安排在城市建设重点片区、产业园区及周边等区域，引导产城人融合、人地房联动。棚户区改造安置住房实行原地建设和异地建设相结合，统筹考虑城市功能布局、人口密度、资源承载力等因素做好安置工作。异地建设安置住房，应充分考虑居民生活、就业需要，科学选址，尽可能安排在交通便利、配套设施齐全地段。在城镇规划区、产业园区等人口聚集区域，鼓励在符合规划的前提下，将已供应的工业、仓储、商业、办公等存量非住宅建设用地依法改变土地用途用于建设保障性住房。省重点产业园区供应的住宅用地中，租赁住房用地占比一般不低于 20%。

（四）拓宽资金来源渠道。各市县政府要统筹和合理安排保障性安居工程资金，加大对保障性租赁住房、公租房、棚户区改造的财政资金支持力度；省财政按照年度建设任务和补助标准落实省级配套补助资金，对各市县予以支持；省发展改革、财政、住房城乡建设等部门应积极争取保障性安居工程中央财政资金支持。规范保障性住房、棚户区改造财政资金管理，提升资金使用效益。支持金融机构以市场化方式向保障性住房、棚户区改造项目主体提供长期贷款，在贷款期限、利率等方面予以倾斜。统筹安排地方政府债券资金支持符合条件的保障性住房建设。在把控风险的前提下，探索在保障性租赁住房领域开展不动产投资信托基金（REITs）试点工作。支持商业保险资金按照市场化原则参与保障性住房建设。

（五）落实税费减免政策。保障性租赁住房、公租房、棚户区改造项目免收城市基础设施配套费，按规定享受相关税收优惠政策，并简化纳税流程，优化纳税服务。安居房项目城市基础设施配套费按有关规定减免。对注册在海南自由贸易港并实质性运营的保障性住房建设和管理的企业，减按 15% 的税率征收企业所得税。棚户区改造涉及的城镇土地使用税、土地增值税、印花税、契税等税收，按照有关规定予以减免。

（六）完善住房公积金政策。完善住房公积金缴存使用机制。依法依规推动城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业及其他城镇企业、民办非企业单位、社会团体等建立住房公积金制度，做到应缴尽缴；将符合条件的个体工商户、外来务工人员和自由职业者等群体逐步纳入住房公积金缴存范围。支持住房公积金缴存人贷款购买安居房。支持按规定提取住房公积金用于支付房租和购房款。住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用后，优先用于支持公租房建设。

（七）鼓励配建保障性住房和盘活存量住房。新建市场化商品住房项目可配建安居房、保障性租赁住房，新建安居房项目可配建保障性租赁住房、公租房，具体配建比例和管理方式由市县确定，并纳入土地“招拍挂”条件。鼓励开发企业利用存量商品住宅用地建设安居房，或建设、配建保障性租赁住房和公租房，在项目融资、商品住宅计划安排等方面给予政策支持。积极探索通过差别化税收优惠政策，鼓励和引导个人将空置住房用作保障性租赁住房房源。支持国有企业或委托专业化住房租赁企业整合政府机关、事业单位、国有企业等单位空置住房，以收购、长期租用、委托经营等方式筹集社会空置住房，统一运营管理，加大保障性租赁住房供给力度。综合运用审批、税费、民用水电气价格等优惠政策，鼓励专业化住房租赁企业在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，经市县同意，将空置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住房屋改建为保障性租赁住房；改建项目仅临时变更建筑使用功能，用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质、土地使用年限，不补缴土地价款。对现有各类政策支持租赁住房情况进行梳理，按照规定将已取得各类优惠政策支持的租赁住房项目统一纳入保障性租赁住房管理使用。

#### 四、强化运行管理，积极打造宜居智慧环境

（一）提升建设居住品质。加强保障性住房规划、建设、使用全生命周期管理。保障性住房项目选址优先安排在交通便捷、生活和工作便利、配套设施完善的区域，促进职住平衡、产城融合。项目配套建设的基础设施和公共服务设施，与主体工程同步规划、同步建设、同步交付使用。在保障性住房建设领域积极推广应用绿色建筑、零碳建筑、装配式建筑等方面的新技术、新材料、新工艺，保障建设品质。严格履行法定的项目建设程序，切实把加强质量监管贯穿于保障性住房建设全过程，全面落实建设、勘察、设计、施工、监理等参建各方主体责任，确保工程质量安全。对存在违法违规行为 and 工程质量不符合强制性标准的工程项目，严肃查处并追究责任。聚焦人本化、生态化、数字化三维价值坐标，探索未来社区和数字家庭建设，打造有归属感、舒适感和未来感的高品质生活社区。

（二）规范保障管理工作。优化保障性住房申请审核、信息公开、房源分配和后续管理等工作，完善保障性住房房源清单和保障对象清单，健全常态化申请审核机制、准入退出机制、标准动态调整机制，促进保障进退有序、动态精准。对法律、法规和有关政策规定优先保障的对象，优先分配房源。加快住房保障智慧化信息管理平台建设，形成部门、市县间信息共享和业务协同，提高工作效率。加强保障性住房小区物业管理。将保障性住房小区纳入社会基层治理范畴，建设“智慧安防小区”。研究制定住房保障领域信用信息归集、分类和应用制度，完善信用监管制度。推进公共服务均等化，赋予符合条件的承租人和购房人享受同等公共服务的权益，逐步实现租购同权。

（三）持续改善居住条件。有序推进棚户区改造、城镇老旧小区改造和城市更新行动。坚持因城施策、因地制宜、量力而行，稳步推进棚户区改造。优化棚户区改造项目审批流程，积极拓展棚户区改造融资渠道，破解棚户区改造融资难题。对城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、

市政配套设施及公共服务设施不完善的住宅小区（含独栋住宅楼）实施城镇老旧小区改造，不断改善居住条件。

## 五、加强组织领导，稳步推进住房保障工作

（一）强化省级统筹。建立由省政府主要负责人担任组长，省政府分管负责人担任副组长，省军民融合、发改、资规、农业农村、财政、人社、教育、卫健、公安、民政、住建、统计、国资、税务、金融等部门为成员单位的省级住房保障工作领导小组，统筹全省住房保障工作。

（二）压实市县主体责任。各市县政府是住房保障工作的责任主体，要切实把住房保障工作摆上重要议事日程，参照省级模式成立住房保障工作领导小组，发挥组织领导、统筹协调等作用。整合住房保障工作职能，健全工作机构，加强服务窗口建设，充实工作力量，保障工作经费，确保住房保障各项工作有效实施。

（三）强化制度体系建设。省住房和城乡建设厅要会同有关部门制定加快发展保障性租赁住房的实施意见，修订完善公租房管理办法；总结安居房试点经验，制定全省安居房管理办法、安居房建设技术标准。各市县应结合实际制定出台保障性租赁住房、安居房管理实施细则，修订完善公租房管理实施细则，规范保障性住房建设管理。

（四）做好新旧政策衔接。积极稳妥做好新旧住房保障体系过渡和政策衔接。本意见印发之日前已开工建设但尚未分配的经济适用住房、限价商品住房项目，继续按原政策规定执行。棚改安置住房的建设管理按照国家和我省有关规定执行。

（五）整体推进、重点突破。坚持全省“一盘棋”，整体谋划、统筹推进住房保障工作，并以点带面、点面结合，分期、分步骤稳步实施。各市县应根据住房发展规划和年度建设计划，及早落实项目用地、资金安排等，按时序进度要求高质量完成住房保障工作任务。海口、三亚等人口净流入的城市，应坚持问题导向，先行一步，努力打造全省住房保障工作标杆城市，为其他市县起到示范、引领和带动作用。

（六）加强监测评价考核。省各有关部门要加强对各市县工作的指导、监督和检查，并将住房保障工作纳入市县政府绩效考核内容，对各市县推进住房保障工作情况实施监测评价和考核，提升工作效能。

本意见自印发之日起施行。此前我省出台的相关规定，凡与本意见不一致的，以本意见为准。

海南省人民政府办公厅

2022年5月6日

（此件主动公开）